01271

To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Tue 9/8/2015 8:07:59 PM
Subject: Re: Bestuurlijk Team vernieuwing erfpacht 10 september
Received: Tue 9/8/2015 8:08:01 PM

Dag 5.1.2e,
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 5.1.2e en 5.1.2e 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 5.1.2e.

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,

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam

Reactie 5.1.2e:

Beste 5.1.2e,

Ik heb beide memo's gelezen. Het zijn goede en consistent geschreven stukken. Ik heb vooral kritisch gek[illegible] naar het onderdeel WOZ. 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) 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 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 ?), 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‘*tevredenheid zal*’*tevreden zijn* ‘

Pagina 3, 2e0nderdeel 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,

5.1.2e 5.1.2e

Op 7 sep. 2015 om 14:09 heeft 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2e,

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,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

<3. Memo bestuurlijke reactie advies GWC.pdf>

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