	Vragen Pvda naar aanleiding informatieavond 2 december	
1	Wat zijn de financiële effecten voor de gemeente na 50 jaar en na 100 jaar?	De mogelijke financiele effecten voor de lange termijn ontstaan doordat er in de toekomst geen canonherzieningen zullen zijn. Deze effecten zijn niet in beeld gebracht.
2	Geldt invoering per zomer 2016 voor alle categorieën (commercieel, corporaties). Zo nee, is er dan een fasering en is deze bekend?	In het startdocument is het uitgangspunt dat het nieuwe stelsel wordt ingevoerd in 2016. In de nog op te stellen overgangsregeling zal worden aangegeven op welke wijze de invoering zal worden gefaseerd. Dit is nu nog niet bekend.
3	Betekent berekenen bij overstappen ook afrekenen? Met andere woorden: Impliceert dat er zowel bij nieuwe uitgifte als bij overstap op het nieuwe stelsel wordt afgerekend, voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak inclusief het waardeverschil tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht?	De grondwaardecommissie zal hierover adviseren. Bij nieuwe uitgiftes wordt alleen de nieuwe eeuwigdurende erfpacht uitgifte afgerekend. Bij overstappen wordt de grondwaarde van eeuwigdurend verrekend met de huidige erfpachtrechten. Over deze verrekening wordt de grondwaardecommissie om advies gevraagd.
4	Krijgt de grondwaardecommissie ook de opdracht om de (verschillen in) grondwaarde in kaart te brengen bij verkoop in eigendom, afkoop bij voortdurend en afkoop bij eeuwigdurende erfpacht?	de grondwaardecommissie krijgt opdracht om de waarde van het huidige voortdurende erfpachtrecht in kaart te brengen en vervolgens het verschil met eeuwigdurend en koop.
5	Wie waren de externe deskundigen betrokken bij dwarskijksessie?	Een voormalig wethouder grondzaken, communicatistrateeg, notaris met ervaring op eeuwigdurende erfpacht, organisatieadviseur, gemeentelijk erfpachtdeskundige eeuwigdurende erfpacht.
6	Krijgt de GWcommissie ook opdracht om advies te geven over de wijze waarop nieuwe afkoopsom/ canon bepaald wordt bij bestemmingswijziging?	ja
7	Houdt de gemeente een plicht tot activeren van de uitgegeven grond op de balans?	dit is onderwerp van de uitwerking waarbij ook advies wordt ingewonnen bij het ministerie van financiën
8	Bij activering op de balans, tegen welke waarde moet de gemeente activeren?	dit is onderwerp van de uitwerking waarbij ook advies wordt ingewonnen bij het ministerie van financiën
9	Moet de uitgegeven grond worden gefinancierd en hoe lang? Is er sprake van afschrijving of van herfinanciering?	de wijze van financiering van de grond verandert niet als gevolg van het nieuwe stelsel.
10	In geval van herfinanciering, tegen welke waarde moet de gemeente de grond activeren en financieren?	de wijze van financiering van de grond verandert niet als gevolg van het nieuwe stelsel.
11	Op welke wijze worden financieringslasten, bij herfinanciering gedekt door de geïndexeerde canon?	de grondwaardecommisise gaat adviseren over de wijze waarop de canon kan worden bepaald
12	Zijn er – ook op de lange termijn – renterisico's. Zijn hier (ambtelijke) berekeningen van?	op basis van het advies van de grondwaardecommissie worden de financiele effecten van de gemeente in beeld gebracht.
13	Is bij het overstappen sprake van een nieuwe erfpachtovereenkomst? Wat zijn daar de financiële gevolgen van voor erfpachter en gemeente?	de vorm waarin de erfpachter kan overstappen is onderdeel van de uitwerking. Een keuze is hierin nog niet gemaakt.
14	Vindt er een nieuwe levering plaats en is de erfpachter dan (opnieuw) BTW verschuldigd over de grondprijs?	de vorm waarin de erfpachter kan overstappen is onderdeel van de uitwerking. Een keuze is hierin nog niet gemaakt.
15	Er zal een nieuwe notariële akte nodig zijn. Wie draagt de kosten voor het opstellen en passeren van de akte?	de vorm waarin de erfpachter kan overstappen is onderdeel van de uitwerking. Een keuze is hierin nog niet gemaakt.
