Gemeente Amsterdam

Het reces is voorbij, waar staat de vernieuwing...

Kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES ([redacted] [redacted])
Datum	20 augustus 2015

Gevraagde beslissingen

1. Kennis te nemen van toetsing methodiek GWC
2. Kennis te nemen van de resultaten van de consultatieronde
3. Kennis te nemen van afrondende fase van de Algemene Bepalingen
4. Kennis te nemen van de samenvatting van het fiscale advies van KPMG
5. Kennis te nemen van de planningsanalyse en akkoord te gaan met het hanteren van de voorgestelde planning en afhankelijkheden:
   a. Standpuntbepaling in college begin oktober (in plaats van augustus)
   b. Standpuntbepaling in raadscommissie 28 oktober (in plaats van 23 september)
   c. De uitkomsten van de analyses en berekeningen als uitwerking van advies GWC kunnen invloed hebben op de doorlooptijd
   d. De tijd die bestuurlijk nodig is voor de bespreking van de standpuntbepaling kan invloed hebben op de doorlooptijd.

Korte toelichting/samenvatting

Op 9 juli heeft het BT ingestemd met het aanpassen van de planning die had moeten leiden tot een standpunt van het college op 1 september. De redenen hiervoor waren:

1. Beantwoording van de 140 vragen door de grondwaardecommissie.
2. Gesprek tussen Raadscommissie RO en de GWC op 27 augustus
3. Het kost tijd om duidelijkheid te krijgen over de toepasbaarheid van het advies GWC:
   a. Er zijn door de GWC geen rekenvoorbeelden gegeven, die moeten worden gemaakt
   b. Gegevens van dienst belastingen koppelen met erfpachtgegevens en vervolgens analyseren van de uitkomsten
   c. Voor commercieel vastgoed ontbreekt een verouderingsfactor en is de WOZ-waarde mogelijk onvoldoende bruikbaar
   d. Op basis van uitkomsten de wijze van toepassing GWC advies bepalen (WOZ-waarde individueel of korrelgrootte per buurt)

In deze notitie wordt inzicht gegeven in de stand van zaken en een voorstel gedaan voor de vervolgaanpak en planning.

Ad 1. Toetsing van de methodiek GWC

Bij de presentatie van de GWC op 18 juni jl. en in de gesprekken die daarna in het BT hebben plaatsgevonden werd duidelijk dat de methode van GWC op zich toepasbaar is maar dat alvorens dat definitief te kunnen concluderen de systematiek moet worden getoetst. De GWC heeft er voor gekozen geen voorbeeldberekeningen te presenteren, berekeningen die nodig zijn om grip te krijgen op de bruikbaarheid.

Wat hebben we de afgelopen weken gedaan en in gang gezet:

- WOZ-bestand rve Belastingen
  Met de rve Belastingen is in de afgelopen weken nauw samengewerkt om het WOZ-bestand te kunnen koppelen aan de benodigde erfpachtdata. Logischerwijs blijken er veel bewerkingen nodig te zijn om vanuit het WOZ-bestand de juiste analyses te kunnen maken. Om een indruk te geven: het bestand bestaat uit meer dan 700.000 Excel regels en alleen dat gegeven kost veel (bewerkings)tijd. Inmiddels werken we samen met O&S die ons helpt met de koppelingen en het bevragen van de dataset.
- Belastingen heeft een juridische analyse uitgevoerd ten aanzien van mogelijke bezwaarmogelijkheden op de al vastgestelde WOZ waardes (als bijlage toegevoegd). Hieruit blijkt dat er geen mogelijkheid is tot bezwaren vanuit de nieuwe relatie met de bepaling van canon. Wel zijn er op andere juridische gronden (bij gezamenlijk eigendom) mogelijkheden voor de partner om achteraf bezwaar te maken.
- Bouwkosten
  De methode GWC vraagt om bouwkosten die aansluiten bij de WOZ-typeringen. We hebben hiervoor een bureau dat we vaker inzetten om de bouwkosten voor het grondprijsbeleid op te stellen gevraagd. De bouwkosten zijn 13 augustus binnen gekomen en worden nu besproken om ze vervolgens als uitgangspunt te kunnen vaststellen.
- Commercieel vastgoed
  Voor commercieel vastgoed spelen 2 dingen die een snelle bruikbaarheid van de methode GWC in de weg staan:
  - De verouderingsfactor is niet door de GWC gegeven, met de expertsessie vastgoedadviseurs commercieel wordt onderzocht op welke wijze de verouderingsfactor kan worden opgesteld. Deze makelaars waren gedurende de vakantieperiode niet beschikbaar, de komende weken moet duidelijk worden op welke wijze en in welk tempo die gegevens beschikbaar kunnen komen.
  - De WOZ bij commercieel vastgoed gaat uit van de fictie leegstand terwijl de marktwaarde tussen een verhuurd of leegstaand pand zeer veel verschilt. Deze problematiek moet nog verder worden uitgewerkt, dat is in de vakantieperiode nog niet gelukt.
- Dwarskijksessie
  Op 31 augustus vindt een 2e dwarskijksessie plaats (de eerste is uitgevoerd over het concept-Startdocument) waarbij wordt gereflecteerd op het GWC advies, de resultaten van de consultatieronde en de bruikbaarheid van de methodiek.

