Update 24 maart 2016 door 5.1.2e **en** 5.1.2e

tbv werkgroep implementatieuitgifte: let op acties

	WERKGROEP UITGIFTE				
	Incident	**Oorzaak**	**Gevolg**	**Beheersmaatregel**	**svz 24 maart 2016**
U1	Nieuwe releases zijn niet mogelijk in Hermes.	Hermes heeft niet voor 31-12-2015 technische release gehad van RVE ICT/ontwikkelaar.	Nieuwe uitgiftes kunnen niet geregistreerd worden in Hermes/ financiële systemen.	5.1.2e vraagt aan 5.1.2e 5.1.2e om op te schalen via 5.1.2e en stuurgroep.	technische release was er niet voor eind 2015, maar wel op tijd voor wijzigingen release VES 1
U2	Nieuwe uitgiftes kunnen niet worden geregistreerd in Hermes en de financiële systemen	De ICT-opgave kost meer tijd dan beschikbaar is tot 1 juli 2016.	Facturen kunnen niet verstuurd worden.	5.1.2e Prioriteren werkzaamheden ICT, naar fases in uitgifteproces.	risico wordt gezien als klein
			Beheer/mutaties van dossiers is niet mogelijk.	5.1.2e: 1 februari 2016 proceswijzigingen gereed.	procesoptimalisatie blijkt niet nodig
			Rapportages niet mogelijk.	5.1.2e: Voor 1 maart 2016 proceswijzigingen geanalyseerd op ICT	
			CC heeft geen informatie voor derden.	5.1.2e: Draaiboek alternatief scenario schrijven na 1 maart 2016: bv. schaduwlijst bijhouden.	er is een fallback scenario bedacht door de projectgroep ICT
			Negatieve gevolgen voor imago gemeente.		
U3	Uitgevers raken overzicht kwijt op het gehele systeem	Teveel deeloplossingen	Medewerkers BA vullen Hermes niet correct	WG implementatie uitgifte: Opstellen goede werkinstructies 5.1.2e: Opstellen goede standaarddocumenten en sjablonen 5.1.2e: Opstellen goede standaarddocumenten voor werkzaamheden BA.	kans op risico is klein, **mits genoemde beheersmaatrgeles worden uitgevoerd**. Op dit moment worden de werkzaamhedebn verdeeld en worden twee documenten bij wijze van proef aangepast. Op basis daarvan wordt een standaarddocument gemaakt. Ook wordt overlegd met WG impl wijzigingen hoe hun ervaring is verlopen.
U4	Ontbreken grondprijsbeleid op 1 juli 2016 voor commercieel vastgoed met eigen parameters, methodiek, wat tegelijkertijd moet worden vastgesteld met AB.	Het lukt ons niet om op tijd de gaten uit het advies GWC op te vullen.	Contracten voor niet-woningen kunnen niet worden afgesloten. Openbare selectie marktpartijen niet mogelijk.	5.1.2e Draaiboek alternatief scenario opstellen voor eerste uitgifte bij ontbreken grondprijsbeleid voor commercieel door WG Uitgifte&Afkoop.	Opstellen van beleid ligt bij WG GPB van 5.1.2e. Risico is klein, maar als dit gebeurt dan vooral communiceren.
U5	Gebrek aan marktacceptatie	Onvoldoende kennis bij publiek over verschillen tussen koop, AB2000 en AB2016	Verschil in eigen grond, erfpacht 2000 en erfpacht 2016 blijkt onvoldoende uit prijsverschil tussen woningen.	5.1.2e: Marketing en communicatie inzetten	U5 tot en met U 8: Kans wordt ingeschat als klein. De acceptatie van het nieuwe stelsel valt of staat met de uiteindelijke prijs die men moet betalen. Het is lastig te voorspellen wat als redelijk wordt ervaren, omdat dit voor iedereen anders is. Door consultatie van betrokken partijen als erfpachters, makelaars, notarissen en banken over belangrijke onderwerpen als de korting krijgt de gemeente wel meer inzicht. Daarnaast is de communicatie-inzet vooral gericht op het zoveel mogelijk verduidelijken van de inhoud en het proces en worden daarbij middelen ingezet als website, factsheets, q&a's, voorlichtingsfilms, een informatiemarkt en visualisaties als infographics.
U6	Aspirant erfpachters wachten met grond afnemen.	Onduidelijkheid over prijsverschil tussen AB2000 en AB2016	Er wordt minder grond uitgegeven. stagnatie bouw	Acceptatie	
U7	Projectontwikkelaars vinden prijs eeuwigdurende erfpacht te hoog	Zij maken vergelijking met voortdurende stelsel. Inschatting van ontwikkelaars is dat	Ontwikkelaars eisen een hoge voorverkoop. Er wordt minder grond uitgegeven, stagnatie bouw	5.1.2e: Communicatie op beeldvorming, bijv. door meerwaarde zichtbaar te maken in	
U8	Beeldvorming: erfpachters vinden overstap naar eeuwigdurende stelsel te duur.	Overstapregeling is nog niet vastgesteld bij eerste uitgifte.	Bij eerste uitgifte geeft dit ruis voor de lopende onderhandelingen. Mensen gaan door met onderhandelingen onder oude AB om vervolgens direct over te stappen.	5.1.2e: Communicatie en marketing	
U9	*Beleidskeuze toedeling grondwaarde nog niet bekend bij eerste uitgifte onder AB2016*	*Nog niet besloten op welk grootboekrekening moet worden geboekt*	*Later corrigeren, dubbel werk.*	5.1.2e: *opstellen werkinstructie voor uitsplitsing grondwaarde in GREX en evt. meerwaarde*	*Deze komt te vervallen: het MT dd…? Heeft een besluit genomen dat het blijft zoals het is.*
U10	Aangepaste werkinstructie voor uitgifte eeuwigdurende erfpacht is nog niet geïmplementeerd voor 1 juli 2016.	Hij is nog niet af, door ontbreken input van andere afdelingen: projectleiding, R&A (Vastgoedadvisering en JZ), E&U (Berekenaars en BA)	Administratieve fouten	5.1.2e in een vroeg stadium betrekken overige afdelingen	Een aantal onderwerpen wordt pas in een laat stadium beslist in het BT van 21 apr. In de terugplansessie is afgesproken dat er een aantal momenten in het proces is waarop bekeken moet worden of besluitvorming nog leidt tot aanpassingen. Tot die tijd wordt het beleid zoals beschreven is gevolgd. Vooralsnog is de inschatting dat alle documenten op tijd klaar staan. Mocht dat niet zo zijn dan heeft dat geen nomenswardige consequenties. Mocht de besluitvorming leiden tot ingrijpendere wijzigingen, dan zal dat ook gelden voor het beleid zelf: dat zal moeten worden aangepast en opniieuw de besluitvorming in moeten, waardoor er tevens tijd ontstaat voor aanpassing op de documenten.

