

Registering property

The Path of digitization

Uit: Doing Business 2016, The Worldbank Group

(Vrij vertaald van Engels naar Nederlands door Tafara Dakriet i.o.v. MIGLIS)

- In de afgelopen vijf jaar hebben 37 economieën hun grondregistratie geautomatiseerd.
- In landen waar de grondregistratie geautomatiseerd is, is de wachttijd voor overdrachten met 38% verminderd. Landen die dat niet hebben gedaan is de wachttijd met slechts 7% afgenomen.
- Voordat de overstap gemaakt wordt naar digitalisering van de grondregistratie, moet er rekening gehouden worden met wettelijk draagvlak, haalbare technologische mogelijkheden en personeels –en sociale factoren.
- Het overgaan tot volledige digitalisering is een proces van enkele stappen. Het begint bij het digitaliseren en automatiseren van het grondregistratie systeem en groeit naar dienstverlening met volledige online registratie van onroerende goederen.
- Na de digitalisering kan de grondregistratie verder uitbreiden in het verlenen van diensten, zoals het ontwikkelen van mobiele applicaties en het verbinden van diensten en data aan andere instanties.

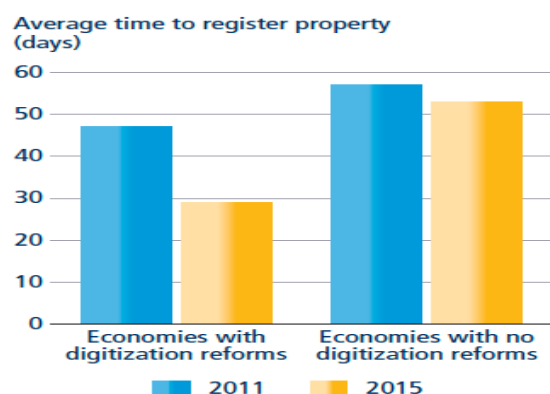
Tien jaar geleden duurde een transactie van grond in Rwanda, langer dan een jaar. Dankzij een digitaal Land Administratie Informatie systeem is de duur van dit proces teruggebracht naar een maand.

Rwanda is niet de enige die dit gerealiseerd heeft. In de afgelopen vijf jaar hebben 37 verschillende economieën hun grond registratie geautomatiseerd. De gemiddelde duur van grondregistratie bij transacties werd verminderd van 47 dagen naar 29 dagen. Het gemiddelde op wereldniveau werd teruggebracht van 55 dagen naar 48 (fig 8.1).

Landen die in het digitaliseren van Grondregistratie systemen investeren, hebben daar verschillende voordelen aan.

Een van deze voordelen is de vooruitgang in efficiëntie. Bij het opslaan van informatie, helpt digitalisering namelijk het veelvuldig voorkomen van dubbele gegevens tegen te gaan. Verder maakt digitalisering het mogelijk om veel informatie in 1 keer bij elkaar te brengen, te combineren en te vergelijken. Ook helpt het de verschillende werkprocessen te versnellen. Dit komt omdat digitalisering voor een beter overzicht zorgt, waardoor de verschillende werkprocessen gestructureerd en op elkaar afgestemd worden. Door digitalisering is het proces van grondtransacties versneld. Klanten worden sneller geholpen en de grondregistratie kantoren kunnen hun prestatie en klantenservice bijhouden en verbeteren.

FIGURE 8.1 The time required to register a property transfer fell sharply in economies that digitized their land registry



Source: Doing Business database.

Een ander belangrijk voordeel van digitalisering is dat de data accurater is. Omdat elke transactie gelijk ingevoerd wordt in een gedigitaliseerd systeem en daardoor automatisch geregistreerd wordt, is de data up-to-date. Het systeem biedt ook de mogelijkheid om aan kwaliteitscontrole te doen en standaarden in te bouwen, waardoor er met uniformiteit ingevoerd wordt en de data vrij direct en constant geverifieerd kan worden. Digitalisering biedt ook meer zekerheid omdat er makkelijker een “back-up” gemaakt kan worden van de informatie. Deze data kan vervolgens op een hele andere locatie, of in een cloud opgeslagen worden, waardoor het bespaard blijft van vernietiging, zoals door een natuurramp of brand.

