01781

To: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Tue 4/11/2017 6:26:57 PM
Subject: Fwd: notitie mbt peildatum WOZ
Received: Tue 4/11/2017 6:26:57 PM
20150826_BT_Analyse_rve_Belastingen_bezwaarmogelijkheden_WOZ.PDF
ATT00001.htm

[redacted],

De crux is in hoeverre de analyse die belastingen eerder heeft gemaakt over het gebruik van de woz met peildatum 1-1-2014 bij overstappen in 2016 en zoals die door mij in de bijgesloten notitie voor het BT is opgenomen nu anders is.

De notitie moet dan denk ik ook beginnen bij de notitie van het bt zoals ik die heb bijgesloten en tevens aansluiten bij de inleiding zoals ik die in onderstaande mail aangaf.

De wijziging ten opzichte van de notitie is als ik het goed begrijp dat er nu een verwachting is dat mogelijk meer erfpachters aanspraak zullen maken op de mogelijkheid van op basis van medebelanghebbende. Wat dan belangrijk is, is om te weten hoe groot die zorg is en om hoeveel mensen dat zou kunnen gaan en wat dat qua inspanningen betekent voor belastingen. Die inspanning en omvang kan dan vervolgens worden afgezet tegen de wens van het bestuur om bij overstappen in 2017 uit te blijven gaan van peildatum 1-1-2014.

Het probleem is dat het bestuurlijk vrijwel onmogelijk is om af te zien van 1-1-2015. Er moeten dan wel heel dwingende redenen zijn waaruit de onuitvoerbaarheid blijkt. Ik heb daar nu onvoldoende beeld bij en kan me dan niet goed voorstellen dat het bestuur besluit tot het laten vervallen van die mogelijkheid. Die dwingende redenen zullen we wel moeten hebben als het bestuur daarvan moet worden overtuigd.

Een vraag is ook in hoeverre de SEBA actie tot opvolging leidt. De seba actie geeft denk ik een goed beeld van het aantal gemotiveerde mensen om bezwaar te maken. Wanneer worden deze bezwaren behandeld en wanneer zijn die uitkomsten bekend? Als blijkt dat bezwaren niet of nauwelijks worden gehonoreerd zal dat een dempende werking hebben, als bezwaren veel worden gehonoreerd zal dat een stimulerende werking te hebben.

Voor wie kan het interessant zijn om bezwaar te maken op de woz met peildatum 1-1-2015
1. 10% (17.000 woningen) waarvoor die WOZ waarde gaat gelden omdat die lager is
2. De 90 % waarvoor die WOZ waarde van 1-1-2014 lager is dan die van 2015 in de hoop dat die van 2015 omlaag kan worden gebracht en dat zij vervolgens ook van de dan lagere peildatum 1-1-2015 gebruik kunnen maken

En dan is natuurlijk de vraag of iedereen een medebelanghebbende is, of dat er maar een deel van de woningen voor in aanmerking komt. Welke criteria gelden er voor medebelanghebbenden?

Hoe veel tijd/geld kost het om een bezwaar te behandelen. Hoeveel bezwaren komen er nu per jaar, stel dat dat er 10.000 meer zijn wat betekent dat dan, vanaf welk aantal loopt rve belastingen vast?

[redacted]
Gemeente Amsterdam
[redacted]

382304

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Aan: "5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Kopie: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: notitie mbt peildatum WOZ

Beste 5.1.2e,
Ten aanzien van de memo spraken 5.1.2e en 5.1.2e gisteren avond af dat het er een memo komt van Belastingen, gericht aan Grond en Ontwikkeling waarin de zorgen van Belastingen zijn opgenomen ten aanzien van gebruik WOZ 1-1-2015. Dus de memo vraagt om een andere opzet. Vervolgens zal worden besproken op welke wijze de zorgen van Belastingen worden besproken in het Bestuurlijk Team VES.
Voor zover de vorm.
Ten aanzien van de inhoud over de VES kun je bij mij terecht en heb ik ten aanzien van de concept memo de volgende opmerkingen:

