Wat wordt nu besloten en wat volgt nog?
Het college komt nu met haar eerste reactie op het advies van de Grondwaardecommissie. In principe is die reactie positief, al zal een aantal zaken nader moeten worden uitgezocht om er zeker van te zijn dat het nieuwe erfpachtstelsel eeuwigheidswaarde heeft.
Hieronder een overzicht van de besluiten die nu in de bestuurlijke reactie zijn genomen en de zaken die in januari (en soms nog daarna bij de overstapregeling) na nadere uitwerking bekend zullen worden gemaakt. Sowieso zal dan pas definitief duidelijk zijn of het advies van de grondwaardecommissie integraal wordt opgevolgd. En ook de financiële gevolgen voor de erfpachters, maar ook voor het gemeenschapsgeld, zullen dan pas duidelijk zijn. Voor die tijd kan er slechts worden gespeculeerd over de kosten voor overstappen.

Bestuurlijke reactie oktober 2015	**Nadere uitwerking januari 2016**
Advies is helder en bruikbaar, maar meer uitwerking nodig: zorgvuldigheid vóór snelheid	Definitief standpunt over advies GWC; overnemen of niet?
Belofte: aanbiedingen worden transparanter	Inzicht in hoe dat er dan uitziet
Residuele methode wordt herbevestigd	Inzicht in precieze verschillen huidige en nieuwe methode
De grondwaarde wordt bepaald door het verschil in WOZ-waarde en de opstalwaarde	
WOZ logisch uitgangspunt; referentiedatum WOZ 1-1-2014; daarna moment van overstap min twee jaar (bezwaarperiode afgerond)	Precieze toepassing van WOZ
WOZ en erfpachtrecht komen niet altijd één op één overeen. Geautomatiseerde koppeling dus niet altijd mogelijk	Duidelijkheid op dit vlak voor implememntatietraject
Praktische haalbaarheid WOZ voor niet-wonen nog onderzoeken	Duidelijkheid over toepassing WOZ voor niet-wonen
Opstalwaarde op basis van de vervangingswaarde (bouwkosten x verouderingsfactor) lijkt bruikbare methode	Definitief besluit over overnemen van deze methode
Stichtingskosten voor de gebouwreferenties worden opgenomen in de Grondprijzenbrief 2016 (in dec'15 in gemeenteraad ter besluitvorming)	Alle referenties zijn uitgezocht
Geen verouderingsfactor voor niet-wonen aangereikt door GWC	Inzicht in wat het ontbreken van een verouderingsfactor voor niet-wonen precies betekent
Het canonpercentage x grondwaarde is de canon die wordt geïndexeerd met de inflatie. Het college neemt deze formule (van Francke & Frijns) over	
Het college neemt het advies van de GWC over om de afkoopsom te bepalen door de canon netto contant te maken tegen de interne disconteringsvoet (grondwaarde en afkoopsom bij eeuwigdurende erfpacht zijn aan elkaar gelijk mits de interne disconteringsvoet en de disconteringsvoet voor het bepalen van het canonpercentage aan elkaar gelijk zijn) canonpercentage en interne disconteringsvoet komen in de jaarlijkse Grondprijzenbrief	
Vanwege de transparantie (met name voor toekomstige kopers en de woningmarkt) kiest het college naast afkoop alleen voor	Na inspraak zal blijken of dit besluit wordt gehandhaafd

indexcanon en niet voor vaste canon	
Korting zal met stakeholders worden besproken, maar is sluitstuk van hele stelsel	*Korting zal waarschijnlijk pas bekend zijn bij de overstapregeling, dus nog niet in jan/feb!*
College gaat uitzoeken of korting voor niet-wonen botst met staatssteunrichtlijn	Inzicht of er sprake is van staatssteun bij geven overstapkorting aan niet-wonenfuncties
De Grondprijzenbrief zal aansluiten bij advies voor het bepalen van stichtingskosten voor de referenties zoals WOZ hanteert en bepalen verouderingsfactoren	
Ipv gebruikelijke second opinion op concept-Grondprijzenbrief geldt advies GWC om WOZ-bepalingen te gebruiken	
College neemt advies over om huidige contracten te respecteren en te verwerken in aanbod om over te stappen	Inzicht in wat dit precies betekent op individueel niveau komt bij de overstapregeling. Nog niet in jan/feb.
Tussentijds overstappen blijft een mogelijkheid	
Gemeente zal er meer op aandringen bij deskundigen om beter onderbouwde rapporten te leveren en overweegt juridische stappen wanneer dit niet gebeurt	
Het verschil tussen afkoopsom voortdurend (50 jaar) en eeuwigdurend (oneindig) is 13,1% tot 30,7% afhankelijk van actuele canonpercentage.	
GWC heeft geen rekenvoorbeelden aangeleverd. Dit moet de gemeente dus nog doen zodat alle 250.000 erfpachtcontracten over kunnen onder dezelfde voorwaarden	
Het opstellen van de Algemene Bepalingen is relatief overzichtelijker dan de overstapregeling voor huidige erfpachters. Het nieuwe stelsel zal dan ook het eerst ingaan voor nieuwe uitgiftes. Planning nog steeds zomer 2016	