

Plan van aanpak Casus 'splitsen van percelen'

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond	3
1.2	Opdracht.....	3
1.3	Intakerapportage in relatie tot Plan van Aanpak	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Afbakening casus	5
2.1	Scope	5
2.2	Uitgangspunten voor de oplossingsrichtingen	5
2.3	Huidige -, gewenste proces en business case	5
3	Aanpak en planning	6
3.1	Aanpak	6
3.1.1	Onderdeel 1: quick wins	6
3.1.2	Onderdeel 2: structurele verbetermaatregelen	7
3.1.3	Onderdeel 3: Splits.....	8
3.1.4	"Gezamenlijke" stappen	8
3.2	Planning.....	9
4	Casusorganisatie	10
4.1	Programmabureau.....	10
4.2	Uitgangspunten bij de casusorganisatie	10
4.3	Stuurgroep	11
4.3.1	Planning stuurgroepen	11
4.4	Werkgroep	11

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

Corporaties zijn eigenaar van grote hoeveelheden onroerend goed in Nederland. Geregeld verkopen ze hier delen van, bijvoorbeeld een eengezinswoning aan een huurder. Hierbij hebben ze telkens een kadastraal perceelnummer en/of de precieze oppervlakten van het te verkopen perceel nodig. Corporaties vragen hiertoe het Kadaster het perceel kadastraal te splitsen. Het Kadaster legt vervolgens de nieuwe percelen vast in de Basisregistratie Kadaster (BRK). Jaarlijks wordt het splitsingsproces zo'n 2.400 keer doorlopen.

Het verkoopproces van een woning uit de verkoopvijver van de corporatie is echter een bewerkelijk proces. Corporaties moeten met een makelaar en notaris onderzoeken of een woning verkoopbaar is, een splitsingsverzoek indienen bij het Kadaster, soms een splitsvergunning aanvragen bij de gemeente et cetera. Branchevereniging Aedes, mede naar aanleiding van een eerdere succesvolle casus rondom asbest, en het Kadaster hebben het programma Slim geregeld, goed verbonden (Sggv) van het ministerie van EL&I gevraagd te inventariseren welke mogelijkheden er zijn voor het optimaliseren van het splitsingsproces. Hierop heeft Sggv een intake uitgevoerd. Deze intakerapportage heeft vele knelpunten laten zien, zowel voor het bedrijfsleven als voor de overheid. Zo kent de keten onnodige processtappen (zoals facturen die altijd gelijk zijn en dus net zo goed achterwege kunnen blijven), duurt het hele verkoop- en splitsingsproces onnodig lang (waardoor makelaars en notarissen op omzet moeten wachten) en is het voor corporaties niet mogelijk om het splitsingsmoment plaats te laten vinden op een tijdstip dat hen goed uitkomt waardoor zij zich gedwongen zien grote hoeveelheden woningen te splitsen terwijl makelaars hen geen snelle verkoop kunnen garanderen. Daarnaast werkt het Kadaster met wettelijk vastgelegde prijzen per splitsing, of er nu één of tien splitsingen tegelijk worden gedaan. Dit zadelt corporaties op met hogere kosten dan wanneer externe meetdiensten het daadwerkelijke inmeten voor hun rekening zouden nemen. Het kadaster mag namelijk een korting geven als het inmeten door derden gebeurt en externe meetdiensten zijn namelijk in staat om quantumkorting te geven. Al met al zijn corporaties zo goedkoper uit.

Ook het Kadaster als overheidspartij ervaart knelpunten in de huidige situatie. Zo heeft het geen zicht op het 'splitsingsaanbod' voor de komende tijd en kan het dus (piek)werkzaamheden niet aan zien komen en heeft ook het Kadaster last van een stroperige procesgang.

Naar aanleiding van deze intake is voorliggend Plan van Aanpak geschreven om de volgende fase, de pilot, verder vorm te geven.

