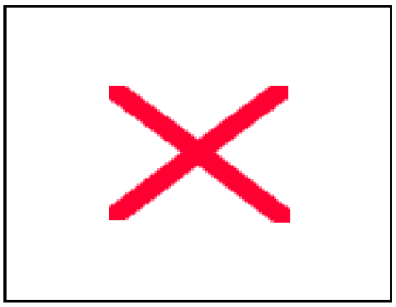


Bestuurlijke reactie advies GWC

Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES ((10)(2e) (10)(2e))

Gevraagde beslissing

Akkoord te gaan met de bestuurlijke reactie en de collegevoordracht en daarbij een besluit te nemen over de volgende punten:

1. Te streven naar vrijgave van inspraak van de Algemene Bepalingen na bespreking van de bestuurlijke reactie GWC in de raadscommissie RO en daarbij te besluiten
    a. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht altijd vrijwillig te laten zijn (ook einde tijdvak
2. Een besluit te nemen over het wel of niet meesturen van bijlage 1 (uitleg GWC) en bijlage 2 (verslag consultatieronde)
3. Een besluit te nemen over de mogelijkheid om de uitwerking van de GWC voor te leggen aan de gemeenteraad en zo een referendabel moment te creëren
4. Akkoord te gaan met het aanleveren van de bestuurlijke reactie voor besluitvorming in college na verwerking van de reacties uit het BT
5. Akkoord te gaan met de planning voor de verdere uitwerking van de methode GWC waarbij de standpuntbepaling gereed is voor bespreking in BT van december en college van januari

Korte toelichting

Zoals afgesproken in het BT van augustus is een bestuurlijke reactie voorbereid ter bespreking in het college (6 oktober) en vervolgens in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening (28 oktober). De opzet van de bestuurlijke reactie is een brief waarin de stand van zaken is toegelicht evenals de uitwerkingsvragen. Deze bestuurlijke reactie is niet de gedetailleerde standpuntbepaling zoals we die voor het reces voor ogen hadden omdat er nog geen definitieve conclusies over de uitwerking van de methode GWC worden voorgelegd.
Wel is de reactie zo vorm gegeven dat duidelijk is waarvoor we het doen (zekerheid voor de erfpachter), dat het advies van de GWC daarin een belangrijke bouwsteen is en dat de inspraak over de Algemene Bepalingen kan worden gestart zodat het stelsel kan worden ingevoerd voor nieuwe uitgiftes.

Ad 1. Vrijgave inspraak AB

Omdat de bestuurlijke reactie nog niet het detailniveau heeft waarin duidelijk is op welke wijze de grondwaarde en canon/afkoopsom worden berekend moet worden afgewogen of de Algemene Bepalingen vooruitlopend op dat inzicht kan worden vrijgegeven voor inspraak.
De uitwerking zullen in december gereed zijn voor besluitvorming in BT, college en vervolgens raadscommissie (januari).

De AB2016 maken het mogelijk om nieuwe uitgiftes eeuwigdurend te kunnen doen en puur bezien vanuit dat perspectief is het geen probleem dat de uitwerking van methodiek en canon/afkoopsom er niet zijn. Immers, op het moment dat er sprake is van een feitelijke uitgifte zal voor de 'koper' alle informatie inclusief de canon/afkoopsom beschikbaar zijn. Voor vrijwillige overstappers geldt dezelfde zekerheid, zij kunnen op basis van de overstapregeling en Algemene Bepalingen een eigen afweging maken.
Alleen voor erfpachters die verplicht worden om over te stappen geldt dat niet, zij zouden geen keuze hebben en dat betekent dat deze (de komende jaren beperkte) groep een ander belang heeft bij de inspraak over de Algemene Bepalingen en eigenlijk over alle informatie (inclusief overstapregeling, canon/afkoopsom) zou moeten kunnen beschikken.

