Van: [redacted]
Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: gesprek VES en belastingen
Datum: dinsdag 17 november 2015 8:25:06
Bijlagen: geheimhouding.pdf

Ter informatie

[redacted]

Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 november 2015 08:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: gesprek VES en belastingen

Beste [redacted],

We spreken elkaar donderdag om bij te praten maar ik wilde al vast even het één en ander onder je aandacht brengen.
Het is de bedoeling dat het college in januari een besluit neemt over de uitwerking van het advies GWC. Vervolgens zal het besluit worden voorgelegd aan de gemeenteraad van 10 februari (ijs en weder dienende natuurlijk). Aan welke besluiten moet je dan denken (let op, voorlopig concept en richting):

Algemeen

1) Kennis te nemen van de uitwerking van het advies van de GWC waarin de uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden beschreven.
2) In te stemmen met het verwerken van de uitwerking van het advies van de GWC in
   a) de Algemene Bepalingen waarna het college deze vrijgeeft voor inspraak
   b) de Overstapregeling die na de inspraak over de Algemene Bepalingen door het college voor inspraak zal worden vrijgegeven
   c) het gemeentelijk grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Grondwaardebepaling nieuwe uitgiftes

3.1. Vaststelling methode *(Grondwaarde = marktwaarde - stichtingskosten)*
   3.1.1. Marktwaarde, *(hoe wordt deze bepaald)*
   3.1.2. Stichtingskosten, *(hoe zijn deze bepaald, bepaalde stichtingskosten worden opgenomen)*
   3.1.3. Afslag bij specifieke bestemmingen *(zie notitie "Privaatrechtelijke beperking" voor BT 11/11)*
3.2. Relatie nieuwe uitgiftes en toekomstige WOZ *(welke afspraken met belastingen)*
3.3. Nog uit te werken *(wat is er nog verder uit te werken)*

Bepaling van canon en afkoopsom

4.1. Methode canonberekening *(formule GWC)*
   4.1.1. Rente *(welke rente)*
   4.1.2. Inflatie *(welke inflatie)*
   4.1.3. Risicopercentage *(welk risicopercentage)*
4.2. Methode van bepaling afkoopsom *(formule)*
   4.2.1. Afkoop in termijnen *(conform BT besluit februari 2015)*
4.3. Nog uit te werken *(wat is er nog verder uit te werken)*

Overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend

5.1. Bepaling kortingspercentage als uitwerking overstapregeling (*korting wordt niet nu bepaald, wel de kaders waarbinnen tijdens de overstapregeling het gesprek met stakeholders over de korting kan plaatsvinden)*
5.2. Overstap voor woningeigenaren (*inclusief voorbeelden)*
   5.2.1. De methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen (*incl WOZ)*

