Pauzeren 25% overstapkorting (VES-7693)

Realisatie: opgeleverd op 14/11/2022 voor teststraat (begin december op productie)

Aan: Team Overstap, Team Hermes, Team Overstapportaal, Functioneel Beheer

Versie van deze functionele specificaties			
#	Datum	Van	Omschrijving
1	14-11-2021	X	Eerste versie

Inhoud

Probleemstelling **2**
Aanleiding 2
Huidige aanpak 2
Toekomstige aanpak 2

Oplossingsstrategie **3**
Gepasseerde aktes 3
Geaccepteerde aanbiedingen 3
Handmatige aanvragen 3
Automatische aanvragen 4
Requirements 4

Technisch ontwerp **5**
Pauzeren van 25% overstapkorting instelbaar maken (VES-7700) 5
Requirement 5
Realisatie 5
Aanpassingen aan het stroomschema (VES-7705) 6
25% pauzepagina 6
Aanvraagdatum registreren 7

Klantreis erfpachter (VES-7704 en VES-7706) **8**
Inlogpagina (EP01) 8
Stappenoverzicht (OS17) 9
Aanvraagdatum registreren (OP06) 10
E-mail aanvraagdatum geregistreerd 10
Pauzepagina voor erfpachtrechten met 25% overstapkorting (OS28) 11
E-mail pauzering C530 11

Impact bepaling **12**
Impact op Overstapportaal 12
Impact op functioneel beheer 12
Impact op Hermes 12

Vragen / Openstaande punten / Actielijst **13**

Probleemstelling

Aanleiding

Op dit moment krijgen erfpachters die geen gebruik kunnen maken van de gunstige voorwaarden een overstapkorting van 25%. De gemeenteraad van Amsterdam gaat waarschijnlijk besluiten om iedereen een overstapkorting van 35% te geven met terugwerkende kracht.

Huidige aanpak

Deze korting kan niet meteen doorgevoerd worden voor nieuwe aanvragen, omdat 35% overstapkorting gebruikt wordt als criterium voor gunstige voorwaarden zowel bij Hermes als bij Overstapportaal. Dit betekent dat als een erfpachtrecht in Hermes of Overstapportaal een overstapkorting van 35% heeft, deze automatisch onder de gunstige voorwaarden zou vallen, wat niet de bedoeling is.

Toekomstige aanpak

Alle gepasseerde aktes zullen verrekend moeten worden bij een vaste notaris die de gemeente aanduidt. Alle overige aanvragen zullen geannuleerd worden, zodat de erfpachter opnieuw zijn keuze kan maken met 35% overstapkorting.

Hermes en het Overstapportaal zullen hiervoor aangepast moeten worden, zodat gunstige voorwaarden bepaald worden aan de hand van de peiljaren van de WOZ (2014/2015) en de BSQ (2017).

De toekomstige aanpak valt buiten de scope van deze specificatie. Hiervoor zal een aparte specificatie opgesteld worden.

Oplossingsstrategie

Gepasseerde aktes

Deze zijn al overgestapt en kunnen niet gepauzeerd worden. Dit gaat tot nu toe om een aantal van ongeveer 25. Deze vallen buiten de scope van deze specificatie.

Geaccepteerde aanbiedingen

Van zodra alle erfpachters de aanbieding hebben geaccepteerd, kan het overstapportaal deze niet meer pauzeren. Deze aanbiedingen komen dan bij de notaris te liggen. De notaris moeten na het gemeentebesluit geïnstrueerd worden om alle overstapaanbiedingen met 25% overstapkorting te pauzeren. Dit moet door de business opgepakt worden.

Handmatige aanvragen

Het overstapportaal maakt enkel berekeningen voor automatische aanvragen. Daarom is er gekozen om de functionaliteit voor handmatige aanvragen in het overstapportaal ongewijzigd te maken. Handmatige aanvragen kunnen dus de oriëntatiefase in om bijvoorbeeld de EPC vragen te beantwoorden. De business moet deze aanvragen pauzeren en na het gemeentebesluit 35% overstapkorting toekennen.

Automatische aanvragen

De oplossing die nu volgt is enkel gericht op automatische overstappen, tenzij expliciet anders vermeld. Er is ook bewust gekozen voor een oplossing die enkel het Overstapportaal raakt en geen impact heeft op Hermes. Dit zorgt voor eenvoud en hierdoor kunnen er per definitie geen integratieproblemen ontstaan in de keten.

