[redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Mon 11/6/2017 3:22:27 PM
Subject: FW: beantwoording vragen van CDA-raadslid Boomsma en ander nieuws
Received: Mon 11/6/2017 3:22:28 PM
1353.17.Schriftelijke vragen Boomsma invoering overstapregeling eeuwigdurende erfpacht.pdf
HERZIEN REKENVOORBEELD HILLEN VOOR OUDEREN.docx

Zie onderstaand bericht van [redacted] met allerlei commentaar op de beantwoording van de eerdere vragen van Boomsma.

Van: [redacted] [mailto:]
Verzonden: maandag 6 november 2017 15:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fw: beantwoording vragen van CDA-raadslid Boomsma en ander nieuws

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Datum: 06-11-17 12:21 (GMT+01:00)
Aan: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Onderwerp: beantwoording vragen van CDA-raadslid Boomsma en ander nieuws

Beste mensen,

In onze vorige mail stond dat na 31 oktober meer duidelijk zou worden als de antwoorden op **bijgevoegde schriftelijke vragen** door het college van B&W zouden zijn vastgesteld.
Anders dan de wethouder met enig bravour in de commissie op 18 oktober uitriep dat de brief binnen een kwartier na de collegevergadering op hun scherm zou verschijnen, kostte dit nog twee dagen. Kennelijk moest er toch nog aan de antwoorden gesleuteld worden door interventie van collega's.
En het is ook meteen duidelijk op welk punt dat is gebeurd.
Want in de commissie gaf de wethouder duidelijk aan dat hij bereid was de erfpachters met AB 1994 nog wat meer tijd te gunnen. En dat zit er in de definitieve antwoorden niet meer in! 1 januari 2018 is het afgelopen met 50 jaar bijkopen op basis van de oude grondprijsberekening!
Of de argumenten van het college u overtuigen, kunt u zelf bekijken in de **bijgevoegde antwoorden** (vraag 4).
Pluspunt is dat er een aparte rekentool komt en een brief aan alle erfpachters met AB 1994 (25% van het totaal!).
We kregen veel klachten van verontruste erfpachters die tot nu toe slecht werden bediend door Bureau Erfpacht.**Erfpachters met AB 1994 maak hier (SNEL dus) gebruik van!**
In de antwoorden zitten nog meer gekke dingen.
Kijk eens bij **vraag 2**, waar Boomsma vroeg of het niet dubbelop is dat de Dienst Belastingen eerst een geconstateerde marktwaarde ophoogt met de erfpachtcorrectie (dat staat in de Wet Waardering Onroerende Zaken, die voorschrijft dat WOZ-waarde moet uitgaan van de fictie van volle eigendom van de grond), maar dan de OZBbelasting toch wordt geheven zonder onderscheid te maken tussen erfpachtwoningen en woningen op eigen grond. Terwijl de gemeente bij de canonvaststelling duidelijk maakt dat de erfpachter slechts een deel van de waarde bezit. De wet schrijft wel voor dat de waardering gelijk moet worden getrokken, maar niet dat de belastingheffing (tarief) ook perse uniform moet zijn. Wat antwoordt het college nu?: 'Bij de overstapregeling wordt 10% afgetrokken, dus er is geen sprake van dubbele betaling'. Ziet u dat hier geen antwoord wordt gegeven op de vraag? Die 10% depreciatie geldt niet voor de belastingheffing, maar voor de overstapregeling of canonherziening einde tijdvak. En die schamele 10% (was vroeger 40%, deskundigen rekenen nog steeds met 40%) wordt al voor heel andere omstandigheden afgetrokken. Namelijk om in rekening te brengen dat er bij canonherziening geen nieuwe grond wordt "verkocht", maar grond moet worden gewaardeerd die voortdurend (voor altijd) met erfpacht is belast:
- de beperking door de gebondenheid van twee contractpartijen aan elkaar; er is anders dan bij prijsbepaling op de markt geen sprake van een vrije onderhandelingssituatie;
- de beperking dat de erfpachter alle lasten draagt (bouw, onderhoud en alle aansprakelijkheden van het vastgoed) en de gemeente alleen een papieren bloot eigendom heeft;
- de beperking dat de opstalwaarde wordt bepaald alsof die vrij verkoopbaar (leeg opgeleverd) zou zijn, terwijl de erfpachtwoningen nu juist bewoond worden, dus niet leeg zijn.
Enzovoort. U merkt al dat 10% belachelijk weinig depreciatie is voor deze beperkingen. Nu dient die ook nog om de verkeerde bejegening bij de OZB te compenseren...
Al wordt ergens 10% depreciatie afgetrokken, de resterende 90% is nog steeds een groot bedrag, dat volgens de gemeente niet aan de erfpachter toebehoort! En dat zou bij de OZB tot uiting moeten komen.

