Communicatie bij 'geen korting bij uitgifte' en 'geen inspraak GPB'

VES heeft op korte termijn twee minder aangename uitgangspunten toe te voegen aan haar project.

1. We gaan als gemeente niet actief 1% korting toepassen voor het verschil (in uitgifte) tussen grond in eigendom en grond in eeuwigdurende erfpacht omdat dit belastingtechnisch zeer ongunstig blijkt uit te pakken.
2. Belanghebbenden mogen over van alles meedenken en praten, behalve over het grondprijsbeleid. Dat wordt alleen vastgesteld door de raad.

Elk project heeft minder aangename verhalen te vertellen. Ook dit doen we tijdig, transparant en bij de juiste doelgroepen.

Ad. 1 Het verschil in grondprijs blijft 1%
Inhoudelijk is gekozen voor de lijn om de 1% waardeverschil toe te schrijven aan de markt: die zal grond in eeuwigdurende erfpacht lager waarderen dan onbezwaarde grond.
Naar de belastingdienst communiceren we, dat we uitgaan van de optimale marktwaarde vragen. Intussen werken we aan een wetswijziging.

Strategie
De communicatie hierbij volgt uit deze inhoudelijke keuze.
De communicatie over de 1% bij uitgifte blijft gedurende het gesprek over aanpassing wetgeving zo passief mogelijk.
Immers, als we tijdig een signaal krijgen dat toepassen van korting wordt gedoogd hangende de wetswijziging, zou het vreemd zijn om dan te gaan melden, dat je de korting toch wèl actief gaat toepassen.
We beperken ons tot verduidelijking op plekken waar de 1% nu wordt genoemd.
Het is daarbij niet verstandig om bij de uitleg richting erfpachter de belastingdienst te noemen, zoals wel in de notitie aan het BT wordt gemeld. Immers: kortingen worden in het huidige stelsel ook toegepast en zouden nu belastingtechnisch hetzelfde effect moeten hebben.

Kernboodschap naar erfpachters
Input uit BT-notitie: De erfpachter krijgt eeuwigdurende erfpacht. De erfpachtgrondwaarde is de marktconforme prijs die daarbij hoort. De gemeente gaat uit van een waardeverschil tussen eeuwigdurend en eigendom maar dit prijsverschil wordt niet separaat zichtbaar. Het ontstaat in de markt. De GWC heeft gezegd dat dit verschil niet getalsmatig onderbouwd kan worden en tussen de 0 tot 5% groot is. Op basis daarvan heeft de gemeente eerder heeft aangegeven te verwachten dat dit voor woningen circa 1% zou kunnen zijn.

Kernboodschap:

Eeuwigdurende erfpacht is bijna gelijk aan eigen grond. We schatten in, dat het waardeverschil ongeveer 1 procent is. Dat is het verschil in prijs dat we verwachten dat op de woningmarkt ontstaat tussen huizen in erfpacht en huizen op eigen grond.

Onderbouwing:

- De Grondwaardecommissie stelt dat er een verschil is in waarde tussen eigen grond en erfpacht.
- Zij gaat uit van een verschil tussen 0 en 5 %. Harde cijfers zijn echter niet te geven.

Kanttekeningen:

1. In eerdere communicatie wordt tenminste de indruk gewekt dat de korting actief wordt gehanteerd. Dit blijft een kwetsbaar punt. Naar verwachting kan bovenbeschreven kernboodschap richting een grote groep (minder goed geïnformeerde) erfpachters wel werken. Echter; voor andere, strakker aangehaakte doelgroepen kan dat anders zijn. Denk aan Seba, een vastgoedjournalist of leden van de raadscommissie.
   In die zin blijft dit een kwetsbaar punt.
   De raadscommissie kan vinden dat er wel een korting moet worden gehanteerd. Seba kan benadrukken dat als de gemeente niet actief een verschil hanteert, het er ook niet is.

2. We communiceren de vaststelling van de AB's in combinatie met het Grondprijsbeleid. Dat roept wel (rond/ na 24 mei) automatisch de vraag op, hoe de berekening nu precies in z'n werk gaat.

