Gemeente Amsterdam

Raadsbesluit 22 juni: invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiftes, wat is er nodig…

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Bijlage	Planning raadsbesluiten
Datum	2 maart 2016

Gevraagde beslissingen:

1. In te stemmen met het voor het BT van 21 april uitwerken van:
   a) rekenvoorbeelden waarin duidelijk wordt op welke wijze kan worden gedraaid aan de verschillende parameters (afslag eigen grond, canonpercentage, buurtstraatquote, korting) om tot de kosten voor overstappers te komen (c.q. de inkomsten voor de gemeente);
   b) Berekeningen waarbij op elkaar inwerkende exogene factoren (rente, inflatie, etc) in een aantal herkenbare scenario's uit worden gewerkt zoals bijvoorbeeld:
      i. Deflatiescenario (zoals in Japan).
      ii. Scenario met hoge rente en inflatie (zoals in de jaren 80).

2. Aan te geven of ten behoeve van het raadsbesluit van 22 juni over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiftes duidelijkheid moet zijn over het financiële effect van de stelselwijziging (nieuwe uitgifte én overstap) en de mogelijkheden om de parameters te beïnvloeden.
   Zo ja, of:
   a) die informatie (waaronder de onder 1a genoemde rekenvoorbeelden) openbaar of kabinet beschikbaar moet zijn voor de gemeenteraad;
   b) het kernprincipe zou kunnen zijn dat de gemeente vindt dat Eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van voortdurende erfpacht meer waard is, dat dit verschil tot uitdrukking komt in de erfpachtgrondwaarde en daartoe:
      in te stemmen met het principe om in het raadsbesluit de financiële verhouding tussen voortdurend en eeuwigdurend als volgt vast te leggen:
      i. generiek over de gehele erfpachtportefeuille bezien;
      ii. dat het verschil met voortdurende voor de overstapper op basis van de WOZ 1-1-2014 uit zou komen op 11%;
      iii. kan worden bereikt door zowel een generiek (bv 40%) kortingspercentage of een gedifferentieerde kortingsmethodiek;
      iv. daarmee voor nieuwe uitgiftes en overstap commercieel vastgoed geen verhouding voortdurend-eeuwigdurend wordt vastgelegd.

3. in te stemmen met de voorbereiding van het raadsbesluit van 22 juni over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiftes langs de volgende lijn:
   a) Kennis te nemen van de keuzes die ten aanzien van de parameters kunnen worden gemaakt om de kosten van eeuwigdurende erfpacht te bepalen.
   b) Kennis te nemen van de momenten waarop besluitvorming over deze parameters zal plaatsvinden:
      - 22 juni: keuze voor al dan niet verplichte afkoop, twee of drie betalingsvormen, canonpercentage en grondprijzen nieuwe eeuwigdurende uitgiften;
      - 14 september (m.b.t. wijzigingen voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven rechten): Straatquote, waardeverschil erfpacht-eigendom, erfpachtgrondwaarden bestaande eeuwigdurende rechten;
      - Overstapregeling: korting, verrekening met huidig recht.
   c) In te stemmen met de Algemene Bepalingen 2016.
   d) In te stemmen met het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht.
   e) In te stemmen met de afkoopinstructie
   f) In te stemmen met het uitgangspunt dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de gemeente leidt tot x% hogere/gelijkblijvende (te maken keuze) inkomsten en voor welke tijdshorizon.
   g) In te stemmen met het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften en de totstandkoming van het canonpercentage (formule en keuze voor (bandbreedte) in de parameters) en de actuele parameters: Inflatie = x, rente =y, risicopercentage = z).

4. Kennis te nemen van de planning waarbij:
   - Een raadsmoment is toegevoegd op 14 september ten behoeve van het grondprijsbeleid voor wijzigingen van rechten die onder eeuwigdurende erfpacht zijn uitgegeven.
   - De inspraak over de Overstapregeling start nadat de besluitvorming over de onder 4a bedoelde wijzigingen heeft plaatsgevonden.
   - Besluitvorming over de Overstapregeling is voorzien voor maart 2017 waar dit in de raadsvoordracht van 10 februari nog oktober/november van dit jaar was.

Korte toelichting / samenvatting

De invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel krijgt vorm langs 4 besluiten. Als eerste de invoering voor nieuwe uitgifte, dan de wijzigingen van eeuwigdurende erfpachtrechten en als laatste de overstapregeling. Tussentijds (besluit C) zal eind 2016 nog de grondprijzenbrief 2017 als onderdeel van het reguliere G&O proces ter besluitvorming worden voorgelegd.



