

*Eerste Kadastrale
3D-visualisatie ingeschreven*

De werkelijkheid is 3D

Het vestigen van een zakelijk recht gaat in Nederland van oudsher op een 2D-manier. Een grondeigenaar is ook eigenaar van alles wat met de grond is verbonden. Maar doordat verschillende partijen steeds vaker op dezelfde grond willen bouwen en het meervoudig grondgebruik toeneemt, is deze manier van registreren achterhaald. Er zijn landen waarbij ze percelen standaard al in 3D definiëren. Maar hoe visualiseren ze dat? Met ouderwets papieren veldwerk. In Nederland is onlangs de eerste 3D-visualisatie in pdf ingeschreven. Een wereldprimeur.

TEKST Jessica Hendriks | BEELD Mecanoo

Het station van Delft. Voor veel Delftenaren bekend om zijn tunnel die het oude viaduct dat door de stad liep, verving. Maar het station is ook dé nieuwe huisvesting van de gemeente Delft, biedt ruimte aan winkeltjes en heeft een enorme ondergrondse fietsenstalling. In het gebouw komen rechten van drie verschillende partijen bijeen. Voor hoofdbewaarder Ruben Roes van het Kadaster de perfecte locatie om een eerste 3D-gevisualiseerde eigendomsakte in te schrijven. 'De huidige manier van registreren is niet meer toereikend om de ingewikkelde juridische constructies die worden bedacht adequaat vast te leggen. En dan gaat het met name om constructies waarbij er een stapeling van rechten plaatsvindt, zoals in Delft. Meerdere rechten op een perceel die vaak niet helemaal recht boven elkaar zitten. Het gaat soms dwars door elkaar heen en onder elkaar door. Dat inzicht ontbreekt in onze huidige registratie.' Zo lang alle partijen nog gewoon eigenaar zijn van het pand zal de oude manier van inschrijven geen probleem zijn, maar zodra een buitenstaander iets wil weten, wordt dit al onduidelijker. 'Dan moet je de akte erbij halen en opnieuw wijs worden uit de omschrijving. Hoe gemakkelijk is het dan als je het via een 3D-visualisatie in een oogopslag kunt zien?', aldus Roes.

EIGEN TERMINOLOGIE

Jantien Stoter, professor 3D-geoinformatie op de TU Delft, houdt zich al vijftien jaar bezig met het onderwerp en is in 2004 gepromoveerd op '3D Cadastre'. 'Het doel van dit project was om complexe eigendomssituaties beter inzicht te geven bij het Kadaster. Andere landen maken wel gebruik van 3D-vastlegging, maar maken er geen 3D-visualisatie van. En dat is nu juist de crux!' Om het in Nederland mogelijk te maken, moest er de afgelopen jaren nog wel worden nagedacht over een aantal *hiccups*. Stoter: 'Tot een aantal jaar geleden was het alleen mogelijk om papieren documenten bij het Kadaster in te schrijven. Dat vereiste moest eerst komen te vervallen. Vervolgens moet je de technische mogelijkheden verbinden met het juridische domein. Experts van beide vakgebieden hebben een eigen terminologie. Een ruimte technisch beschrijven, gaat anders dan hem juridisch beschrijven.' Zo krijg je in het laatste geval de vraag wat de juridische waarde is van de grenzen die je in een 3D-tekening ziet. Bij 2D zijn partijen hieraan gewend, aldus de Delftse professor.

