Gemeente Amsterdam

Datum	.....
Aan	Bestuurlijk team vernieuwing erfpacht
Van	Directeuren Belastingen en Grond&Ontwikkeling
Onderwerp	Samenhang WOZ en erfpachtdossier
Behandelaar	5.1.2e 5.1.2e
Telefoon	5.1.2e

Memo

Concept	Auteur	aanpassingen	Verstuurd naar	Verzenddatum
0.1	5.1.2e		P. van Rossum 1.2e 5.1.2e 5.1.2e cc. 1.2e 1.2e 5.1.2e 1.2e 5.1.2e	

KABINET

De Grondwaardecommisssie Eeuwigdurende Erfpacht (grondwaardecommissie) heeft in haar rapport 'Schoon Schip' d.d. 18 juni 2015, geadviseerd om in het kader van de vernieuwing van het erpachtstelsel de WOZ-waarde 2015 (met waardepeildatum 1 januari 2014) te gebruiken als basis voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. De grondwaardecommissie heeft voor de WOZ-beschikking 2015 gekozen omdat de bezwaartermijn voor de WOZ-beschikking 2015 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. Het college heeft het advies van de grondwaardecommissie aangenomen. De WOZ-waarde (2015) geldt alleen voor woningen op bestaande erfpachtcontracten.

Tijdens de inspraakronde - van 9 januari tot 19 februari 2017 - heeft een aantal erfpachters naar voren gebracht dat voor hun woning de WOZ-waarde 2016 lager is dan de WOZ-waarde 2015. 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 als basis voor de overstapregeling zou kunnen worden gebruikt. Het gaat om 17.000 woningen.

Het bovenstaande is aanleiding voor ons om u te wijzen op de aanzienlijke risico's die samenhangen met het mogelijkerwijs afwijken van de WOZ-waarde 2015 als vertrekpunt en u nadrukkelijk te adviseren om vast te houden aan de lijn waar het college in beginsel heeft gekozen.

De risico's voor het baseren van een aanbod voor eeuwigdurende afkoop van de erfpachtcanon op de WOZ-waarde van 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015) zijn tweeledig:

1. Bij het gebruik van de WOZ-waarde 2016 wordt opnieuw een rechtsgang geopend voor bezwaar/beroep tegen alle WOZ-beschikkingen uit 2016. Op grond van artikel 28 van de Wet WOZ kan een ieder die aannemelijk maakt belang te hebben bij de vastgestelde waarde hierom verzoeken. Van een belang is sprake als het waardegegeven op grond van een wettelijke voorschrift wordt gebruikt, en de belanghebbende door dit gebruik in zijn individuele belang kan worden geraakt met dien verstande dat dit tijdstip niet eerder kan zijn gelegen dan bij het begin van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin dat verzoek is gedaan. In 2017 kan dus op grond van het medebelang opnieuw een verzoek worden gedaan voor het ontvangen de beschikking uit 2016 en kan men daartegen alsnog of wederom een bezwaar indienen. Voor de beschikking 2015 kan dit niet meer.

   2. Als de gemeente ervoor kiest voor een deel van de erfpachters - de doelgroep medebelanghebbenden bedoeld onder punt 1 - rechtsgang te bieden door te kiezen voor lagere WOZ-waarden 2016, dan kan dit ertoe leiden dat de discussie wordt geopend dat *alle* erfpachters aanspraak kunnen maken op dezelfde rechtsgang en niet alleen degene in het kader van medebelang. Dit

bestuursrechtelijk danwel privaatrechtelijk. Het zou dan gaan om ca. 125.000 woningen.

Wij achten beide risico's zeer groot. Hieronder schetsen wij de gevolgen voor de WOZ-uitvoering en de belastingheffing, en de gevolgen nieuwe grondwaarden en erfpachtprijzen

Gevolgen voor vernieuwing erpachtstelsel en nieuwe canonprijzen

- De onherroepelijkheid van het gemeentelijk erfpachtaanbod komt in het geding;
- Precedentwerking waardoor het beoogde effect van korting ;
- Vertraging van invoering van de vernieuwing van het erfpachtstelsel (????);
- Tijdelijke ontwrichting van de woningmarkt en ontwikkelplannen omdat WOZ-waarden 2016 niet definitief zijn en kansen voor lagere WOZ-waarden ontstaan via bezwaarprocedures;

Gevolgen WOZ-uitvoering en belastingheffing

- De grondwaardecommissie heeft juist gekozen voor de WOZ-waarde 2015 omdat deze voor altijd onherroepelijk vaststaat. Indien gekozen wordt voor de WOZ-waarde 2016, komt de onherroepelijkheid daarvan in het geding;
- Stichting Erfpachtbelangen Amsterdam bereidt thans bezwaarprocedures voor tegen Belastingen Amsterdam tegen de WOZ-waarde 2015. Dit zal voor het belastingjaar 2015 geen ontwrichtende gevolgen hebben omdat hiertegen geen formeel bezwaar meer mogelijk is. Dit is wel het geval indien gebruik wordt gemaakt van de voor de WOZ-waarde 2016;
- Bij nieuwe beschikkingsverzoeken in het kader van mede-belang is er een aanzienlijk risico van een extra toename van bezwaarschriften aan het einde van 2017. De periode waarin Belastingen over zal gaan op het nieuwe ICT-systeem en het werk onder grote druk zal staan. Dit zal ook de reguliere WOZ-procesgang voor 2018 kunnen vertragen. Er zullen hoge kosten gespendeerd moeten worden voor het inhuren van extra capaciteit om de nieuwe bezwaren af te handelen en procedures te voeren, en leidt mogelijk ook tot onvoorziene belastingverlies voor 2016.

De risico's kunnen worden vermeden door vast te houden aan de oorspronkelijke inzet van het bestuurlijk team, te weten het hanteren van de WOZ-waarde 2015 als basis.
Als het bestuurlijk team tegemoet wil komen aan de erfpachters met een lagere WOZ-waarde 2016 kan opdracht worden gegeven een alternatief voor te stellen, waarbij wordt vastgehouden aan de WOZ-waarde 2015 als basis.

Alternatieven
Als het bestuurlijk team tegemoet wil komen aan de erfpachters met een lagere WOZ-waarde 2016 kan opdracht worden gegeven een alternatief voor te stellen, waarbij wordt vastgehouden aan de WOZ-waarde 2015 als basis. Mogelijke alternatieven zijn:

- Bij het bepalen van de grondwaarde niet uit te gaan van de individuele WOZ-waarde 2015 van de woning maar van een gemiddelde WOZ-waarde 2015 in een buurtstraat, net zoals bij de opstalwaarden (herbouwwaarden);
- De BSQ afstemmen op een minimale en maximale bandbreedte van de WOZ-waarde 2015 in een buurtstaat.

Advies Directie Juridische Zaken

……..