- De inleiding en geschetste context is niet juist. De Grondwaardecommissie heeft niet geadviseerd uit te gaan van peildatum 1-1-2014 maar van een WOZ peildatum die 2 jaar ligt voor het moment van overstappen. De inleiding zou dan ook moeten zijn:
  De Grondwaardecommisssie Eeuwigdurende Erfpacht (grondwaardecommissie) heeft in 5.1.2e *rapport 'Schoon Schip' d.d. 18 juni 2015, geadviseerd om in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel de WOZ-waarde met een peildatum van 2 jaar eerder te gebruiken. Bij overstappen in 2016 zou dat betekenen uitgaan van de peildatum 1-1-2014 (beschikking 2015). De grondwaardecommissie heeft voorde WOZ-beschikking met een peildatum van 2 jaar eerder gekozen omdat de bezwaartermijn voor die WOZ-beschikking is verlopen en de beschikking daarmee onherroepelijk is. Dat is van belang om een uniform, eenduidig en onherroepelijk aanbod van eeuwigdurende erfpachtcanon te kunnen doen.*
  Als gevolg van uitlopen van het proces van de vernieuwing van het erfpachtstelsel wordt de overstapregeling niet in 2016 ingevoerd maar naar verwachting in 2017. In dat geval zou de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2015 (beschikking 2016) van toepassing worden.
  Omdat de WOZ-waarde met die peildatum overwegend hoger uitkomt (in 90% van de gevallen) heeft het college besloten voor de overstap in 2017, in afwijking van het advies van de Grondwaardecommissie,uit te gaan van een de WOZ waarde van een jaar ouder, peildatum 1-1-2014 (beschikking 2015).
  Tijdens de inspraakronde - van 9 januari tot 19 februari 2017 -heeft een aantal erfpachters naar voren gebracht dat voor hun woning de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2015 (beschikking 2016) is dan de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014. Een aanbod gebaseerd op de WOZ-waarde 2016 zou voor hen gunstiger zijn dan een aanbod op basis van WOZ-2015. Wethouder Van der Burg heeft in de inspraakperiode meermaals mondeling toegezegd dat in deze gevallen de WOZ-2016 (peildatum 1-1-2015) als basis voor de overstapregeling zou kunnen worden gebruikt. Het gaat om 17.000 woningen
- Tot nu toe was het standpunt van belastingen dat het gebruiken van de peildatum die 2 jaar voor moment van overstappenligt (zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie)geen probleem was. Ook in een eerder stadium is onderzocht hoeverre de bezwaarmogelijkheid als gevolg van "medebelang" een risico zou kunnen zijn. De conclusie destijds was dat hier geen risico werd gezien door belastingen.
  Al in het gesprek met 5.1.2e op 1 juli 2015 (met mij vanuit de VES) heeft belastingen aangegeven dat hier geen probleem lag. Aangegeven werd toen dat "*de WOZ-waardering naar waardepeildatum 1/1/2014 is afgerond en door de Waarderingskamer als 'voldoende'is beoordeeld. De WOZ-beschikkingen zijn verstuurd en de waarden staan daarmee vast, tenzij bezwaar is aangetekend. De kwaliteit van de WOZ-data staat daarmee vast en kan niet meer ter discussie worden gesteld.*" Samen met de rve Belastingen is op 20 augustus 2015 een notitie voor het BT opgesteld waarin de analyse van de rve Belastingen ten aanzien van de bezwaarmogelijkheden zijn opgenomen. Daarin is aangegeven dat de situatie van medebelanghebbende een heel beperkte mogelijkheid is die niet als risico wordt ingeschat. Ik sluit die notitie, op basis waarvan het BT heeft geconcludeerd dat de WOZ kan worden gebruikt zoals door de GWC geadviseerd ter informatie bij.
- Als we het advies van de GWC onverkort zouden volgen dan zou dat betekenen dat bij overstappen in 2017 de WOZ met peildatum 1-1-2015 van toepassing zou zijn. In afwijking daarop wil het college voor die gevallen dat er sprake is van een nadeel erfpachters gebruik laten maken van de WOZ met peildatum 1-1-2014.
- Ik zie in de memo geen argumenten waarom het volgen van het advies GWC (peildatum WOZ 2 jaar voor moment overstap) nu ineens een knelpunt is in relatie tot medebelanghebbenden. Wat is er anders dan in 2015 en waarom was het toen geen probleem en waarom zou dat nu wel het geval zijn?

- Voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel zijn, anders dan in de notitie gesuggereerd, geen nadelen bij het gebruik van de WOZ met peildatum 1-1-2015. Zelfs als er bezwaar op de WOZ wordt gemaakt leidt dat niet tot een hiaat in de besluitvorming of problemen bij de uitvoering. Gemeente en erfpachter komen immers vrijwillig een nieuw erfpachtcontract overeen. Alleen als massaal bezwaar zou worden gemaakt en die bezwaren massaal zouden worden gehonoreerd ontstaat er een probleem voor de uitvoering van de Overstapregeling omdat dan gesteld zou kunnen worden dat de WOZ als basis ondeugdelijk is.
- Er zijn wel nadelen op het moment dat de WOZ met die peildatum onverhoopt toch niet gebruikt zou kunnen worden, te weten:
  - oDat betekent eigenlijk dat het advies van de GWC niet uitvoerbaar zou zijn waar het college eerder heeft gezegd dat dit wel het geval was.
  - oHet is niet uitlegbaar waarom bij overstap in 2016 een woz van 1-12014 wel hanteerbaar is en bij een overstap in 2016 die van 1-1-2015 niet.
  - oAls de WOZ met peildatum 1-1-2015 niet kan worden gebruikt voor de gevallen waar die lager is dan die van 1-1-2014 dan leidt dat tot problemen met het draagvlak voor de Overstapregeling

- Er wordt in de notitie gesuggereerd dat er alternatieven zouden kunnen zijn, die heb ik niet kunnen bedenken. De door jou genoemde alternatieven zijn niet mogelijk omdat ze zowel onuitvoerbaar als ook bestuurlijk onmogelijk zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1. 5.1.2e

5.1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e