WITTE VLEKKEN

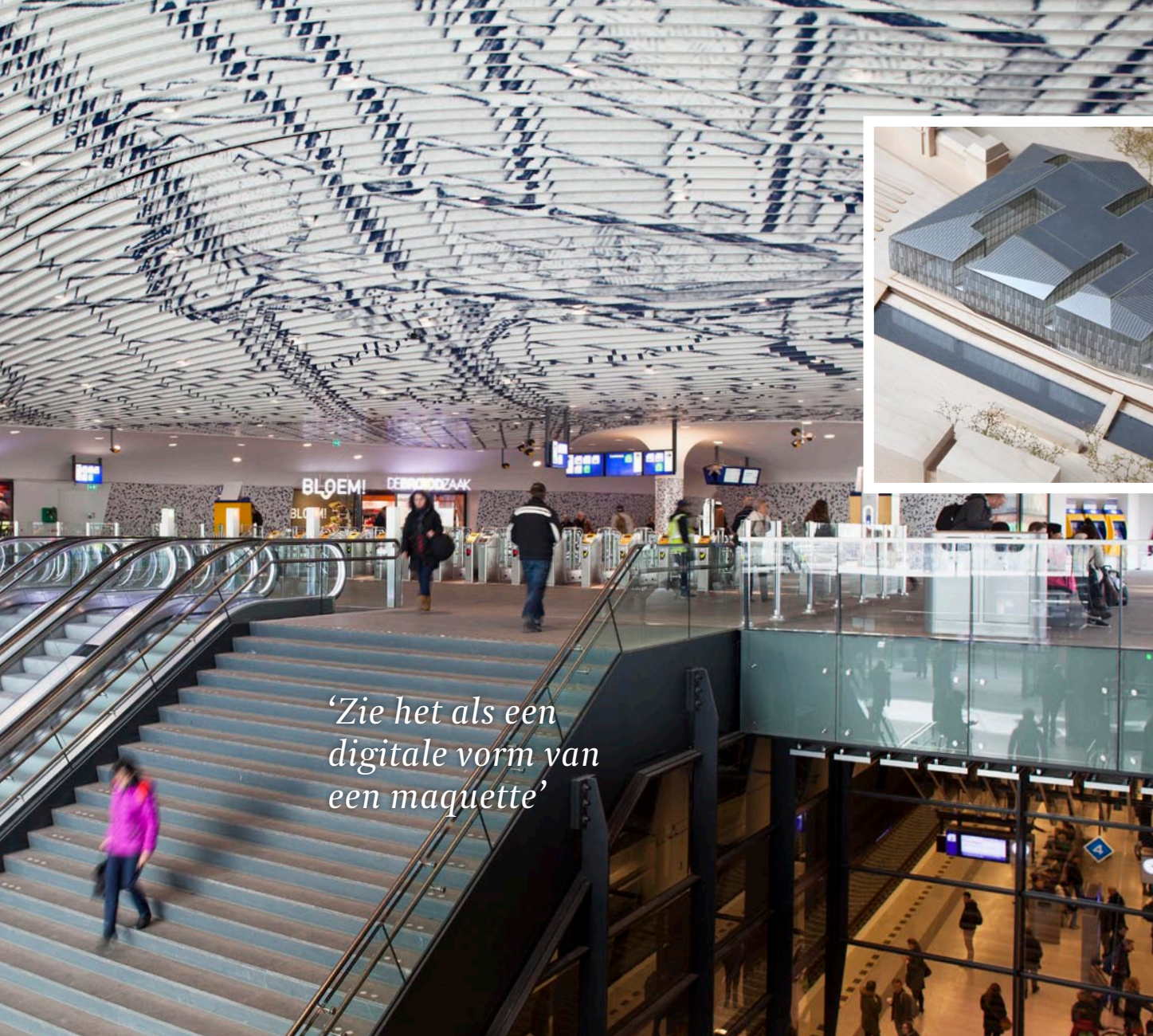
Ook Roes merkte dat er af en toe sprake was van een spanningsveld: 'Omdat het project in Delft geen vertraging op mocht lopen, zijn eerst de rechten gevestigd en is later



de 3D-visualisatie ingeschreven. Je moet dan kijken hoe de techniek zich verhoudt tot de rechten zoals die in de akte zijn gedefinieerd. Klopt het wel? Zijn de rechten juist gevestigd? Moet er nog iets gebeuren? Elke keer ga je weer terug naar die rechten. Iemand die geodetisch bezig is, wil gewoon de werkelijkheid inschrijven. De notaris en wij willen rechtszekerheid borgen. De visualisatie moet passen bij de rechtenstructuur. Het is zaak om die twee dingen bij elkaar te brengen.' Dat een 3D-visualisatie duidelijker is en een gebouw beter in beeld brengt, bleek ook gaandeweg het project. Roes: 'Je komt zogenoemde witte vlekken tegen, waarbij niet duidelijk is tot welk recht een deel van de ruimte behoort.' Stoter vult aan: 'In het stationspand in Delft zit bijvoorbeeld een deur die niet tot het plafond doorloopt. Daarboven zit een kleine ruimte. Maar een eigenaar was nog niet expliciet aangewezen. Met een 2D-visualisatie waren wij daar nooit achter gekomen. De werkelijkheid is tenslotte 3D.'

