

Aandachtspunten-/actielijst Expertteam Versterking

- Fiscale aandachtspunten bij de versterking en dan vooral bij sloop/nieuwbouw.
Overdrachtsbelasting bij sloop en nieuwbouw op een andere plek bijvoorbeeld, BTW-heffing.
(zie ook bijlage 1)
- Hoe geven we het sectoraal lopende traject rond zorginstellingen en zorgvastgoed een plek in onze dorps- en stadsvernieuwingsaanpak?
(zie bijlage 2)
- Specials zoals erfgoed ((10)(2e) levert nog input aan)
- Knellende regelgeving
- Sociaal-maatschappelijke impact moet bij de procesbeschrijving veel aandacht krijgen
- Koppeling met nieuwbouwregeling
- Inpassen gebruik leidraad in proces
- Woningmarktonderzoek?
- De 5 belangrijkste punten meenemen (zie aparte notitie)
- Hoe ver wordt de procesbeschrijving vertaald in praktische zaken?

Bijlage 1

Van: Jan Kleine - Bureau Pau <(10)(2e)@pau.nl>
Datum: 25 januari 2018 om 22:08:42 CET
Aan: "B. Popken" <(10)(2e)@roez.groningen.nl>
Onderwerp: FW: btw

Bert,

Er zitten ook nogal wat potentiële fiscale aandachtspunten bij de versterking en dan vooral bij sloop/nieuwbouw. Overdrachtsbelasting bij sloop en nieuwbouw op een andere plek bijvoorbeeld, BTW-heffing en eerder in Delfzijl had ik te maken met een belastingdienst die waardestijging bij het aanbieden van een nieuwe woning ging belasten. En er zijn nog meer kwesties te bedenken die voor de aanpak kostenverhogend (en voor de schatkist kostenverlagend...) zijn.

Punt om mee te nemen in jouw versterkingsteam?

Zie hieronder een mailtje van (10)(2e) hierover aan mij. Ter inspiratie ;-)

Groet,

Jan

Van: (10)(2e) [(10)(2e)@estheticon.nl]
Verzonden: donderdag 25 januari 2018 17:55
Aan: Jan Kleine - Bureau Pau <(10)(2e)@pau.nl>
Onderwerp: btw

Jan,

In algemene zin zou je kunnen stellen dat de versterkingsopgave een vorm van schadecompensatie is. Woningen voldoen niet meer aan de eisen en zijn daardoor technisch- en economisch minder waard geworden of zelf 'total-loss', los van de andere schade die hier nog een uitvloeisel van kan zijn. In natura of middels de uitkering van een bedrag wordt deze schade vervolgens gecompenseerd. Je zou zelfs kunnen stellen dat het niet anders is dan de schadecompensatie bij een scheur. De 'scheur' is in dit geval misschien minder- of helemaal niet zichtbaar maar in voorkomende gevallen veel desastreuzer. Tis in ieder geval een 'scheur in de broek'.

Hier een algemeen- en een specifiek artikel over de btw bij schadevergoeding. De NAM is hier dus al mee aan het knoeien geweest.

<http://dirkzwagerasv.nl/2015/10/08/schadevergoeding-btwbelastbaar/>

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/dossier/33529/kst-33529-257?resultIndex=0&sorttype=1&sortorder=4>