Bespreken: *de mogelijke vragen hierover.*

- Er blijkt in Amsterdam geen verschil in marktwaarde tussen eigen grond en erfpacht.
- Waarom wordt de korting wel actief berekend bij overstap?/ Het verschil tussen eigendom en erfpacht is in de markt vaak niet te zien.
- 1% is sowieso te weinig
- Gaat gemeente ook controleren of het 1% verschil er feitelijk ook is? (en krijgt erfpachter dan alsnog korting?)
-

Toepassing

- Digitaal: bij de infographic van de rekenmethode wordt een regel geplaatst met de tekst: De 1% is het verwachte verschil in marktwaarde.
  Ook op andere plekken op onze webpagina's waar de 1% digitaal wordt genoemd, passen we dit aan. Deze zin staat er echter nu niet. Mocht hierop reactie komen, dan leggen we uit dat we misverstand alsnog willen voorkomen.
- Interview met Van der Burg na besluit 24 mei. (Telegraaf). Bespreken met 5.1.2e. Input: onderwerp uiteraard vermijden. En verder: kernboodschap.
- Een procesje voor als er toch wordt doorgevraagd? Wat doen we dan en wie betrekken we erbij in welke rol?

Kernboodschap naar belastingen
Input uit BT-notitie:
De gemeente zou de volgende redenatielijn kunnen volgen:
1. Bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht realiseert de gemeente altijd een marktconforme prijs. Idealiter door tenders en waar er sprake is van onderhandse uitgifte zal de gemeente de waarde middels de residuele grondprijsmethodiek bepalen.
2. In de marktconforme prijs worden alle aspecten meegewogen die voor de waarde van het erfpachtrecht van toepassing zijn.
3. De gemeente geeft geen korting op de marktconforme prijs.

Kernboodschap

De gemeente gaat bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht uit van een marktconforme prijs.

(Er is dus geen sprake van korting.)

Toepassing.

- Deze boodschap wordt alleen gebruikt in direct ambtelijk contact met de belastingdienst
- Check op mailwisselingen? (Met WOB in het achterhoofd?)
- Afspraken met BD over hoe om te gaan met doorvragers en hoe zij hierover communiceren?

Kanttekening
Bovenstaand is een poging zo goed mogelijk om te gaan met een belastingtechnisch/ juridisch euvel. Communicatie is hiervoor echter geen panacée.

Ad. 2 De gemeente heeft een goed grondprijsbeleid
Op een onderdeel van het nieuwe erfpachtstelsel vindt geen inspraak plaats: het grondprijsbeleid. Dit kan echter wel worden gezien als een essentieel onderdeel van het nieuwe stelsel.
Ook hierover zijn we transparant en duidelijk, vanaf het begin.

Strategie
We communiceren het grondprijsbeleid in combinatie met het besluit over de Algemene Bepalingen en duiden dan het belang van het stuk i.r.t. de overstap.
We zijn trots op het nieuwe Grondprijsbeleid (veel kennis voor nodig, kans om als expert op vastgoedgebied te profileren).
We melden dat het wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Bij vragen naar afwezigheid van inspraak hierop vanzelfsprekendheid benadrukken van het niet inspreken op wat je moet betalen.
We communiceren dat er apart Grondprijsbeleid komt voor wijzigingen dat ook voor de overstapregeling relevant is en dat die in september aan de raad wordt voorgelegd.

Kernboodschap

Het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw is af. Hierin staat hoe de gemeente bij nieuwe uitgiften de prijs bepaalt voor het gebruik van de grond die zij in erfpacht uitgeeft en hoe het canonpercentage wordt berekend. Het is de eerste keer dat de gemeente grondprijsbeleid maakt voor eeuwigdurende erfpacht.

Toepassing
Intern:
- Interview met 5.1.2e in Weekbericht/Tamtam/intranet met duiding van het belang van het stuk, ook voor de overstappers
- Toelichting E&U overleg (5.1.2e)
- Toelichting meenemen richting projectleiders en planeconomen (5.1.2e)

Extern:
- bericht en interview 5.1.2e (eventueel hetzelfde als intern)
- persbericht over AB, uitgiftebeleid én grondprijsbeleid, incl quote Van der Burg
- Interview Telegraaf
- Uitleg en publicatie op site
- Infograhic. Rekenmethode met verwijzing naar wat in het gpb wordt vastgelegd en wat niet.