Een gedigitaliseerd grondregistratie systeem bevordert verder de transparantie en de toegankelijkheid van de verschillende stakeholders. Verschillende partners kunnen vanuit verschillende locaties tegelijkertijd de data benaderen. De data kan naar afspraken gedeeld worden, online of via een netwerk. Het zorgt er verder voor dat het werken naar willekeurige volgorde verminderd wordt. Het automatiseren van het grondregistratie systeem hoeft niet in 1 keer te gebeuren. Het is een geleidelijk proces waarbij eerst een begin gemaakt kan worden met het vervangen van het bijhouden van records op papier, naar digitale vorm. Daarna kan de stap gemaakt worden naar een volledig geautomatiseerd systeem waarbij grondregistratie ook online gedaan wordt.

Verschillende landen wereldwijd hebben met succes de overstap gemaakt. Engeland is hier een voorbeeld van; meer dan 24 miljoen grontitels zijn daar gedigitaliseerd en opgenomen in een geautomatiseerd grondregistratie systeem.

Automatisering is niet alleen voor eerste wereldlanden met een stabiele economie, weggelegd. Vele ontwikkelingslanden zijn ook overgegaan tot het digitaliseren van hun grondregistratie bestand. Kaapverdië is daar een goed voorbeeld van. Dit Afrikaans land heeft in

de twee grootste steden, Praia en Sal, alle grontitels gescand en een software geïmplementeerd waarmee grondregistratie gedaan wordt. Ook Kenia heeft de voordelen van een geautomatiseerd systeem herkend en heeft al haar land registers gedigitaliseerd. In Kenia worden er nu voor Nairobi verschillende elektronische klantenservices ontwikkeld.

Fase 1: Vóór digitalisering

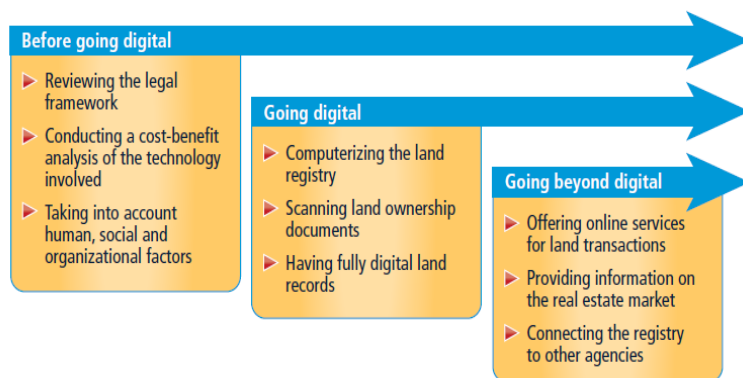
Voordat er tot volledige digitalisering van een analoge landadministratie overgegaan kan worden, moet er gekeken worden naar de huidige wetten en andere regels die te maken hebben met grond registratie. Verouderde wetten kunnen namelijk een belemmering vormen. Een goed voorbeeld hiervan is Guinea- Bissau. In dit West-Afrikaans land was het een vereiste dat grontitels met de hand geschreven werden. Hierdoor kon deze data niet door de computer verwerkt worden. In 2013 is deze eis afgeschaft ten behoeve van de automatisering.

Ook is het noodzakelijk te kijken naar de reeds aanwezige manieren waarop de grondregistratie gedaan wordt. Want digitaliseren betekent niet dat elk proces binnen de grondregistratie geautomatiseerd moet worden. Een analyse van de verschillende grondregistratie processen zal een beeld geven van welke processen overbodig zijn en welke aangepast moeten worden om gebruikt te kunnen worden in het elektronisch systeem.