Om het aantal aktes dat met 25% overstapkorting een halt toe te roepen, kan niet gewacht worden tot alle functionaliteit voor 35% overstapkorting klaar is. Daarom is een oplossing is gezocht om voor automatische overstappen met 25% overstapkorting "de kraan te draaien" met twee verschillende snelheden:

1. Het Overstapportaal herkent automatisch overstappen met 25% overstapkorting die niet als spijtoptant zijn gemerkt. Het Overstapportaal kan deze in realtime meteen blokkeren van zodra een aanvraagdatum bekend is. Dit gaat zowel om een aanvraagdatum van het overstapdossier als om een behouden aanvraagdatum zonder overstapdossier.
2. Een script van functioneel beheer dat op de achtergrond 1x nacht draait. Dit script pauseert alle overstapdossiers met 25% overstapkorting met enige vertraging met behulp van de C530 overstapcode. Hieraan wordt de omschrijving "Registratie aanvraagdatum 25%" toegevoegd:

Proces/Coulance	Begindatum	Einddatum	Bron	Reden
C530: Generiek pauzeren van de termijnbewaking, erfpachter kan niet door op het portaal	14-11-2022		Registratie aanvraagdatum 25%	

Requirements

- Stap 1 "aanvraagdatum registreren" blijft altijd beschikbaar (vanwege indexatie)
- Stap 2 "oriëntatie", Stap 3 "aanbieding aanvragen", Stap 4 "aanbieding accepteren", Stap 5 "notaris" worden voor alle automatische aanvragen geblokkeerd door het Overstapportaal en gepauzeerd door Hermes via script van functioneel beheer (overstap met C530 "Registratie aanvraagdatum 25%").
- Stap 2 t/m 5 blijven beschikbaar voor handmatige aanvragen.
- Aktes die bij de notaris nog niet gepasseerd zijn moeten door medewerkers gepauzeerd worden.

Technisch ontwerp

Pauzeren van 25% overstapkorting instelbaar maken (VES-7700)

Requirement

Omdat het besluit over het verhogen van de overstapkorting van 25% pas valt na de oplevering en mogelijk kan uitgesteld worden, moet de 25% functionaliteit op verzoek van functioneel beheer aangezet kunnen worden door de technisch applicatiebeheerder (TAB). Dit heeft impact zowel op de flow als op welke teksten worden getoond (pagina om in te loggen en aanvraagdatum te registreren).

Realisatie

Omdat om een eenmalige actie gaat, wordt dit opgelost met behulp van de omgevingsvariabele "PAUSE25".

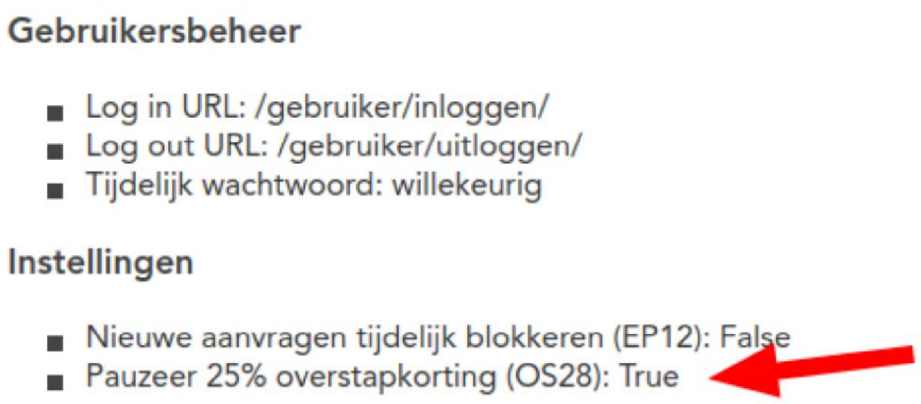
De waarde hiervan wordt als volgt geïnterpreteerd:

- False: lege string of niet gedefinieerd (dus niet "False"!)
- True: een willekeurige niet lege string, bijvoorbeeld "ACTIEF"

Met deze variabele komt de oude "KORTING10" variabele te vervallen.

(Zie testplan van het JIRA ticket VES-7700 voor een voorbeeld als de variabele uit staat. Zie het testplan van VES 7704 en 7706 voor een voorbeeld als de variabele aan staat.)