1.2 Opdracht

Aedes en het Kadaster hebben Sggv gevraagd een casus uit te voeren waarbij de ketenpartners gezamenlijk de volgende doelen bereiken:

- De coördinatie van de realisatie van een aantal quick wins, waar het Kadaster en alle corporaties in Nederland direct van kunnen profiteren.
- Het modelleren en toetsen van een optimaal proces kadastraal splitsen, waarin de quick wins en de structurele verbetermaatregel (zoals toegelicht op pag. 7) waarmee corporaties in staat worden gesteld te splitsen op het moment en wijze die voor hen het meest logisch is zijn verwerkt.

- Het vormgeven van een pilot waarin een beperkt aantal corporaties ervaring kan opdoen met een geoptimaliseerd splitsingsproces.
- Het vormgeven van een ICT-voorziening die het geoptimaliseerde splitsingsproces ondersteunt.

1.3 Intakerapportage in relatie tot Plan van Aanpak

De intakerapportage heeft als basis gediend voor de casus 'splitsen van percelen'. Sinds de oplevering van deze rapportage is in de werkgroep naar voren gekomen dat 'Splits'¹ een goede mogelijkheid zou kunnen zijn voor corporaties om voorlopige kadastrale grenzen aan te geven. In de werkgroep wordt verder gesproken over de wenselijkheid en de mogelijkheid om Splits een rol te geven in de pilot.

Het kan daarom zo zijn dat in dit plan van aanpak verschillen zijn ontstaan ten opzichte van de intakerapportage. De analyse en het plan van aanpak zijn vanaf dit moment leidend voor de uitwerking van de casus.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de casus verder afgebakend. Het derde hoofdstuk bevat de precieze aanpak en de bijbehorende planning. Hoofdstuk 4 gaat nader in op de organisatie van de casus.

¹ Splits is de applicatie waarmee op basis van de eigen geometrie van de nieuwe grens een perceel 'op de kaart' gesplitst kan worden. Bij deze splitsing ontstaan gehele percelen met definitieve perceelnummers, voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige kadastrale oppervlakte. Door gebruik te maken van 'Voorlopige kadastrale Grenzen' worden deelpercelen overbodig.

2 AFBAKENING CASUS

2.1 Scope

De casus moet vormgeven aan de optimalisatie van het splitsingsproces. De werking van de casus zal zich uiten in een verbeterde samenwerking tussen de betrokken ketenpartijen en een meer flexibele splitsingsketen.

Doel van de casus is de realisatie van de verschillende quick wins, het testen de structurele verbetermaatregel 'flexibel splitsen' en een betere workflow met behulp van het Uitpondingsportaal/corporatieportaal².

De casus laat zien in hoeverre de knelpunten uit de intakerapportage³ worden opgelost door de in de pilot beproefde werkwijze(n). Uit de evaluatie zal blijken op welke knelpunten verbeteringen te zien zijn en in welke mate. Hiervoor wordt de initiële business case uit de intakerapportage herijkt. De casus levert ook een plan op over de opschaling van de verbeteringen na afloop van de casus.

Het aanvragen van de splitsingsvergunning bij de gemeente wordt buiten de scope van de casus gehouden. Het zijn slechts de grote steden die een splitsingsvergunning kennen en de tendens is dat steeds meer gemeenten de splitsingsvergunning afschaffen. Daarnaast is de vergunning in de knelpuntenanalyse niet als knelpunt naar voren gekomen.

2.2 Uitgangspunten voor de oplossingsrichtingen

Hieronder staan een aantal uitgangspunten beschreven waarbinnen de uiteindelijke oplossing moet worden gerealiseerd. Deze uitgangspunten kunnen gaandeweg de casus worden uitgebreid of aangepast door ze voor te leggen aan de stuurgroep.

- Binnen de casus worden eventuele onduidelijkheden over (de mogelijkheden binnen) het splitsingsproces zoveel mogelijk opgehelderd en duidelijk gecommuniceerd richting alle corporaties.
- Het corporatieportaal is zelf verantwoordelijk voor het vermarkten van haar product, het Kadaster en Aedes zijn hierin volstrekt onafhankelijk.
- Het corporatieportaal is geen 'preferred partner' van het Kadaster. Eventuele andere aanbieders krijgen dezelfde kansen als het corporatieportaal.
- Het flexibeler maken van het splitsingsproces staat voorop in de casus. Corporaties mogen daarbij elke splitsingsvariant kiezen.