Voor inspraak in samenhang met de finale Standpuntbenadering zijn 3 groepen (potentiële) erfpachters te onderscheiden:

a. Eerste uitgifte aan ongebonden kopers van erfpachtrechten onder AB2016. Deze potentiële erfpachters hebben een vrije keuze een erfpachtrecht te verwerven of niet. De uitgifte zal plaatsvinden tegen financiële voorwaarden die in de markt worden geaccepteerd en gebaseerd zijn op de AB2016 (canontypes en hoogte) en het grondprijsbeleid als uitwerking van de Standpuntbepaling. Voor de inhoudelijke beoordeling van de AB2016 op zichzelf zijn de Standpuntbepaling en uitwerking daarvan in het grondprijsbeleid slechts van beperkte betekenis.
b. Vrijwillige overstap van erfpachters van bestaande voortdurende erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht onder de AB2016. Deze erfpachters hebben de vrije keuze al-dan-niet van een gemeentelijk aanbod tot overstap gebruik te maken.
   De rechten van erfpachters die van het aanbod geen gebruik maken, worden ten volle gewaarborgd. Zij behouden hun huidige erfpachtrecht met alle daaraan verbonden financiële verplichtingen en zekerheden tot het moment van canonherziening bij einde van het lopend tijdvak (CHET). Voor de beoordeling van het gemeentelijk aanbod tot overstap zijn de Standpuntbelang en uitwerking in het grondprijsbeleid van wezenlijk belang.
   Dat neemt niet weg, dat deze groep de AB2016 al wel inhoudelijk kan beoordelen vanuit de verwachting, dat het gemeentelijk aanbod aan zal sluiten op de marktwaardering van eeuwigdurende erfpachtrechten. Met onderliggend de in hun erfpachtrecht verankerde wijze van canonherziening bij einde tijdvak.
c. Onvrijwillige overstap van erfpachters van bestaande voortdurende erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht onder de AB2016 bij CHET. Afhankelijk van het verloop van de SEBA-procedure hebben deze erfpachters bij het einde van het tijdvak geen vrije keuze. Voor zover de thans geldende erfpachtvoorwaarden daarin voorzien wordt de canon voor de eeuwigdurende erfpacht overeengekomen op basis van een gemeentelijk aanbod dan wel bepaald door deskundigen. Voor deze groep zijn de Standpuntbelang en uitwerking in het grondprijsbeleid van wezenlijk belang. Voor deze groep erfpachters is het niet mogelijk de AB 2016 goed te beoordelen, zonder dat deze erfpachters weten wat de kosten zullen zijn. Dit zal veel onrust geven tijdens de inspraak van de AB 2016.

De verwachting is dat wanneer we toch de inspraak zouden starten én de overstap einde tijdvak verplicht zouden laten zijn dit veel problemen in de inspraak oplevert. Om dit probleem te ondervangen zijn er 2 mogelijkheden:

1. De start inspraak over de Algemene Bepalingen uitstellen tot dat het college een besluit heeft genomen over de uitwerking van de bestuurlijke reactie (planning dec/jan)
2. Door de overstap te allen tijden vrijwillig te maken

Het BT heeft eerder gesproken over de al dan niet vrijwillige overstap en toen gekozen om de overstap einde tijdvak verplicht te laten zijn (behoudens uitkomsten SEBA rechtszaak).
De belangrijkste reden daarbij was om de overstap daar waar mogelijk niet alleen te stimuleren maar ook op te leggen. Het aantal canonherzieningen is de komende jaren beperkt, de grote pieken zijn voorzien rond 2035 en 2050. Dat betekent dat er in alle gevallen nog vele jaren meerdere systemen naast elkaar blijven bestaan. De methode GWC biedt een belangrijk nieuw gegeven dat bij de afweging van vrijwilligheid van belang is. Bij toepassing van de methode GWC zal de canon voor voortdurend en eeuwigdurend aan elkaar gelijk zijn. Alleen de afkoopsom is verschillend (want in het ene geval wordt die netto contant gemaakt voor 50 jaar, in het andere geval eeuwigdurend). Dat is een factor van belang die we in de eerdere afweging niet beschikbaar hadden. Dat betekent feitelijk dat voor canonbetalende erfpachters (en dat zijn de meeste) er bij de canonherziening geen financiële verschil zal zijn tussen voortdurend en eeuwigdurend. Dit zal een belangrijke reden zijn om over te stappen naar eeuwigdurend.
Hier is vanzelfsprekend wel een voorbehoud te maken met betrekking tot de korting en deskundigencommissies. In het huidige stelsel kan een erfpachter gebruik maken van de deskundigencommissie om het aanbod van de gemeente (ook voor canon) te verlagen. Voor de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel zal de gemeente korting geven maar het is wel belangrijk dat de korting voldoende aansluit bij de uitkomst van de deskundigen. Dit vraag enerzijds om een nog te bepalen goede korting en anderzijds om een goed instructie van de deskundigen en het mogelijk ook juridisch aanvechten van onjuiste rapporten van de deskundigen.

