Geachte leden van het Bestuurlijk Team VES,
Beste [redacted]

In het BT van 30 juni spraken we af dat ik in deze week een analyse zou maken van de planning in het licht van de uitwerkingspunten van de Standpuntbepaling. Met het projectteam VES hebben we de afgelopen dagen deze analyse gemaakt en ik leg die graag aan jullie voor.

Gevraagde besluiten

1. Kennis te nemen van de (huidige) planning in hoofdlijnen en de ingewikkeldheid om in de eerste week na het reces een BT te organiseren (college/sail).
2. Kennis te nemen van het feit dat er 140 vragen zijn ingediend bij de GWC en dat zij op 7 augustus verwachten te kunnen antwoorden.
3. Akkoord te gaan met het organiseren van een bijeenkomst voor de raadscommissie RO te op 27 augustus waarin zij een laatste keer in gesprek kan met de GWC (daarna decharge). De opzet vergelijkbaar met de presentatie van 18 juni: openbaar, zonder wethouder (geen formele commissievergadering), zonder insprekers.
4. Aan te geven wat in het licht van de extra cie RO van 27 augustus de voorkeur heeft:
    a. Besluitvorming standpunt in college van 1 september zonder verwerking van de uitkomsten van 27 augustus en commissie behandeling op 23 september

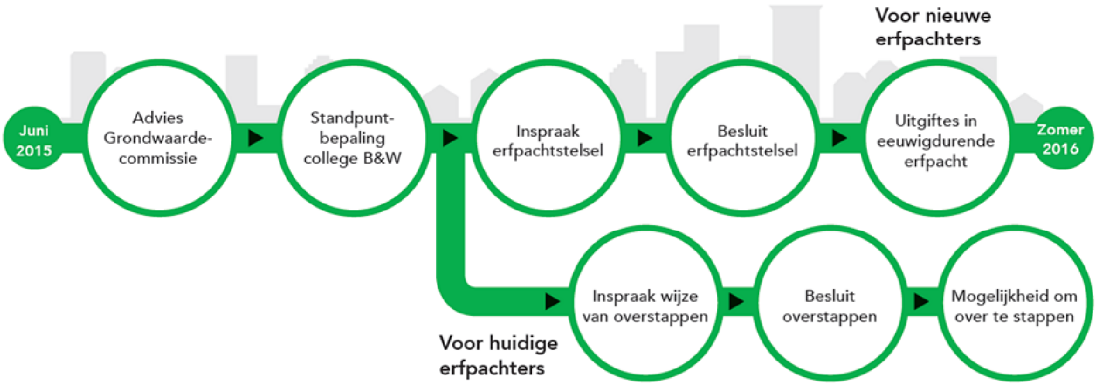
    of

    b. Besluitvorming standpunt in college van x september na verwerking van de uitkomsten van 27 augustus en commissie behandeling standpunt op 28 oktober.
5. Aan te geven of de inschatting van het BT is dat
    a. Enkelvoudige behandeling van de standpuntbepaling in de raadscommissie (en waarschijnlijk gemeenteraad) voldoende is

    Of

    b. Een tweetraps behandeling van de standpuntbepaling in de raadscommissie (en waarschijnlijk gemeenteraad) gewenst of de verwachting is
6. In te stemmen met de wijze waarop de vraag van het BT over de geschiktheid van de WOZ waardes samen met Belastingen is ingevuld
7. Akkoord te gaan met een besluit over de planning van de besluitvorming in college in het eerste BT na het reces.

1. De (huidige) planning in hoofdlijnen, de samenhang



Noties:

- De inspraak van de Algemene Bepalingen (inspraak erfpachtstelsel) is een collegebesluit (raadscommissie speelt hierin normaal gesproken geen rol)
- Standpuntbepaling van het college is geen raadsbesluit maar wordt wel bestuurlijk beladen gesprek omdat het stelsel hierin al in hoofdlijnen zichtbaar wordt.
- Formeel wordt de standpuntbepaling onderwerp van gesprek in de raad bij de besluitvorming over de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling
- Bij de standpuntbepaling is de inhoud van het nieuwe stelsel nog niet bekend en dat betekent dat de standpuntbepaling ook niet meer kan zijn dan de kaders die aan het nieuwe stelsel worden meegegeven.