2.3 Huidige -, gewenste proces en business case

Het huidige- en gewenste proces zijn beschreven in de intakerapportage en gevalideerd door de ketenpartners. De intakerapportage bevat ook een initiële business case. Om tegenstrijdigheden te voorkomen verwijzen we daarom naar deze rapportage.⁴

² Via dit webportaal kunnen de betrokken partijen rond de verkoop van corporatiewoningen van de verkoopvijver tot ontvangst van de koopsom een digitaal ketendossier delen en bijhouden.

³ Het gaat hierbij om de volgende versie: 120406_intakerapportage_splitsen_van_percelen_v107

⁴ idem

3 AANPAK EN PLANNING

Dit hoofdstuk bevat een uitwerking van de aanpak en fasering van de casus. De casus kent drie onderdelen die in aparte paragrafen zijn uitgewerkt. De casus gaat van start na het vaststellen door de stuurgroep van de intakerapportage, de businesscase en dit Plan van Aanpak. In haar overweging kijkt de stuurgroep naar de inhoudelijke aanpak alsmede de procesmatige aspecten zoals de betrokkenheid van de ketenpartners en overige randvoorwaardelijke condities.

3.1 Aanpak

Onderstaande tabel bevat de corporaties die hun deelname hebben toegezegd:

Woningcorporaties

- Stadgenoot (Amsterdam)
- Elkien (Heerenveen)
- De Woonplaats (Enschede)
- Woonconcept (Meppel)
- De Alliantie (Amersfoort)
- Pre Wonen (Haarlem)

De pilot kent drie onderdelen die hieronder afzonderlijk worden besproken. Deze verschillende 'sporen' kennen ook enkele gezamenlijke stappen.

3.1.1 Onderdeel 1: quick wins

Stap 1: opstellen communicatieplan

In de verkennings- en intakefase is gebleken dat winst valt te behalen op het gebied van kennis over de uitvoering van splitsingen. Om de knelpunten⁵ te verhelpen stellen (communicatieadviseurs van) Aedes en het Kadaster een communicatieplan op waarin de ondervonden knelpunten worden geadresseerd. In dit plan is aandacht voor zowel de inhoud als de vorm (symposia, nieuwsbrief, YouTube, etc.). Het communicatieplan wordt besproken in de werkgroep en vervolgens geëffectueerd. In overleg met Sggv zal het communicatieplan ook de communicatie over de pilot zelf (inhoud, verloop) behandelen.

Stap 2: voorbereiden "één aanspreekpunt"

In deze stap treft het Kadaster voorbereidingen voor het realiseren van één enkel aanspreekpunt voor de corporaties die hebben aangegeven dit in de pilot te willen testen.

⁵ De volgende zaken kunnen worden verbeterd in de informatievoorziening:

- Het actief communiceren van de belangrijkste servicegaranties rond het splitsen van percelen (reactietermijn, afhandeltermijn, etc.)
- Het actief communiceren van de verschillende mogelijkheden bij het splitsen van percelen. Denk hierbij aan de mogelijkheid om vooraf, achteraf of 'voorlopig' te splitsen, maar ook aan de mogelijkheid om meetgegevens door derden aan te laten leveren
- Meer aandacht voor de mogelijkheid voor corporaties om zelfstandig via www.kadaster.nl een splitsingsverzoek in te dienen
- Tot slot kunnen de noodzakelijke indieningsvereisten bij het indienen van een verzoek via kadaster.nl worden benoemd (onder meer een volmacht bij erfpacht, rapportage meetgegevens door derden etc.).

Vanuit de corporaties zijn de contactpersonen in de casus de aanspreekpunten voor het Kadaster.