Zou het niet krachtig zijn als het BT en vervolgens college zouden zeggen: "wij staan voor een erfpachtstelsel dat zekerheid voor de erfpachter biedt, we zijn er van overtuigd dat dit stelsel voor erfpachters grote voordelen heeft en om die reden zullen we de overstap voor iedere erfpachter, ook de erfpachter einde tijdvak, vrijwillig maken".

Het Bestuurlijk Team de volgende keuzes voorgelegd:

1. Het uitgangspunt te handhaven om eerst een compleet beeld te hebben over de uitwerkingen van het advies van de GWC alvorens de inspraak voor de AB 2016 van start te laten gaan. Dan kan nog een tussenkeus gemaakt worden tussen:
   a) Inspraak direct na de uitwerking van de methode GWC in B&W december 2015
   b) Inspraak direct na bespreking uitwerking van de methode GWC in de raadscommissie van januari 2016
2. De planning te handhaven om zo spoedig mogelijk de AB 2016 de inspraak in te laten gaan, te weten direct volgend op de bestuurlijke reactie in de raadscommissie RO van 28 oktober 2015 en daarbij te besluiten om
   a) De overstap naar eeuwigdurende erfpacht ook einde tijdvak vrijwillig te maken of
   b) De verplichte overstap te handhaven

Geadviseerd wordt om te kiezen voor 2a.

Ad 2. Bijlage 1 en of 2
Als bijlage bij de bestuurlijke reactie is toegevoegd de nadere uitwerking van de methode GWC (bijlage 1) en de uitkomsten van de consultatie (bijlage 2). Door bijlage 1 toe te voegen wordt voor de omgeving duidelijk welke stappen we hebben gezet en ontstaat inzicht in de wijze waarop de methode GWC zou moeten worden toegepast.

Dat betekent dat voor het eerst over de inhoud van gedachten kan worden gewisseld en is dan ook erg waardevol. Dat haalt het onderwerp uit de algemeenheden en brengt het naar de feiten. Tegelijk kan dat ook kwetsbaar zijn omdat een definitief uitwerking nog ontbreekt. Als in de uitwerking blijkt dat het van belang is om de methode GWC op een andere wijze toe te passen dan kan de gemeente worden verweten dat ze niet consistent is.

Ad 3 en 4 Bestuurlijke besluitvorming

Zowel de AB als de overstapregeling zal door de Raad worden vastgesteld, nadat de inspraak is doorlopen en verwerkt. Beide raadsbesluiten zijn referendabel. Dit betekent dat een referendumverzoek kan worden ingediend op het einde van beide trajecten.

Momenteel wordt de standpuntbepaling voorbereid. Hierin zal in navolging op de bestuurlijke reactie, die uiterlijk 6 oktober voorligt aan het college, zodat deze reactie - zoals toegezegd aan de raadscommissie RO - op 28 oktober a.s. met de raadscommissie kan worden besproken , dieper worden ingegaan op de gevolgen van het advies van de grondwaardecommissie. Deze standpuntbepaling wordt naar verwachting in januari vastgesteld door het college. Daarna zal het stuk besproken worden in de Raadscommissie RO en mogelijk ook in de Raad. Deze standpuntbepaling zal o.m. inzicht geven in de financiële gevolgen van het stelsel inclusief de overstap.

