00197

To: [redacted]
Cc: [redacted]
From: [redacted]
Sent: Fri 10/30/2015 11:30:36 AM
Subject: Re: het canonpercentage
Received: Fri 10/30/2015 11:30:38 AM

[redacted],
Ik zou geloof ik voor een gelijk Canonpercentage zijn en zou het onderscheid willen laten ontstaan door de grondwaarde incl korting/afslag. De grondwaarde geeft daarmee de verschillen aan. Nog een extra variabele lijkt me onwenselijk en ook niet nodig aangezien we dat bij de bepaling van de grondwaarde kunnen laten.

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]

Op 30 okt. 2015 om 12:24 heeft [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Ik snap [redacted] wel, en natuurlijk heeft het canon% ook weer verband met gw en daarmee BTW en VPB. Maar ik denk dat als je deze discussie gaat toevoegen het toch al moeilijke onderwerp helemaal onoverzichtelijk wordt. Bovendien zijn BTW en VPB interne overheidsverrekeningen. Persoonlijk ben ik daar altijd minder gevoelig voor, het is allemaal overheid. Ik geef er de voorkeur aan de focus te leggen op de erfpachter, wat zijn de gevolgen voor de erfpachter van het canon%.
> Overigens is een verschillend canon% voor wonen en niet wonen eventueel wel verdedigbaar. [redacted] zou jij dit ook ongewenst vinden?
> Een verschillend canon% voor overstap en uitgifte vind ik niet te verdedigen.
> Met vriendelijke groet,
> [redacted]
> beleids-/vastgoedadviseur
> Grond & Ontwikkeling
> Gemeente Amsterdam
> M [redacted]
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** vrijdag 30 oktober 2015 12:07
> **Aan:** [redacted] (OGA)
> **Onderwerp:** RE: het canonpercentage
>
> Hoi [redacted],
>
> Ik begrijp je bedenkingen.
> Maar de taak van ambtenaren is, het bestuur te informeren. De taak van het bestuur is, te beslissen, en beslissingen te "verkopen".
>
> Een korting op de afkoopsom is eigenlijk precies wat ik voorstel, maar dan wel op een verantwoorde manier.
> Wanneer je bij nieuwe uitgifte een hogere GW dan afkoopsom hanteert, dwing je erfpachters alleen maar om meer BTW aan Den Haag af te dragen. 21% tikt nou eenmaal lekker door.
>
> Daarom wil ik expliciet aan het BT voorleggen, of ze inderdaad willen dat onze schuldpositie gierend blijft oplopen (en dat ze klappertandend Osselaer-amendementen blijven inwilligen zodra [redacted] gaat kuchen), of dat ze de moed hebben, om een financieel duurzaam stelsel neer te zetten, waarin je eeuwigdurende afkoop aantrekkelijker maakt.
>
> Mijn voorstel komt er immers op neer: woonlasten bij:
> overstap, canonbetalend --> gelijk
> overstap, afgekocht --> lager
> uitgifte, canonbetalend --> hoger (bij gelijkblijvende GW; de GW kan dan echter dalen, omdat de "lucht" uit de markt wordt gehaald bij een marktconform canonperc.; de canon wordt dan per saldo slechts ietsje hoger, terwijl de BTW-afdracht daalt)

631536

uitgifte, afgekocht --> gelijk (bij gelijkblijvende GW; de GW kan dan echter dalen, omdat de "lucht" uit de markt wordt gehaald bij een marktconform canonperc.; de afkoopsom wordt daardoor in de praktijk lager, terwijl de BTW-afdracht daalt)

Ook leidt een kunstmatig opgefokte uitgifte-grondwaarde (doordat je een rekenrente ver onder marktconform niveau hanteert) tot een hogere VPB-belaste winst in de grexen.
Een gematigde GW i.c.m. een marktconform (gebaseerd op woonlast bij hypotheek) canonpercentage leidt daarentegen tot een lagere VPB-belaste winst in de grexen.

Kortom, een laag canonpercentage is dubbel staatssteun (je geeft ontwikkelaars in Amsterdam een financieringsvoordeel boven andere steden, PLUS je steunt de staat met fors hogere BTW- en VPB-afdrachten)

Daarom vind ik dat we deze opties + consequenties duidelijk moeten benoemen naar het BT, en dan moeten zij vervolgens maar de integrale afweging maken.