Stap 3: inzicht voor Kadaster in verkoopvijver en verzenden delen 'kennisgeving van de splitsing' naar zowel eigenaar als opdrachtgever

Tijdens de pilot zullen afspraken worden gemaakt tussen de deelnemende corporaties en het Kadaster over het delen van de jaarplannen (tijdens de pilot en de komende jaren) van corporaties met het Kadaster zodat de laatste zicht heeft op het aantal verwachte splitsingen. Tijdens de pilot zal het Kadaster ook de kennisgeving van een splitsing naar zowel de eigenaar van het perceel als naar de opdrachtgever van de splitsing sturen als dit twee verschillende partijen zijn.

3.1.2 Onderdeel 2: structurele verbetermaatregelen

Stap 1: aanpassingen Uitpondingsportaal/corporatieportaal

NotApp⁶, het Kadaster en de deelnemende corporaties maken afspraken over de gewenste aanpassingen aan het portaal. NotApp zorgt voor de aanpassingen waar de pilotcorporaties vervolgens mee kunnen werken.

Hiervoor brengt Sggv allereerst de wensen van de corporaties in kaart. Deze worden voorgelegd aan het Kadaster en beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid. NotApp verwerkt vervolgens de gewenste en haalbare aanpassingen.

Stap 2: modelleren en toetsen van een optimaal proces kadastraal splitsen, waarin naast quick wins het 'flexibele splitsen' is verwerkt

De deelnemende corporaties hebben gekozen uit de volgende werkwijzen⁷:

1. Flexibel splitsen met hulp van een vast aanspreekpunt bij Kadaster en corporatie:
 - In de pilot wordt binnen beide organisaties één vast aanspreekpunt aangewezen. De corporatie krijgt een vast contactpersoon bij het Planbureau van het Kadaster, waarnaar gebeld kan worden voor statusinformatie, de planning van splitsingen en specialistische vragen. Het Kadaster krijgt een vast aanspreekpunt binnen de betreffende corporatie, waar de bevestiging van het splitsingsverzoek en de factuur naartoe kan worden gestuurd. Bovendien kan met dit aanspreekpunt contact worden opgenomen voor het inplannen van de aanwys en de feitelijke aanwys op locatie.
 - Corporaties die voor het vaste aanspreekpunt kiezen wordt gevraagd inzage te bieden in de verkoopvijver en de te splitsen percelen. Gemiddeld is de jaarplanning voor het nieuwe kalenderjaar eind oktober bij corporaties vastgesteld. Met deze gegevens kan het Kadaster een capaciteitsplanning maken.
2. Flexibel splitsen met hulp van een externe meetdienst:
 - Corporaties die voor deze "smaak" kiezen werken met externe meetdiensten. Externe meetdiensten bieden aan om in opdracht van corporaties tegen betaling de grensaanwys te verzorgen, de inmeting van het nieuwe perceel te doen en een

⁶ Het corporatieportaal is een initiatief van NotApp. NotApp is opgericht door een groep notarissen (Netwerk Notarissen) met als doel het maken van (internet)applicaties voor de notariële markt. Hoewel NotApp een dochter is van Netwerk Notarissen is staat het corporatieportaal nadrukkelijk open voor gebruik door alle Nederlandse notarissen. Corporaties die met het corporatieportaal willen werken kunnen aangeven met welke notaris en makelaar zij zaken willen doen. Ze zijn hierbij volledig vrij in hun keuze.

⁷ De varianten zijn evenredig verdeeld over de zes deelnemende corporaties.

- berekening van de perceeloppervlakten te maken. Op basis van deze gegevens kunnen corporaties starten met de verkoop van de woningen.
- Met de meetgegevens van derden wordt vooraf gesplitst bij het Kadaster. Wanneer een woning daadwerkelijk wordt verkocht kan de woningbouwcorporatie via www.kadaster.nl met hulp van de externe meetgegevens een splitsingsverzoek indienen. Er wordt dus alleen een splitsingsverzoek ingediend voor het perceel dat wordt verkocht. Het Kadaster verwerkt het splitsingsverzoek binnen vijf werkdagen.