Planning van dit moment:

- 17/18/19 augustus: BT (NOG NIET GELUKT)
- 1 september Standpuntbepaling en Anti speculatiebeleid in college van B&W
- 23 september: raadscommissie RO

2. Gesprek commissie RO met GWC

Enkele leden van de gemeenteraad hebben de wethouder verzocht om de commissie RO in de gelegenheid te stellen nogmaals met de GWC van gedachten te wisselen en wel voordat het college een standpunt inneemt over het advies GWC. De wethouder heeft toegezegd hiervoor een procesvoorstel te doen.
Uit contact met de GWC blijkt dat er circa 140 vragen zijn ingediend door verschillende partijen (waaronder SEBA). Opmerkelijk is dat de PvdA geen vragen heeft gesteld. De GWC is een aanvullende opdracht verstrekt voor de beantwoording van de vragen en zal de antwoorden op 7 augustus opleveren.
De GWC heeft aangegeven op 27 augustus in de gelegenheid te zijn om een aller laatste keer met als GWC met de raadscommissie van gedachten te willen wisselen. Voorgesteld wordt om deze bijeenkomst op dezelfde wijze te organiseren als de presentatie
Hoewel dit moment ligt voor de geplande behandeling in het college op 1 september is het dan niet meer mogelijk om eventuele uitkomsten van deze bespreking met de GWC en de raadscommissie te verwerken.

Als het BT het belangrijk vindt dat de reacties kunnen worden verwerkt in de standpuntbepaling dan zou de behandeling in het college moeten opschuiven. We komen dan uit in de raadscommissie RO van oktober in plaats van september.

3. Verzocht door BT: onderzoek kwaliteit WOZ

In het BT is verzocht om na te gaan in hoeverre de WOZ data geschikt is als vertrekpunt voor de grondwaardebepaling en of de peildatum van 1 januari 2014 de geschikte peildatum is. Op 1 juli vond een gesprek plaats tussen de directeur belastingen en de manager VES om de samenhang tussen VES en belastingen te verkennen en afspraken te maken over de samenwerking.

Het doel van de samenwerking is om op 1 augustus een beeld te hebben van de beschikbare data, de wijze waarop die data kan worden gebruikt om de opstalwaarde te bepalen en wat er nodig is in de afstemming tussen dienst belastingen en Grond en Ontwikkeling om de samenhang tussen WOZ en Erfpacht goed te borgen.

Ook is in het overleg stil gestaan bij het verzoek van het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel aangaande de vragen over de WOZ. In de kern vroeg het BT of het beeld van de GWC klopt dat de kwaliteit van de WOZ data geschikt is voor de bepaling van de grondwaarde en dat daarvoor de datum van 1/1/2014 de geschikte peildatum is.
Directeur belastingen geeft aan dat de WOZ-waardering naar waardepeildatum 1/1/2014 is afgerond en door de Waarderingskamer als 'voldoende' beoordeeld. De WOZ-beschikkingen zijn verstuurd en de waarden staan daarmee vast, tenzij bezwaar is aangetekend. De kwaliteit van de WOZ-data dient en kan niet meer ter discussie worden gesteld.
Wel tekent de dienst Belastingen daarbij nadrukkelijk aan dat het WOZ-proces onderwerp is van een intensief verbeterprogramma, waar nog twee jaren aan zal worden gewerkt. Er zijn nog belangrijke stappen te zetten alvorens sprake zal zijn van een robuuste WOZ-waardering op het gewenste niveau. De vraag of de reeds vastgestelde WOZ-data geschikt zijn in de context van het bepalen van erfpacht, is door de dienst Belastingen dan ook niet eenvoudig te beantwoorden.

Overigens zal het altijd zo zijn dat vanwege de modelmatige benadering er individuele voorbeelden te vinden zijn die afwijkende resultaten laten zien maar dat is ook in de huidige grondwaardemethodiek overigens het geval. Ten aanzien van de peildatum is het cruciaal dat geen peildatum wordt genomen waarover nog bezwaar mogelijk is. Als een andere peildatum wordt genomen leidt dit er onherroepelijk toe dat het aantal bezwaren explosief zal toenemen en dat dit onmogelijk door de dienst belastingen tijdig kan worden verwerkt.

Dit betekent dat we de komende weken goed in beeld zullen brengen op welke manier de samenwerking tussen de dienst belastingen en VES vorm moet krijgen om de data van de dienst belastingen te kunnen gebruiken voor het nieuwe doel: de grondwaardebepalingen. Dit levert een beeld op van de eventuele ingewikkeldheden en kan leiden tot voorstellen voor bijvoorbeeld gefaseerde invoer (als daar aanleiding toe zou zijn). Vanuit optiek Belastingen is het hanteren van een peildatum later dan 1/1/2014 risicovol en ongewenst.

Op dit moment kan nog niet worden voorspeld hoe ver we in augustus zijn. Doel is dat de volgende onderdelen zijn afgerond:

- Inzicht in de wijze waarop we de data kunnen gaan gebruiken voor de grondwaardebepaling

- Beschikbaar krijgen van de benodigde data belastingdienst
- Overeenstemming over de wijze waarop we bij nieuwe uitgiftes tot een marktwaarde komen die een relatie heeft met de WOZ waarde
- Inzicht in de stappen, capaciteit, middelen en doorlooptijd die nodig zijn om de bestanden geschikt te maken voor daadwerkelijk gebruik bij eerste uitgiftes en de overstapregeling.

4. Benodigde uitwerking voor het Standpunt

Is een standpunt op 1 september haalbaar in het college? Eigenlijk hangt dit af van de mate van detailniveau die wordt vereist en voor een deel is dat een bestuurlijke afweging.