De eerste halte is het raadsbesluit op 22 juni (of 13 juli als 22 juni te vroeg komt) dat nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht mogelijk moet maken. Concreet gaat het daarbij dan om de vaststelling van:

- Algemene Bepalingen 2016 inclusief akkoord op verwerking inspraak
- Uitgiftebeleid Eeuwigdurende Erfpacht
- Grondprijzen eeuwigdurende erfpachtuitgiften
- Afkoopinstructie (hoe kan canonbetaling worden omgezet naar afkoop)
- Canonpercentage
  - Naast indexcanon ook vaste canon?
  - Al dan niet verplichte afkoop voor woningbouw/commercieel.

De verwachting is dat het canonpercentage het belangrijkste discussiepunt zal zijn en ook doorslaggevend is in het al dan niet nemen van het raadsbesluit. De vraag is dan ook wat er nodig is om het canonpercentage vast te kunnen stellen, wetende dat het canonpercentage slechts een onderdeel is in totstandkoming van de uiteindelijke kosten die de erfpachter moet betalen voor overstap naar het eeuwigdurende stelsel. Er zijn twee invalshoeken:

1. De feitelijke onderbouwing van het canonpercentage
2. Het canonpercentage als knop om de erfpachtkosten te bepalen.

Ad 1a. In te stemmen met het voor het BT van 21 april uitwerken van rekenvoorbeelden waarin duidelijk wordt op welke wijze kan worden gedraaid aan de verschillende parameters (afslag eigen grond, canonpercentage, buurtstraatquote, korting) om tot de kosten voor overstappers te komen (c.q. de inkomsten voor de gemeente)

Ten behoeve van het BT van 21 april zullen we een aantal rekenvoorbeelden uitwerken waarmee de verschillende onderdelen die van invloed zijn op de prijsvorming in verschillende combinaties zijn toegepast om tot een vergelijk eeuwigdurend/voortdurend te komen. Welke parameters zijn er te onderscheiden:

	Huidige aannames	Schets van de uitwerking
Canonpercentage		Het canonpercentage: - is op specifieke momenten van de tijd van belang: bij uitgifte, bij overstap, bij contract wijzigingen of het op een later moment afkopen van de canon - Heeft een relatie met hypotheek (marktconformiteit) - Heeft een relatie met afkoopsom - Kent het risico op rentestijging bij herfinanciering
• Inflatie	Doelinflatie ECB (2%)	
• Rente	Reële rente, 10 jaars staatsobligaties	
• Risicopercentage	1,75%	
Straatquote	Straatafhankelijk, gemiddelde van grondquotes op basis van verouderingsfactor GWC	De verouderingsfactor van GWC is getoetst en overgenomen, maar gezien de introductie van deze factor heeft dit een experimenteel karakter.
Waardeverschil erfpacht-eigendom	1% bij wonen ...% bij commercieel	De onderbouwing is deels arbitrair. Het verschil met eigendom is beperkt, met name bij

		wonen, en zou kunnen liggen tussen de 1 en 2,5%.
Korting	Nog niet bepaald, 25% depreciatie in de berekeningen opgenomen	Met de korting (die in verschillende vormen mogelijk is) wordt het uiteindelijke prijskaartje voor overstappers worden bepaald.

Ad 1b. In te stemmen het voor het BT van 21 april uitwerken van berekeningen waarbij op elkaar inwerkende exogene factoren (rente, inflatie, etc) in een aantal herkenbare scenario's uit wordt gewerkt zoals bijvoorbeeld deflatiescenario (zoals in Japan) en een scenario met hoge rente en inflatie (zoals in de jaren 80)
Rebel heeft een gevoeligheidsanalyse gedaan op exogene factoren (rente, inflatie, woningwaarde, deskundigenoordeel, herbouwwaarde, etc.) om de financiële effecten van wijzigingen hiervan in beeld te brengen. Het BT heeft gevraagd om een aantal scenario's uit te werken waarbij deze parameters in samenhang met elkaar worden bezien zodat mogelijke economische scenario's op hun effecten voor de gemeentelijke begroting kunnen worden bezien. Deze analyse zal 21 april worden voorgelegd.