Het is belangrijk dat de volgende stappen worden gezet alvorens een definitief standpunt in te kunnen nemen over de bruikbaarheid van de methode GWC:

1. Het WOZ-bestand moet worden gekoppeld met de erfpachtgegevens (vrijwel gereed)
2. De grondwaardes moeten worden berekend
3. En vervolgens moeten deze resultaten worden geanalyseerd
   a. Zijn de uitkomsten logisch of zijn ze dat niet
   b. Waardoor komt dat en wat betekent dat

De tijd die hiermee gemoeid is laat zich nog enigszins lastig voorspellen. Dit hangt af van de mate waarin de analyses bijzondere uitkomsten laten zien. Dit iteratieve traject moeten we doorlopen om goed te snappen wat de effecten van de methodiek zijn. Alles is er op gericht om de eerstmogelijke raadscommissie (28 oktober, zie ad 5. Planning) te halen. In het BT van 26 augustus zal een presentatie worden gegeven over de stand van zaken.

Ad 2. Consultatieronde advies GWC

De consultatieronde over het advies GWC is afgerond, in de bijlage zijn de verschillende reacties en bijdragen opgenomen. Bijlage 1 hiervan bevat een samenvatting van de binnengekomen reacties en de wijze waarop we met de reacties omgaan.

- De reacties zijn wisselend maar een generiek beeld is dat het gebrek aan rekenvoorbeelden een tekortkoming is. In de standpuntbepaling zullen we dit gemis oplossen door voorbeeldberekeningen toe te voegen zodat de methodiek helder is.
- Een belangrijk punt dat door erfpachters en SEBA (en onlangs ook in buurtbijeenkomst Buitenveldert) wordt ingebracht is dat de al betaalde canon zou moeten worden afgetrokken van de nieuw te betalen canon. Op dit punt is de GWC helder en tot nu toe is ook de lijn van het BT dat al betaalde canon geen verlaging van de nieuwe aanbieding tot gevolg heeft. Dat betekent dat op dit punt geen tevredenheid bij de erfpachters zal ontstaan.
- Een ander punt is dat verschillende partijen (bijvoorbeeld banken, erfpachters) het risicopercentage van 1,5% in het canonpercentage te hoog vinden. Banken onderbouwen dat door aan te geven dat de gemeente relatief weinig risico loopt en banken circa 0,5% risico opnemen.
- Ook wordt voorzien (en dat herkennen we) dat de methodiek tot onlogische verschillen van grondwaardes tussen gelijksoortige objecten kan leiden. In het BT hopen we hier het beeld van te kunnen schetsen. Een vraag die vervolgens voor zal liggen is in hoeverre we vasthouden aan de transparante objectgeoriënteerde toepassing van de methodiek of een meer generieke die een logischer beeld van grondwaarden geeft maar individueel minder transparant is.

Ad 3. Algemene Bepalingen

De Algemene Bepalingen bevinden zich in een afrondende fase. In september zullen de Algemene Bepalingen worden voorgelegd voor een consistentie check bij de gemeenteadvocaat en de expertsessies (banken, notarissen en makelaars). Dat betekent dat vanaf dat moment de vrijgave van de AB's vanaf oktober mogelijk zal zijn (in ieder geval na bespreking van het collegestandpunt over het GWC-advies met de raadscommissie RO). In oktober zullen de AB's en het voorstel voor de wijze van inspraak aan het BT ter vaststelling worden voorgelegd.