Stap 3: onderzoeken wenselijkheid verdere ontwikkeling ICT-voorziening

Het geoptimaliseerde ketenproces splitsen van percelen wordt in de pilot ondersteund door het Uitpandingsportaal/corporatieportaal. In de pilot wordt onderzocht in hoeverre de aanpassingen aantoonbare toegevoegde waarde heeft en of verdere ontwikkeling van een ICT-toepassing wenselijk is.

3.1.3 Onderdeel 3: Splits

Stap 1: introduceren Splits bij pilotcorporaties

Na de intakefase zijn de mogelijkheden die Splits biedt naar voren gekomen. Perceelsplitsing met voorlopige kadastrale grenzen lijkt een optie om de efficiency binnen het ketenproces te verbeteren. Tijdens de kick off van de pilot zal het Kadaster daarom een presentatie geven over Splits. Geïnteresseerde corporaties kunnen dan eventuele interesse kenbaar maken. Het Kadaster zorgt vervolgens dat deze corporaties tijdens de pilot de mogelijkheden van Splits kunnen testen.

3.1.4 "Gezamenlijke" stappen

Stap 1: opstellen draaiboek pilot

Om de resultaten te kunnen beoordelen en de pilot goed te laten verlopen stelt Sggv in samenwerking met de verschillende ketenpartners een draaiboek op voor de pilot. Het draaiboek bevat ook een overzicht van criteria waarop wordt gelet tijdens de pilot (gemak voor de corporaties, functionaliteit, reële tijds winst etc.).

Stap 2: uitvoeren pilot

Gedurende circa drie maanden wordt een pilot uitgevoerd. Bij de start van de pilot wordt een nulmeting uitgevoerd t.b.v. van de businesscase. Tussentijdse resultaten worden besproken in de werkgroep en vervolgens gerapporteerd aan de stuurgroep.

Stap 3: evalueren pilot en 1-meting

Na afloop van de praktijktest worden de uitkomsten en ervaringen uitvoerig geëvalueerd langs de criteria en aandachtsgebieden (waaronder de business case m.b.v. een 1-meting) zoals benoemd in het draaiboek. De evaluatie dient verschillende doeleinden. Zo is de evaluatie van belang voor de besluitvorming van de stuurgroep en bevat de evaluatie belangrijke input voor eventuele aanpassingen en verdere verspreiding van de werkwijze.

Stap 4: bijstellen business case

Op basis van de pilot en de evaluatie wordt de business case bijgesteld en nader geconcretiseerd. De aanpassingen en nadere concretisering waarborgen goede besluitvorming omtrent de definitieve invoering van de oplossing(en).

Stap 5: acceptatie door stuurgroep van uitkomsten evaluatie pilot en businesscase, acceptatie eindrapportage 'splitsen van percelen' & overdracht

De stuurgroep valideert de evaluatie van de praktijktest en de definitieve businesscase. Bestuurlijk commitment vanuit de sector is noodzakelijk omdat inzicht in de werking en potentiële opbrengsten van de oplossingen het systeem de overdracht zal vereenvoudigen. Tijdens deze stuurgroep zullen tevens de bevindingen van het onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheid van een ICT-oplossing worden aangeboden aan de stuurgroep. In deze stuurgroepbijeenkomst wordt tevens de definitieve overdracht gevalideerd.

3.2 Planning

Maand	Juni				Juli				Augustus					September				Oktober				November				December				
Week	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
Onderdeel 1: quick wins																														
Stap 1: opstellen communicatieplan																														
Stap 2: voorbereiden één aanspreekpunt																														
Stap 3: Inzicht voor Kadaster in verkoopvijver en delen 'kennisgeving van de splitsing'																														
Onderdeel 2: structurele verbetermaatregelen																														
Stap 1: aanpassingen uitpandingsportaal / corporatieportaal																														
Stap 2: modelleren en toetsen van een optimaal proces kadastraal splitsen, waarin naast quick wins het 'flexibele splitsen' is verwerkt																														
Stap 3: onderzoeken wenselijkheid verdere ontwikkeling ICT-voorziening																														
Onderdeel 3: Splits 2.0																														
Stap: introduceren Splits bij pilotcorporaties																														
"Gezamenlijke stappen"																														
Stap 1: opstellen draaiboek pilot																														
Stap 2: uitvoeren pilot																														
Stap 3: evalueren pilot en 1-meting																														
Stap 3: bijstellen businesscase																														
Stap 4: acceptatie door stuurgroep van uitkomsten evaluatie pilot en businesscase, acceptatie eindrapportage 'splitsen van percelen' & overdracht																														