Ad 2. Aan te geven of ten behoeve van het raadsbesluit van 22 juni over eeuwigdurende erfpacht duidelijkheid moet zijn over het financiële effect van de stelselwijziging (nieuwe uitgifte én overstap) en de mogelijkheden om de parameters te beïnvloeden.

Het BT/college zou er voor kunnen kiezen om ten behoeve van de besluitvorming op 22 juni een nadere invulling te geven aan "redelijk en billijk". Een mogelijkheid is ook om deze nadere invulling door de raad te laten vastleggen. Dit zou dan de coalitie (mogelijk verbreed met PvdA en GroenLinks) helderheid geven over de uitgangspunten van de eeuwigdurende erfpachtprijs. Aan de andere kant kan dit ook een discussie naar voren halen die de besluitvorming van 22 juni bemoeilijkt.

Het canonpercentage dat 22 juni ter besluitvorming voorligt beïnvloedt de kosten van de erfpacht, ook voor overstappers. Daarmee is het canonpercentage één van de onderdelen die de kosten van de erfpachter (en daarmee de gemeentelijke inkomsten) mede bepalen. Met het vastleggen van het canonpercentage wordt één van de onderdelen vastgezet en dat betekent dat op dat moment alleen nog de overige onderdelen (korting, buurtstraatquote, waardeverschil eigendom-erfpacht) kunnen worden gebruikt om tot een "redelijk en billijk" erfpachtstelsel te komen. De vraag is in hoeverre het nodig is dat de gemeenteraad bij de besluitvorming op 22 juni over het canonpercentage:

1. zicht heeft op de mogelijkheden om bij de latere vaststelling van de overstapregeling het prijskaartje van eeuwigdurende erfpacht nog in voldoende mate te kunnen beïnvloeden en
2. of op dat moment de definitie van een 'redelijk en billijk' erfpachtstelsel eenduidig moet zijn vastgelegd.

De vraag is vervolgens of daartoe verschillende scenario's met de raad zouden moeten worden gedeeld of dat een meer principiële benadering zou kunnen worden gekozen. De invulling zou bijvoorbeeld kunnen zijn:
"De gemeente vindt dat eeuwigdurende erfpacht x% meer/minder/gelijk waard is dan voortdurende erfpacht."

Dat zou betekenen dat op 22 juni de onderliggende stukken informatie moet bevatten die laat zien welke keuzes in de onderdelen kunnen worden gemaakt om op dit uitgangspunt uit te komen. Belangrijk daarbij is dat het college in de raadsvoordracht van 10 februari de volgende uitgangspunten voor de kortingsconsultatie heeft opgenomen:

- De gemeente ondervindt op de korte termijn geen financieel nadeel;
- Eeuwigdurende erfpacht vertegenwoordigt een hogere waarde dan voortdurende erfpacht;
- Een eventuele korting is alleen van toepassing op overgang naar eeuwigdurende erfpacht, niet op korting op een lopend tijdvak voortdurende erfpacht;
- Overwogen kan worden om de korting te laten variëren per buurt, bouwjaar, bestemming of woningtype, overstapmoment. Een korting kan een percentage zijn maar ook een absoluut bedrag.

Ad 2a. Zo ja, of die informatie (waaronder de onder 1a genoemde rekenvoorbeelden) formeel of informeel beschikbaar moet zijn voor de gemeenteraad
Ad 2b. Zo ja, of het kernprincipe zou kunnen zijn dat de gemeente vindt dat Eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van voortdurende erfpacht meer waard is, dat dit verschil tot uitdrukking komt in de erfpachtgrondwaarde en daartoe in te stemmen met het principe om in het raadsbesluit de financiële verhouding tussen voortdurend en eeuwigdurend als volgt vast te leggen:

- **generiek over de gehele erfpachtportefeuille bezien**
- **dat dit voor de overstapper op basis van de WOZ 1-12014 uit zou komen op 11%**
- **kan worden bereikt door zowel een generiek (bv 40%) kortingspercentage of een gedifferentieerde kortingsmethodiek**
- **daarmee voor nieuwe uitgiftes en overstap commercieel vastgoed geen verhouding voortdurend-eeuwigdurend wordt vastgelegd**

