To: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) ten[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) van
Sent: Tue 4/11/2017 10:46:33 AM
Subject: RE: weet iemand het antwoord op deze seba vraag
Received: Tue 4/11/2017 10:46:35 AM

Hier heeft (10)(2e) op gereageerd, als volgt:

De rechterlijke uitspraak waar naar wordt verwezen betreft een tussenvonnis van de rechtbank van 16 december 2015. Dit tussenvonnis draagt het betoog van SEBA niet. In het tussenvonnis wordt verwezen naar een oordeel in een tussenarrest van 7 juli 2015, houdende dat het conversiebeleid van de gemeente op een bepaald punt niet de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zou voldoen. De gemeente was en is het niet eens met dat oordeel, dat in het tussenarrest verder niet wordt toegelicht. De gemeente heeft dat oordeel dan ook niet als juist aanvaard of zich daar bij neergelegd. Het is in die zaak nooit tot een eindarrest gekomen. Het conversiebeleid van de gemeente is rechtsgeldig en rechtmatig. Het bewuste tussenarrest en/of het tussenvonnis dat door SEBA is aangehaald maken dat niet anders.

De rechter heeft niet geoordeeld dat het conversiebeleid van de gemeente onrechtmatig is. Voorts kan een rechter niet bepalen dat de gemeente haar beleid moet aanpassen. Een rechter kan alleen in een specifieke zaak bepalen dat de gemeente zich niet aan haar eigen beleid heeft gehouden of dat de gemeente onvoldoende gewicht heeft toegekend aan de belangen van de wederpartij ten opzichte van haar eigen belangen.

In het huidige beleid wordt depreciatie toegepast in verband met de bestaande situatie. In het voorliggende grondprijsbeleid wordt bij de grondwaardebepaling al rekening gehouden met de bestaande situatie. Daarom wordt niet nogmaals een afzonderlijke depreciatie toegepast. [GK1]

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 11 april 2017 12:13
Aan: Aalbers, (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) ten; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) van
Onderwerp: RE: weet iemand het antwoord op deze seba vraag

En kan iemand nog helpen met het antwoord op deze seba vraag::

De gemeente meent dat bij conversie van tijdelijk erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht geen depreciatie nodig is. Dit beleid is in strijd met de bestaande jurisprudentie op dit punt. De rechter heeft uitgemaakt dat conversie van een tijdelijk recht geen nieuwe uitgifte betreft maar te vergelijken is met canonherziening einde tijdvak. Dat betekent dat alle afslagen die door deskundigen worden toegepast bij canonherziening einde tijdvak ook bij conversie dienen te worden toegepast. SEBA zal iedere erfpachter die met conversie naar eeuwigdurend erfpacht te maken krijgt en geconfronteerd wordt met dit onrechtmatige beleid aanbevelen dat aan de rechter voor te leggen. Naar de huidige stand van de jurisprudentie zal de rechter een dergelijke zaak in het voordeel van de erfpachter beslechten.

- ∀ Bij het voorgaande geldt ook dat de gemeente de plicht heeft zijn burgers, en dus ook de erfpachters volledig en juist te informeren. De gemeente dient een erfpachter van wie het recht zal worden geconverteerd er dus op te wijzen dat er rechtspraak is waarin het conversiebeleid als onrechtmatig is betiteld. Doet zij dat niet dan is er mogelijk sprake van misleiding, maar in ieder geval van dwaling nu de gemeente bij haar bekende en voor de beslissing van de erfpachter relevante informatie achter heeft gehouden.

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
(10)(2g)

Van: Aalbers, (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 11 april 2017 11:58
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) van; (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) ten; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: RE: weet iemand het antwoord op deze seba vraag

In aanvulling op het onderstaande.

Bij verkoop van bestaand vastgoed is geen sprake van btw. Levering van bestaand vastgoed (of grond) vindt plaats met overdrachtsbelasting en niet in de btw sfeer. De stelling dat de WOZ-waarde inclusief btw is, klopt dat ook niet. De WOZ-waarde is gebaseerd op transactieprijzen waar btw geen rol in speelt.

In de vorige verschillennotitie is dit als volgt verwoord:

In het huidige Grondprijsbeleid wordt uitgegaan van de fictie bouwrijpe grond en daarom wordt de grondwaarde gecorrigeerd voor de BTW. Bouwrijpe grond is onderhevig aan BTW bij levering. In tegenstelling tot andere producten en diensten werkt de BTW bij grond niet prijsverhogend. Een *residuele* berekening van de waarde van bouwrijpe grond betekent dat de grondprijs *verlaagd* wordt met de BTW (en niet verhoogd wordt zoals andere producten en diensten). In de WOZ-methode speelt de BTW geen rol omdat de waarde van

bebouwde grond wordt bepaald. Bij bebouwde grond is geen sprake van BTW maar van overdrachtsbelasting.

Groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 11 april 2017 11:50
Aan: (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>; Aalbers, (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) van <(10)(2e)@amsterdam.nl>; Klunder, Michelle <(10)(2e)@amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) ten <(10)(2e)@amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>; (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: weet iemand het antwoord op deze seba vraag

Corrigeren van een residuele grondwaarde met BTW doen we toch alleen wanneer er, bij een handeling, BTW moet worden afgedragen?
Bij nieuwe uitgifte is er sprake van BTW-afdracht door de erfpachter, dus wordt de grondprijs daarvoor gecorrigeerd.
Bij Overstap is er ***geen*** sprake van BTW-afdracht door de erfpachter, dus wordt de grondprijs ***niet*** daarvoor gecorrigeerd.
Corrigeren doe je immers alleen, voor een nadeel dat zich daadwerkelijk voordoet. Anders ben je onzinnig bezig, zou ik zeggen…

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 11 april 2017 11:47
Aan: (10)(2e), (10)(2e); Aalbers, (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) van; (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) ten; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: weet iemand het antwoord op deze seba vraag

weet iemand het antwoord op deze seba vraag voor de nota van beantwoording?:
Uit de documentatie van de gemeente wordt niet duidelijk of de erfpachtgrondwaarde wordt vastgesteld in- of exclusief BTW. De WOZ-waarde, nu dit uitgaat van de volle eigendomswaarde op de markt, is vastgesteld inclusief BTW. Dat betekent dat in de residuele grondwaarde (die uitgaat van de levering van bouwrijpe grond) ook een BTW component aanwezig is. Aangezien bij gronduitgifte de BTW door de erfpachter moet worden betaald, dient deze BTW uit de grondwaarde te worden gehaald. Er is dus geen goede reden de canon of afkoopsom te berekenen over de grondwaarde inclusief BTW, nu de gemeente die BTW ook niet hoeft af te dragen bij een bestaand erfpachtrecht. Dat betekent dat de middels de BSQ gevonden erfpachtgrondwaarde met 21% moet worden verlaagd.

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
(10)(2g)

[GK1]Graag checken door iemand van het grondprijsbeleid.