Het kiezen van de juiste technologie voor het digitaliseren, is een belangrijke stap in het proces. De verschillende fasen van ontwikkeling vereisen verschillende maten van technologische investeringen. Hierbij moet vooral ook rekening gehouden worden met de aanwezige beperkingen, bijvoorbeeld met betrekking tot budget en kader. Ghana en Uganda hebben beiden een technologische benadering gekozen die binnen hun boekje past, gelet op hun capaciteit,

budget, kader en overige beschikbare middelen. Uganda heeft hierbij gekozen voor gepatenteerde software terwijl Ghana open-source software gebruikt vanwege de voor haar beschikbare middelen. Hierdoor bespaart Ghana op de jaarlijkse software kosten maar daar komt bij kijken dat Ghana wel

FIGURE 8.2 What are the stages in projects for digitizing land records?



haar eigen capaciteit moet blijven ontwikkelen om het programma te kunnen behouden.

Om het proces van digitalisering te kunnen starten zal eerst geïnvesteerd moeten worden in het gericht trainen en verder opleiden van de landadministratie medewerkers. Er moet eerst bewustwording en begrip van het systeem bij de medewerkers tot stand gebracht worden, om het digitaal systeem een succes te laten zijn. In Kroatië zijn er meer dan 2000 medewerkers binnen de landadministratie opgeleid om met de nieuwe informatie technologie te kunnen werken en het te beheren.

Ook India heeft in duizenden medewerkers geïnvesteerd in de vorm van speciale trainingen, als een van haar eerste stappen richting automatisering van het grond registratie systeem.

Om succesvol de overstap te maken naar een digitaal systeem moet er rekening gehouden worden met mogelijke obstakels die zich over het algemeen kunnen voordoen in het land administratie systeem. Dit omvat ook de obstakels die kunnen ontstaan voor de verschillende stakeholders als gevolg van het nieuwe systeem. Het hebben van meerdere databases met grondgegevens die niet aan elkaar gelinked zijn, is een voorbeeld van zo een obstakel. In verschillende gevallen was één van de eerste stappen om over te kunnen gaan tot een geautomatiseerd systeem, het bijeenbrengen van al deze verschillende databases in 1. Dit heeft onder andere bijgedragen tot een betere organisatorische infrastructuur en efficiëntie, maar ook heeft de centrale database meer (rechts)zekerheid gegeven aangaande grondtitels.

Belarus is haar digitaliserings proces begonnen door eerst haar grondtitel-database samen te brengen met haar database van onroerende goederen registratie.

In Denemarken werden ook verschillende databases bij elkaar gebracht. Het land had een complex systeem met meer dan 80 miljoen analoge archiefstukken, verdeeld onder verschillende rechtbanken die niet aan elkaar verbonden waren. Denemarken heeft toen 1 centrale rechtbank opgericht en alle analoge documenten daar ondergebracht. De Grondregistratie Rechtbank van Denemarken is belast met alle bijhoudingen en verwerkingen van registratie van de rechten op alle onroerende eigendommen in het land.

Fase 2: Digitalisering

Nadat de Fase 1 afgerond is, kunnen de grondarchieven omgezet worden in digitale vorm. Dit is vooral belangrijk

zodat de archieven op de juiste manier in bewaring genomen worden en beschermd worden tegen veroudering, veelvuldig gebruik, vochtigheid en eventuele natuurrampen en brand. Een rendabele manier om historische akten te digitaliseren is het scannen (fig. 8.3).

Mozambique deed dit in 2013, nadat in het jaar 2000, een aanzienlijk deel van haar archieven verloren ging bij een toenmalige overstroming.