Ad 4. Fiscaal advies

Er is een fiscaal advies ingewonnen bij KPMG over de concept Algemene Bepalingen en het advies van de GWC. Op 8 september wordt dit advies besproken bij de rijksbelastingdienst. De rijksbelastingdienst zal dan geen standpunt innemen over de juistheid van het advies (dat doet zij op het moment dat de Algemene Bepalingen bij vrijgave inspraak worden voorgelegd) maar het geeft vanzelfsprekend wel inzicht in omissies of aandachtspunten. De kern van het fiscale advies is:

- **Inkomstenbelasting voor de particuliere erfpachter met een eigen woning**
  De fiscale behandeling van canon en afkoopsom zijn gelijk aan de huidige Algemene Bepalingen (AB). De periodieke canon betalingen zijn aftrekbaar op grond van artikel 3.120 Wet IB 2001. Een schuld die is aangegaan ter financiering van de afkoop kwalificeert als eigenwoningschuld op grond van artikel 3.119a Wet IB 2001. De afkoop is niet aftrekbaar.
- **Inkomstenbelasting/Vennootschapsbelasting, de ondernemer**
  De fiscale behandeling is gelijk aan de huidige AB. De ondernemer kan de periodieke canonbetalingen in aftrek brengen (fiscale behandeling gelijk aan huur).
  De ondernemer wordt voor fiscale doeleinden bij afkoop als eigenaar van de grond aangemerkt doordat de economische eigendom bij de ondernemer ligt als gevolg van de eeuwigdurende afkoop. Op grond wordt fiscaal niet afgeschreven.
- **Overdrachtsbelasting bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten**
  De fiscale behandeling van afkoop en canon is gelijk aan de huidige AB. Er is overdrachtsbelasting verschuldigd bij de uitgifte van een nieuw recht tenzij uit anderen

hoofde een vrijstelling van toepassing is. Als sprake is van een bouwterrein voor de BTW is er op basis van de samenloopregeling geen overdrachtsbelasting verschuldigd. In alle overige gevallen is de maatstaf van heffing gelijk aan de gekapitaliseerde waarde van de canon of in het geval van afkoop, aan de afkoopsom.

- **Overdrachtsbelasting bij bestaande rechten**
  Bij een overstap is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat niet meer dan de schuldplichtigheid wijzigt. Op grond van artikel 9 lid 2 is er geen sprake van een belast waarde verschil. De canonverhoging of verhoging van de afkoopsom is feitelijk een vergoeding voor de Gemeente voor het afzien van toekomstige canon verhogingen bij einde tijdvak (los van indexatie).

  Risico
  De Belastingdienst kan het standpunt innemen dat bij de overstap naar het eeuwigdurende stelsel meer dan de schuldplichtigheid wijzigt waardoor bij een overstap sprake is van een belaste verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Overleg met de belastingdienst moet dit duidelijk gaan maken.

- **BTW bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten**
  De fiscale behandeling is gelijk aan de huidige AB. Bij eerste ingebruikname van de grond is sprake van een belaste prestatie. Er is in dit geval btw verschuldigd over de waarde in economisch verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft, oftewel over de waarde van de volle eigendom zonder rekening te houden met de beperkte rechten. Doordat de canon gelijk wordt gesteld aan de waarde in economisch verkeer van de onderliggende zaak is over de periodieke canon betalingen geen btw verschuldigd.
  De fictie dat een canon gelijk wordt gesteld aan de waarde economisch verkeer geldt bij letterlijke lezing mogelijk niet voor een afkoopsom. Hierdoor wordt de uitgifte van een nieuw recht mogelijk niet als levering aangemerkt maar als vrijgestelde verhuurdienst (waardoor de gemeente o.a. wordt geconfronteerd met niet aftrekbare btw op samenhangende kosten). Voorstel richting Belastingdienst is om ook een afkoopsom gelijk te stellen aan de waarde economisch verkeer. Ter onderbouwing kan worden verwezen het naar advies grondwaarde commissie waar wordt gesteld dat de waarde eeuwigdurend erfpacht nagenoeg gelijk is aan waarde grond in volle eigendom.