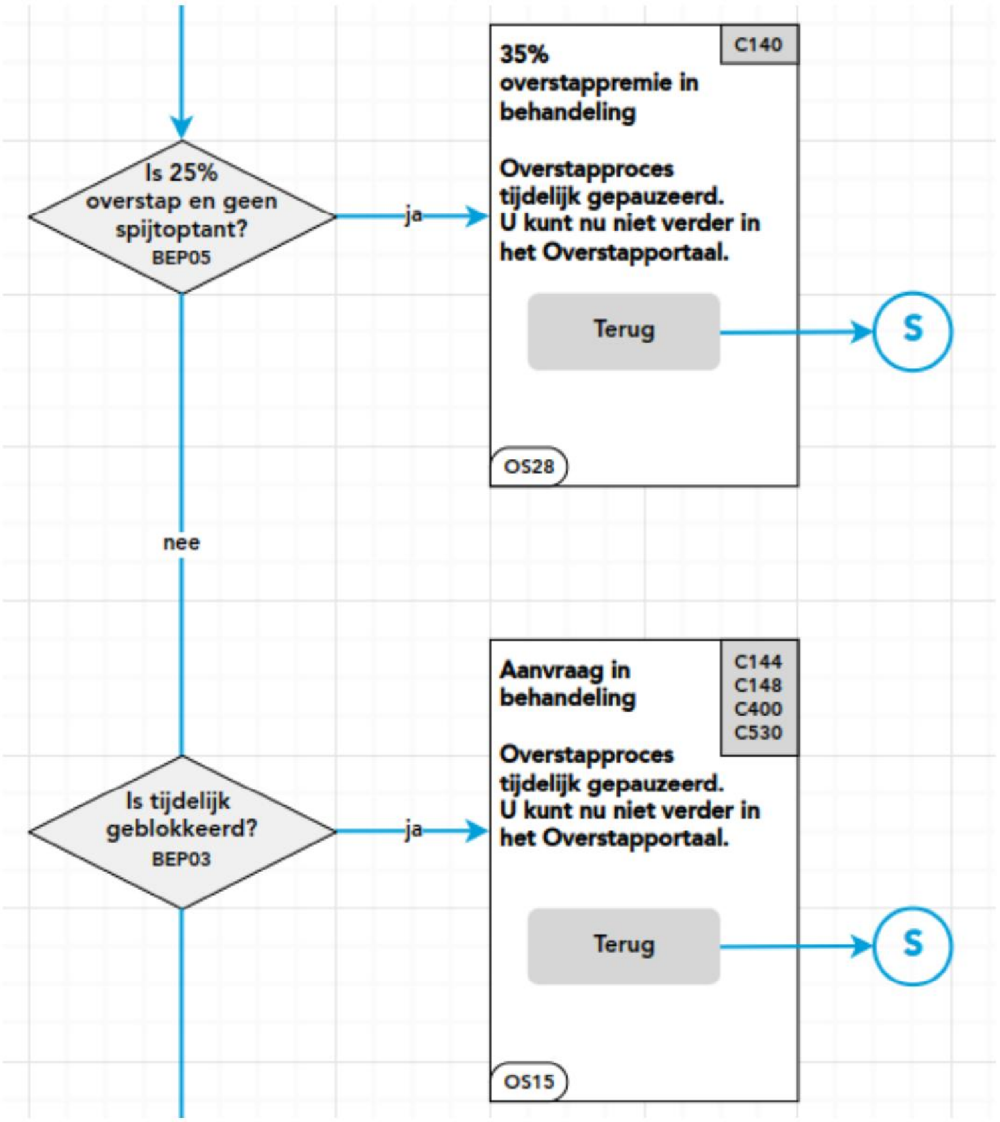
Functioneel beheer kan deze setting controleren op de configuratiepagina (FB02), zie screenshot:



Aanpassingen aan het stroomschema (VES-7705)

25% pauzepagina

Als een overstapdossier (met aanvraagdatum) 25% overstapkorting heeft en geen spijtoptant is, dan wordt de erfpachter omgeleid naar een nieuwe pagina (OS28) met een melding dat de "35% overstapkorting nog in behandeling" is. Hierbij wordt niet gecontroleerd of er al dan niet een C530 overstapcode op het dossier staat. Aangezien de aftakking naar deze pagina gebeurt voor de generieke pauzepagina (OS15), zal de erfpachter in dit geval altijd op de 25% pauze pagina (OS28) belanden en nooit op de generieke pauzepagina (OS15), ook al staat er een C530 op het dossier.



