Mailing erfpachters juli 2016

Direct nadat de gemeenteraad haar goedkeuring had gegeven aan de invoering van het uitgeven van erfpacht onder AB2016 is er een mailing verzonden naar de erfpachthouders die een erfpachtcontract hebben met de gemeente Amsterdam.

Deze mailing is in de week nadat het besluit is genomen verzonden. Na verzenden van de mailing is gebleken dat er een aantal fouten in het bestand zaten en dat er een groot aantal erfpachters geen brief heeft ontvangen.

Enkele maanden voordat de mailing verstuurd moest worden is door het programma VES een verzoek voor een nieuwe adreslijst bij E&U neergelegd. Op dit verzoek is niet gereageerd en enkele weken voor de verzending bleek nadat dit verzoek nogmaals was gedaan, hier onvoldoende op is geacteerd.

Oorzaken hiervoor waren onder andere het feit dat de wijze waarop het bestand de vorige keer is aangemaakt nu niet meer mogelijk was. De kadastrale database was gemigreerd van de AKR/LKI-aanlevering door het Kadaster naar de BRK. Daarnaast was 5.1.2e 15.1.2e gedurende de maand juni met vakantie en was er onvoldoende expertise in huis om met uit de nieuwe database de juiste informatie te halen voor het vervaardigen van de adressenlijst.

Omdat de tijd erg begon te dringen is er door 5.1.2e 5.1.2ej. 5.1.2e actie op ondernomen om via de Basisregistratie Kadaster (BRK) de huidige erfpachtcontracten te verzamelen in een nieuw bestand. Dit is aangeleverd aan de Dienst Belastingen om bij de percelen via de WOZ-bestanden de huidige contracthouders te zoeken en in een adressenbestand vast te leggen en terug te leveren aan het programma VES.

Uiteindelijk bleken er 3 zaken niet juist te zijn gegaan:

- De WOZ-bestanden blijken niet zo goed en flexibel als we hadden aangenomen. Er blijken diverse oude eigenaren te zijn geleverd.
- Van de uit de kadastrale administratie gefilterde erfpachtpercelen bleken er een 30.000 percelen te weinig te zijn aangeleverd. De percelen, waarbij het contract op het grondperceel rust zijn niet meegenomen in de selectie die door Vicrea was opgesteld. Deze omissie is te laat opgemerkt.
- Vanuit de kadastrale administratie zijn ook de erfpachters die via het Havenbedrijf een erfpachtcontract hebben afgesloten in de lijst met erfpachters terecht gekomen. In de kadastrale administratie zijn deze ook als erfpachter geregistreerd.

Om ook de ontbrekende erfpachthouders deze mailing te kunnen sturen is op basis van het adresbestand van december 2015 de laatste serie adressen voor de mailing aangemaakt. De reeds verzonden adressen zijn uit dit bestand gefilterd, evenals alle dubbele adressen. Adressen waarvoor geldt dat er meerdere contracthouders wonen waarvan al één erfpachter een mailing heeft ontvangen.

Het opleveren van de mailingadressen is onder hoogspanning uitgevoerd, voor 1 juli moest de mailing verzonden zijn, waardoor er geen tijd was om een adequate kwaliteitscontrole uit te voeren. Eenieder die is gevraagd zijn of haar medewerking te verlenen heeft dit zonder uitzondering met voorrang gedaan. Dus aan de hulp van medewerkers of afdeling heeft het niet gelegen, dat er een aantal zaken mis zijn gegaan. Hoofdoorzaak zijn een foute inschatting door 5.1.2e 5.1.2ej. 5.1.2e, met betrekking tot de onbekendheid met de nieuwe kadastrale registratie (de Basis Registratie Kadaster) binnen de gemeente en de zeer korte doorlooptijd, waardoor er geen tijd was voor een voldoende kwaliteitscontrole.

Foutieve mailingen waarvan een reactie via email of telefoon is ontvangen hebben een excuusbrief of email gekregen. Voor de mailingen die retour zijn ontvangen, veelal omdat ze onbestelbaar waren is dit niet uitgevoerd.

Naar de 23 bedrijven die een ondererfpacht van het Havenbedrijf hebben is ook een mailing verzonden met een excuus en de opmerking dat deze niet op hun situatie betrekking heeft. In absolute aantallen waren dit er meer, maar een deel ervan heeft ook "normale" erfpachtcontracten en op basis daarvan dus een correcte mailing gekregen.