RISICO-INVENTARISATIE IMPLEMENTATIE VES, PER KWADRANT EN PER CATEGORIE vs dec 2015 / jan 2016 KABINET

IMPLEMENTATIEFASE

UITGIFTE

U1 technische release Hermes niet op tijd, waardoor nieuwe releases niet mogelijk zijn op Hermes: ICT

U2 ICT is niet op tijd klaar, waardoor nieuwe uitgiften niet geregisteerd kunnen worden in Hermes en financiele systeem: ICT

* U3 door veelheid aan deeloplossingen raken uitgevers zicht kwijt op systeem : werkprocessen (klein)

U4/G3 ontbreken beleid voor commercieel vastgoed bij nieuwe uitgiften (?): beleid

* U9 beleidskeuze toedeling grondwaarde aan welke grootboekrekening nog niet bekend bij eerste uitgifte onder AB2016: beleid

U10 ontbreken van werkinstructies bij invoering nieuw beleid AB2016 doorontbreken beleid: beleid / werkprocessen (klein)

WIJZIGINGEN

W1 applicaties zijn niet op tijd af zijn, waardoor wijzigingen niet verwerkt kunnen worden: ICT/werkprocessen

* W2 teveel werkprocessen met onduidelijke scope: werkprocessen

// W3 politiek besluit andere koers te varen: beleid/communicatie

W5 geen aanbiedingen onder AB2016 wegens ontbreken GPB: beleid

BASIS OP ORDE

B2 financiele systemen niet gereed voor maandelijkse canonbetaling: koppelingen kunnen niet of niet op tijd: ICT

GRONDPRIJSBEPALING

G7 te weinig capaciteit bij afd vastgoedadvies om te particperen bij implementatie, door druk vanuit reguliere werkzaamheden: capaciteit

NIEUWE UITGIFTEN 15

OVERSTAP 18

WIJZIGINGEN

// W3 politiek besluit andere koers te varen: beleid/communicatie

OVERSTAP

* O2 fout in HERMES e/o koppelingfout e.a. waardoor verkeerde persoon een aanbieding krijgt (klein) : ICT

O3 fout in rekenmodel / koppeling e.a., waardoor erfpachter aanbieding krijgt met verkeerde gegevens : ICT

O4 ICT niet op orde door capaciteitsgebrek / veel aanpassingen / slechte communicatie: ICT/capaciteit/communicatie