16	Kan er een pandrecht worden gevestigd op een recht van eeuwigdurende erfpacht? Zo ja, kan dit leiden tot of een instrument worden voor grondspeculatie.	
17	Bent u bereid de effecten na 50 jaar en na 100 jaar te laten meten? Zo nee, waarom niet?	dit is geen inhoudelijke vraag

18	Zijn er al metingen die ambtelijk zijn gedaan over de lange termijn effecten?	financiele effecten kunnen niet eerder in beeld worden gebracht dan vanaf het moment dat de grondwaardecommissie advies heeft ingewonnen en er een besluit is genomen over de wijze waarop dit advies in het stelsel wordt verwerkt.
19	Een overstap op het systeem van eeuwigdurende erfpacht gedurende het lopende tijdvak is vrijwillig, aldus het startdocument. Dit lijkt te impliceren dat een overstap aan het einde van het tijdvak niet vrijwillig, maar verplicht is en op dat moment de keuzevrijheid ontbreekt. Klopt dit?	In het huidige voortdurende stelsel is het zo dat de erfpachter aan het einde van het tijdvak wordt verplicht om over te stappen naar de nieuwe AB. Of deze verplichting ook bij de overgang naar de eeuwigdurende AB zal worden opgelegd is nog onderwerp van uitwerking. In alle gevallen zal de erfpachter op dat moment een aanbod worden gedaan om over te stappen.
20	Is een verplichting tot overgaan op eeuwigdurende erfpacht juridisch afdwingbaar? Is of wordt deze vraag voorgelegd aan de gemeenteadvocaat?	of een overstap juridisch gezien kan worden verplicht zal worden onderzocht.
21	Welke varianten van speculatie zijn er en kunt u aangeven wat het college onder speculatie verstaat?	DIT HEBBEN WE IN EEN EERDERE NOTITIE VOOR BT OPGENOMEN, 5.1.2e ?
22	Op welke wijze zal ervoor gezorgd worden dat bij de prijsaanpassing bij volume- en bestemmingswijziging, niet zijnde particuliere koopwoningen, sprake zal zijn van een marktconforme prijs?	De grondwaardecommissie zal hierover adviseren.
23	De mogelijkheid om af te kopen blijft bestaan. Er moet een positief verschil zijn tussen de afkoopsom voor eeuwigdurend en voor voortdurend, anders geeft de Gemeente zonder tegenprestatie iets weg. Op dit moment is de afkoopsom voor voortdurend gelijk aan de (residuele) grondwaarde. Is het effect dus dat de koper van een nieuwe woning straks meer dan de residuele grondwaarde moet betalen, en dus meer dan nu?	De grondwaardecommissie zal hierover adviseren.
24	Waarom alleen notarissen, makelaars en banken betrokken bij inspraak en bijvoorbeeld niet planologen, economen etc? Er wordt alleen naar financieel juridisch individueel belang gekeken en niet naar maatschappelijk collectief belang, terwijl wel wordt erkend dat het een maatschappelijk effect heeft.	Er worden notarissen, makelaars en banken betrokken in expertsessies om hun expertise te kunnen gebruiken om de uitvoerbaarheid van het stelsel te vergroten. Het betreft hier dus geen inspraak. De inspraak staat voor alle belanghebbenden open.
25	Op welke wijze wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van de ICT in het project?	de raad zal in ieder geval in het kader van de regeling risicovolle projecten worden geinformeerd.
26	Zal bij de AB's voor corporaties in de toekomst sprake blijven van voortdurende erfpacht en kunt u aangeven hoe het proces met de corporaties eruit ziet en hoe lang dit gaat duren?	De verantwoordelijkheid voor de afspraken met de corporaties is de wethouder wonen.
27	Wordt het stelsel voor nieuwbouw eerder ingevoerd, ook als het voor de bestaande bouw nog niet duidelijk is uitgewerkt? Of wachten we met de nieuwbouw tot het hele stelsel duidelijk is?	Het proces is nu zo ingericht dat de Algemene Bepaling en de overstapregeling op het zelfde moment ter besluitvorming worden voorgelegd. Tevens is opgenomen dat wordt onderzocht of het voordelen biedt om de AB's (na inspraak) voor te leggen zodra deze gereed zijn, vooruitlopend op de overstapregeling. Hierover is nog geen besluit genomen, de afweging maakt onderdeel uit van de consultatieronde.
