Update 22 maart 2016 door [redacted] en [redacted]
tbv werkgroep basis op orde: let op acties

	WERKGROEP Basis op orde				
	Incident	**Oorzaak**	**Gevolg**	**Beheersmaatregel**	**svz 22 maart 2016 ([redacted])**
B1	Belastingdienst besluit afwijzend op het verzoek om **geen** overdrachtsbelasting te heffen bij individuele (terug)levering individueel erfpachtrecht in geval van omkering van erfpacht- en appartementsrechten	Regelgeving/beleid belasting heffing..	Belangstelling van erfpachters voor de omkering van erfpacht en appartementsrechten zal minimaal zijn.	· Schriftelijk verzoek aan de belastingdienst om niet tot heffing van overdrachtsbelasting over te gaan omdat de terug levering van het erfpachtrecht geen economische meerwaarde tot gevolg zal hebben. · Voorstel tegemoetkoming in de kosten van overdrachtsbelasting door gemeente..	Proef start in april 2016. Doorlooptijd proef niet bekend, omdat we afhankelijk zijn van betrokken erfpachters, maar streven is afronding voor de zomer. Als er kosten zijn wordt een voorstel gedaan
B2	Financiële systemen zijn niet tijdig gereed om maandelijkse canonbetaling mogelijk te maken.	Noodzakelijke koppelingen tussen systemen Hermes, OGAGIS en Kadaster kunnen niet tijdig worden gemaakt en AFS voorziet niet in de mogelijkheid van maandelijkse facturering en incassering..	Maandelijkse betaling door erfpachters van canon is niet uitvoerbaar	· Escaleren om prioritering bij RVE Financiën zodanig aan te passen dat tijdig maatregelen worden genomen om noodzakelijke aanpassingen te realiseren. · Facturering en incassering canon uitbesteden aan de Gemeentelijke Belastingdienst.	Met betrekking tot AFS 2.0 is nog veel onzeker. De organisatie die zich hiermee bezighoudt heeft als streefdatum voor invoering 1 januari 2017, maar het is nog niet zeker of alle RVE's tegelijk overstappen van 1.0 naar 2.0 of dat dat gefaseerd gebeurt. Bovendien is niet duidelijk of we maandelijks canonbetaling binnen AFS kunnen regelen of dat we het daarbuiten en het dus mogelijk later moeten regelen. *(PM msta) voor uigiften onder AB2016 wordt maandelijks factureren mogelijk gemaakt in de 2de ICT release van sept 2016* …. : indien maandelijkse facturering helemaal niet mogelijk blijkt.
B3	Adressen van circa 20% van het erfpachtersbestand onbekend of onjuist	Verzoek om toestemming voor het gebruik door G&O van Basisregistratie Personen wordt afgewezen. Als gevolg daarvan ook geen toestemming meer om toegang te krijgen tot Gemeentelijke	Onaanvaardbare foutmarge bij verzending gelijktijdige correspondentie aan alle erfpachters.	Zorgvuldige onderbouwing van verzoek om toestemming.	Aanvraag is nog niet de deur uit omdat juristen er nog naar moesten kijken. [redacted] zet er druk op. Vervolgens is natuurlijk onvoorspelbaar hoe snel het Rijk reageert op ons verzoek.
B4	Voor overstap noodzakelijke datacorrecties zijn niet op tijd gereed	Structuur en volledigheid/juistheid van databases niet tijdig op orde.	Gegevens incompleet zodat geen of onvoldoende uitvoering kan worden gegeven aan overstapregeling.	· Eigen planning en Plan van Aanpak op stellen om helder te maken welke ICT producten op welk moment beschikbaar moeten zijn. · Uitstellen van aanbiedingen overstap.	**Datakwaliteit is onder andere afhankelijk van aanpassing in Hermes. Het "vinkje" in Hermes dat we nodig hebben voor datakwaliteit gaat mee in Hermes release 1.0 (juli 2016)** ***(PM msta: [redacted] overlegt asap met [redacted] welke datavelden nodig zijn. Deze krijgen prioritet bij het verbeterproces. [redacted] stelt een stappenplan op met daarin de acties 1. draaien query's en 2. aanpassen (jul-okt 2016) . Doel is de datakwaliteit voor zover als kan op orde te hebben bij start inspraak overstap: verwachting is dat veel mensen dan gaan bellen voor informatie. Voor velden die niet goed gevuld zijn wordt een plan B bedacht. Het actieplan wordt besproken in het MOI van 21 april***
B5	*Deskundige taxateurs komen in het proces dat moet leiden tot de verplichte overstap tot de vaststelling van een canonbedrag dat sterk afwijkt van het canonbedrag dat werd aangeboden door de gemeente.*	*Andere inzichten van deskundige taxateurs m.b.t. de vaststelling van de canon dan door de gemeente (in door het bestuur vastgestelde) wijze van vaststelling van de canon.*	*Grote ongelijkheid in hoogten van de canon terwijl de gevallen identiek kunnen zijn*	*· Voorstellen om overstap in alle gevallen vrijwillig te doen zijn.* *· Vooraf afspraken maken met deskundigen in opdracht van de gemeente;* *· In de fase van het proces van verplichte overstap hoor en wederhoor wijzen op het door de GWC gegeven oordeel m.b.t. de canonvaststelling door deskundigen.* *· Rechtbank verzoeken om kennelijk incorrecte deskundigenrapporten te vernietigen*	*dit risico is komen te vervallen vanwege het vrijwillige karakter*

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

ICT niet op tijd of bevat fouten in de praktijk Beeldvorming Capaciteit // zowel bij nieuwe uitgiften als bij overstap