Motie 811: onderzoek naar bezwaarmogelijkheid

Tijdens de raadsvergadering waarin de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling werden besproken is door de raadsleden Dijk (VVD) en Van Osselaer (D66) een motie ingediend die uitgaat van de volgende overwegingen:

- de Overstapregeling en het Grondprijsbeleid hanteren een modelmatige berekening van de herbouwwaarde van woningen op erfpachtgrond;
- hierdoor kan in individuele gevallen sprake zijn van een modelmatige uitkomst die niet overeen komt met de feitelijke situatie;
- daardoor kan de toepassing van de systematiek van de Overstapregeling en het Grondprijsbeleid tot een afwijkende uitkomst leiden.

De motie is aangenomen en daarmee verzoekt de raad een het college van burgemeester en wethouders:

- te onderzoeken in hoeverre en zo ja hoe een bezwaarmogelijkheid op systeemniveau kan worden toegepast;
- aan de raad nog dit jaar over de resultaten te rapporteren.

Beantwoording van de motie

De beantwoording moet ingaan op de vraag is in hoeverre en zo ja hoe een bezwaarmogelijkheid op systeemniveau kan worden toegepast. Hierbij doemen enkele deelvragen op:

- Wat is bezwaar op systeemniveau? En wat zou niet vallen onder bezwaar op systeemniveau?
- Zijn er voorbeelden van bezwaar op systeemniveau?
- Wat is er juridisch wel en niet geregeld en mogelijk?
- Wat zijn de voor- en nadelen van een bezwaarmogelijkheid op systeemniveau?

Aan jullie de vraag om mee te denken over de (on)mogelijkheden van een bezwaarmogelijkheid op systeemniveau, op welke wijze dit vorm gegeven zou kunnen worden en wat de effecten er van zijn. Hieronder geef ik een korte weergave van zaken die er al liggen.

Overwegingen bij beantwoording van de motie

- Van "bezwaar" in de zin van de Algemene wet bestuursrecht geen sprake kan zijn. Immers, de gemeente stelt de grondwaarden van woningen op erfpacht vast in het kader van het sluiten van een overeenkomst tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht (de overeenkomst tot het wijzigen van een erfpachtrecht). De gemeente verricht hiermee een privaatrechtelijke rechtshandeling en hiertegen staat niet de mogelijkheid van bezwaar en beroep open. Bezwaar in de zin van de Algemene wet bestuursrecht is enkel mogelijk tegen een besluit in de zin van deze wet (een besluit inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling).
- De gemeente heeft bewust voor een modelmatige methode gekozen omdat het niet mogelijk is om voor elk individueel geval een berekening te maken. Daarnaast is voor een modelmatige methode gekozen om een transparant en inzichtelijk systeem te creëren. Er is specifiek voor deze modelmatige methode gekozen omdat hiermee voor alle woningen een grondwaarde kan worden bepaald (100% dekking) daarnaast leidt deze methode er toe dat de uitkomst aansluit op de feitelijke situatie. Door middel van deze methode kan de grondwaarde behoorlijk nauwkeurig kan worden bepaald. Individuele berekeningen zullen echter wel afwijken van de uitkomsten van dit modelmatige systeem omdat voor de verschillende woningtypen een standaardberekening voor de herbouwkosten is gebruikt en omdat daarnaast per straat een gemiddelde van de herbouwkosten van de verschillende woningtypen is gehanteerd.

- Het college heeft al vastgesteld dat de gemeente bij de jaarlijkse vaststelling van het Beleid Grondwaardebepaling een externe commissie van deskundigen zal laten toetsen of de gemeente de methodiek van grondwaardebepaling, die onder andere leidt tot de buurtstraatquotes, correct toepast. Daarnaast kunnen erfpachters die van mening zijn dat de aanbieding van de gemeente voor een erfpachtwijziging (waaronder de overstap) onjuist is dit kenbaar maken. Indien de gemeente een fout heeft gemaakt in de aanbieding zal zij deze herstellen. Als de gemeente van mening is dat de aanbieding juist is, kan een erfpachter die het daar niet mee eens is een klacht indienen die door de klachtencommissie wordt behandeld. Indien de erfpachter niet tevreden is met de afhandeling door de klachtencommissie dan staat het indienen van een klacht bij de Ombudsman open. Op die manier wordt geborgd dat de gemeente de systematiek van grondwaardebepaling goed toepast.
- Het is verstandig om zaken waar wij geen invloed op hebben uit te sluiten van bezwaar, zoals:
  - WOZ, maar daardoor dus ook de kwaliteitsopslag in de opstalwaarde die WOZ-afhankelijk is en ook het woningtype dat aan de WOZ vasthangt en uitgangspunt is voor de opstalwaarde.
  - geografische indeling van buurtstraten. Een ongelukkige schreiding binnen een buurtstraat hebben wij geen invloed op.
  - onderverdeling in meergezins- en eengezinswoningen, die voortvloeit uit woningtype van de WOZ. Sommige bewoners betogen dat hun woning geen eengezinswoning is maar een appartement omdat ze bijv geen tuin hebben. Maar hun woningtype is een type dat in de categorie eengezinswoningen valt (bijv. kwadrantwoning, rug-aan-rug rijwoning).
- Bouwkosten per woningtype zijn bepaald door een extern bouwkostenbureau, getoetst en door gemeenteraad (in voordeel van erfpachter) naar boven bijgesteld. Gaan we deze onderdeel maken van bezwaarmogelijkheid? En zo ja, in hoeverre dan?

Matrix

In onderstaande matrix worden kort de voor- en nadelen van een bezwaarmogelijkheid op systeemniveau beschreven. Tussen haakjes staat aangeven vanuit welk perspectief bezien dit een voor- of nadeel is, waarbij gewisseld wordt tussen het perspectief van de erfpachter en dat van de gemeente. Welke aanvullingen hebben jullie hier op?

	Geen bezwaarmogelijkheid	**Wel bezwaarmogelijkheid**
Voordelen	• eenvoudig in uitvoering (gemeente) • duidelijk: uitkomst staat vast en kan niet meer veranderen	• mensen wordt de ruimte geboden te beargumenteren waarom een uitkomst niet past bij hun feitelijke situatie • bezwaar kan gehonoreerd worden en leiden tot een lagere grondwaarde. Hoger kan ook maar zal in de praktijk niet snel voor komen, omdat dan geen bezwaar wordt ingediend • gegronde bezwaren leiden tot aanpassingen en verbeteren daarmee het model en de toekomstige uitkomsten
Nadelen	• Star, wekt suggestie dat gemeente geen fouten zou kunnen maken	• bewerkelijk, want veel van de bezwaren zullen ongegrond zijn maar moeten wel afgehandeld worden • gegronde bezwaren leiden tot

		aanpassingen op individueel niveau, maar omdat de BSQ het gemiddelde is van individuele quotes, leidt het indirect ook tot een wijziging van de BSQ. • Ondermijning van het systeem en de afgewogen rekenregels • Langlopende discussies over de herbouwwaarde en eventueel juridische procedures (vergelijkbaar aan hoe het nu bij CHET gaat)