28	Bij tussentijdse en vrijwillige overstap naar eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters een aanbod van de Gemeente. Wordt bij dit aanbod de reële grondwaarde berekend?	de grondwaardecommisisie adviseert over de grondwaarde en de overstap.
29	Is het college van zins incentives in te bouwen voor het overstappen? Dat wil zeggen een korting (subsidie) te geven op de grondprijs, (tijdelijke) canonverlaging of op andere te maken kosten?	dit lijkt een bestuurlijke vraag.
30	Is er een actuele berekening van de reële waarde – niet de historische – van de in erfpacht uitgegeven grond? Is deze berekening er ook niet ambtelijk?	nee, de grondwaardecommissie gaat advies uitbrengen over de berekening van de hudige erfpachtrechten

31	De commissie zal éénmalig generieke uitspraken doen over de wijze van vaststellen van de grondprijs. Op welke wijze wordt per aanbod/uitgifte de systematiek bepaald? Wat gebeurt er met het instrument van de grondprijsbrief?	de commissie is gevraagd een methode te adviseren die toekomstbestendig is (en derhalve niet éénmalig)
32	Wat zijn de voordelen voor de gemeente van eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van koop?	dit lijkt een bestuurlijke vraag.
33	Zijn er risico's of verplichtingen voor de gemeente die kleven aan het behoud van de grond in juridisch eigendom?	op dit punt verandert het nieuwe stelsel niet iets aan de huidige situatie
34	Wat betekent eeuwigdurend erfpacht voor commerciële functies als het gaat over aansprakelijkheden ten aanzien van vervuilde grond 9bestaand en toekomstig)? Wat betekent het ten aanzien van (sanerings) verplichtingen?	
35	Er worden risico's verwacht op politiek maatschappelijk vlak (p 6). Op welke risico's wordt hier gedoeld? Waarom is het belangrijk om politieke risico's in beeld te brengen en hiervoor beheersmaatregelen te treffen? Is dat een taak van de overheid?	dit lijkt een bestuurlijke vraag.
36	Op p. 6 wordt aangegeven dat alle voorstellen worden getoetst op financiële, juridische, communicatieve effecten, uitvoerbaarheid, scope en externe afhankelijkheden. Waarom niet op maatschappelijke effecten, betaalbaarheid, speculatie etc?	de effecten die u aanvullend noemt maken onderdeel uit van de in het startdocument opgenomen criterea.
37	Wordt aan lopende erfpachtcontracten (voortdurend) proactief een aanbod gedaan om over te stappen of is dit slechts op basis van vrijwilligheid?	in de uitwerking van het stelsel zal ook de fasering van de overstap aan de orde komen, hierin is nog geen richting bepaald. Wel zal in een lopend tijdvak overstappen altijd vrijwillig zijn.
38	Waarom wordt de startnotitie en de daarin geformuleerde uitgangspunten niet voorgelegd aan de Gemeenteraad? Klopt het dat de Raad pas op het einde van het traject een go/nogo kan geven?	De in het startdocument opgenomen uitgangspunten worden onderwerp van inspraak en besluitvorming op het moment dat het stelsel is uitgewerkt. Het startdocument zoals dat nu voorligt geeft aan op welke wijze de uitwerking ter hand zal worden genomen. Het college heeft wel besloten om een consultatie uit te voeren en het gesprek met de raadscommissie aan te gaan alvorens het startdocument definitief vast te stellen.
39	Geldt de regeling RRP nu wel of niet? Zo ja, wordt de raad dan met de voorgeschreven frequentie (RRP) geïnformeerd over de risico's en beheersmaatregelen?	De RRP is van toepassing, de raad wordt dan ook conform de RRP geinformeerd over risico's en beheersmaatregelen
40	Bent u bereid de erfpachter ook bij einde tijdvak keuzevrijheid te geven tussen overstappen op eeuwigdurende erfpacht en behoud van voortdurende erfpacht?	dit lijkt een bestuurlijke vraag.
41	Er wordt gesproken over een politiek belang (p 5) waarvoor goede communicatie noodzakelijk is. Wat wordt hiermee bedoeld?	
42	Heeft de raad alle aanbevelingen van de dwarskijksessie ontvangen of is hier een selectie in gemaakt?	de raad heeft in beknopte samenvatting alle aanbeveling van de dwarskijksessie ontvangen