Aanvraagdatum registreren

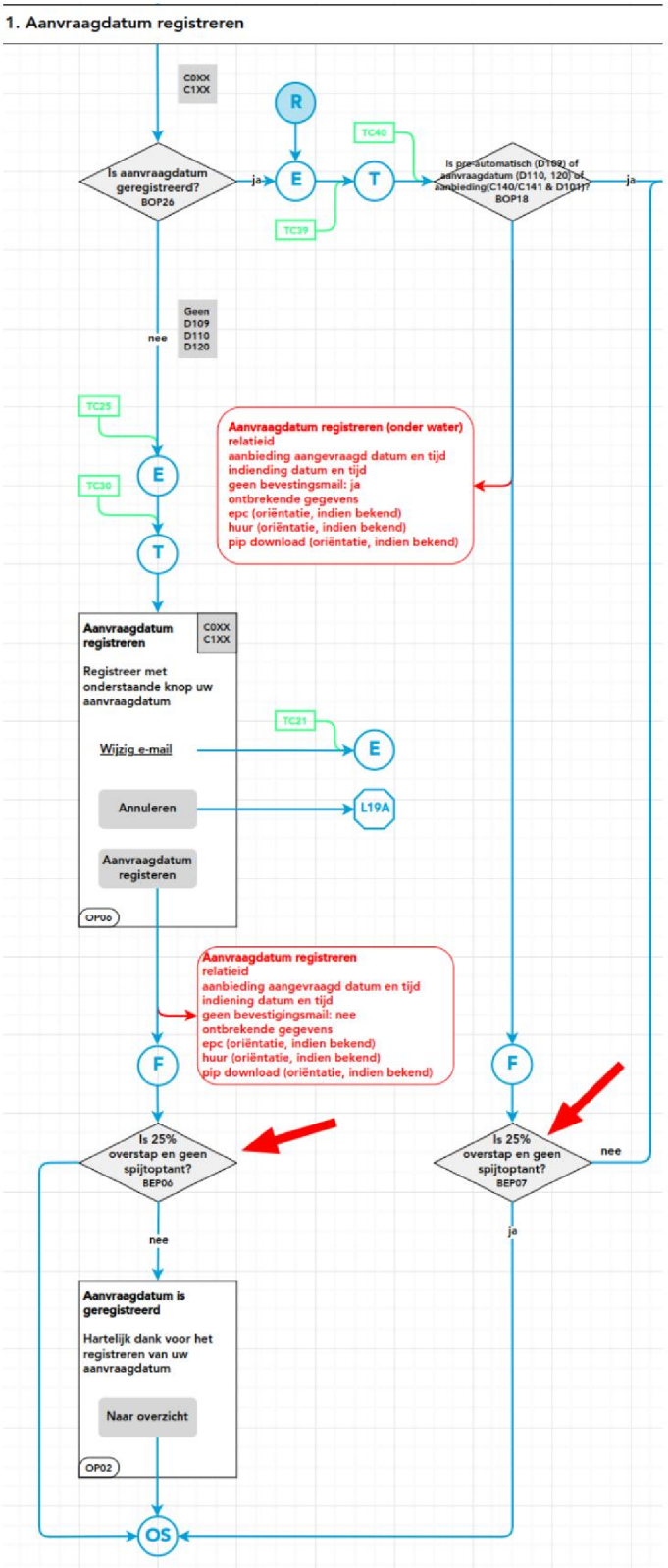
Er zijn twee manieren waarop een aanvraagdatum kan geregistreerd worden in het overstapportaal:

1. door de erfpachter bij het doorlopen van stap 1 (links in het stroomschema fragment)

2. automatisch onder water, wanneer er een behouden aanvraagdatum is, bijvoorbeeld bij annuleren dossier met gunstige voorwaarden door een medewerker (rechts in het stroomschema fragment)

Het is van belang dat het registreren van een aanvraagdatum altijd mogelijk blijft vanwege de jaarlijkse indexatie.