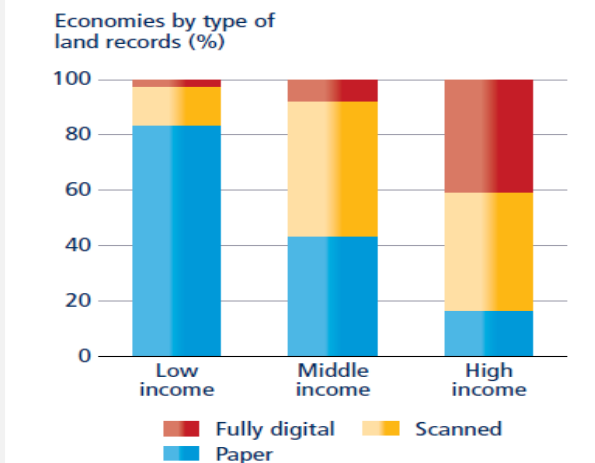
Het scannen van de documenten brengt enkele voordelen met zich mee. Zo kan er "back-up" systeem mee gemaakt worden, draagt het bij de integriteit van de van de publieke archieven met de tijd te bewaren en is het scannen van akten relatief betaalbaar. Daarnaast kunnen gescande aktes gemakkelijk gedeeld worden met andere betrokkenen.

Toch zijn er ook enkele nadelen die het scannen van documenten met zich meebrengt. Scans laten niet toe dat er gedeeltelijk informatie van benaderd, afgeleid, bewerkt, of gecombineerd kan worden. Scans worden immers opgeslagen als "foto's".

Een ander alternatief om de aktes te digitaliseren is om de informatie van de aktes in te voeren in een daarvoor bestemde digitale database. Dit alternatief kost meer tijd en geld dan het scan-proces, maar biedt daarnaast ook veel meer mogelijkheden voor het benaderen van de informatie van de grond aktes. Zo biedt een digitale database de mogelijkheid om verschillende zoekopdrachten uit te voeren en biedt dit systeem een goede bescherming tegen dubbele registratie, bijvoorbeeld van titels. Ook zorgt een digitale database voor betere toegang tot verwante informatie, zoals pandrechten en lasten.

Het geheel automatiseren van de landadministratie neemt veel tijd in beslag. De resultaten zijn ook pas echt merkbaar en effectief op langer termijn. In Denemarken is dat ook het geval geweest (fig. 8.4). Een ander voorbeeld daarvan is het eiland Mauritius, waar in 2011 een nieuw elektronisch systeem geïmplementeerd werd. In dit systeem is een automatische verzameling gemaakt van grond-gerelateerde informatie daterende vanaf 1978. Er kan gemakkelijk informatie gedeeld worden tussen organisaties en het biedt de gebruikers de mogelijkheid om informatie te kopiëren van gescande akten. In een termijn van 4 jaren is het Mauritius met dit nieuw systeem gelukt de tijd voor grondregistratie te verminderen van 210 dagen naar 4 dagen.

FIGURE 8.3 The type of land records varies widely across income groups



Fase 3: Na Digitalisering

Het is voor de grondregistratie van cruciaal belang een digitale database te hebben die de betrouwbaarheid van de records en de diensten garandeert. Het biedt ook de gelegenheid tot betere samenwerking tussen andere grondgerelateerde organisaties zoals het belasting kantoor. Een effectieve digitale database is ook een noodzakelijkheid om goede online diensten te kunnen leveren.

Zo kan bijvoorbeeld online een hypothecair uittreksel aangevraagd en uitgegeven worden, welke nodig is om bijvoorbeeld na te gaan of er een last rust op een onroerend goed. In vele landen worden er online diensten aangeboden waarbij de gebruiker op titels zoekopdrachten kan uitvoeren, uittreksels kan aanvragen en deze ook binnen enkele minuten ontvangt (fig 8.5). In Costa Rica bijvoorbeeld, kunnen gebruikers op dezelfde website terecht voor het aanvragen van uittreksels en ook gecertificeerde documenten die informatie verschaffen van de gebouwen op die percelen, zoals de taxatie waarde.