5.2.2. Methode van verrekening lopend tijdvak

5.3. Overstappen bij commercieel vastgoed (*inclusief voorbeelden)*

5.3.1. De methode van grondwaardebepaling voor overstap commercieel vastgoed

5.3.2. Methode van verrekening lopend tijdvak

5.4. Uitgangspunten voor het grondprijsbeleid

5.4.1. Eeuwigdurend erfpachtstelsel

5.4.2. Relatie met voortdurend erfpachtstelsel

Financiële effecten erfpachter en gemeente

6.1. Uitgangspunten (*binnen welke kaders in beeld gebracht)*

6.2. Analyse Grondwaardes (*inclusief vergelijking huidige en nieuwe grondwaardes)*

6.3. Analyse Canonontwikkeling (*vergelijjking huidig voortdurend met toekomstig eeuwigdurend)*

6.3.1. Canonontwikkeling voortdurend erfpachtstelsel (nul model)

6.3.2. Canonontwikkeling eeuwigdurend erfpachtstelsel

6.3.3. Conclusies

6.4. Scenario's, ontwikkelingen en nadere uitwerking

6.5. Samenvattend

Om de planning te kunnen halen moeten de stukken gereed zijn op 1 december. Een grote opgave die onder tijdsdruk blijft staan. Om die reden hebben we ons team versterkt om te kunnen ondersteunen bij het rekenwerk (financiële gemeentelijke effecten). We hebben hiervoor Rebel gevraagd. Rebel zal daarvoor werken met de data die we hebben samengesteld, dus ook met de WOZ data. Wij hebben ze, vanzelfsprekend, dezelfde geheimhouding/vertrouwelijkheid opgelegd zoals die ook door Belastingen aan ons is opgelegd. Ik sluit de verklaring bij ter informatie.
Een ander punt is dat we aan Belastingen ([redacted]) nog informatie hebben gevraagd die voor de doorlooptijd belangrijk is. Het gaat dan om nadere informatie over commercieel vastgoed. [redacted] zal ongetwijfeld druk zijn maar voor onze doorlooptijd is de beschikbaarheid van die informatie wel erg belangrijk. Ik hoop dat de informatie er snel kan zijn.
Het is de bedoeling om de erfpachters begin december allemaal een brief te sturen. Graag willen we met je van gedachten wisselen over een manier waarop Belastingen kan helpen om dit proces te vereenvoudigen.
De onderwerpen waar ik het donderdag in ieder geval graag met je over zou willen hebben zijn:

- voortgang VES
- samenwerking belastingen voor de berekeningen (nu)
- samenwerking belastingen voor nieuwe uitgiftes (straks)
- brieven aan de erfpachters

Met vriendelijke groet en tot donderdag,

[redacted]
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 oktober 2015 17:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Voortgang erfpacht

Beste [redacted],
Nu de bestuurlijke reactie op het advies van de GWC bekend is geworden (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/nieuwsberichten/reactie-college/) lijkt het me goed om elkaar nog eens te spreken om bij te praten.
Voor mij zouden de bestuurlijke reactie, de nog te realiseren uitwerkingen en de manier waarop we

de marktwaardes bij nieuwe uitgiftes kunnen laten aansluiten op de daarna te bepalen WOZ waarde onderwerpen van gesprek kunnen zijn. Ik kan me ook voorstellen dat er vanuit belastingen nog onderwerpen zijn.
Zal ik het initiatief voor een dergelijk overleg nemen of is het makkelijker om dat vanuit jouw agenda te plannen?
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 september 2015 22:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Bestuurlijk Team vernieuwing erfpacht 10 september

Dag [redacted],
Eerst mijn dank voor de toezending van deze notitie voor het BT. Dat stel ik op prijs. In de lijn van onze afspraak deel ik de info over dit dossier in strikte vertrouwelijkheid alleen met [redacted] en [redacted] van Belastingen.
In algemeenheid vind ik het een heel helder en strak opgezet document. Dat is over dergelijke ingewikkelde materie bepaald geen sinecure. Mijn complimenten!
In mijn inhoudelijke reactie beperk ik mij tot wat wij samen eerder als hoofdpunten hebben geïdentificeerd :

1.

Is de WOZ-waarde geschikt om te gebruiken als basis in het nieuwe erfpachtstelsel?
Uit de notitie maak ik op dat jullie (het team vernieuwing erfpachtstelsel) tot de conclusie zijn gekomen dat de WOZ-waarde geschikt is. Althans dat jullie niet tot een andere conclusie zijn gekomen. Dat is belangrijk.
Ik ben geïnteresseerd of jullie tot een nadere onderbouwing / argumentatie zijn gekomen. Die heb ik niet in de notitie gevonden.
Hebben jullie een risico-assessment kunnen doen? Dus van het risico dat, bij keuze voor de WOZ, in een later stadium blijkt dat de geschiktheid van de WOZ voor de erfpacht toch (aanzienlijk) geringer is dan nu verwacht?
Beide aspecten zijn meen ik van belang, ook voor het BT.

2.

Hoe om te gaan met de keuze van een peildatum?
Jullie voorstel om de peildatum te bepalen op het moment twee jaren vóór het erfpachtaanbod, onderschrijf ik ten volle. Dat wist je al, maar het belang hiervan is aanzienlijk en daarom vermeld ik het hier opnieuw expliciet.
Hieronder voeg ik een aantal opmerkingen en kanttekeningen door [redacted].
En nog een belangstellende vraag: wie hebben jullie om de fiscale opinie gevraagd? (Overigens heel goed om aan de fiscale aspecten gepaste aandacht te geven. Dat kan natuurlijk alleen maar mijn waardering opleveren.)
Veel succes bij de bespreking met het BT donderdag.
Hartelijke groet,

