To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)[5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e ten[5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Thur 12/10/2015 6:08:53 PM
Subject: RE: nieuw erfpachtstelsel
Received: Thur 12/10/2015 6:08:00 PM

Hoi 5.1.2e,
Aanvullend op onderstaande mail vroeg ik mij af, hoe de gemeente huurwoningen waardeert.
Uit http://www.huurwoningen.nl/info/woz-waarde/: *In 2013 heeft de ministerraad ermee ingestemd om in 2015 de huurprijs van een woning te baseren op de WOZ-waarde van die woning. In 2014 besloot Minister Blok dat een aantal elementen die normaliter de maximale huur bepalen worden vervangen voor de WOZ-waarde. In plaats van bijvoorbeeld 'woonomgeving' en 'woningtype' zal er worden gekeken naar de WOZ-waarde.* Dit heeft ondermeer in het vanaf 1 januari 2015 geldende puntensysteem zijn weerslag gevonden, zij het dat huurverhoging door het nieuw puntensysteem alleen bij nieuwe huurcontracten van toepassing zal zijn. Als de werkelijke huuropbrengst niet van invloed is op de WOZ-waarde en die uitgaat van de waarde bij lege en vrije levering in een open markt, dan is de vraag welke afslag voor nieuw te bouwen huurwoningen vereist is om beleggers bij een BAR van max 4,5% van de WOZ-waarde over de streep te trekken. Dat geldt in nog hoger mate bij ons streven voor mensen die wij middeldure huur willen bieden omdat ze buiten de doelgroep sociale huur vallen en aan die huurstelling een lagere BAR dan 4,5% van de WOZ-waarde is verbonden.
Daarnaast nog een paar hersenspinsels die bij het opstellen van onderstaande mail oppopten:

- Uitgangspunt van het advies van de GWC is dat het genot dat de eigenaar van een onroerende zaak heeft nagenoeg hetzelfde is als het genot dat erfpachter van een eeuwigdurende erfpachtrecht op een in alle opzichten vergelijkbare en onroerende zaak heeft (wetsdefinitie: gelijk genot tenzij in akte anders is bepaald). Dit doet zich voor als met de bouw de potentie van de locatie naar bestemming, bouwvolume in samenhang met de marktwaarde en de stichtingskosten optimaal is benut. De erfpachtvoorwaarden waarin o.a. bestemming gebruik en vloeroppervlakte worden vastgelegd, zijn dan vooral een constatering daarvan. Dit sluit aan op de grondslagen van WOZ-waardering , die uitgaan van wat is en niet van wat er ook had kunnen zijn. Het is dus zaak bij tenderen optimaal grondgebruik te stimuleren en "verhandelbare" bouwlatenties te vermijden.
- Zoals ook de GWC constateerde zal er een appreciatieverschil bestaan tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht, ook als er geen sprake is van enig praktisch verschil in het genot van de zaak. Naast gevoelde zal ook eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de volle eigendom feitelijke beperkingen inhouden, die zich bij een door de erfpachter gewenste wijziging van de erfpachtvoorwaarden tot een canonverhoging kunnen leiden. Dat gegeven kan zich bij een reële beperking ten opzichte van eigendom in een waardeverschil vertalen.
- Daarbij is het goed dat we ons rekenschap geven van het de kans dat werkelijk sprake kan zijn van een wijziging met canonverhoging waar dat op grond van de erfpachtvoorwaarden wel mogelijk zou zijn. Denk bijvoorbeeld aan een appartementencomplex waarin de mogelijkheden om na de bouw af te wijken / uit te breiden vooral theoretisch van aard zijn aangezien voor een wijziging/uitbreiding de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist is (het doet er niet toe of sprake is van erfpacht of niet). Dat geldt zowel woningen als commerciële ruimten in de plint van bouwblokken..

Groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 10 december 2015 18:38
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
Onderwerp: RE: nieuw erfpachtstelsel