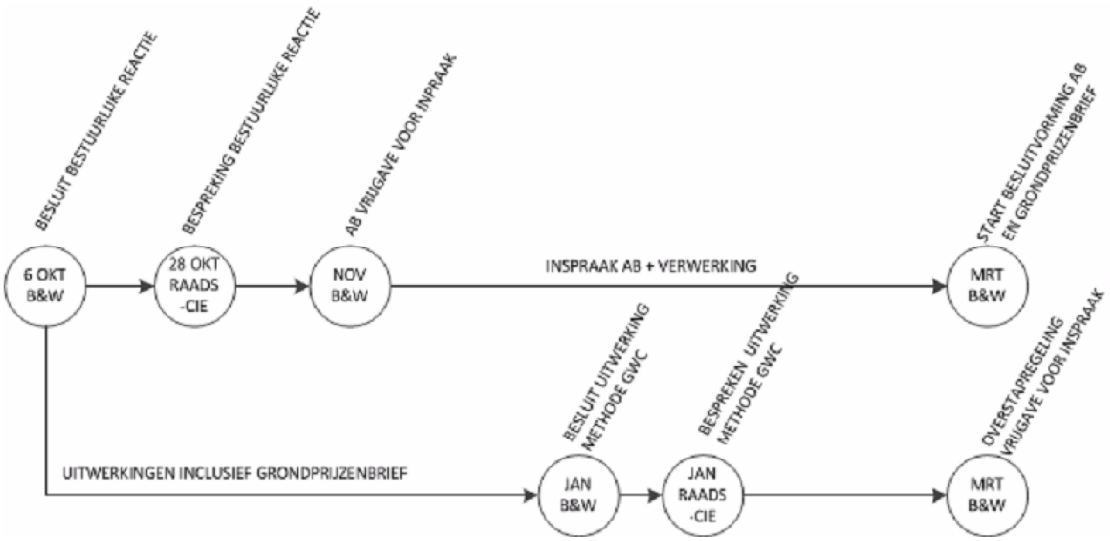
Het is te verwachten dat SEBA een referendum zal willen starten.. Dit geldt met name voor de overstap, aangezien SEBA in principe niet tegen een eeuwigdurend stelsel is. Óf een referendumverzoek wordt ingediend is niet te sturen of te beïnvloeden. Er kan worden overwogen om een referendum moment uit te lokken door een raadsbesluit over de uitwerking van het advies GWC toe te voegen.

Nadeel is dat de ontwikkeling van de overstapregeling op het moment dat een referendumverzoek wordt ingediend, tot stilstand komt. Ook zal het effect hebben op de wijze waarop de inspraak over de AB plaats vindt of wordt verwerkt. Vaststelling van de AB in de gemeenteraad is hangende een referendum geen mogelijkheid.

Een voordeel kan wel zijn dat het referendumverzoek wordt vervroegd en zo vervroegd duidelijkheid ontstaat over het maatschappelijk draagvlak voor de standpuntbepaling. Kortom, als er eenmaal een referendum geweest is, of een poging daartoe, dan is het proces wat daar op volgt minder risicovol.

Ad 5. Planning

De afgelopen dagen is in beeld gebracht welke stappen moeten worden gezet om tot de volledige uitwerking van de methode GWC te komen. De conclusie daarvan is dat we ons reken en analyseteam moesten versterken. Een belangrijk deel van die versterking is analyse capaciteit van OIS. OIS heeft aangegeven het belangrijk te vinden deze capaciteit te leveren en is die capaciteit aan het vrij maken. Daarnaast wordt opdracht gegeven aan een bureau om de bouwkosten verder uit te werken en ook is intern G&O extra capaciteit vrijgemaakt. Voor commercieel vastgoed is overlegd met makelaars om te kijken of zij in staat zouden zijn een voorstel te doen voor de bepaling van de verouderingsfactor. Zij geven aan dit lastig te vinden en stellen een onderzoek op 3 locaties voor om dit verder uit te zoeken, kosten 75.000 euro. We vinden dit zowel inhoudelijk als qua bedrag niet aantrekkelijk dus moeten hier op zoek naar een alternatief.