Bijlage 1 geeft een overzicht van aantallen verzonden brieven, onderverdeeld in de aantallen die zijn verzonden op basis van:

- De nieuw aangemaakte adressen vanuit de BRK (de Basisregistratie Kadaster), in totaal 88833 brieven in 3 batches.
- Het adresbestand van december 2015, waarvan 44808 adressen zijn gebruikt die nog niet door de vorige mailing waren verzonden.

In totaal is er tot 26 augustus 2016 over 589 brieven een opmerking teruggekomen in de vorm van een retour gezonden mailing of een opmerking via email of telefoon. Dit is 0,44% van het aantal verzonden brieven.

Werkwijze voor toekomstige mailingen

Om bij volgende mailingen een hogere kwaliteit te krijgen wordt er andere werkwijze voorgesteld die inmiddels met een aantal medewerkers is afgestemd. Op bijlage 2 staat een stroomschema afgebeeld van de stappen die uitgevoerd moeten worden om tot een correct adresbestand te komen. De actualiteit van het bestand is afhankelijk van de actualiteit van de gegevens, waarbij ik er momenteel van uit ga, dat dit de meest actuele gegevens zijn waar we toegang tot hebben.

Het is misschien mogelijk dat het adresbestand bij E&U voor de canon betalende rechten accurater is dan de adresbestanden van de dienst belastingen, maar dat moet nog uitgezocht worden. Is dit het geval dan kunnen deze adressen worden gebruikt. Voor afgekochte rechten geldt dat de bestanden van de dienst belastingen accurater zijn dan de adresgegevens in Hermes.

Op basis van de kadastrale perceelnummer bij de actuele erfpachtcontracten worden deze via de BRK/GOGIS-database voorzien van de meest actuele BSN en KvK-nummers, indien deze hier aanwezig zijn. Het Kadaster geeft momenteel aan dat 92% van de subjecten van een dergelijke codering is voorzien. Via de dienst belastingen kunnen deze dan rechtsreeks gekoppeld worden aan de in hun WOZ-systeem meest recente adressen.

Er blijft dan nog een flink gedeelte aan percelen over die vanuit de kadastrale registratie geen BSN hebben en een beperkt gedeelte dat geen KvK-nummer heeft. Deze kunnen bij de dienst belastingen gekoppeld worden aan de bij hen bekende eigenaren of erfpachters. De eerste in die gevallen wanneer er een erfpacht op het grondperceel is gevestigd en de appartementseigenaren als eigenaar in de kadastrale registratie bekend staan (de appartementen met het probleem van de omkering) en er dus geen erfpacht op het kadastrale perceel (het appartement) is gevestigd.

Een vraag die nog overblijft en uitgezocht moet worden wat de beste manier is om commercieel vastgoed uit het bestand te filteren, zodat deze erfpachters geen mailing meer krijgen die voor woonbestemmingen is bedoeld.

Op basis van bovenstaande werkwijze komt de meest actuele adreslijst die momenteel binnen de gemeente beschikbaar is tot stand. Het grootste probleem vormen dus de erfpachtcontracten, waarbij in de kadastrale registratie geen BSN of KvK-nummer beschikbaar is.

Bijlage 1: Enkele statistieken

Aantallen retour gekomen foutieve adresseringen

Betreft de mailing aan alle erfpachters eind juni 2016

	Hergebruik bestand van december 2015		Het bestand via de BRK en belastingen		Totaalaantal verzonden brieven	
Totaalaantal verzonden brieven	44808	100%	88833	100%	133641	100%
Retour met de volgende reden:						
Brievenbus vol	10	3%	16	6%	26	4%
Geen brievenbus	9	3%	7	3%	16	3%
Geen erfpacht	15	5%	21	8%	36	6%
Onbekend adres	23	7%	41	16%	64	11%
Onbekend op adres	27	8%	18	7%	45	8%
Overleden	10	3%	3	1%	13	2%
Reden onbekend	63	20%	56	21%	119	21%
Verhuisd	171	52%	99	38%	270	46%
	========		========		========	
Totaal	328	0,7%	261	0,29%	589	0,44%
Retour via post	202	62%	153	59%	355	60%
Via mail of telefoon	126	38%	108	41%	234	40%
	========		========		========	
Totaal	328	0,7%	261	0,29%	589	0,44%
Buitenlandse adressen	1258		1179		2437	
Waarvan foute adressen	23	2%	49	4%	72	3%

394853

Bijlage 2: Procesflow opzet nieuwe mailingen