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Naar aanleiding van een wandelgangengesprek met 5.1.2e wil ik jullie voor het overleg met de Belastingdienst het volgende dilemma meegeven.
Met de conceptbrief aan de Belastingdienst wordt ook het laatste concept van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB2016) meegezonden. Deze zijn wat ons betreft zo definitief, dat we het Bestuurlijk Team voorstellen de AB2016 vrij te geven voor bestuurlijke behandeling en opvolgende inspraak. Nog niet zover is echter het voor de toepassing van de AB2016 benodigde grondprijsbeleid, dat de waarderingsbasis van erfpachtrechten en wijzigingen daarop moet vormen. We verkeren daardoor in de omstandigheid, dat het vanwege de voortgang van cruciaal belang is, dat terwijl de vorming van het grondprijsbeleid geen gelijke tred houdt met de AB2016 we toch op 1 april 2016 over de uitkomsten van het vooroverleg met de Belastingdienst moeten beschikken om deze mee te kunnen nemen bij de voordracht aan en vaststelling van de AB2016 door de Gemeenteraad.
In de conceptbrief aan de Belastingdienst ten behoeve van het vooroverleg gaan we bij gebreke aan een finale uitwerking nog vooral uit van de al bekende uitgangspunten van de GWC en nog maar beperkt van de uitvoeringsmarges die aan de toepassing daarvan in he

grondprijsbeleid hun plek moeten vinden. Het bijbehorende dilemma is dan welke informatie we over de uitvoeringsmarges in wording bekend moeten maken voor een inhoudelijk overleg. Anders gezegd welke gespreksmarge er is voor de houdbaarheid van de uitkomsten van het vooroverleg als nadien blijkt, dat het uiteindelijke grondprijsbeleid en marge afwijkt, waarmee ogenschijn / naar de

letter niet wordt voldaan aan het uitgangspunt van de GWC, dat de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht (nagenoeg) gelijk is aan de grondwaarde bij eigendom (waarmee gering verschil tussen WEV recht en WEV onroerende zaak).
Concreet was de opmerking/vraag van 5.1.2e of × afwijkingen binnen de door het GWC aangegeven bandbreedte tot 5% van wezenlijke invloed zijn op de uitkomsten van het vooroverleg en/of dat × als die verschillen nu niet worden aangegeven die uitkomsten op losse schroeven komen te staan als bij de bestuurlijke behandeling blijkt dat dergelijke afslagen worden gehanteerd op de van de WOZ-waarde afgeleide grondwaarde vol eigendom. Hierbij gaan we er van uit, dat als dergelijke afslagen aan de orde zijn, we die eerst aan de Belastingdienst zullen melden voor ze in het openbaar worden in het bestuurlijke en publieke debat.
Groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e ; 5.1.2e (OGA)
Verzonden: donderdag 10 december 2015 11:52
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: FW: nieuw erfpachtstelsel

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
Zoals besproken zend ik hierbij ook de opmerkingen en wijzigingen van 5.1.2e. Ik zal zo ook de laatste versie van de AB 2016 naar jullie toe zenden.
Op pagina 6 schrijft 5.1.2e het volgende:
'Bij wonen zal het verschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht zeer klein zijn omdat de beperkingen als gevolg van het erfpachtrecht beperkt zijn (volume uitbreidingen worden niet verrekend, bestemmingswijzigingen wel). Bij commercieel vastgoed zal het verschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht ook klein zijn maar wel iets groter als bij wonen (volume uitbreidingen en bestemmingswijzigingen worden verrekend).'
Ik hoor graag van jullie of dit leidt tot btw issues. Als dit zo is, dan stel ik voor dat deze alinea niet in de brief komt.
Groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: 5.1.2e ; 5.1.2e
Verzonden: donderdag 10 december 2015 11:39
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e (OGA)
Onderwerp: RE: nieuw erfpachtstelsel

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

Van: 5.1.2e ; 5.1.2e (OGA)
Verzonden: donderdag 10 december 2015 08:43
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: FW: nieuw erfpachtstelsel

Aan allen,
5.1.2e: bedankt voor de review.
5.1.2e en 5.1.2e: Kunnen jullie uit de voeten met de wijzigingen en opmerkingen van 5.1.2e of moet daar vandaag nog overleg over plaats vinden?
5.1.2e: Het lijkt me wel goed als jij vandaag nog even kijkt naar de brieven kijkt vooral naar pagina 4 en 5 van de btw.
Groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 9 december 2015 16:00
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e (OGA)
CC: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: nieuw erfpachtstelsel

Hoi 5.1.2e ,
Bijgaand de beoordeeld concepten (die van "schoon" nu weer "track changes" laten zien.
Groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e (OGA)
Verzonden: dinsdag 8 december 2015 17:25
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: FW: nieuw erfpachtstelsel

Dag 5.1.2e ,
Zoals afgesproken zend ik je de notitie van Bureau FAC naar je toe.
Het verrast mij maar 5.1.2e heeft met 5.1.2e afgesproken dat as donderdag de brieven naar de Belastingdienst worden verzonden. Is het daarom mogelijk om morgen of donderdag met je commentaar te komen voor de brief overdrachtsbelasting en de btw? 5.1.2e heeft gelukkig een brief opgesteld met en zonder track changes, zodat je onmiddellijk kunt zien wat er gewijzigd is.
Laat me weten wat mogelijk is.
Groet,
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 8 december 2015 16:42
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e (OGA)
CC: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: nieuw erfpachtstelsel en btw