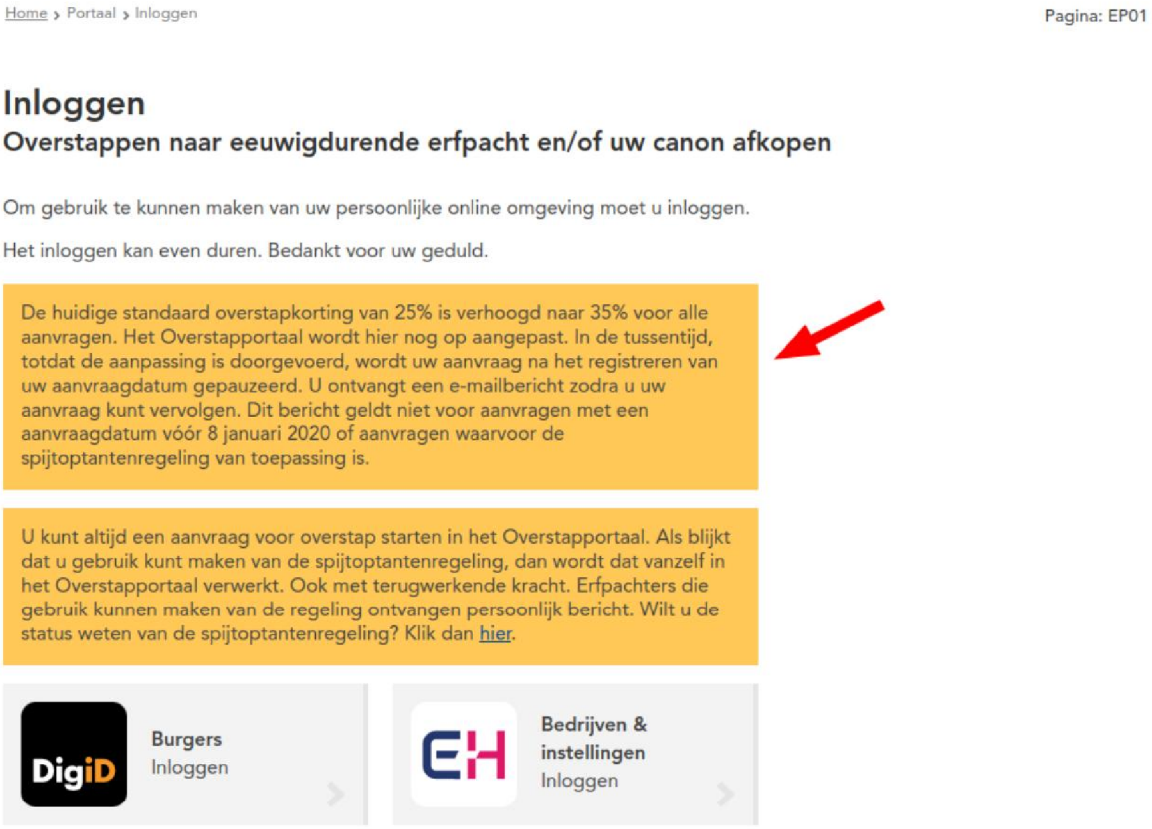
Na het registreren van de aanvraagdatum met 25% krijgen de erfpachters niet de klassieke bevestigingspagina (OP02) te zien, maar gaan meteen door naar de pauzepagina voor 25% (OS28), waar de aanvraagdatum wordt vermeld. (De reden hiervoor is dat de bevestigingspagina de erfpachter aanspoort om binnen een bepaalde deadline de aanbieding aan te vragen, wat niet mogelijk is voor 25% overstapkorting.)



Klantreis erfpachter (VES-7704 en VES-7706)