In de Republiek Azerbeidzjan is het sinds 2014 mogelijk voor notariaten om online uittreksels aan te vragen. Echter is het belangrijk dat deze diensten pas aangeboden kunnen worden wanneer de wet daarop afgestemd is. In vele situaties zijn er daarom wetten aangepast, gewijzigd of nieuwe wetten gemaakt om deze online diensten en uittreksels juridische binding te geven.

Sommige digitale grondregistratie systemen gaan zelfs nog verder in het aanbieden van diensten. Zo is het in meer dan 40 landen reeds mogelijk om de registratie van overdracht van onroerende goederen online te doen. In New Zeeland kan een advocaat een overschrijving gelijk verwerken via de online-portal van het grondregistratie kantoor.

Oostenrijk heeft een online systeem waarbij het publiek een aanvraag voor een overdracht van onroerend goed online moet indienen, via een informatie

communicatie systeem. Dit systeem wordt gebruikt door notariaten, advocaten en rechtbanken (zij zijn belast met de grondregistratie in Oostenrijk). Er worden hierbij verschillende standaard formulieren gehanteerd, zoals een standaard formulier voor registratie van eigenaar en weer een apart standaard formulier voor de registratie van hypotheek.

In andere landen wordt het online grondregistratie systeem gebruikt voor het aanbieden van mobiele diensten, waarbij gecertificeerde medewerkers naar de klant gestuurd worden om de overdrachten van onroerende goederen te registreren. Een goed voorbeeld hiervan is Portugal, waar banken kunnen vragen naar een grondregistratie medewerker die met eigen laptop en een veilige link naar de grondregistratie database, overdrachten op locatie finaliseert. In andere landen kunnen klanten zelf met een computer met internet, de registratie van een overdracht doen.

In de Verenigde Arabische Emiraten is er zelfs een app ontwikkeld voor mobiele telefoons, waarmee klanten een overdracht in onroerend goed, telefonisch kunnen doen.

Met online systemen kan nog veel meer bereikt worden dan vormgeven en structureren van de grondregistratie. Het opzetten van een online systeem of een portal, waarbij alle instanties die te maken hebben met overdrachten van onroerende goederen samengebracht zijn, kan ervoor zorgen dat gebruikers makkelijker (in een keer) voldoen aan de verschillende vereisten gesteld door deze verschillende instanties. Ook is het een hulpmiddel voor de overheid, omdat onregelmatigheden in de gegevens geëlimineerd worden en omdat het verrichten van overbodige en dubbele werkzaamheden verminderd worden. Verder zorgt zo een systeem, waar de verschillende instanties aan verbonden zijn, dat elk van hen tegelijkertijd en automatisch over de meest actuele informatie beschikken, bijvoorbeeld wanneer een nieuwe aanvraag verwerkt is.

Om de aanbieding van volledige informatie van onroerende goederen te garanderen, zijn in 89 landen de kartering instituten ook van een elektronische database voorzien. Hierbij wordt er onder andere data van de perceelgrenzen, perceelkaarten en andere kadastrale informatie bijgehouden. In vele gevallen wordt er ook gebruik gemaakt van GIS, waardoor de gebruikers ruimtelijke data kunnen verwerken, opslaan, delen, bewerken en analyseren.

Het combineren van de aanwezige ruimtelijke data met gegevens zoals titels en lasten, maakt het proces eenduidig.