Het maakt dus nogal uit of er sprake is van een prestatie of een zuivere schadevergoeding. Kwestie dus van wie (opdracht)gever en ontvanger zijn en of er sprake is van een prestatie. Het verhaal wordt complexer bij wijkvernieuwing als er ook nog een derde, een vierde partij of een vijfde partij een rol speelt (naast NAM en bewoner eigenaar ook: overheid, woningbouwcorporatie en mogelijk wijkontwikkelingsmaatschappij. Als ik er 'doorheen' probeer te kijken is er al snel sprake van een prestatie, zeker in de wijkvernieuwing-aanpak. Dus is er sprake van BTW. Ook in het geval van 'ruiling' en 'natura' is er in het economisch verkeer al snel sprake van prestaties en 'aan- en verkoop'. Als er iets moet komen moet het rijk ofwel de belastingwet aanpassen of een BTW compensatieregeling ontwerpen/ van toepassing verklaren op deze specifieke situatie. Allemaal vrij ingewikkeld en lastig af te bakenen. Ook hoor ik al tromgeroffel bij adviseurs, juristen en klinkt het verre gedruis van jurisprudentie. Ik zou hier niet teveel woorden aan vuil maken richting het Rijk: het zou toch te zot voor woorden zijn dat heel Nederland 'profiteert' van de versterkingsopgave middels meer belastinginkomsten. Hier moet je dus gewoon afspreken: elke vorm van belasting wordt middels subsidie afgedekt. Dit kan er voor pleiten om e.e.a. via een apart vehikel, uitvoeringsorganisatie of wijkontwikkelingsmaatschappij te laten verlopen welke de maatschappelijke doelen in een afgebakend gebied nastreeft.

Verder speelt een wijkontwikkelingsmaatschappij altijd een bijzondere rol. Deze kan bijvoorbeeld vrijstelling van OVB krijgen en de BTW is vrijwel altijd aftrekbaar. De wijkontwikkelingsmaatschappij kan je ook gaan zien als een 'aannemer' met speciale bevoegdheden/vrijstellingen welke turn-key een opdracht uitvoert welke in een vaststellingsovereenkomst tussen schadevergoeder en -ontvanger is overeengekomen. Heb hier nog wat over nagedacht en in onderstaand schema weergegeven. Ik zie daarbij en ook een rol voor de hypotheeknemers (de banken). Ben even uitgegaan van een situatie met een wijkontwikkelingsmaatschappij. Ook vanuit het 'gevoel' van naast de bewoner te staan misschien geen slecht idee.

Bijlage 2

Van: (10)(2e) <(10)(2e)@eemsmond.nl>
Datum: 31 januari 2018 om 14:12:37 CET
Aan: "'bert.popken@groningen.nl'" <bert.popken@groningen.nl>
Kopie: 'Jan Kleine - Bureau Pau' <(10)(2e)@pau.nl>
Onderwerp: nog een aanvulling voor de tafel Versterking

Goedemiddag Bert,

Gisteren is al veel boven tafel gekomen als het gaat om de uitdagingen in het kader van de versterkingsopgave. Wat ik nog graag extra wil benoemen is het nu nog sectoraal lopende traject rond zorginstellingen en zorgvastgoed, en de daaraan gekoppelde zogenaamde subregionale tafels zorg. Daar verwacht men voor de zomer de versterkingsadviezen over het vastgoed (eerder zou dat april dit jaar zijn) en dit heeft ook een grote impact op het gebied en de inwoners etc. Partijen (met name zorgaanbieders - gemeenten zijn hierin meer volgend, alleen veelal vanuit ruimtelijk perspectief aan de bal) zijn nu aan het nadenken over een strategie om toekomstige vraag en huidig aanbod, in relatie tot die versterkingsopgave rond het zorgvastgoed, op te stellen. Eerste tekenen wijzen erop dat men ook hier grote nieuwbouwopgaven verwacht. Hoe geven we dit traject een plek in onze dorps- en stadsvernieuwingsaanpak? Kunnen we, als mensen langer thuis moeten blijven wonen, voldoende ruimte vinden in afspraken met bv. de provincie die nu voor grote delen van het gebied nog uitgaat van een krimpogave (contingenten)? Hier zitten mogelijk ook uitdagingen/knelpunten die we in onze opdracht moeten meenemen?

Ik cc Jan Kleine in deze ook maar even omdat we ook in het toekomstperspectief het zorgvastgoed hebben genoemd.

Nou goed, wordt vast vervolgd.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

Programmamanager gaswinning/aardbevingen

Gemeente Eemsmond