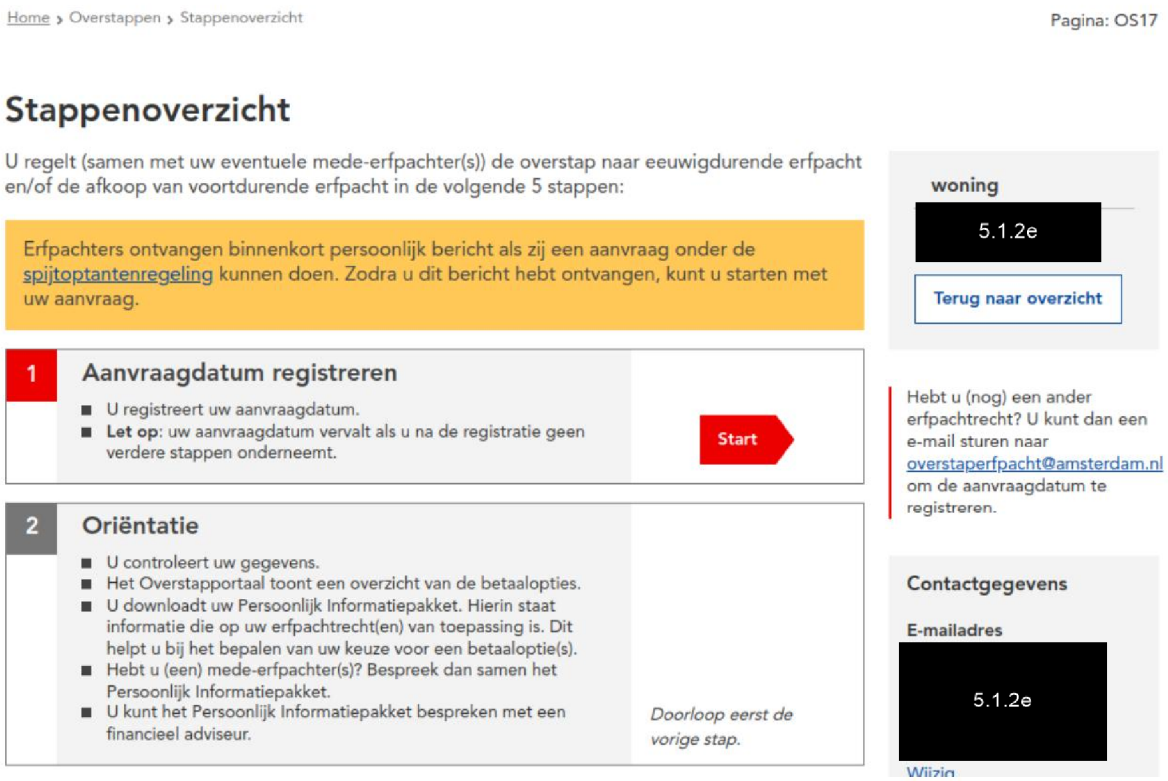
Inlogpagina (EP01)

Er is een 25% overstapkorting melding toegevoegd in het bovenste geel kader. Tekst wordt aan alle erfpachters (gunstig, spijtoptant en regulier) getoond, want er is nog geen erfpachtrecht gekozen.



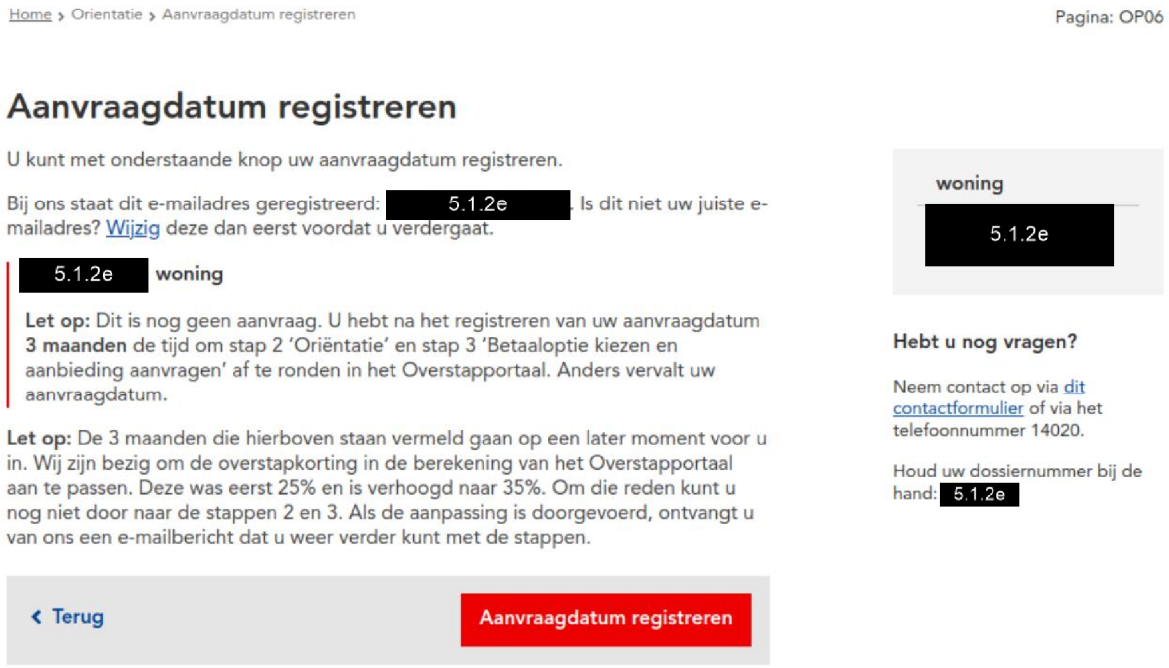
Stappenoverzicht (OS17)

