Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: totstandkoming Beleid grondwaardebepaling, BSQ lijst en bestuurlijke besluitvorming
Datum: dinsdag 18 januari 2022 18:04:46

Hoi [redacted],
Hieronder zet ik uiteen hoe de totstandkoming van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2022 tot dusverre verloopt en welke opties we hebben voor de bestuurlijke besluitvorming. Ik hoor graag wat jij, [redacted] en [redacted] hier van vinden. Aanstaande donderdag bespreek ik de opties (met name 3 en 4) nog met [redacted] om te kijken of kunnen.

- Het Beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten wordt doorgaans in december voorafgaand aan het jaar waarop het betrekking heeft ter besluitvorming aangeboden aan het college. De BSQ-lijst, die volgt uit de rekenregels van het beleid, zit hier ter kennisname bij.
- In de afgelopen periode is het niet gelukt om het beleid en de BSQ-lijst voor 2022 bij het bestuur ter besluitvorming aan te bieden. De reden hiervoor is dat we bij TAG bezig zijn met een herijking van de stichtingskosten, die gebruikt worden om de grondwaarden en daarmee de BSQ's te berekenen. De behoefte aan een herijking van de stichtingskosten komt voort uit het advies van de second opinion van SEO en prof. De Groot en het feit dat de tot nu toe gehanteerde stichtingskosten reeds 5 jaar enkel geïndexeerd worden en daarmee mogelijk uit de pas lopen met actuele stichtingskosten.
- Voor de herijking is in juni opdracht gegeven aan een extern bureau om de actuele stichtingskosten te adviseren. Eveneens is op verzoek van de raad aan een tweede extern bureau opdracht gegeven om een second opinion uit te voeren op de uitkomsten van de herijking.
- Hoewel de tijdsplanning krap was, was er in principe voldoende tijd voor het bureau om de actualisatie op te stellen, voor het tweede bureau om de second opnion uit te voeren en voor TAG om de uitkomsten vervolgens te implementeren in de syntax, die gebruikt wordt voor het berekenen van de BSQ's. Als alles volgens plan zou verlopen had het beleid en de BSQ-lijst in december naar het college gekund.
- Bij de berekening van de BSQ's werd echter duidelijk dat de herijking van de stichtingskosten geleid heeft tot uitkomsten die niet plausibel zijn, met als resultaat grote, onverklaarbare verschillen in de BSQ's. TAG heeft deze bevindingen bij het externe bureau neergelegd en zij hebben fouten in hun uitkomsten geconstateerd en deze aangepast. Na de aanpassingen moest opnieuw het proces doorlopen worden van de second opinion op de stichtingskosten en het implementeren van de uitkomsten in de syntax en het berekenen en controleren van de BSQ's. Met name het controleren van de BSQ's kost tijd, omdat er uiteraard verschillen optreden met de BSQ's in voorgaande jaren. Dit is op zichzelf niet erg en een logisch gevolg van een herijking, maar deze verschillen moeten wel beoordeeld worden en verklaarbaar zijn. Helaas is dat laatste nog niet het geval. Wij constateren nog steeds BSQ's die niet plausibel zijn. Dit baart ons zorgen omdat de wijzigingen uiteraard goed uitgelegd moeten kunnen worden richting het gemeentebestuur en erfpachters goed moeten duiden. We constateren dat we daarom nog zeker enkele weken nodig hebben om de herijking goed uit te voeren en de nieuwe BSQ-lijst op te kunnen stellen.
- Nadat de nieuwe BSQ-lijst is berekend, dient hierover samen met het beleidsstuk een second opinion plaats te vinden door SEO en prof. De Groot. Ook dit zal enkele weken in beslag nemen.
- Daarna kunnen de stukken gereed gemaakt worden en aan het college ter besluitvorming aangeboden worden. Als alles mee zit zal dit op zijn vroegst ergens in april/mei in het college behandeld kunnen worden.

Doordat de totstandkoming van het beleid en de BSQ-lijst meer tijd kost dan aanvankelijk verwacht, doen zich twee problemen voor:

1. We hebben nu geen beleidsstuk en BSQ-lijst 2022 waarmee we kunnen werken. Dit betekent dat de gemeente geen CHET's kan aanzeggen en geen wijziging van bestaande rechten waarvoor een actuele BSQ nodig is kan afhandelen.
   NB: Voor overstappers die tijdig hun aanvraag hebben gedaan of die voor de spijtoptantenregeling in aanmerking komen heeft dit geen gevolg, want daarvoor is de BSQ-lijst van 2017 van toepassing.
2. Het beleid en de BSQ-lijst worden door het college vastgesteld en gaan TK naar de raadscie. In verband met de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen zal er eind maart sprake zijn van een demissionair college, die gevraagd wordt het stuk vast te stellen. Vervolgens kan het dan gebeuren dat het stuk in een van de eerste inhoudelijke raadscommissies van een nieuwe wethouder op de agenda staat. Gezien de gevoeligheid van het onderwerp kan dit de nieuwe wethouder in een lastige positie duwen. Te meer omdat hij de verschillen in BSQ's als gevolg van de herijking moet verantwoorden.

Vanwege deze kwesties is het goed om de opties langs te lopen die er zijn voor de vaststelling van het Beleid Grondwaardebepaling en de BSQ-lijst:

- Optie 1: herijking van de stichtingskosten naar behoren afronden, second opinion doorlopen (SEO/DE Groot) en college nieuwe beleid en BSQ-lijst laten vaststellen → april/mei 2022 in college (nieuwe college en wethouder krijgen dan bij de start te maken met een aangepaste lijst waar zeer waarschijnlijk vragen over zullen komen van raadsleden en erfpachters)
- Optie 2: BSQ-lijst opstellen aan de hand van oude geïndexeerde stichtingskosten, second opinion doorlopen (SEO/DE Groot) en college nieuwe beleid en BSQ-lijst laten vaststellen → eind februari/begin maart in college
- Optie 3: Beleid en BSQ-lijst verlengen met een half jaar of jaar en in het verlengingsbesluit melden dat een herijking van de stichtingskosten plaatsvindt, maar meer tijd vergt (geen second opinion nodig)→ half februari in college
- Optie 4: geen verlengingsbesluit nemen en beleid en BSQ-lijst automatisch als nog steeds vigerend beschouwen, totdat er een nieuwe lijst is vastgesteld (wel op website communiceren dat huidige lijst nog steeds geldig is) → uitzoeken of deze optie juridisch stand houdt.

Groet [redacted]