  Risico
  De Belastingdienst kan het standpunt innemen dat bij de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten de grondwaarde waarop de canon en afkoopsom wordt vastgesteld niet gelijk is aan de waarde in economisch verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft. Indien de Belastingdienst hier niet mee instemt, zal de gemeente voor elk perceel twee waarden dienen te bepalen (grondwaarde eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de canon en afkoopsom wordt vastgesteld en de waarde van de volle eigendom), waarbij dan over de waarde van het volle eigendom btw afgedragen moet worden.

- **Btw bestaande rechten**
  Bij een wijziging van een erfpachtrecht is het verschil in waarde in economisch verkeer de maatstaf van heffing voor de btw. Omdat de betaalde canon of afkoopsom als waarde in economisch verkeer wordt beschouwd is er geen sprake van een verschil en daarmee btw-plichtigheid voor bestaande rechten.

Ad 5. Planning

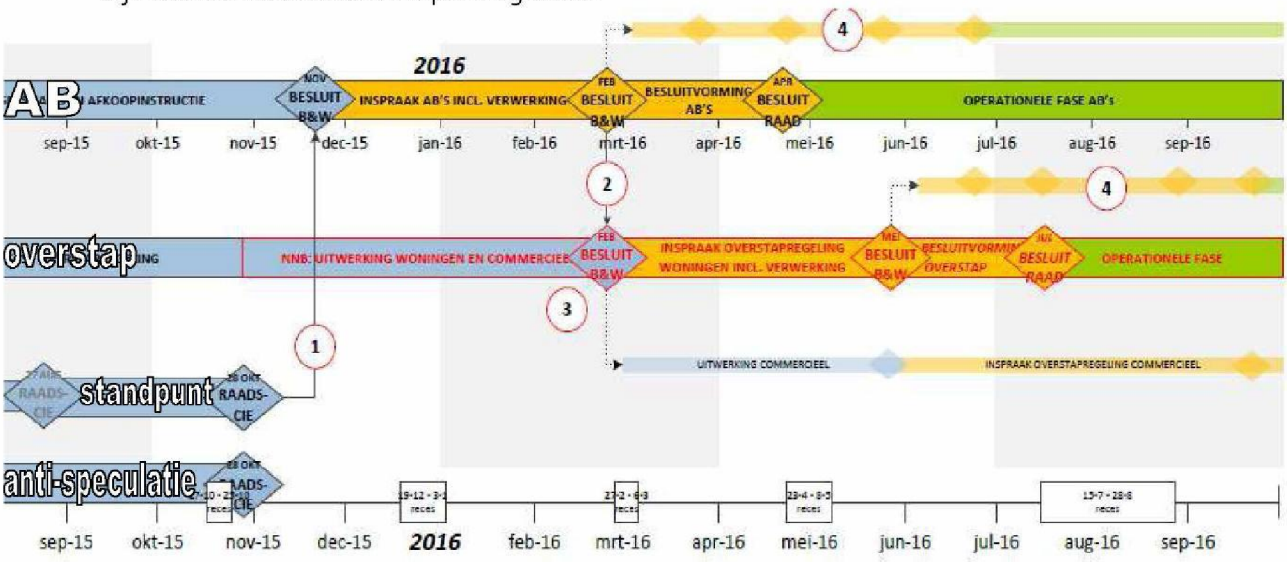
Met de raadscommissie RO is afgesproken dat er niet eerder besluitvorming over het nieuwe stelsel plaatsvindt dan wanneer:

- De standpuntbepaling onderwerp van gesprek is geweest
- Het anti speculatiebeleid is besproken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening

Dat betekent dat beide onderwerpen een GoNoGo moment in het proces zijn. Overigens betreft het hier wel een afhankelijkheid die het gevolg is van een keuze omdat het college bevoegd is om het erfpachtstelsel vrij te geven voor inspraak.
Voor dit moment betekent dit dus dat de planning gebaat is bij een zo snel mogelijk standpunt over de GWC en bespreking van het Anti speculatiebeleid. Als dat is gebeurt kunnen de Algemene Bepalingen worden vrijgegeven voor inspraak. Een vraag die aan de orde is welk detailniveau de standpuntbepaling zou moeten en kunnen hebben.

