To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (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]
Cc: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 7/8/2015 12:47:51 PM
Subject: mail aan het BT mbt planning
Received: Wed 7/8/2015 12:47:52 PM

Collega's,

Ik wil morgenochtend bijgaande mail aan de wethouders sturen ten aanzien van de planning.
Alles overwegende is mijn voorstel om niet de behandeling van standpuntbepaling niet in college van 1 september en raadscommissie van 23 september te laten plaatsvinden.
Graag jullie reacties op de concept mail:

Geachte leden van het Bestuurlijk Team VES,
Beste (10)(2e)

In het BT van 30 juni spraken we af dat ik in deze week een analyse zou maken van de planning in het licht van de uitwerkingspunten van de Standpuntbepaling. Ook geef ik inzicht in de voortgang ten aanzien van de WOZ waardes.

Planning
Met het projectteam VES hebben we de afgelopen dagen deze analyse gemaakt. Ik ben vandaag tot de conclusie gekomen dat het niet op een goede manier mogelijk is om op 1 de standpuntbepaling aan het college voor te leggen en vervolgens op 23 september aan de raadscommissie. Natuurlijk zou kunnen worden overwogen om de standpuntbepaling abstracter en procesmatiger te laten zijn maar dat geeft in mijn beleving te veel risico's in de bestuurlijke behandeling of in de nadere uitwerking daarna.

Ik licht de redenen kort toe:

- Er zijn door de raadscommissie en SEBA in totaal 140 vragen ingediend bij de Grondwaardecommissie. Daarnaast heeft de gemeente nog een tiental vragen gesteld. De GWC heeft aangegeven op 7 augustus de vragen te kunnen beantwoorden, de gemeentevragen mogelijk wel eerder. De antwoorden kunnen betekenis hebben voor de standpuntbepaling en vragen derhalve om verwerkingstijd.
- De gemeenteraad heeft verzocht voorafgaand aan de standpuntbepaling door het college nog een keer met de GWC van gedachten te kunnen wisselen. De grondwaardecommissie is hiertoe in de gelegenheid op 27 augustus in de avond maar dat betekent dat resultaten van deze bijeenkomst niet in een collegevoordracht van 1 september kunnen worden verwerkt.
- Om verantwoord een standpunt in te kunnen nemen over het advies van de GWC moet duidelijk zijn op welke manier het advies kan worden toegepast en wat de verschillen zijn tussen de GWC methode en de huidige methode. Om dit te kunnen doen is het nodig om:
    - Op basis van de bestanden belastingdienst de methode GWC te verwerken en zo inzicht krijgen in de bruikbaarheid van de GWC methode in combinatie met de Belastingendata
    - De in het rapport ontbrekende verouderingsfactor voor commercieel vastgoed te hebben bepaald
    - Een analyse te doen op de uitkomsten van de methode ten aanzien van bijzondere afwijkingen
    - Een keuze te hebben gemaakt over de korrelgrootte van de WOZ waarde (per object of per groep gelijke objecten)
    - Te kunnen laten zien hoe het systeem (gegeven het bovenstaande) voor wonen en commercieel gaat werken bij eerste uitgifte en commercieel.

  Het is niet mogelijk om deze data analyse en berekeningen begin augustus gereed te hebben.
- Uit de beantwoording van de vragen door de GWC en op basis van de resultaten van de data analyse en berekeningen zullen naar alle waarschijnlijkheid nog een aantal keuzes door het BT moeten worden gemaakt alvorens de collegevoordracht definitief kan worden afgemaakt.

Ik stel voor om in het eerste BT na het reces (26 augustus) naast de voortgang ook de inhoudelijke keuzes en het traject richting college en raadscommissie voor te leggen.

Wat zijn de consequenties van het voorstel:

- De inspraak van de Algemene Bepalingen kan niet eerder starten dan het moment waarop de standpuntbepaling in de raadscommissie is besproken. Als de standpuntbepaling onderwerp van gesprek is in de raadscommissie van 28 oktober betekent dit dat het collegebesluit vrijgave inspraak half november kan worden genomen (ipv oktober).

- De planning wijkt af van het Startdocument en kan derhalve worden gezien als vertraging van het stelsel. Dit is feitelijk juist maar dit is één van de belangrijkste tussen momenten in de uitwerking van het stelsel. Overigens kan het nieuwe stelsel nog steeds in 2016 worden ingevoerd (AB in het voorjaar 2016 en overstap in de zomer 2016).

