

# GeoBORG

## Van $m^3$ naar $m^2$ integraal benadering WOZ-BAG-3D

### “Vanaf 2022 verplicht taxeren met $m^2$ ”

#### Wat is onze visie?

Onze visie is vooral gericht op de achterkant waar goed geregistreerd en vastgelegd moet kunnen worden. Daarnaast zien wij de omslag in breder perspectief. In de Landelijke Voorziening BAG is alleen het eindgetal '234' per VBO vast te leggen en dat geldt ook voor de bestaande BAG applicaties. Hoe leg je nu vast hoe je aan dat getal bent gekomen?

Een gemeente als Alkmaar stelt deze vraag ook. Men stelt de oppervlakte opnieuw vast uit ofwel volume en aantal bouwlagen (grof) of nauwkeurig uit de vergunningstekeningen. In de bestaande BAG kan men echter alleen de uitkomst vastleggen.

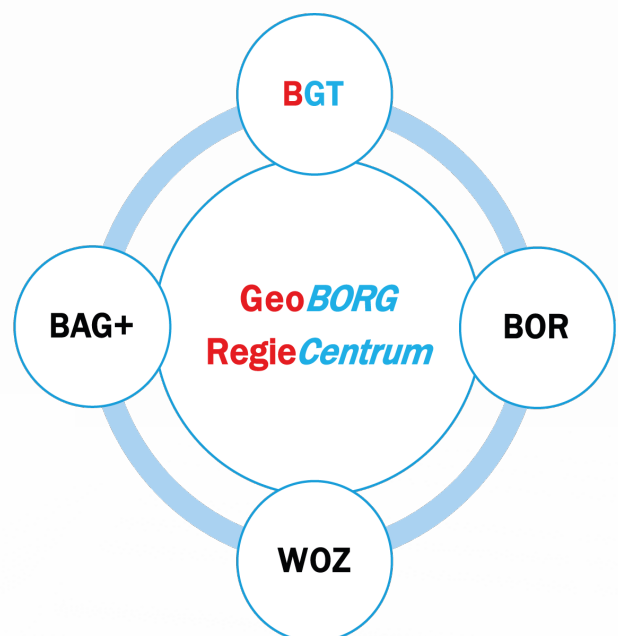
De gemeente Rotterdam is behoorlijk ver met 3D. Voor een groot deel van de stad beschikt men inmiddels over een 3D CityGML model gemaakt vanuit de bronnen van de BAG, BGT en een Point Cloud. Binnen dit model helpt GeoBORG om de verdiepingscontouren 'op te hangen' in de 3D representatie. GeoBORG verwacht dat de gemeenten in de komende vijf jaar over zullen gaan naar 3D modellering waaruit de BAG en BGT gevoed gaan worden. Nog eens vijf jaar verder, dus over tien jaar vanaf nu, zal er geklaagd worden over de verouderde Landelijke Voorziening modellen voor de BAG en de BGT.

Waarom? Waarschijnlijk omdat ze dan niet zijn aangepast aan de nieuwe maatstaven. Wettelijke kaders kennen in ons land helaas een traag aanpassingsvermogen in relatie tot de snelle ontwikkeling van software technieken. Voor GeoBORG is de overgang van kuub naar vierkante meter niet een op zichzelf staande eenmalige klus. Nee, het is een proces in de keten van object- en omgevingsbeheer. Een activiteit om slim mee te nemen in de transformatie van platte basisregistraties naar 3D registraties.

#### Wat betekent dit?

Ja, de bronhouders van de WOZ, dus alle Nederlandse gemeenten, hebben nog een kleine drie jaar om deze omslag te realiseren. Idealiter dienen alle woningen opnieuw ingemeten te worden vanaf bouwtekening. Een giga klus!

#### Het GeoBORG model



#### GeoBORG BAG + helpt met:

- Ruimte om gegevens juist te registreren.
- Ruimte om verdiepingscontour per bouwlaag te vullen en te tonen.
- Ruimte voor tekeningen.
- Een feature om een BIM model te tonen van het object.

## Pragmatisch aanpakken ons credo

Een mix van doordachte software tooling, GeoBORG BAG + 3D tool en klassieke arbeid waarbij GeoBORG haar eigen backoffice inzet. Voor objecten in nieuwbouwwijken kan de oppervlakte met grote zekerheid worden vastgesteld uit de BAG, BGT en Point Clouds. Dit vullen we aan met rondkijkfoto's. Dat gaat automatisch en deels handmatig.

In stadscentra is de uitdaging groter. In onze aanpak leggen onze Operators complexe of twijfelachtige objecten voor aan de Teamlead. Die pakt deze objecten op met het Expert Team. Het GeoBORG backoffice Expert Team laat haar resultaat controleren door de GeoBORG Geo Experts in Nederland voordat de resultaten aangeboden worden aan onze klanten.

### De + van GeoBORG

Als vergunningsdocumenten online benaderbaar zijn en/of PDF-sets met gekoppelde data leverbaar zijn kunnen de complexe twijfelgevallen veelal zelfstandig door GeoBORG berekend worden. Als we de ruimte krijgen maken we graag een gestileerd CityModel (LOD2)\* waarin we de verdiepingen van het object ophangen wat vervolgens in de GeoBORG BAG+ Cloudomgeving gehost wordt.

### Interesse?

<https://geoborg.nl/contact/>

De objecten waar we twijfel houden bespreken we met de klant. Soms helpt aanvulling met lokale kennis van medewerkers van de bronhouder en als dat geen soelaas biedt dan kunnen we een object bezoeken.

Dat bezoek kan slim gebruikt worden (eenmalig inwinnen meervoudig gebruik) voor de jaarlijkse WOZ verplichting tot controle van 20% van de objectkenmerken. Proces georiënteerd & keten geïntegreerd denken en doen noemen wij dat!



\* Als referentie project gebruiken we de specificaties van het Rotterdam CityModel in CityGML. De tekening hierboven laat de LOD (Level of Detail) gradaties zien. Onze modellen zijn transparant zodat je de ophanging van de VBO-delen in m2 direct kunt inzien aan de hand van LOD2.

**SAMEN. Proces georiënteerd & keten geïntegreerd. HANDELEN.**