To: Burg Eric van der[(10)(2e)@amsterdam.nl]; Kock, Udo[(10)(2e)@amsterdam.nl]; Ivens Laurens[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; Rossum, Pierre (10)(2e)(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)(10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; ('(10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e)(10)(2e)
Sent: Thur 7/9/2015 11:06:47 AM
Subject: Analyse van de planning en de afspraken met Belastingen
Received: Thur 7/9/2015 11:06:48 AM

Geachte leden van het Bestuurlijk Team VES,
Beste Eric, Udo en Laurens,

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.
Ook geef ik inzicht in de voortgang ten aanzien van de WOZ waardes.

Planning

Ik op basis van een grondige analyse door het VES team vandaag tot de conclusie gekomen dat het niet op een goede manier mogelijk is om op 1 september de standpuntbepaling aan het college voor te leggen en vervolgens op 23 september aan de raadscommissie. Natuurlijk zou kunnen worden overwogen om de standpuntbepaling abstracter en procesmatiger te laten zijn, maar dat geeft in mijn beleving te veel risico's in de bestuurlijke behandeling of in de nadere uitwerking daarna. Voor mij is dat een teleurstelling maar we willen ook nu een realistisch beeld schetsen met (nog steeds) de kortst mogelijke doorlooptijd.

Ik licht de redenen kort toe:

- Er zijn door de raadscommissie en SEBA in totaal 140 vragen ingediend bij de grondwaardecommissie. Daarnaast heeft de projectgroep VES nog een tiental vragen gesteld. De GWC heeft aangegeven de vragen op 7 augustus te kunnen beantwoorden, de gemeentevragen mogelijk wel eerder. De antwoorden kunnen betekenis hebben voor de standpuntbepaling en vragen derhalve om verwerkingstijd.
- De gemeenteraad heeft verzocht voorafgaand aan de standpuntbepaling door het college nog een keer met de GWC van gedachten te kunnen wisselen. De grondwaardecommissie is hiertoe in de gelegenheid op 27 augustus in de avond, maar dat betekent dat resultaten van deze bijeenkomst niet in een collegevoordracht van 1 september kunnen worden verwerkt.
- Om verantwoord een standpunt in te kunnen nemen over het advies van de GWC moet duidelijk zijn op welke manier de GWC methode voor grondwaardebepaling kan worden toegepast en wat de verschillen zijn tussen de GWC methode en de huidige methode. Om dit te kunnen doen, moet het volgende zijn gebeurd:
  - De methode van de GWC verwerken op basis van de bestanden van Belastingen.
    Zo krijgen we inzicht in de kracht en dekking van de WOZ databestanden in combinatie met de GWC methode en de aspecten die nodig zijn om de GWC methode toepasbaar te maken. Deze analyse is een intensief proces tussen VES en de Belastingen. Hiervoor is een team samengesteld dat deze data in de vakantieperiode zal analyseren. De doorlooptijd van dit proces wordt geschat op 4 weken.
  - De in het rapport ontbrekende verouderingsfactor voor commercieel vastgoed bepalen.
    De vastgoedadviseurs van de expertsessie commercieel vastgoed zijn gevraagd om een voorstel uit te werken voor de verouderingsfactor commercieel en deze begin augustus op te leveren. Nog niet geheel duidelijk is of de vastgoedadviseurs deze opdracht in het gevraagde tijdspad op kunnen leveren.
  - Een analyse op de uitkomsten van de GWC methode ten aanzien van onverklaarbare afwijkingen.
    Voor deze analyse zal naast de ambtelijke inzet gebruik worden gemaakt van externe expertise (data analyse). Het doel is om begin augustus helderheid te hebben over de analyse.
  - Op basis van de analyse van voor- en nadelen een keuze maken over de korrelgrootte van de toepassing van de GWC-methode.
    Of wel: WOZ waarde en opstalwaarde per object, of per groep gelijke objecten.
  - Kunnen laten zien hoe het systeem (gegeven het bovenstaande) voor wonen en commercieel gaat werken bij eerste uitgifte en overstap.
    Dat laatste met name bij commercieel. Om deze vragen goed te kunnen beantwoorden, zijn de antwoorden van de GWC nodig en moeten verschillende rekenvoorbeelden van wonen en commercieel vastgoed worden gemaakt. De rekenvoorbeelden voor wonen zijn vergevorderd. De rekenvoorbeelden commercieel kunnen pas worden gemaakt als er duidelijkheid is over de bouwkosten en de verouderingsfactor commercieel.
  - Weten wat nodig is om de toepassing van het advies ook in de uitvoering mogelijk te maken.