Het stappenoverzicht wordt enkel getoond als er nog geen aanvraagdatum is geregistreerd. Omdat dossiers met 25% mogelijk voor de spijtoptantenregeling in aanmerking komen, wordt hiervan de melding in het gele kader niet verborgen.



Aanvraagdatum registreren (OP06)

Er is onderin een "Let op" tekst toegevoegd als aankondiging voor de 35% overstapkorting.



E-mail aanvraagdatum geregistreerd

Deze wordt door Hermes gestuurd en is ongewijzigd. (Er is geen specifieke email voor 25% voorzien.) De inhoud van deze email wordt door communicatie beheerd.

Geachte erfpachter,

Hartelijk dank voor het registreren van uw aanvraagdatum.

- **Let op:** U moet uw aanvraag nog wel afronden.
- Hiervoor hebt u tot en met {{termijneinddatum}} de tijd. In het Overstapportaal staat wat u moet doen.
- Rondt u uw aanvraag niet uiterlijk op {{termijneinddatum}} af? Dan vervalt uw aanvraagdatum.

Hebt u nog vragen? Deze kunt u stellen via dit formulier.
Met vriendelijke groet,

Pauzepagina voor erfpachtrechten met 25% overstapkorting (OS28)

Deze pagina is analoog aan de generieke pauze pagina voor C530 (OS15). Er wordt geen onderscheid in groepen wordt gemaakt (zoals bv aanbieding aangevraagd/ontvangen/geaccepteerd/...).



E-mail pauzering C530

Door het script van functioneel beheer wordt er een C530 pauze op het dossier gezet. Daardoor wordt door Hermes een e-mail gestuurd, die ongewijzigd blijft. (Er is geen specifieke email voor 25% voorzien.) De inhoud van deze email wordt door communicatie beheerd.

{if_notaris}Geachte notaris, Onderstaande e-mail is verstuurd aan de erfpachter. Uit onze gegevens blijkt dat het dossier {{enummers}} al aan u is verstuurd. Het overstapproces van de erfpachter is echter tijdelijk gepauzeerd. Tijdens deze pauzering kan de akte niet worden gepasseerd. Zodra het overstapproces weer wordt opgestart, ontvangt u hierover een e-mailbericht. Voor uw informatie kunt u hieronder het bericht lezen dat aan de erfpachter verstuurd is:{endif}
Geachte erfpachter, Op dit moment kunt u niet verder met uw overstap, omdat deze tijdelijk voor u is gepauzeerd. Dit kan komen doordat u een vraag aan ons hebt gesteld. Of doordat wij nog iets moeten uitzoeken voor uw aanvraag. De gemeente is bezig met de behandeling van uw dossier. Zodra uw overstapproces door de gemeente weer wordt opgestart, ontvangt u van ons een nieuw e-mailbericht dat u weer verder kunt met uw overstap. **Let op:** Als er voor u een termijn loopt waarbinnen u stappen moet afronden in het Overstapportaal, dan is deze termijn nu ook gepauzeerd en verloopt **niet**. Met vriendelijke groet,

Impact bepaling

Impact op Overstapportaal

- toevoegen van pauzepagina voor 25% overstapkorting
- melding op de inlogpagina (EP01)
- melding op de "Aanvraagdatum Registreren" pagina (OP06)
- flow aanpassen

Impact op functioneel beheer

- installeren script voor C530 pauze "Registratie aanvraagdatum 25%"

Impact op Hermes

- geen

Vragen / Openstaande punten / Actielijst

Nr.	Omschrijving actie/vraag	Actiehouder
1	Van zodra het gemeentebesluit genomen is, moeten notarissen gevraagd worden om geen overstapaktes meer te passeren met 25% overstapkorting.	5.1.2e
2	Hoeveel niet gepasseerde aktes liggen na het gemeentebesluit bij de notaris?	5.1.2e