De gemeente heeft in zijn beantwoording kennelijk een noodsprong genomen ("ambtenaar Jansen, schrijf maar wat"), waardoor zij het gelijk van de vragensteller Boomsma onderstreept.
Verder is het antwoord op **vraag 1** voor de fijnproevers zeker interessant. De gemeente werkt hier met twee petten (erfverpachter en belastingheffer) en de raad vraagt of de gemeente consistent handelt bij de waardering van het erfpachtrecht en het bloot eigendom. Met de ene pet op stelt de gemeente: 'ons recht is WOZ X BSQ en nog wat waard'. Met de andere pet op zegt de Dienst Belastingen: 'wij kijken naar marktgedrag achteraf, dus we weten het zo net nog niet'. In normale aardse verhoudingen zou je mogen verwachten dat beide waarderingswijzen op het zelfde uitkomen, want het gaat om hetzelfde waarderingsobject. We zullen zien dat hier een levensgrote discrepantie optreedt en blijft optreden, die de gemeente niet hardop erkent, maar toch impliciet niet uitsluit.
De andere antwoorden kwamen in onze vorige mail al aan bod.
Naast erfpachtellende komt dezer dagen nog een nieuwe bedreiging op ons af, de **afschaffing van de Wet-Hillen**. We schreven hier eerder al over. Dit keer komt de ellende niet van de gemeente, maar van Den Haag.
Hoewel we alle politici voordien al hadden aangeschreven, is er bij het debat over de Regeringsverklaring nauwelijks een woord aan besteed. Het kabinet heeft de invoering van de maatregel namelijk over 30 jaar uitgesmeerd, en dat maakt het voor politici met een beperkte horizon van 4 jaar kennelijk minder interessant. Hopelijk komt er bij de behandeling van de benodigde wetgeving in het parlement dit schandalige voorstel meer in de schijnwerper. En dat kan al heel gauw zijn, want het kabinet wil de belastingwetten nog dit jaar door het parlement loodsen.
Waarom het idee zo erg en schandalig is, vooral voor grote steden als Amsterdam, komt omdat de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait) is gekoppeld aan de WOZ-waarde van de eigen woning. Net als de erfpachtcanon. En dankzij de oververhitte woningmarkt gaat die WOZ in galop omhoog. Ook bij gewoon verhitte woningmarkt de afgelopen 30 jaar zijn woningprijzen al 10 x over de kop gegaan. Dat kan/zal de komende 30 jaar weer gebeuren.
De gevolgen zijn desastreus, zoals **bijgaande berekening** illustreert voor een oudere die geen waardevast pensioen heeft. Dit sommetje hebben we ook aan de Amsterdamse raadsleden voorgelegd met de vraag om bij hun Haagse counterparts te bepleiten, dat Amsterdamse huizenbezitters niet gediscrimineerd mogen worden (D.Boomsma reageerde tot heden als enige hierop). In krimpgebieden dalen de WOZ-waarden zelfs. Wat een verschil in waardering van het 'woongenot als inkomensbestanddeel' (?) komt hieruit voort! Kortom, een ondeugdelijk instrument dat echt van tafel moet.
Actie: Als u wilt, kunt u uw Kamerlid aanschrijven om ook hiertegen te protesteren. De mailadressen van de leden van de Commissie-Financiën zijn HIER weergegeven. Mocht dit alles niets uithalen (tja, het regeerakkoord is heilig) dan is het weer een extra argument om de erfpachtbesluiten van Amsterdam te corrigeren/repareren. Een citroen kan maar 1 keer worden uitgeperst.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e
Verontruste Erfpachters Amsterdam