[redacted]
Directeur Belastingen
Gemeente Amsterdam

Reactie [redacted]:
Beste [redacted],
Ik heb beide memo's gelezen. Het zijn goede en consistent geschreven stukken. Ik heb vooral kritisch gekeken naar het onderdeel WOZ. Er wordt voldoende recht gedaan aan onze inbreng en standpunten. Ook stralen beide memo's de wil naar samenwerking uit. Dat is op zich hoopgevend en geruststellend. Wel is even de vraag wat de status is van dit stuk. Het heeft een politieke maar ook een uitvoerende en technische toon. Er wordt daartegenover geen woord gesproken over (fiscaal) juridische issues zoals de mogelijkheden om bezwaar in te dienen.
Het erfpachtstelsel wijzigt zich voor alle objecten: woningen, commercieel vastgoed en incourante objecten. Het lijkt erop dat het stuk vooral geschreven is voor woningen. Bij gelegenheid wordt ook gesproken over commercieel vastgoed. Bij hoge uitzondering wordt
Iets gezegd over incourante objecten (eenmalige/unieke objecten). Vraag is echter of voor alle drie de soorten vastgoed wel dezelfde uitgangspunten en principes moeten gelden.
In de bijlagen, paragraaf 1.6, wordt de WOZ-waarde besproken en worden opmerkingen gemaakt over leegstand. Het wordt gebracht als een probleem vanwege de verschillen in marktprijs omdat woningen ook niet-leeg staan.
Ik zie het probleem niet. Dit is nou juist wat de WOZ-waarden van woningen consistent en bruikbaar voor erfpacht maakt en waar de GWC het grote voordeel van ziet. Het vergelijk wat wordt gemaakt is niet relevant irt het advies van de commissie.
Er worden vervolgens uitzonderingen genoemd. Ik denk dat verwezen wordt naar het incourante vastgoed. In dat geval passen we de gecorrigeerde vervangingswaarde toe. De waarde van de grond en de waarde van de opstal wordt los van elkaar bepaald.
De grondwaarde is dan niet residueel te benaderen. Nu gronduitgifteprijzen juist vanuit de WOZ-waarde worden beredeneerd, zal maatwerk zeker nodig zijn. Dat is ook vooral voor Belastingen een belangrijk
punt van aandacht, enerzijds in wetenschappelijke/analytische zin (wat is de waarde van grond van een niet verhandelbaar object ?), anderzijds in uitvoerbare zin (hoe gaan we grondwaarden onderbouwen zonder uitgifteprijzen).
Dit is een onderwerp dat voor 2016 nader onderzocht moet worden.
Voor het overige wat tekstuele puntjes
Notitie Bestuurlijk reactie op advies 'Schoon schip' van Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht

Pagina 2 , 2e alinea: staat '*tevredenheid zal'* i.p.v. *'tevreden zijn '*

Pagina 3, 2e alinea 0nderdeel b): Grondwaarde testen op consistentie. Vraag is: *op welke consistentie…?*
Pagina 5: Financiële effecten
Er wordt gesteld dat een woning op eeuwigdurende erfpacht hoger zal zijn dan bij voortdurende erfpacht.
Dat is een veronderstelling die niet onderbouwd is.
Pagina 8: laatste bulletje: …die voor de WOZ als woningen….moet zijn …die voor de WOZ als koopwoningen…
En bedrifsruimten….moet zijn…bedrijfsruimten…
Bestuurlijke reactie advies GWC
De quote onderaan pagina 3 …'*Zou het niet krachtig zijn….., vrijwillig maken'*…vind ik binnen de context van het woordgebruik niet echt sterk.
Als het ook aan het einde van het tijdvak om rechtspositionele argumenten beter is een overstap vrijwillig te maken, dan is het beter dat ook zo te stellen.
Verder geen opmerkingen.
Met hartelijke groet,
[redacted]

Op 7 sep. 2015 om 14:09 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted],

Zoals we met elkaar hebben afgesproken houden we elkaar op de hoogte van ontwikkelingen in het VES/belastingen. Bijgaand stuur ik je in dat kader graag in vertrouwelijkheid de notitie zoals we die hebben voorbereid voor het bestuurlijke team van aanstaande donderdag.
Het is een notitie die bedoelt is om het BT in staat te stellen richting te geven aan het advies van de GWC. Hierin komen we ook te spreken over de samenhang met woz en belastingen. Ik zou dan ook graag van je horen of de notitie vragen of suggesties oproept. Ik kan je opmerkingen meenemen naar het BT als je woensdag as zou kunnen reageren. Als de notitie vragen oproept dan hoor ik het natuurlijk ook graag.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
[redacted]

<3. Memo bestuurlijke reactie advies GWC.pdf>

<4. Concept brief aan cie RO bestuurlijke reactie GWC.pdf>