* O7 ICT niet op orde, fouten in ICT systeem, waardoor geaccepteerde aanbiedingen niet kunnen worden verwerkt: ICT

O8 werkprocessen overstapregeling niet op tijd af door onduidelijkheden in verantwoordelijkheden: werkprocessen

O9 individuele overstap app. Eigenaren juridisch niet houdbaar door beleid op het randje vd wet: beleid

O10 SEBA wint rechtsprocedure: beleid met vrijwillige overstap / gevolg is gericht op capaciteit

BASIS OP ORDE

B1 belastingdienst wijst verzoek om geen overdrachtbelasting af, bij indiv. levering iig van erfpacht en app.rechten : beleid/beeldvorming

B3 ICT / Data is niet op orde waardoor adressen van x% van het erfpachtbestand onbekend is of onjuist (klein)

B4 onjuistheid in databases, waardoor voor overstap noodzakelijke datacorrecties niet op tijd gereed zijn: ICT/ data/basis op orde

GRONDPRIJSBEPALING

G3 grondprijsbeleid voor commercieel vastgoed niet op tijd: beleid

G6 Object WOZ en object erfpacht komen niet overeen (5% bij wonen en 60% bij commercieel): processen

TOTAAL: 58

OPERATIONELE FASE

UITGIFTE

* U3 uitgevers raken zicht kwijt op systeem en vullen Hermes niet correct: werkprocessen (klein)

U5 gebrek aan markt acceptatie door onvoldoende kennis bij publiek: beeldvorming

U6 aspirant erfpachters wachten met grond afnemen door onduidelijk prijsverschil: beeldvorming

U7 Projectontwikkelaars vinden prijs eeuwigdurende erfpacht te hoog en eisen hoge voorverkoop: beeldvorming

U8 asprirant erfpachters vinden overstap te duur, waardoor ruis ontstaat in lopende onderhandelingen: beeldvorming

* U9 beleidskeuze toedeling grondwaarde nog niet bekend bij eerste uitgifte onder AB2016waardoor dubbel werk: capaciteit

WIJZIGINGEN

* W2 teveel werkprocessen met onduidelijke scope, met onduidelijkheden voor werknemers en fouten tot gevolg: capaciteit

// W4 fouten in de uitvoering van vastgesteld beleid die leiden tot klachten en procedures: processen / communicatie

W6 inkomstenderving omdat wijzigingen niet worden doorgegeven en een controlemoment verdwijnt (einde tijdvak): processen

// W7 veel aanvragen voor wijzigingen onder AB2016 omdat dat juridisch en financieel gunstig is: capaciteit

GRONDPRIJSBEPALING

G2 latere WOZ waarden wijken af van waardebepaling bij nieuwe uitgiften, door betrokkenheid twee instanties obv 2 methodes: processen

// G5 grondprijs o.b.v. nieuwe manier niet verklaarbaar voor vastgoedadviseurs: capaciteit en beeldvorming

NIEUWE UITGIFTEN 14

OVERSTAP 11

WIJZIGINGEN

// W4 fouten in de uitvoering van vastgesteld beleid die leiden tot klachten en procedures: processen / communicatie

// W7 veel aanvragen voor wijzigingen onder AB2016 omdat dat jur en fin gunstig is: capaciteit

OVERSTAP

* O2 verkeerde persoon krijgt aanbieding door menselijke typefout: processen

O6 capaciteittekort in de uitvoering van overstapcontracten door oa. Veel gelijktijdige overstapper: capaciteit

* O7 geaccepteerde aanbiedingen kunnen niet verwerkt, ondanks eerdere risicobeheersing : capaciteit

O11 er zijn heel weinig overstappers omdat de erfpachter niet 20 jaar eerder geld wil uitgeven: beeldvorming

GRONDPRIJSBEPALING

G1 Er is geen buurtstraatquote op moment van aanvraag grondprijs: capaciteit

G4 nieuwe gronswaardebepaling na mutatie WOZ waarde (na bezwaar) , doordat Belastingdienst bezwaar honoreert: capaciteit

// G5 grondprijs o.b.v. nieuwe manier niet verklaarbaar voor vastgoedadviseurs: capaciteit en beeldvorming

IMPLEMENTATIEFASE OPERATIONELE FASE

CATEGORIEEN: Beleid niet op tijd of bevat fouten in de praktijk (Werk)processen: niet op tijd of bevat fouten in de praktijk * zowel bij implementatie als bij uitvoering

00020

ICT niet op tijd of bevat fouten in de praktijk

Beeldvorming

Capaciteit

// zowel bij nieuwe uitgiften als bij overstap

10320