In technische zin (wat is er feitelijk nodig om de AB's te kunnen afronden) kan de standpuntbepaling best globaal zijn. De politieke omgeving vraagt mogelijk om verdere uitwerking dan dat en (misschien wel belangrijker nog) om debat. In het debat kunnen onderwerpen aan de orde komen die op dat moment nog niet kunnen zijn uitgewerkt. Zo kunnen we niet eerder iets zinnigs zeggen over de hoogte van de korting dan na afronding van de overgangsregeling (waarin nog verschillende keuzes te maken zijn).
Een tweede aspect is dat de methode GWC voor de methode voor wonen 'makkelijker' toepasbaar is dan die voor commercieel. Op enig moment zou kunnen worden besloten om de overstap van wonen sneller mogelijk te maken dan de overstap bij commercieel.

Het streven is om begin oktober a.s. een standpunt in het college te kunnen bespreken en zo eind oktober deze standpuntbepaling in de raadscommissie onderwerp van gesprek te kunnen laten zijn. Dat zou tot onderstaande planning leiden:



De volgende aandachtspunten zijn van belang (nummers corresponderen met schema)

1. De standpuntbepaling wordt met de bespreking in de raadscommissie afgerond eind oktober, waarna de Algemene Bepalingen kunnen worden vrijgegeven voor inspraak.
   Als blijkt dat er meer tijd nodig is voor de standpuntbepaling kunnen de AB niet worden vrijgegeven voor inspraak en treedt er vertraging op.
2. De overstapregeling wordt vrijgegeven voor inspraak als de AB na de inspraakperiode ter besluitvorming hebben voorgelegen bij B&W.
   Als het collegebesluit meer tijd zou vragen, dan wordt de inspraak en besluitvorming op de overstap uitgesteld tot het moment waarop het collegebesluit is genomen.
3. Verwacht wordt dat de uitwerking van de overstapregeling in 3 maanden klaar kan zijn en in dat geval kan er nog voor het reces van 2016 een besluit worden genomen over de overstapregeling maar dit past op dit moment wel heel precies (dus kwetsbaar). De planning is

nog afhankelijk van de uitkomsten van de berekeningen en de wijze waarop de GWC methode voor commercieel vastgoed kan worden uitgewerkt. Eind augustus zal er een goed beeld zijn van de variabelen:

- Als de rekenuitkomsten grillig zijn is er meer tijd of een besluit op een hoger abstractieniveau nodig voor uitwerking dan wanneer ze logisch zijn. Dit kan betekenen dat de uitwerking van de overstapregeling meer tijd vraagt,
- De uitwerking voor commercieel vastgoed is lastiger dan voor woningen. De planning voor inspraak en besluitvorming van woningen is daarmee feitelijk afhankelijk van de planning van commercieel. Een mogelijkheid zou kunnen zijn om deze twee trajecten los van elkaar in te zetten, waarmee de planning voor woningen zo snel mogelijk volgt op de vaststelling van de AB. Dit besluit hoeft niet op dit moment te worden genomen.

4. Het besluitvormingstraject gaat uit van de snelst mogelijke doorlooptijd, van B&W tot en met de Gemeenteraad. Niet uit te sluiten is dat ofwel B&W ofwel de Raads-cie meer tijd vragen voor discussie in de definitieve besluitvorming.

Onderstaand is de snelst mogelijke planning afgezet tegen de tot nu toe gecommuniceerde planning.

	Aangepaste planning	huidige planning (internet)
Consultatieronde	juli/augustus 2015	-
Bespreking vragenronde GWC in Raadscie	27 augustus 2015	-
Standpuntbepaling college B&W	29 september of 6 oktober	augustus
Standpuntbepaling bespreken in raadscie RO	28 oktober 2015	2 September
AB Vrijgave voor inspraak door B&W	Medio november 2015	½ september
Overstapregeling vrijgave voor inspraak	Eind Februari 2016	Eind december
Raadsbesluit AB	April 2016	Februari 2016
Raadsbesluit overstap	Juli 2016 / september 2016	Zomer 2016

In de laatste raad voor het reces is gevraagd om een extra overleg met de GWC. De wethouder heeft hiermee ingestemd en in de uitnodigingsbrief aan de commissie RO aangegeven dat dit leidt tot een aanpassing van de planning. Concrete data zijn hierin niet genoemd.
Voorgesteld wordt om de gewijzigde planning op 27 augustus in de bespreking GWC en Commissie RO te melden en vervolgens ook op internet aan te passen.