Verhouding tussen standpuntbepaling en de inspraak van de AB 2016

Inleiding

Tot nu toe is de volgorde geweest dat eerst de bestuurlijke reactie op het advies van de Grondwaardecommissie (hierna: Standpuntbepaling) zou worden vastgesteld door het BT en het College en daarna zou worden besproken worden in de raadscommissie. Vervolgens zouden de AB 2016 voor inspraak worden vrij gegeven. Veronderstelling daarbij voor de inspraak op de AB2016 was, dat het advies van de GWC voldoende inzicht zou geven in de gevolgen voor het nieuwe stelsel, met andere woorden het advies van de GWC was het ijkpunt.
Het vergt echter meer tijd om de Standpuntbepaling vorm te geven. De Standpuntbepaling is nu slechts eerste beschouwing wat er nodig is, zonder verdere uitwerking. De standpuntbepaling geeft dus niet voldoende zicht op de gevolgen voor de nieuwe uitgiften en overstap. Dit vraagt om een nadere beschouwing van de gedachte volgorde en samenhang: Is een inzicht in de uitkomsten van standpuntbepaling en daarop te baseren grondprijsbeleid noodzakelijk voor zowel vanuit de gemeente als haar burgers zinvolle inspraak in de nieuwe AB 2016.

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

a. Eerste uitgifte aan ongebonden kopers/gegadigden 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 op zijn inhoudelijke merites 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.
   Ook voor deze groep neemt dat niet weg, dat ze de AB2016 al wel op zijn inhoudelijke merites kan beoordelen vanuit de verwachting, dat het gemeentelijk aanbod aan zal sluiten op de marktwaardering van eeuwigdurende erfpachtrechten en de zekerheid van de in hun erfpachtrecht verankerde canonbepaling door deskundigen indien de gemeente daarin in hun ogen onvoldoende slaagt.

Daarom wordt aan het Bestuurlijk Team de keuze tussen de volgende scenario's voorgelegd:

1. De afspraak te handhaven om eerst een compleet beeld te hebben over de Standpuntbepaling alvorens de inspraak voor de AB 2016 van start te laten gaan
2. De planning te handhaven om zo spoedig mogelijk om de AB 2016 de inspraak in te laten gaan.

Ad 1:
Het grootste nadeel van deze scenario is de vertraging.
Wel komt dan weer het scenario in beeld om de AB en Overstap gelijktijdig, al dan niet losse raadsbesluiten gelijk te laten trekken. Men kan op dit moment inspreken op de AB waarbij ze een compleet beeld hebben wat de het nieuwe stelsel, inclusief de overstap gaat betekenen.
Risico's hiervan zijn:

- De financierbaarheid van woningen onder druk komt te staan, doordat de banken het risico van voortdurende erfpachtrechten waarvan het tijdvak binnen @ jaar afloopt te hoog vinden om een koper (opvolgende erfpachter) financiering te bieden zonder dat deze aanvullende zekerheden stelt of naar eeuwigdurende erfpacht kan overstappen.
- Vanuit gemeentelijk financieel perspectief zijn de risico's van het ongewijzigd voortbestaan van de AB2000 bij gebreke aan de invoering van eeuwigdurende erfpacht onder de AB2016:
    - bij de volgende CHET-golf zal de gemeente nog steeds AB2000 aanzeggen, waarbij conform het besluit de gemeenteraad van oktober 2014 de canonpercentages uit de AB2000 onverkort (dus zonder de daarin inmiddels voor nieuwe uitgiften vastgestelde drempels.
    - Maar ook financiële risico's die uit de AB2000 volgen, zoals structurele verliezen op gronduitgifte en erfpachtmutaties, waarop de canonpercentages uit de AB2000 onverkort (dus zonder de vastgestelde drempels) gelden met daaraan verbonden en balansproblemen en wet-Hof-knelpunten door overmatige toename van de leningfondsschuld

Ad2.
Scenario 2 is de inspraak ingaan zonder dat de Standpuntbepaling gereed is. Dit houdt in dat men de financiële gevolgen van de AB waarop men inspreekt niet goed kan overzien. Deze variant is technisch mogelijk, maar zal in de praktijk leiden tot onbegrip, omdat de belangrijkste informatie (advies GWC) als toepassingskader op dit moment ontbreekt. Dit vergt een heldere communicatie (marketing) gericht op de zelfstandige relevantie van de AB, die alleen maar toepassing zal kunnen krijgen binnen een in/door de markt aanvaard grondprijsbeleid.

Randvoorwaarden

- Indien voor deze optie wordt gekozen kan er als een van de randvoorwaarden voor zinvolle inspraak voor gekozen worden de verplichte overstap los te laten. Dit zou betekenen dat huidige erfpachters kunnen inspreken op de AB 2016, zonder de financiële consequenties te kennen. Dit is dan ook minder noodzakelijk omdat de AB 2016 voor nieuwe uitgiften gaan gelden en de erfpachter de zekerheid heeft op een later tijdstip zelf te kunnen beslissen of hij over wil naar het nieuwe systeem. De erfpachter heeft zekerheid dat het hem niet wordt opgelegd. Eventueel kan het verplicht-overstappen wel in fase 2 (overstapbeleid) worden ingevoerd.
- Daarnaast moeten minimaal de volgende punten bekend zijn uit de Standpuntbepaling om de AB 2016 de inspraak in te laten gaan:
    - Wil het bestuur een geschillencommissie instellen?
    - Wordt er gekozen voor zowel indexcanon als vaste canon

- De berekening van de grondwaarde (hoofdlijnen grondprijsbeleid 2016 met toets aan marktacceptatie), de canon(s) en van de afkoopsom bij nieuwe gronduitgifte

Risico's:

- Maatschappelijk verwijt dat inspraak onvolkomen en bijgevolg zonder waarde is wegens onvolledigheid (mogelijk verwijt salami-techniek)
    - Vertraging in dit scenario (ingeval van mislukken) is niet groter dan in scenario 1 (want bij mislukken scenario 2 val je automatisch terug op 1)