Er zijn nog veel stappen te zetten en de onzekerheden zijn nog niet allemaal weg, nog niet alle randvoorwaarden zijn al gerealiseerd. Op basis van de huidige inzichten komen we tot onderstaande detailplanning voor de verdere uitwerking:

Uitgewerkte planning

		Data bestand	Financiële analyses	Bestuurlijke momenten
Deel 1 (cursief heeft betrekking op commercieel vastgoed, rest op wonen)				
1	**36 31/8**	-Capaciteit team aanvullen vanuit OIS en/of extern -Capaciteit vrijmaken intern - Grondwaarden op buurt- en pc6-niveau berekenen	Team: -Uitbreiding team met financieel expert -Financiële werkgroep intensiveren	-Planning overeenkomen met BT
2	**37 07/09**	-Grondwaarden in kaartbeelden zetten (beperkt # buurten) -Grondwaarden beoordelen op consistentie en plausibiliteit -Grondwaarden finetunen (bv egw per kavel berekenen) -Verklaringen zoeken voor inconsistenties, grote spreidingen, e.d. -*Opstellen uitgangspunten bouwkostenreferenties commercieel vastgoed*	-Uitgangspunten financiële analyse opstellen, wat moeten we weten, wat is er voor nodig	-
3	**38 14/9**	- Grondwaarden testen op verschillende abstractieniveaus: buurt, pc6, al dan niet uitgesplitst naar typologie en/of woninggrootte -Keuze maken in te hanteren abstractieniveau -Tussenstappen/-beslissingen en gehanteerde formules documenteren -Opdracht uitzetten bij bouwkostenbureau voor bouwkostenreferenties commercieel vastgoed -*Dummymodel bouwen voor koppelen en doorrekenen WOZ-database en bouwkosten commercieel vastgoed*	-	-
4	**39 21/9**	-Grondwaarden afzetten tegen huidige grondwaarden -Verschillen eeuwigdurende grondwaarden/afkoopsommen en voortdurende afkoopsommen duiden, finetunen (onderling vergelijkbaar maken) en verklaren -Eeuwigdurende grondwaarden omzetten in canons en	Analyse op basis van de systematiek -Input/vragen voor model	-

		afkoopsommen		
5	**40 28/9**	- Eeuwigdurende en voortdurende canons vergelijken, verschillen duiden en verklaren - Testen fluctuaties in canonpercentage - *Bouwkostenreferenties commercieel vastgoed ontvangen en beoordelen*	-	-
6	**41 05/10**	- Finale beslissingen nemen ten aanzien van te hanteren korrelgrootte en al dan niet over te nemen elementen uit de GWC methode - Omvang uitval bepalen en beschrijven en beoordelen of overgebleven groep representatief is voor 1) bruikbaarheid GWC-methode en 2) berekenen financiële consequenties - Teksten, grafieken, tabellen en kaarten maken voor rapportage - *Grondwaarden commercieel vastgoed berekenen en analyseren*	-	-
7	**42 12/10**	- Concept-rapportage opstellen - Goed beschrijven waardoor de verschillen ontstaan - Concept-rapportage intern bespreken	-	-
8	**43 19/10**	**Analyse GWC-methode gereed** - Conclusie ten aanzien van bruikbaarheid en toepasbaarheid van GWC methode	-	- Bespreken analyse GWC-methode in BT
Deel 2				
9	**44 26/10**	- Aan de slag met stap 4 (overstap en gevolgen voor erfpachter in beeld brengen) en stap 5 (financiële gevolgen voor begroting, balans en schuldpositie in beeld brengen) - Financiële nulmeeting koppelen aan analysegegeven uit eerste deel	-	-
10	**45 2/11**		-	-
11	**46 09/11**		-	-
12	**47 16/11**		-	- Bespreken eindrapportage GWC-methode en financiële consequenties voor erfpachters bij overstap en gemeente in BT