Dinsdag 31 mei 2016 10.00 – 12.00 u.
Simulatie grondprijsbepaling en samenwerking RVE Belastingen

Doel van deze simulatie:
Voor de werkzaamheden in de ICT rondom de vernieuwing van het erfpachtstelsel wordt een inventarisatie gemaakt van de samenwerking die nodig is tussen verschillende systemen voor het kunnen doen van een grondprijsadvies. Vanuit deze vraag is de wens ontstaan om met elkaar het benodigde proces te bespreken en door te nemen.
Aan de hand van onderstaande casussen lopen wij graag met jullie het proces door om tot een bruikbaar processchema te komen en/of de acties die nog nodig zijn om dit proces op te kunnen zetten.
De casussen hebben betrekking op wonen. De niet woonbestemmingen zijn buiten beschouwing gelaten, omdat bij deze bestemmingen de WOZ-waarde niet gebruikt zal worden om de grondprijzen te bepalen.
Bij de behandeling van de casussen staan de volgende vragen centraal:

1) Welke informatie heeft G&O nodig van Belastingen en vice versa bij de grondprijsbepaling gronduitgifte?
2) Hoe moet de informatievoorziening worden georganiseerd (wat is de levertijd van de info, wat is de status van de info (bezwaard/onbezwaard), welke ICT systemen zijn daarbij nodig, waar kunnen medewerkers terecht als er vragen/onduidelijkheden zijn etc).

Casus bij uitgifte:
"Een projectontwikkelaar wil op het Zeeburgereiland een appartementencomplex met 20 appartementen bouwen. De appartementen worden elk 75 m². Tien appartementen krijgen de bestemming koopwoning, de andere 10 appartementen krijgen de bestemming markthuurwoningen die na 15 jaar verkocht mogen worden."

Er zijn nog geen WOZ-waarden beschikbaar, grondprijzen worden daarom bepaald door G&O met behulp van VON-prijzen en stichtingskosten.

Te beantwoorden vragen:

1) Wat heeft G&O van Belastingen nodig bij de grondprijsbepaling en vice versa?
2) Moeten de grondwaarden en gehanteerde VON-prijzen worden afgestemd met Belastingen?
3) Hoe moet het werkproces van informatievoorziening/afstemming worden georganiseerd (aandachtspunten: welke ondersteunende ICT- systemen zijn nodig, wanneer moeten de gegevens worden aangeleverd etc).

Casus bij overstap:
"Bovenstaand complex is een jaar geleden opgeleverd, start tijdvak was 16 juli 2014. 1 van de appartementsrechteigenaren met een koopwoning wil graag overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Ook de eigenaar van de huurwoningen wil graag overstappen."

Grondwaarde wordt bepaald door: WOZ-waarde X buurtstraatquote.
Belastingen is leverancier WOZ-waarde. Buurtstraatquote en grondwaarde worden door G&O bepaald.

Te beantwoorden vragen:

1) Wat heeft G&O van Belastingen nodig bij grondprijsbepaling en vice versa?
2) Hoe moet de voorziening m.b.t. WOZ-waarden worden georganiseerd (aandachtspunten: wat is de levertijd van de WOZ-waarden, wat is de status van de WOZ-waarden (bezwaarde/onbezwaard) welke ICT systemen zijn daarbij nodig, waar kunnen medewerkers terecht als er vragen/onduidelijkheden zijn etc).

Casus bij wijziging:

"Bovenstaand complex is een jaar geleden uitgegeven met de bestemming kantoor op de begane grond (van 150 m^2), 10 koopwoningen en 8 markthuurwoningen die na 15 jaar verkocht mogen worden. De bestemming van het kantoor moet nu gewijzigd worden in koopwoning, waarna de ruimte gesplitst moet worden in twee afzonderlijke koopwoningen."

In deze casus worden:

- Grondwaarde voor kantoor bepaald door G&O zonder gebruikmaking van WOZ.
- Grondwaarde woning bepaald door G&O, zonder gebruikmaking van WOZ-waarde, omdat die nog niet beschikbaar is.

Te beantwoorden vragen:

1) Wat heeft G&O van Belastingen nodig bij grondprijsbepaling en vice versa?
2) Moeten de grondwaarden en gehanteerde marktwaarden worden afgestemd met Belastingen?
3) Hoe moet het werkproces van informatievoorziening/afstemming worden georganiseerd (aandachtspunten: welke ondersteunende ICT- systemen zijn nodig, wanneer moeten de gegevens worden aangeleverd etc).