ANDERE HOEK

Belangrijk in het proces was ook de notaris. Notaris Marnix Aarts en kandidaat-notaris Mattijs Heijerman van Houthoff Buruma werden gevraagd de akte op te maken. 'In eerste instantie hebben wij op een hele klassieke manier de opstalrechten gevestigd en de akte opgemaakt. Later is dat in een



‘Zie het als een digitale vorm van een maquette’

3D-visualisatie vastgelegd. Die hebben wij aanvullend ingeschreven’, aldus Heijerman. Aarts denkt dat als het werken met 3D-visualisaties kan worden geïmplementeerd, het werk van de notaris eenvoudiger wordt. ‘Zo’n gebouw bestaat uit verschillende onderdelen. In een 3D-visualisatie kun je precies aangeven wie gerechtigd is tot welk deel en daar kun je ook de omschrijving van de opstalrechten op baseren. Zie het als een digitale vorm van een maquette.’ In zo’n pdf kun je delen van het pand ‘aan’ en ‘uit’ zetten. En je kunt draaien om het pand uit een andere hoek te bekijken. ‘Hierdoor hoef ik minder woorden te gebruiken om de exacte grenzen te beschrijven’, zegt Aarts. ‘Ik kan verwijzen naar de 3D-visualisatie. Ook gemakkelijk daar waar opstalrechten en erfpachtrechten op één perceel zijn gecombineerd.’ Er blijft alleen nog een kleine tegenslag in het proces over: de akte is een papieren document en gaat in een fysieke kluis. Aarts: ‘We kunnen nog geen

digitaal bestand aan de papieren akte hechten, waardoor een directe koppeling ontbreekt. Daar moet voorlopig nog een oplossing voor worden gevonden.’

NIEUWE PROJECTEEN

Het niet kunnen hechten van een digitaal bestand aan de minuutakte is voor het Kadaster geen belemmering. Roes: ‘In het inschrijvingsproces kunnen digitale bestanden wel aan de akte worden gekoppeld. Ook hebben wij binnenkort een evaluatie. Dan gaan we kijken of we randvoorwaarden moeten opstellen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het vereiste dat bij 3D alle rechten in een complex gevisualiseerd moeten worden en niet alleen een deel. Zo gebeurt het nu ook.’ Nieuwe projecten staan nog niet op de planning. Maar die moeten vanaf nu ook komen via notaris en de opdrachtgever. Aarts kan zo wel een paar projecten bedenken: ‘Ik ben graag innovatief bezig en zeer enthousiast over deze

mogelijkheid. Er zijn vrij veel locaties waar verschillende rechten op een perceel worden gevestigd. Kijk maar eens naar de locatie van ons kantoor in Amsterdam. Als je wilt weten wie daar welke rechten heeft, mag je wel een week vrijnemen. Een 3D-visualisatie zou dat zoveel gemakkelijker maken.’ Volgens Roes kan er zeker nog een verbetering bij het Kadaster worden gemaakt als het gaat om het inmeten van percelen. Alleen is daarvoor wel een wijziging van de Kadastrale wetgeving nodig. ‘Soms besteed je heel veel werk aan het inmeten van percelen in 2D binnen één complex. Vooral als de grenzen niet netjes boven elkaar liggen. Dat kost het Kadaster en de klant veel inmeetijd én kosten. Wat mij betreft kan dit komen te vervallen als er van een complexe eigendomssituatie een 3D-visualisatie is. Dan is het beter vastgelegd én kan 3D ook financieel uit. Dan heb je ook nog een businesscase.’ ■