Agendaformulier Ontwikkelingsbedrijf

Vergadering (keuze uit Directieteam, Strategie-overleg, Ketenoverleg, Ketenoverleg Plus en het Platform Bedrijfsvoering)	DT
Datum van de vergadering (agendapuntnummer) (in te vullen door het secretariaat van het overleg)	
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	Donderdagmap-notitie voor de wethouder, twee (concept) B&W voordrachten
Status (keuze uit ter bespreking, ter besluitvorming of ter informatie)	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. Deze 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. Niet wordt voorgesteld de werkwijze bij bestemmingswijzigingen aan te passen en de depreciatiefactor wordt (uiteraard) niet opgelegd aan de *externe* deskundigen die meestal de nieuwe canon bij een CHET bepalen. **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 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). Bovendien laat de gemeente bij conversies geld liggen en wordt de discussie over de depreciatiefactor bij CHET's onder taxateurs dan niet gestimuleerd. Het momentum gaat dus verloren. 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 belasting betalen en erfpachters canon. Bovendien zijn niet alle erfpachters burgers maar gaat het ook over bedrijven. De gevolgen voor de erfpachters zijn nu opgenomen in de voordrachten. Bij het afschaffen van de depreciatiefactor en introduceren van een compensatiefactor bij conversies betekent het een jaarlijkse verbetering van het erfpachtresultaat met cumulatief € 40.000 per jaar. Omdat conversie alleen van toepassing is bij tijdelijk erfpacht, en tijdelijk erfpacht alleen is gebruikt bij de bestemming bedrijven, gaat het in dit geval niet over burgers (in de zin van de bewoners van Amsterdam) maar over bedrijven. Overigens zijn de erfpachters niet verplicht om het nieuwe voortdurende erfpachtcontract te accepteren. Zij kunnen het tijdelijk recht laten aflopen en geen nieuw contract voor voortdurend erfpacht aangaan. 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. De gemeente past de depreciatiefactor alleen toe wanneer zij een aanbieding stuurt bij een CHET en dit is alleen het geval wanneer de Algemene Bepaling 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn. Van de erfpachtrechten, waarbij deze AB's van toepassing zijn, is het eerste tijdvak nog niet verlopen. Alleen wanneer er tussentijdse wijzigingen zijn geweest kunnen de bovenstaande AB's van toepassing zijn verklaard. Ook dan leidt de gemeentelijke aanbieding overigens vaak niet tot de nieuwe canon omdat de erfpachters altijd de mogelijkheid hebben, en dit in veruit de meeste gevallen ook doen, drie externe deskundigen in te schakelen die vervolgens de nieuwe canon bepalen. 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 de gemeente niet beïnvloed omdat deze op de residuele grondprijssystematiek zijn gebaseerd. [redacted] Een betere onderbouwing en aanpassing van de werkwijze / depreciatiefactor leiden naar mening van de genoemde afdelingen wel tot een marktconforme canon. [redacted]
Gevraagde beslissingen (indien ter besluitvorming)	De beslissing tot afschaffen van het toepassen van de depreciatiefactor en introduceren van een compensatiefactor voor te leggen aan de wethouder (en uiteindelijk B&W). De beslissing tot het wijzigen van de depreciatiefactor zoals die wordt toegepast bij CHET voor te leggen aan de wethouder (en uiteindelijk B&W).
Wijze van voorbereiding (onder andere noodzakelijke 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 bijv. Controlling en advies, JZ, P&O, I&A)	Ontvangen adviezen van de betrokken medewerker van JZ zijn verwerkt. Afdelingshoofd JZ heeft zich onthouden van commentaar op de voordrachten wegens een overvolle agenda en omdat de noodzaak om e.e.a. nu voor te dragen aan het college van B&W niet wordt onderkend.
Uit te nodigen medewerkers	[redacted] en [redacted]
Ondernemingsraad (indien advies- of instemmingsplichtig)	n.v.t.
Communicatie	
Uitkomst van de vergadering (alleen van toepassing voor het DT)	