Agendaformulier MT Grond en Ontwikkeling

Datum vergadering	19 juli 2016
Aangemeld door/ opsteller (naam indiener/opsteller)	[redacted] beziet [redacted], of [redacted] aanwezig is bij dit agendapunt)
Onderwerp	Externe toets geactualiseerde grondprijslijs 2016 en de vraag of een externe toets van de grondprijssystematiek op basis van de WOZ en buurtstraatquote noodzakelijk is.
Meegestuurde stukken	n.v.t.
Status (keuze uit besluitvorming, bespreking of ter informatie)	Ter bespreking en ter besluitvorming
Korte toelichting	**1. Actualisatie grondprijslijst** Op 13 juli stond op de agenda van de gemeenteraad de actualisatie van de grondprijslijst voor bestaande rechten voortdurende erfpacht. Dit is een reguliere halfjaarlijkse update van de grondprijslijst welke wordt gebruikt bij het beheer van erfpachtrechten met de bestemming wonen. Het gaat dan om grondprijzen ten behoeve van canonherzieningen einde tijdvak en bestemmingswijzigingen. In december 2015 is de Grondprijzenbrief 2015 verlengd met een actualisatie van de grondprijslijst. Sinds 2011 stelt de adviesgroep een rapport op over de hoogte van de grondprijzen die in de grondprijzenbrief en de grondprijzenlijst staan. Dit is naar aanleiding van een motie van Van der Ree waarin hij verzocht om bij het vaststellen van de grondprijzenbrief een advies te vragen van een externe adviescommissie. Dit is ook gebeurd bij het verlengen van de Grondprijzenbrief 2015. Bij deze tussentijdse actualisatie is geen rapport opgesteld. Om die reden heeft de gemeenteraad besloten het agendapunt door te schuiven naar de volgende raadsvergadering zodat er dan wel een adviesrapport kan liggen. Regie en Advies zal tijdens het zomerreces de adviesgroep bijeen roepen en hen vragen een advies op te stellen over de grondprijslijst, zodat behandeling alsnog in september plaats kan vinden. **2. Externe toets grondprijssystematiek** Nu blijkt dat de VVD fractie samen met D66, PvdD, CDA en partij voor ouderen veel waarde hechten aan het externe advies brengt dat de vraag met zich mee of het systeem van grondwaardebepaling op basis van de WOZ ook niet moet worden voorzien van een extern advies. Hier is vooralsnog geen rekening mee gehouden in de planning. Bovendien zijn er risico's aan verbonden in de zin dat een externe adviesgroep de

	systematiek met de buurtstraatquote ter discussie kan stellen. De volgende denklijnen zijn mogelijk 1. Geen toets, want is een systeem dat een uitwerking is van een extern advies, namelijk de Grondwaardecommissie (GWC) dus externe toets is daarmee al aan voldaan. 2. De GWC vragen het systeem te toetsen (die daar waarschijnlijk niet toe bereid is) 3. Een puur technische toets of formules etc. juist zijn uitgevoerd. Dit zou kunnen door Rebel of bijv 5.1.2e2 5.1.2e (die ook de verouderingsfactor heeft geadviseerd) 4. Een (nieuwe) commissie samenstellen. Welke vraag wordt er dan aan de commissie voorgelegd en wie kunnen worden gevraagd om zitting te nemen in de commissie. **Ad 1. Geen toets, want is een systeem dat een uitwerking is van een extern advies, namelijk de Grondwaardecommissie (GWC) dus externe toets is daarmee al aan voldaan.** Het bepalen van de grondwaarde op basis van de WOZ en met de verouderingsfactor is een advies van de GWC. De keuze voor de buurtstraatquote is niet op basis van hun advies. Bovendien is de WOZ een bevoegdheid van de inspecteur der belastingen waarop de waarderingskamer toeziet. Dus externe validatie is al geborgd. De herbouwwaarde zijn bepaald door een bouwkostenadviesbureau en de verouderingsfactor is gegeven door de GWC. Daarmee kan worden gesteld dat alle input extern bepaald is en daarmee aan de externe toets voldaan is. **Ad 2 De GWC vragen het systeem te toetsen (die daar waarschijnlijk niet toe bereid is)** Aan de GWC zou de vraag kunnen worden voorgelegd wat zij van de uitwerking met de buurtstraatquote vinden. De verwachting is dat zij liever niet op detailniveau een oordeel geven over de hoogte van de grondwaarde. **Ad 3 Een puur technische toets of formules etc. juist zijn uitgevoerd. Dit zou kunnen door Rebel of bijv 5.1.2e2 5.1.2e (die ook de verouderingsfactor heeft geadviseerd)** Het systeem met de buurtstraatquote kent veel rekenstappen. Een externe validatie zou kunnen zijn het controleren, een soort audit, van deze rekenstappen. Er wordt dan geen oordeel gevraagd over de hoogte van de grondwaarde of over de keuze om de grondwaarde te bepalen met een buurtstraatquote. Deze toets kan waarschijnlijk op een korte termijn worden verkregen en de impact ervan zal klein zijn op het proces. **Ad 4 Een (nieuwe) commissie samenstellen. Welke vraag wordt er dan aan de commissie voorgelegd en wie kunnen worden gevraagd om zitting te nemen in de commissie.** Een geheel nieuwe commissie samenstellen en hen om een oordeel vragen over de keuze voor de buurtstraatquotes en-of de hoogte van de

	herbouwwaarde. Dit levert het risico op dat het systeem daarna aangepast moet worden en dit vergt tijd. De doorlooptijd van deze variant is minimaal twee maanden na afronden van het systeem met de buurtstraatquote. Het is niet aan te raden de buurtstraatquote in de rekentool op te nemen en naar buiten te brengen wanneer de buurtstraatquote later nog kan veranderen. Dit geeft onduidelijkheid bij erfpachters en roept vragen op. Op dit moment wordt er naar gestreefd de buurtstraatquote in augustus intern af te hebben en eventueel te kunnen voorleggen aan een externe adviesgroep.
Gevraagde besluiten (indien ter besluitvorming)	Het MT wordt gevraagd dit te bespreken en te besluiten welke lijn aan het BT VES wordt voorgesteld.
Financiële consequenties (incidentele of structurele kosten en dekking: akkoord F&F vereist)	
Wijze van voorbereiding (noodzakelijke interne of externe afstemming)	Besproken binnen R&A.
Inhoud advies van de betrokken afdelingen (indien van toepassing)	Er is nog advies.
Communicatie (wat is vereist intern/extern)	
Ondernemingsraad (indien advies- of instemmingsplichtig)	n.v.t.