En goedkope emoties die ik soms van uitgevers hoor ("ontwikkelaars vinden het zo makkelijk om over grondwaarde te onderhandelen"; "ontwikkelaars vinden onze canonpercentages zo fijn, omdat de afzet daarmee zo makkelijk gaat") moeten m.i. niet leidend zijn.
De enige reden om over grondwaarde te blijven onderhandelen is, dat we het nou eenmaal zo gewend zijn en omdat we het in 2000 in de AB2000 verkeerd hebben opgeschreven (door afkoopsom en grondwaarde met elkaar te verwarren). Fouten uit het verleden moeten geen garantie voor de toekomst zijn.
De fiscus zal een eeuwigdurende afkoopsom (die we dan geen "grondwaarde" noemen) ook wel accepteren als de waarde economisch verkeer, want bij AB1994-uitgiften voor 100 jaar hief de fiscus de BTW niet over de grondwaarde, maar over de hogere (!) afkoopsom :).

Daarom is de kunst, om de discussie op een hoger niveau te tillen dan percentages en kortingen.
We zouden bijv. eerst een kader-notitie in de raadscie. kunnen bespreken, met daarin keuzes als:
hoeveel erfpachtschuld-toename wilt u?
wilt u dat eeuwigdurende afkoop veel wordt gekozen, of liever niet?
En dan aan de hand van die gewenst outcome, het financiële stelsel uitwerken.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 30 oktober 2015 11:33
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (OGA)
Onderwerp: RE: het canonpercentage

5.1.2e , ik snap je toevoeging wel maar ik vind het een lastig verhaal om het canonpercentage te verhogen. Dat kan alleen door de risico-opslag naar boven bij te stellen en die ligt nu zeer gevoelig. Ik denk dat de risico-opslag van 1,5% politiek al lastig ligt.
Je zou het zelfde effect kunnen bereiken door een korting op de afkoopsom te geven. Met als argument dat er dan risico's voor de gemeente wegvallen (debiteurenrisico, administratieve kosten..). Dit wordt politiek natuurlijk een leuker verhaal; afkoopsom verlagen. Voor commercieel kan je eigenlijk alleen geen kortingen geven ivm staatssteun (geen korting noemen maar …)
Ik heb me twijfels of je voor overstap en nieuwe uitgiften een ander verhaal en ander canon% moet hanteren. Dat wordt weer heel verwarrend en bovendien is het niet uit te leggen waarom deze verschillen! Het gaat in beide gevallen over grondgebruik. Bovendien ben ik niet direct overtuigt dat met een indexcanon% van 2,4% of een vaste canon% van 3,85% niemand gaat afkopen. Ik denk dat het sentiment van afkopen en er voor altijd vanaf zijn helpt bij de keuze voor afkoop.
Met vriendelijke groet,
5.1 5.1.2e
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 30 oktober 2015 11:17
Aan: 5.1. 5.1.2e 5.1.2 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 1 5.1.2e 5.1.2e (OGA)
Onderwerp: RE: het canonpercentage
5.1.2e ,

Een helder verhaal, maar het blijft een complexe materie, die politiek gevoelig ligt en ook nog eens grote gevolgen heeft voor overstap en voor de balans, de schuldpositie en het Wet-Hof-saldo.

Daarom ontkomen we er m.i. niet aan, om ook de financiële consequenties van de voorgestelde keuzes te benoemen. Bijgaand heb ik daarvoor een eerste aanzet geformuleerd (maar helaas nog niet compleet genoeg).

Vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e e
Verzonden: vrijdag 30 oktober 2015 10:05
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 1 5.1.2e 5.1.2e (OGA); 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: het canonpercentage

Helder en compleet. Paar tekstuele opmerkingen en opmerkingen. Bij deze.
Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: donderdag 29 oktober 2015 17:50
Aan: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (OGA); 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: het canonpercentage

Het canonpercentage blijft een lastig ding. Hierbij de link naar de notitie die ik hierover heb gemaakt. Ik probeer het bestuur van argumenten te voorzien om een niet veel lagere risico-opslag te gebruiken dan de 1,5%. Anders wordt het indexcanon% wel erg laag en afkopen erg onaantrekkelijk. Ik heb vooral geprobeerd dat laatste te benadrukken door te beginnen met het verband tussen canon% en afkoopsom te benadrukken.
canonpercentage 20151029.doc
5.1.5
Graag jullie opmerkingen!
Groeten, 5.1.2e