

NIEUWSMARKTONTWIKKELING PROJECTONTWIKKELING MARKTONTWIKKELING JURIDISCH INNOVATIE DIGITALISERING

Eerste publicatie 07:00 Laatste gewijzigd 10:04

Ad Tissink, verslaggever innovatie

BIM Legal: nieuwbouw verkopen zonder dikke pakken papier

Geen ordners vol onleesbare teksten, maar een kopie van het 3D-model. Als het aan BPD, Dura Vermeer en twee grote notariskantoren ligt, krijgen kopers van nieuwbouwwoningen dat in de toekomst mee zodra hun handtekening onder het contract staat. Iedereen kan aanhaken. Ook het Kadaster is zeer geïnteresseerd.



“Kijk hoe het gaat als je een appartement koopt in een nieuwbouwcomplex. Probeer maar eens uit te vogelen wat je rechten en plichten precies zijn en wat je nou precies hebt gekocht. Daarvoor moet je al gauw twee ordners met juridische teksten doorworstelen. Weinig mensen wagen zich daaraan. Meestal hebben ze de belangrijkste dingen wel doorgesproken met een kopersbegeleider. En een consciëntieuze notaris wijst je soms ook nog op mogelijke addertjes onder het gras. Maar als het er op aankomt, vormen die ordners wel de juridische basis waar je op terugvalt bij een geschil of conflict.”

Het is volgens Erik Nieuwenburg van **BPD** geen gemakzucht dat die ordners nog altijd zo'n belangrijke rol spelen in het proces rond de overdracht van een woning en de vastlegging daarvan. Het is eerder de manier waarop iedereen

elkaar op dit moment gevangen houdt in oude afspraken en gewoonten rond de eigendomsoverdracht. Rechtszekerheid is cruciaal, maar bij BPD streven ze er al langer naar, volgens de directeur digitale transformatie, om klantvriendelijker te communiceren. En hij weet dat andere projectontwikkelaars en aannemers daar ook naar zoeken. “Het is bekend dat het Kadaster ook al diverse projecten achter de rug heeft om 3D-modellen of BIM een juridische status binnen hun registratiesystemen te geven. Met de verdere uitrol van digitalisering is dat de logische volgende stap. En toch komt het tot nu toe niet van de grond.”

Beknopt

Daarom heeft BPD samen met notariskantoren Hermans & Schuttevaer en Westport de koe bij de horens gevat. Een project in Vianen en een in Amersfoort worden nu ontwikkeld met BIM Legal. Daarbij wordt het BIM-model op een bepaald moment bevroren en vormt het de onderlegger voor de koopcontracten en eigendomsaktes. Daarvoor zijn er zaken over erfafscheidingen, kavelgrenzen, recht van overpad instandhoudingsverplichtingen en dergelijke toegevoegd aan het 3D-model. **In beknopte en heldere bewoordingen, maar wel juridisch correct.**

Dat is dus niet alleen maar vriendelijker naar de kopers toe, benadrukt Nieuwenburg, “het versoepelt het proces tussen alle andere partijen in het bouwproces. Alle voordelen die BIM biedt voor architecten, aannemers, toeleveranciers, projectontwikkelaars, worden nu doorgetrokken naar het notariaat en het Kadaster. Want je kan wel schriftelijk vastleggen dat mensen hun burens recht van overpad moeten verschaffen om bij de schuur achter hun huis te kunnen komen. Dan moet er niet toevallig een schuur van weer een andere buurman midden op dat pad staan. Dat soort bijna karikaturale kwesties komen nu vaak pas vlak voor de bouw aan het licht. Want zo’n abstracte omschrijving op pagina 53 onderaan de pagina in één van die ordners werkt toch anders, dan wanneer je dingen voor je neus in het model ziet op het computerscherm. Het zijn dingen, die je bovendien gemakkelijk met *collision-control*-functies van BIM-programma’s boven water krijgt, als je de eis hebt toegevoegd aan het 3D-model.”



Erik Nieuwenburg: BIM Legal kan zelfs de invoering van de Omgevingswet soepeler laten verlopen. Foto: BPD

Op dezelfde manier kan BIM Legal in de overtuiging van Nieuwenburg de werkzaamheden van gemeenten en toetsingsbureaus stroomlijnen en zo de invoering van de Omgevingswet soepeler laten verlopen. De woningen die BPD nu ontwikkelt in Vianen hebben bijvoorbeeld de optie om bovenop de garage een kamer te bouwen, maar niet iedereen heeft daar nu nog het geld voor. Als ze dat binnen vijf jaar na aankoop alsnog doen, hoeven ze daarvoor geen vergunning aan te vragen. Ze moeten als het gaat om de juridische eisen alleen een toets laten uitvoeren of ze zich houden aan toegestane bebouwingshoogte en een paar andere parameters. Daarvoor volstaat het dan om het bevroren 3D-model even toe te sturen. In Frankrijk bewijzen dat soort mogelijkheden, waarbij het 3D-model een juridische status heeft, al langer hun waarde. En ook in Scandinavië lopen ze voor op dit gebied.”

Open standaard

De partijen achter BIM Legal, behalve BPD en Dura Vermeer de notariskantoren Westport en Hermans & Schuttevaer, is er alles aan gelegen dat de systematiek zo breed mogelijk wordt omarmd. Ze hebben dus een open standaard ontwikkeld, die zo goed mogelijk met ieders belangen rekening houdt en voor iedereen voordelen biedt. Niet voor niets is BIM Legal in een stichting ondergebracht. Een onafhankelijke Raad van Advies gaat waken over de afspraken.

Mocht een andere groep een vergelijkbaar initiatief starten, dan houdt het wat Nieuwenburg betreft snel op. “Daar heeft natuurlijk niemand iets aan. Het gaat er niet om dat wij of wie dan ook andere partijen onze visie opdringen of langs deze weg concurrentievoordeel proberen te halen. We streven een algemeen belang na van soepele informatie-uitwisseling en vastlegging. **Gelukkig ziet het Kadaster dat ook**, we hebben onlangs een *memorandum of understanding* met ze ondertekend. We gaan samen uitzoeken of de BIM Legal-standaarden geschikt zijn om voor inschrijving in het kadastraal register. Hun deelname is cruciaal. Het werkt alleen als zij BIM Legal onderschrijven en er mee uit de voeten kunnen. Eerlijk gezegd gaan wij er vanuit dat het voor hun ook heel prettig is en dat het hun processen vereenvoudigt. Misschien in de overgangsfase niet, dan zullen er dingen dubbel moeten gebeuren. Dan moeten ze én die ordners bewaren én dat visuele 3D-model vastleggen dat met juridische informatie is verrijkt. Maar op termijn stroomlijnt en versimpelt het ook hun werk.”

Onvermijdelijk

Het zou misschien niet vreemd zijn geweest als de overheid het initiatief had genomen tot BIM Legal, besluit Nieuwenburg. “Aan de andere kant zie je dit soort dingen als marktpartijen soms misschien wel scherper en ben je minder met handen en voeten gebonden om er vorm aan te geven. Daarom hebben wij het nu aangezwengeld. Voor hetzelfde geld had een ander het gedaan. Iedereen wist eigenlijk wel dat er zoiets moest gaan gebeuren. BIM Legal heeft bijna iets onvermijdelijks.”