WOZ data en Belastingen

Een tweede punt waarbij ik stil wil staan betreft het verzoek van het BT om Belastingen te verzoeken om na te gaan in hoeverre de WOZ-data geschikt is als vertrekpunt voor de grondwaardebepaling en of de peildatum van 1 januari 2014 de geschikte peildatum is. Op 1 juli vond een gesprek plaats tussen de directeur Belastingen en de manager VES om de samenhang tussen VES en Belastingen te verkennen en afspraken te maken over de samenwerking.

Het doel van de samenwerking is om op 1 augustus een beeld te hebben van de beschikbare data, de wijze waarop die data kan worden gebruikt om de opstalwaarde te bepalen en wat er nodig is in de afstemming tussen Belastingen en Grond en Ontwikkeling om de samenhang tussen WOZ en Erfpacht goed te borgen (ook bij nieuwe uitgiftes). Hieruit ontstaat Inzicht in de stappen, capaciteit, middelen en doorlooptijd die nodig zijn om de bestanden geschikt te maken voor daadwerkelijk gebruik bij eerste uitgiftes en de overstapregeling.

Ook is in het overleg stil gestaan bij het verzoek van het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel aangaande de vragen over de WOZ. In de kern vroeg het BT of het beeld van de GWC klopt dat de kwaliteit van de WOZ-data geschikt is voor de bepaling van de grondwaarde en dat daarvoor de datum van 1/1/2014 de geschikte peildatum is.
Directeur Belastingen geeft aan dat de WOZ-waardering naar waardepeildatum 1/1/2014 is afgerond en door de Waarderingskamer als 'voldoende' is beoordeeld. De WOZ-beschikkingen zijn verstuurd en de waarden staan daarmee vast, tenzij bezwaar is aangetekend. De kwaliteit van de WOZ-data dient en kan niet meer ter discussie worden gesteld.
Wel tekent de dienst Belastingen daarbij nadrukkelijk aan dat het WOZ-proces onderwerp is van een intensief verbeterprogramma, waar nog twee jaren aan zal worden gewerkt. Er zijn nog belangrijke stappen te zetten alvorens sprake zal zijn van een robuuste WOZ-waardering op het gewenste niveau. De vraag of de reeds vastgestelde WOZ-data geschikt zijn in de context van het bepalen van erfpacht, is door Belastingen dan ook niet eenvoudig te beantwoorden.

Overigens zal het altijd zo zijn dat vanwege de modelmatige benadering er individuele voorbeelden te vinden zijn die afwijkende resultaten laten zien maar dat is ook in de huidige grondwaardemethodiek overigens het geval. Ten aanzien van de peildatum is het cruciaal dat geen peildatum wordt genomen waarover nog bezwaar mogelijk is. Als een andere peildatum wordt genomen leidt dit er onherroepelijk toe dat het aantal bezwaren explosief zal toenemen en dat dit onmogelijk door de rve Belastingen tijdig kan worden verwerkt.

Dit betekent dat we de komende weken goed in beeld zullen brengen op welke manier de samenwerking tussen Belastingen en VES vorm moet krijgen om de data van Belastingen te kunnen gebruiken voor het nieuwe doel: de grondwaardebepalingen. Dit levert een beeld op van de eventuele ingewikkeldheden en kan leiden tot voorstellen voor bijvoorbeeld gefaseerde invoer (als daar aanleiding toe zou zijn). Vanuit optiek Belastingen is het hanteren van een peildatum later dan 1/1/2014 risicovol en ongewenst.

<u>Gevraagde besluiten</u>

1. Akkoord te gaan met het voorstel om de standpuntbepaling geen onderwerp van gesprek te maken in het college van 1 september en de raadscommissie van 23 september en in het eerstvolgende BT na het reces een besluit te nemen over de behandeling in college en raadscommissie.
2. Akkoord te gaan met het organiseren van een bijeenkomst voor de raadscommissie RO te op 27 augustus waarin zij een laatste keer in gesprek kan met de GWC (daarna decharge). De opzet van deze bijeenkomst is gelijk aan de presentatie van 18 juni: openbaar, zonder wethouder (geen formele commissievergadering), publiek/media aanwezig, zonder insprekers. De commissie RO zal hiervan per dagmail op de hoogte worden gesteld.
3. In te stemmen met de wijze waarop de vraag van het BT over de geschiktheid van de WOZ-waardes samen met Belastingen is ingevuld.

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)