Dit gaat om het aanpassen van de processen en over de samenwerking met belastingen.

Op dit moment worden de verschillende opdrachten uitgezet om conform het advies van de GWC de opstalwaarde te bepalen. De verwachting is dat begin augustus duidelijkheid is over de methode, de stichtingskosten en de verouderingsfactor. Vervolgens kunnen de WOZ data worden uitgebreid met de grondwaarde data. Dan kunnen vergelijkingen worden gemaakt tussen de huidige methode en de methode van de GWC. Het is al met al niet mogelijk om deze data analyse en berekeningen begin augustus gereed te hebben zoals dat voor behandeling in het college van 1 september vereist was.

Uit de beantwoording van de vragen door de GWC en op basis van de resultaten van de data analyse en grondwaardeberekeningen zal naar alle waarschijnlijkheid nog een aantal keuzes door het BT moeten worden gemaakt alvorens de collegevoordracht met daarin het standpunt definitief kan worden afgemaakt. Ik stel voor om in het eerste BT na het reces (26 augustus) naast de voortgang ook de inhoudelijke keuzes en het traject richting college en raadscommissie voor te leggen.

Wat zijn de consequenties van het voorstel:

- De inspraak van de Algemene Bepalingen kan niet eerder starten dan het moment waarop de standpuntbepaling in de raadscommissie is besproken. Als de standpuntbepaling onderwerp van gesprek is in de raadscommissie van 28 oktober betekent dit dat het collegebesluit vrijgave inspraak half november kan worden genomen (ipv oktober).
- De planning wijkt af van het Startdocument en kan derhalve worden gezien als vertraging van het proces. Dit is feitelijk juist maar dit is één van de belangrijkste tussen momenten in de uitwerking van het stelsel. Overigens kan het nieuwe stelsel nog steeds in 2016 worden ingevoerd (AB in het voorjaar 2016 en overstap in de zomer 2016). In het BT van 26 augustus zal een voorstel over de communicatie aan de raadscommissie worden voorgelegd.

WOZ data en Belastingen

Een tweede punt waarbij ik stil wil staan betreft het verzoek van het BT om Belastingen te verzoeken om na te gaan in hoeverre de WOZ-data geschikt zijn 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 kunnen worden gebruikt om de opstalwaarde te bepalen en wat er nodig is in de afstemming tussen Belastingen en Grond en Ontwikkeling om de samenhang tussen WOZ en Erfpacht goed te borgen (ook bij nieuwe uitgiftes). Hieruit ontstaat 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.

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' 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.
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 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 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 rve Belastingen tijdig kan worden verwerkt.

Dit betekent dat we de komende weken goed in beeld zullen brengen op welke manier de samenwerking tussen Belastingen en VES vorm moet krijgen om de data van 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.

Gevraagde besluiten

1. Akkoord te gaan met het voorstel om de standpuntbepaling geen onderwerp van gesprek te maken in het college van 1 september en de raadscommissie van 23 september en in het eerstvolgende BT na het reces een besluit te nemen over de behandeling in college en raadscommissie.

2. 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 van deze bijeenkomst is gelijk aan de presentatie van 18 juni: openbaar, publiek/media aanwezig, opname, zonder wethouder en zonder insprekers (geen formele commissievergadering). In de week van 27 juli zal wethouder Van der Burg een uitnodigingsbrief ter ondertekening worden voorgelegd, die vervolgens per dagmail aan de commissie RO wordt verzonden.
3. In te stemmen met de wijze waarop de vraag van het BT over de geschiktheid van de WOZ-waardes samen met Belastingen wordt opgepakt.

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g))