Update 29 maart 2016 door 5.1.2e en 5.1.2e
tbv werkgroep implementatie GPB: let op acties

	WERKGROEP IMPLEMENTATIE GPB				
nummer	**Incident**	**Oorzaak**	**Gevolg**	**Beheersmaatregel / Actiehouder en afspraak**	**SVZ 29 maart 2016**
G1	Er is geen buurtstraatquote op moment van aanvraag grondprijs (wijzigingen/overstap)	Het betreft een uniek project, geen tijd geweest om de BSQ op te stellen, te weinig waarnemingen voor de BSQ.	Geen grondprijsbepaling.	- Maatwerk op moment dat aanvraag wordt gedaan (hoe?) - Opleiding voor medewerkers - Proces beschrijven om te komen tot BSQ - Opnemen in handleiding - Handleiding meeschrijven tijdens schrijven grondprijzenbrief.	acties blijven staan, na de zomer ***PM is dat niet te laat ivm met GPB dat met wijzigingenbeleid wordt vastgetseld vanaf juni 2016?***
G2	Latere WOZ-waardebepaling wijkt sterk af van de waardebepaling bij nieuwe uitgifte.	De waardes worden bepaald door 2 verschillende instanties (Dienst Belastingen voor WOZ en RVE G&O bij uitgifte) op basis van 2 verschillende methodes	Juridisch aanvechten door erfpachter van waardebepaling.	Overeenstemming zoeken tussen de twee verschillende methodieken van RVE G&O en Dienst Belastingen.	er zijn afspraken gemaakt met de gemeentelijke belastingdienst. Na operationalisatie is het zaak de uitvoering van deze afspraken te evalueren
G3	Op 1-7-2016 is er geen grondprijsbeleid voor commercieel vastgoed.	Te weinig tijd voor voorbereiding voor commercieel vastgoed. Bestuur neemt geen besluit over gemeentelijk vastgoed.	Voor gemengde functies en commercieel vastgoed kunnen de grondprijzen niet bepaald worden. Er vinden geen (of beperkt) nieuwe uitgiftes meer plaats.	- Duidelijker inzichtelijk maken wat de exacte consequenties zijn dan wel de problematiek is - Besluit laten nemen dat huidige systematiek blijft bestaan (al dan niet aangepast) tot de nieuwe systematiek is.	de kans dat er geen GPB is voor nieuwe uitgiften commercieel vastgoed, is klein. Dit risico ligt bij de werkgroep GPB van 5.1.2e. ***PM voor overstap commercieel is afgesproken met de WG GPB dat in het BT van 26 mei wordt welke systematiek gebruikt gaat worden: WOZ of een alternatief. Als hierover besloten is moet dit heel snel verwerkt worden om in de besluitvorming vanaf 10 juni mee te gaan. De kans dat dit niet gehaald wordt is reeel aanwezig: tot dusverre heeft de planning voor commercieel vastgoed onder druk gestaan. Als er geen beleid is kan het ook niet worden geimplementeerd.***
		Te weinig kennis en expertise binnen gemeente om methode uit te werken.	Bestaande rechten in verband met wijzigingen kunnen niet gewijzigd worden.	- Samenwerking erfpacht, dienst belastingen, O&S - Fasering invoeren	PM beheersmaatregel ligt bij WG GPB
G4	Nieuwe grondwaardebepaling na mutatie WOZ-waarde (bij bezwaar)	Dienst Belasting honoreert bezwaar Dienst Belasting verandert na onderzoek kenmerken pand	Extra werk	Alleen WOZ-waarden hanteren die niet meer tot bezwaar leiden	er zijn afspraken gemaakt met de gemeentelijke belastingdienst. Na operationalisatie is het zaak de uitvoering van deze afspraken te evalueren
G5	Grondprijs op basis van nieuwe manier niet verklaarbaar door vastgoedadviseurs	- Grondwaarde alleen uitlegbaar door naar de methode te wijzen; - De methode is vrij ingewikkeld en bestaat uit veronderstellingen en aannames - De veronderstellingen en aannames kunnen vervolgens niet verduidelijkt worden (inzichtelijk gemaakt)	- Weerstand erfpachters - Politiek gaat niet akkoord met uitleg - Nieuwe stelsel voldoet niet aan doelstelling doordat niemand overstapt naar eeuwigdurend stelsel	- Mensen opleiden; - Communicatie / boodschap / duidelijke antwoorden formuleren - Q&A maken	De beheersmaatregelen worden uitgvoerd of staan in de planning. Het risico is daarmee niet weggenomen: er omdat de erfpachtconstructie complex blijft. Dat is inherent aan de gekozen residuele methode (ter illustratie: als alles een vaste prijs zou krijgen is dat veel eenvoudiger)
G6	Object WOZ en object erfpacht komen niet overeen (5% bij wonen en 60% bij commercieel) (overstap)	Twee informatiebronnen die niet op elkaar aansluiten	Voor het desbetreffende object is geen WOZ-waarde te bepalen dan wel grondwaarde. Er ontstaat een opvallende (niet kloppende) grondwaarde	- Accepteren dat bronnen niet op elkaar aansluiten; - Maatwerk leveren in deze situaties - Repareren (de bron die onjuist is) - Momenteel wordt er al een traject doorlopen bij Dienst Belasting namelijk 'basis op orde', dit biedt mogelijkheden	 maatregel blijft staan idem zie basis op orde
G7	Te weinig capaciteit bij de afdeling Vastgoedadvies om op adequate wijze te participeren bij de implementatie (en vormgeven?) van VES, vanuit haar specifieke praktijkervaring en als toekomstig gebruiker.	De reguliere werkzaamheden (uitbrengen van grondprijsadviezen) vereisen vrijwel alle tijd waardoor tijdsbesteding voor VES onder druk staat. VES doet een aantal adviseurs erbij.	De specifieke (praktijk-) kennis en kunde van de afdeling Vastgoedadvies wordt onvoldoende gebruikt bij het uitwerken van het op te stellen beleid. Vastgoedadvies vreest dat dit ten koste gaat van de toekomstige toepasbaarheid van het beleid (de Vastgoedadviseurs moeten er immers mee werken).	- Vastgoedadvies beter informeren en/of betrekken en duidelijk de verwachtingen managen. - Capaciteit vrijspelen binnen Vastgoedadvies voor VES.	Dit risico blijft onverminderd staan: er wordt tijdsdruk gevoeld bij d euitwerking van de grondprijssystematiek, waardoor er interpretatieverschillen en onduidelijkheid in het beleid onstaat. Indien in de operationele fase blijkt dat er onduidelijkheden zijn in het beleid, wordt het beleid op basis van voortschrijdend inzicht alsnog aangepast. Momenteel wordt capaciteit toegevoegd om een en ander op te vangen, vraag is of dat genoeg is.