- Zo kan er bijvoorbeeld pas een volledige financiële analyse worden gemaakt als de overstapregeling gereed is. Dat is inhoudelijk ook niet erg maar kan bestuurlijk wel anders worden gewogen.
- De korting is alleen relevant voor de overstapregeling en het is dan ook niet mogelijk en ook niet nodig om de korting als onderdeel van de standpuntbepaling vast te stellen.

Het voorstel is om het standpunt zo op te bouwen dat duidelijk is welke principebesluiten nu moeten en kunnen worden genomen en binnen welke kaders de verdere uitwerking en verdere besluitvorming plaats vindt. Als we van dit uitgangspunt uitgaan dan is het voor het standpunt nodig om de volgende uitwerkingen gereed te hebben:

- Uitvoeren van een berekening methode GWC op de WOZ data en die vergelijken met het huidige model
- Rekenvoorbeelden (illustraties) inclusief overstapvoorbeeld
- Uitwerking van de verouderingsfactor voor commercieel in overleg met makelaars
- Uitwerking stichtingskosten wonen en commercieel

Voor dit rekenwerk schakelen we externe rekencapaciteit en data analisten in om gedurende een week of 3 dit rekenwerk te verrichten.
Begin augustus kunnen we een besluit nemen over de kwaliteit van het rekenwerk.
Met name de uitwerking van de verouderingsfactor en stichtingskosten lijken kwetsbaar in de tijd.

Een vraag die SEBA heeft geopperd en nu ook de banken aan zich zelf hebben gesteld is of er bij de invoering van het nieuwe stelsel, waarbij het onderscheid tussen opstalwaarde en grondwaarde nadrukkelijk inzichtelijk wordt, aanleiding is om anders met de financiering van canonbetalende rechten om te gaan. Waar het hierbij om gaat is dat bij een afgekocht recht de alle toekomstige canonbetalingen middels een afkoopsom zijn voldaan en bij een canonbetalend recht niet. Dus in het eerste geval is de grondwaarde met de gemeente afgerekend, in het tweede geval niet.
De banken hebben aangegeven dat hoewel de systematiek met het advies van de GWC eigenlijk niet verandert toch na te gaan of ten aanzien van de financiering van woningen op canonbetalende rechten aanpassingen nodig zijn om te zorgen dat de waarde van het onderpand aansluit bij de waarde van de hypotheek. De banken zullen zich hierop de komende weken beraden. Het is goed om over deze uitkomst goed met elkaar van gedachten te wisselen om dat die een mogelijk verstorend effect kan hebben op de woningmarkt maar ook in de beeldvorming kwetsbaar kan zijn.

5. Conclusies

- **Bestuurlijke weging**

De planning is er nu op gericht om direct na de bespreking van de standpuntbepaling in de raadscommissie het besluit vrijgave inspraak AB aan het college voor te leggen.
De vraag aan het BT is in hoeverre dit uitgangspunt nog steeds aansluit bij de bestuurlijke wens.
Het is ook denkbaar dat de standpuntbepaling meerdere keren onderwerp van gesprek zou zijn in de raadscommissie en de gemeenteraad. Als dat de verwachting is, of in de beleving van het BT recht doet aan het belang van dit debat, dan zou het goed zijn om die route nu in te zetten en de planning daarop af te stemmen. Dat zou betekenen dat we zowel in september (voorgenomen collegebesluit) als in oktober (definitief collegebesluit) de standpuntbepaling onderwerp van gesprek maken. De vrijgave inspraak volgt dan later.

- **Is het werk tijdig gereed**
  Zoals bovenstaand is aangegeven moeten er nog veel werkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van de standpuntbepaling. Daarbij zijn we afhankelijk van de nog onbekende uitkomsten of onvoorziene samenhang maar ook van externe capaciteit voor het rekenwerk. De hoeveelheid werk is groot en het is nog niet zeker dat we (als we voldoende capaciteit hebben vrijgemaakt) ook tot de gewenste resultaten komen.
  Het voorstel is om het tempo vast te houden maar er moet ook wel degelijk rekening mee worden gehouden dat het niet lukt om begin augustus ver genoeg te zijn voor de standpuntbepaling.

- **Alles overwegende**
  Het is onzeker of we in staat zijn om begin augustus over alle antwoorden te beschikken, het is lastig om een BT in de week van 17 augustus te plannen, de GWC spreekt op 27 augustus nogmaals met de commissie RO, mogelijk zal een dubbele bespreking in de raadscommissie aan de orde zijn, en er kunnen nog onderwerpen zijn (neem de financierbaarheid) die een inhoudelijk gesprek in het BT vereisen alvorens de standpuntbepaling af te kunnen ronden.
  Voorgesteld wordt om in het licht van die onzekerheden de planning nu ongewijzigd te laten en in het eerste BT na het reces de balans op te maken en een besluit te nemen over de planning.