Dag 5.1.2e ,
Zie bijgaand de brieven incl. aanpassingen van Deloitte. Ik heb een versie met aanpassingen en een schone versie bijgevoegd.
5.1.2e heeft aan 5.1.2e toegezegd dat we de brieven donderdag a.s. naar hem versturen.
Indien je vragen of opmerkingen hebt horen we het graag.
Vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Bureau Fiscaal Advies & Control

Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

kantooradres:
Herikerbergweg 5.1.2e
1101 CT Amsterdam

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e

Verzonden: woensdag 2 december 2015 22:20
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
Onderwerp: RE: nieuw erfpachtstelsel

Dag 5.1.2e,
Ik krijg net bericht van 5.1.2e dat hij vandaag geveld is door griep. Desondanks doet hij zijn best om morgen alsnog aan te leveren.
BTW teksten zijn wel binnen maar 5.1.2e is nog niet helemaal gerustgesteld.
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
Verzonden: woensdag 2 december 2015 16:41
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: nieuw erfpachtstelsel

Dag 5.1.2e
Ik ben benieuwd naar de reactie van Deloitte. Heb je data net ze afgesproken wanneer ze iets opleveren?
Groet,
5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 1 dec. 2015 om 17:38 heeft 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag 5.1.2e,
> Ik heb de input van 5.1.2e Verbaan voor btw en ovb zojuist binnen. Het wachten is nog even op input van zijn collega over de eigenwoningregeling.
> In beginsel is de aangepaste brief het antwoord op de vragen van de belastingdienst. 5.1.2e gaat tevens specifiek in op de vraag m.b.t. de eigenwoningreserve.
> Groet,
> 5.1.2e
>
> **Van:** 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
> **Verzonden:** dinsdag 1 december 2015 09:00
> **Aan:** 5.1.2e
> **Onderwerp:** Re: nieuw erfpachtstelsel
>
> Dag 5.1.2e
> Heb je al reactie gehad van Deloitte op je notitie? 5.1.2e wilde vandaag die notitie gereed hebben.
> Zorgt Deloitte ook voor beantwoording van de brief van de Belastingdienst?
> Gr 5.1.2e
>
> Verstuurd vanaf mijn iPhone
> Op 24 nov. 2015 om 15:08 heeft 5.1.2e, 5.1.2e (OGA) <5.1.2e@amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> > Dag 5.1.2e
> > Volgens mij zijn het 2 goede brieven geworden. Ik heb alleen in de brief voor btw en overdrachtsbelasting een paar opmerkingen gemaakt.
> > Groet,
> > 5.1.2e 5.1.2e
> > 5.1.2e
> > Erfpacht en Uitgifte
> > Grond en Ontwikkeling
> > **Gemeente Amsterdam**
> > T 5.1.2e
> > M 5.1.2e
> > 5.1.2e@amsterdam.nl
> > Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
> >
> > **Van:** 5.1.2e
> > **Verzonden:** dinsdag 24 november 2015 13:24
> > **Aan:** 5.1.2e@deloitte.nl'; 5.1.2e 5.1.2e (NL - Rotterdam)'
> > **CC:** 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
> > **Onderwerp:** nieuw erfpachtstelsel
> >
> > Beste 5.1.2e, beste 5.1.2e,
> > Ik heb van 5.1.2e begrepen dat we de fiscale aspecten van het nieuwe erfpachtstelsel in gewijzigde vorm aan de

belastingdienst gaan voorleggen.
In deze fase komen de fiscale aspecten van eerste uitgiftes onder de nieuwe AB aan de orde; de omzetting van lopende contracten naar de nieuwe AB komt later aan bod. Tevens heeft de belastingdienst aangeven graag 2 brieven te willen ontvangen: de analyse van de inkomsten- en de vennootschapsbelasting en de analyse van de btw en de ovb in afzonderlijke brieven. Ik stuur jullie een concept van deze brieven en verzoek jullie om op- en aanmerkingen daarin te verwerken.
Hartelijke groet,
Bart
Bart de Vries

5.1.2e
Bureau Fiscaal Advies & Control

Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

kantooradres:
Herikerbergweg 5.1.2e
1101 CT Amsterdam

Werkdagen: maandag t/m donderdag