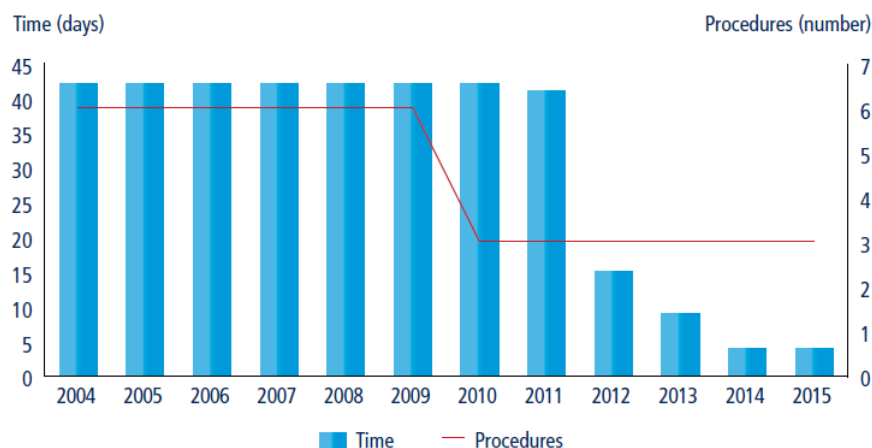
Naast het bieden van de online diensten, is het gemakkelijk beschikbaar maken van de informatie via een website of portal ook raadzaam.

De website van het grondregistratie kantoor in Zambia, vertoont gedetailleerde informatie over de procedures en documenten die vereist zijn voor het registreren van overdrachten. In 104 landen zijn de kosten voor grondregistratie en overdrachten online geplaatst. Sommigen hebben zelfs een kosten-calculator op hun website, waarbij het publiek vooraf de kosten kan berekenen voor een specifieke overdracht van onroerend goed. Het aanbieden van zulke diensten bespaart het publiek en de informatiekantoren tijd. Het zorgt ook voor eenduidige informatie naar het publiek toe, waardoor het minder persoonsgebonden is. Dit vermindert de mogelijkheid tot misbruik van het systeem en informele betalingen; corruptie.

De websites van Grondregistratie kantoren worden vaak ook gebruikt om de transparantie met betrekking tot hun werkzaamheden en klantenservice te bevorderen. Verschillende kantoren gebruiken hun website of portal voor het publiceren van hun prestatie statistieken. In de republiek Panama publiceert het grond registratie kantoor maandelijkse data over het aantal records dat gedaan is, op haar website. Dit aantal wordt onderverdeeld in hypotheek, eerste registraties en overdrachten. In de Verenigde Arabische Emiraten wordt social media gebruikt om het publiek te informeren over haar grondregistratie werkzaamheden.

Ook wordt er in verschillende landen de mogelijkheid geboden aan het publiek, om online het proces en de status van haar aanvragen te volgen. In Nicaragua heeft het grondregistratie kantoor haar klanten een speciaal nummer gegeven waarmee via de website de status van de registratie van de overdracht, nauwlettend gevolgd kan worden.

FIGURE 8.4 Denmark implemented a fully computerized system over several years, reducing the time and procedures to register property



Conclusie

Terwijl vele landen hun land registratie gemoderniseerd hebben, zijn er nog anderen die van zeer verouderde systemen gebruik maken. In 74 van de 189 wereldeconomieën die gevolgd worden door “Doing Business”, worden grondtitels nog analoog bijgehouden. Hierdoor kunnen de grondregistratie diensten erg in kwaliteit en efficiëntie boeten.

Ontwikkelingslanden moeten niet ontmoedigd worden door de grote hoeveelheid aan veranderingen en investeringen die nodig zijn om te digitaliseren en te automatiseren. Landen met verschillende economische inkomsten, omstandigheden en ontwikkelingsniveaus zijn in staat gebleken hun land administratie te digitaliseren en aanzienlijk te reorganiseren, meestal met een gedegen stappenplan.

Het digitaliseren van de grondregistratie biedt grote vooruitgang in efficiëntie, het zorgt ook voor veiligere en betrouwbare data en het draagt bij aan een transparanter proces.

Een ander belangrijk voordeel is dat het functioneren van de onroerende goederen-markt bevordert wordt, daar de grond gerelateerde data makkelijker beschikbaar is. Verder heeft de samenleving er zeker voordeel aan, een digitale landadministratie biedt meer zekerheid op titel en toegankelijkheid tot informatie.