Agendaformulier Ontwikkelingsbedrijf

Vergadering	DT
Datum van de vergadering (agendapuntnummer)	2 november 2010
Aangemeld door/opsteller (naam indiener en opsteller)	[redacted] / [redacted] (opsteller [redacted])
Onderwerp	Afschaffen van de toepassing van de depreciatiefactor bij conversies en introduceren van een compensatiekorting. Wijzigen van de depreciatiefactor van 0,6 naar 0,75 zoals die wordt toegepast bij gemeentelijke aanbiedingen bij Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET)
Meegezonden stukken	Stafnotitie voor de wethouder (8 november 2010) Concept B&W voordracht (23 nov. 2010)
Status	Ter besluitvorming
Korte toelichting	Sinds 1994 past de gemeente een depreciatiefactor toe om op basis van de grondwaarde van bouwrijpe grond de grondwaarde te bepalen die dient als grondslag voor het bepalen van de canon bij bebouwde grond. [redacted] De depreciatiefactor behoort tot de uitwerking van de Grondprijzenbrief en is uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling die jaarlijks door het college van B&W wordt vastgesteld. De in deze voordrachten geformuleerde wijzigingen worden vooraf aan het college van B&W voorgelegd zodat ze kunnen worden verwerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011 die het college van B&W eind dit jaar zal vaststellen. In de voordrachten wordt voorgesteld de werkwijze bij de bepaling van de grondwaarde bij conversies van tijdelijk erfpacht naar voortdurende erfpacht aan te passen en een andere gemeentelijke depreciatiefactor, met bijbehorende onderbouwing, vast te stellen die *door de gemeente* wordt gebruikt bij Canonherzieningen Einde Tijdvak. De werkwijze bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen en bij transformaties maakt geen onderdeel uit van dit voorstel. De gewijzigde depreciatiefactor wordt (uiteraard) niet opgelegd aan de *externe* deskundigen die meestal de nieuwe canon bij een CHET bepalen. Het is wel zo dat de gemeente bereid kan zijn het toepassen van een andere, niet nader onderbouwde, depreciatiefactor door deskundigen bij de rechter aan te vechten. **DT behandeling 21 september 2010** Op 21 september 2010 is het wijzigen van de depreciatiefactor behandeld in het DT. In de afsprakenlijst is het volgende opgenomen: “Met betrekking tot het agendapunt depreciatiefactor wordt besloten dat dit niet het moment is om dit stuk verder te brengen. Eerst zal er moeten worden uitgezocht wat de financiële gevolgen voor de burger en voor de gemeente zijn, moet de overgang naar het nieuwe percentage onderbouwd worden en moet het stuk voorzien worden van een meer eenvoudige inleiding met onderbouwing en voorbeelden. Het stuk zal moeten worden geagendeerd ten behoeve van de voorjaarsnota.” In tegenstelling tot het besluit van 21 september 2010 wordt nu toch

	opnieuw de depreciatiefactor in aangepaste vorm ter besluitvorming aangeboden en niet gewacht tot de voorjaarsnota. De reden hiervoor is dat de depreciatiefactor in de Handleiding Grondprijsbepaling moet worden opgenomen. Behandeling bij de voorjaarsnota is daarmee weinig zinvol omdat de Handleiding Grondprijsbepaling slechts éénmaal per jaar, aan het einde van het kalenderjaar, wordt vastgesteld. De keus is dus nu ter besluitvorming aan het college van B&W aan te bieden of een jaar later. Een jaar later betekent echter niet alleen dat we gedeeltelijk werk opnieuw moeten doen (er wordt bijvoorbeeld verwezen naar een taxateurbijeenkomst in juni 2010, volgend jaar kan je daar met goed fatsoen niet meer naar verwijzen), en dat de gemeente met de huidige werkwijze bij conversies geld laat liggen. Belangrijker is echter dat de taxateurs nu, in 2010, op grond van het NLVE-vonnis, gedwongen zijn hun taxaties beter te onderbouwen. Dit momentum gaat verloren, wanneer de gemeente de depreciatiefactor nu ongewijzigd laat. Het DT heeft ook gevraagd wat de gevolgen “voor de burger en voor de gemeente” zijn. Hoewel er burger staat wordt hier de erfpachters bedoeld. Een wezenlijk verschil omdat burgers publiekrechtelijk belasting betalen vanwege het feit dat zij ingezetenen zijn, en erfpachters privaatrechtelijk canon betalen als vergoeding voor het gebruik van de grond. Bovendien zijn niet alle erfpachters burgers maar gaat het ook over bedrijven. De financiële gevolgen voor de erfpachters zijn nu opgenomen in de beide voordrachten. De gevolgen voor de erfpachter van het aanpassen van de depreciatiefactor zoals die wordt gebruikt bij CHET heeft geen directe gevolgen voor financiën van gemeente noch van erfpachter, omdat de meeste erfpachters de gemeentelijke aanbieding niet accepteren, maar voor deskundigen kiezen. De voordrachten zijn verder vereenvoudigd en de onderbouwing van de voorgestelde kortingen zijn beter onderbouwd. **Uitwerking Grondprijsbeleid** De depreciatiefactor behoort tot uitwerking van het grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid dient marktconform te zijn, onder andere om het vermoeden van staatssteun te voorkomen. Grondprijsontwikkelingen zijn ontwikkelingen die door de gemeente niet kunnen worden beïnvloed omdat deze op de residuele grondprijssystematiek zijn gebaseerd. De huidige werkwijze bij conversies en gemeentelijke aanbiedingen bij CHET leiden naar mening van de betrokken afdelingen (Kaders & Fondsen, Vastgoedadvisering en Bureau Erfpacht) niet tot een marktconforme canon. Een betere onderbouwing in de vorm van het nu voorgelegde voorstel en aanpassing van de werkwijze / depreciatiefactor leiden naar mening van de genoemde afdelingen wel tot een marktconforme canon.
Gevraagde beslissingen (indien ter besluitvorming)	Te besluiten om bijgevoegde voordrachten met de wethouder te bespreken in een staf (de staf van 8/11) met als doel deze voordrachten uiteindelijk aan B&W voor te leggen. Of te besluiten het nu niet aan de wethouder voor te leggen en te

	onderkennen dat daarmee de aanpassing minstens 1 jaar wordt uitgesteld en aan te geven welke acties het DT wenst dat de werkgroep onderneemt om het besluit volgend jaar eventueel wel aan de wethouder voor te leggen.
Wijze van voorbereiding (onder andere noodzakel jke interne afstemming)	Een interne werkgroep (bestaande uit [redacted], [redacted], [redacted] en [redacted]) heeft zich uitgebreid over de depreciatiefactor gebogen. Daarnaast is er in juni een discussiebijeenkomst gehouden met taxateurs. Met medewerkers van JZ is verschillende malen overlegd over het aanpassen van de depreciatiefactor.
Inhoud advies van de betrokken afdeling(en) (indien van toepassing b jv. Controlling en advies, JZ, P&O, I&A)	[redacted]
Uit te nodigen medewerkers	[redacted], [redacted] en [redacted]
Ondernemingsraad (indien advies- of instemmingsplichtig)	n.v.t.
Communicatie	n.v.t.
Uitkomst van de vergadering (alleen van toepassing voor het DT)	

db/10-12-2008/ map: DT OGA/Algemeen/Agendaformulier Ontwikkelingsbedrijf (januari 2009).doc