4 CASUSORGANISATIE

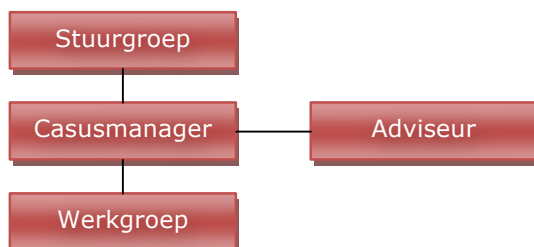
4.1 Programmabureau

Sggv werkt in opdracht van Aedes en het Kadaster aan deze casus. Sggv is faciliterend en heeft doel de ketenpartners in staat te stellen de doelen van de casus te realiseren. De casusmanager is hiervoor de eerstverantwoordelijke. Hij wordt bijgestaan door een casusadviseur, ICT-expertise, een juridische medewerker en de communicatieadviseur. Verder is er begeleiding en toezicht vanuit het programmamanagement van Sggv.

4.2 Uitgangspunten bij de casusorganisatie

De organisatie is zo slank als mogelijk houden om zo de focus te houden op de einddoelen van de casus. Vanwege de slanke vorm kan de voorgestelde organisatie efficiënt en slagvaardig opereren. Onderdeel van de voorgestelde organisatie is een stuurgroep die gedurende de casus driemaal bijeen zal komen. De stuurgroep vertegenwoordigt het bestuurlijke draagvlak voor de casus (bij aanvang, tijdens en bij afronding van de casus). De stuurgroep ziet toe op de juiste inhoud, de betrokkenheid van alle ketenpartners en de condities waaronder de uitvoering plaatsvindt. Daartoe neemt de stuurgroep belangrijke beslissingen over onder meer: het plan van aanpak, de initiële business case, de organisatorische consequenties van nieuwe ketenafspraken voor de vigerende werkprocessen binnen organisaties, het commitment van partijen daarbij, de overdracht van ICT-voorzieningen naar de ketenpartners na afronding van de casus en de condities waaronder dat plaatsvindt (bijvoorbeeld publiek-private samenwerking, financiële modellen voor beheer en exploitatie, bijdrage van partijen daaraan et cetera).

Een werkgroep zal de daadwerkelijke uitvoering van de casus voor zijn rekening nemen. De werkgroep zal vanaf juni elke vier weken bijeenkomen en indien nodig op bepaalde momenten tijdens de casus frequenter. De werkgroepleden zullen in kleiner comité bijeenkomen op kleinere onderwerpen of de uitvoering van geselecteerde taken. De werkgroep bestaat veelal uit leden afkomstig uit de organisaties van de ketenpartners. In onderstaand figuur is een schematische weergave gegeven van de beoogde casusorganisatie.



Zowel stuurgroep als werkgroep worden secretariael ondersteund door Sggv.

4.3 Stuurgroep

De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de volgende organisaties:

Lid

- Aedes
- Kadaster
- Notariaat
- Min. BZK
- Min EL&I

4.3.1 Planning stuurgroepen

De stuurgroep 'splitsen van percelen' zal drie keer bijeen komen. Dit zal naar verwachting begin juli, half oktober en begin/half december gebeuren.

4.4 Werkgroep

De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de volgende organisaties:

Lid

- Aedes
- Kadaster
- AFWC

Deze werkgroep kan, indien wenselijk en/of mogelijk, worden aangevuld met:

- communicatiemedewerkers van Aedes en het Kadaster
- vertegenwoordigers van corporaties die deelnemen aan de pilot