Hoe het voortdurende erfpachtstelsel met het eeuwigdurende erfpachtstelsel te vergelijken
Tot nu toe is het uitgangspunt dat een eeuwigdurende erfpachtrecht meer waard is dan voortdurend erfpachtrecht. Hoe groot die meerwaarde is, is lastig te bepalen. Onder meer in de raadscommissie RO is geopperd om vanuit de gemeente bezien eeuwigdurende erfpacht niet meer te laten opbrengen dan voortdurende erfpacht zou opbrengen. Voor beide situaties is het belangrijk om scherp te hebben welke twee uitkomsten (voortdurend versus eeuwigdurend) met elkaar vergeleken worden.
Van belang is dat in alle gevallen een generieke methode moet worden gekozen (kijkend naar het totale erfpachtbestand en totale erfpachtresultaat) om de uitkomst voor de gemeente te kunnen bepalen en dat dit automatisch betekent dat het voor individuele erfpachters substantieel kan verschillen.

Bij het vergelijken van de toekomstige opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel met de toekomstige opbrengsten uit het voortdurende stelsel spelen de volgende aspecten mee:

- Het verschil in opbrengsten wordt door twee deeleffecten veroorzaakt: een verschil in grondprijsbepaling en stelselverschillen (ander canonpercentage, andere indexering, wel/geen tijdvakken).
- We hebben tot nu toe alleen zicht op de opbrengsten in beide stelsel voor wonen, voor commercieel is de uitwerking nog niet gereed en dus kunnen ook de financiële effecten hiervan nog niet worden bepaald.
- De canonpercentages in het huidige stelsel zijn op dit moment extreem laag voor bestaande erfpachtrechten (0,86% bij CHET). Rebel gaat van een lange termijnverwachting uit van een 4% canon. Welk canonpercentage voor voortdurend gebruik je als referentie, het huidige of het toekomstige. Voor erfpachters voor wie op korte termijn sprake is van een CHET zal een laag canon-

percentage werkelijkheid worden, voor erfpachters die later een CHET krijgen is dat lage canonpercentage allerminst zeker en zal het Rebel-gemiddelde van 4% een goede aanname zijn.
- De door Rebel in beeld gebrachte deeleffecten laten veel verschillen zien. Zo is de aanbieding die op grond van WOZ 1-1-2014 wordt gedaan 11% duurder dan bij voortdurende erfpacht terwijl diezelfde aanbieding in 2018 45% duurder zou zijn doordat de WOZ zal worden verhoogd met de al bekend zijnde waardeontwikkeling van de afgelopen 2 jaar. Als de korting generiek zou worden gebaseerd op de WOZ-situatie in 2018 dan zou het aanbod voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op basis van WOZ 2014 lager uitvallen dan het aanbod onder voortdurende erfpacht zou zijn geweest en dat is niet logisch.
- Vergelijk je erfpachtgrondwaardes of canonbedragen uit de beide stelsel met elkaar?
- Vergelijk je toekomstige kasstromen of bedragen op moment van uitgifte met elkaar? Door het verschil van indexatie nemen de canonkosten voor eeuwigdurende erfpacht sneller toe dan bij voortdurende erfpacht, daarnaast kent alleen het voortdurende stelsel prijsaanpassingen bij einde tijdvak.

Kortom, het is nog niet heel eenvoudig om de "*twee lijnen (voortdurend en eeuwigdurend) op elkaar te leggen*". Het kan theoretisch, maar pakt voor iedereen anders uit. Voorgesteld wordt om tot een vergelijking tussen voortdurend/eeuwigdurend te komen met betrekking tot:
- Woningen, niet voor commercieel
- Gericht op het overstapmoment met WOZ 1-1-2014
- Gericht op een vergelijking van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte en niet op het canonbedrag.

De overweging om niet naar de canon te kijken is omdat het canonbedrag nu voor bestaande erfpachters erg laag is (0,8%), maar dat de kans niet groot is dat dit aan het einde van hun tijdvak nog steeds zo is. Het ligt derhalve voor de hand om uit te gaan van een langjarige aanname voor het canonpercentage van 4% bij voortdurend. Daarmee is het canonpercentage niet meer onderscheidend.

Feitelijk ontstaat dan de situatie dat een korting op de erfpachtgrondwaarde wordt toegepast. Door vervolgens de depreciatie en deskundigenkorting mee te nemen ontstaat er het volgende gemiddelde beeld voor de situatie van WOZ 2014:

	Voortdurend	Eeuwigdurend	Gem. Verschil
Gemiddelde basisgrondwaarde 2016	€ 69.111	€ 76.599	11%
Depreciatie 25%	€ 17.278	€ 19.150	
Deskundigheidsoordeel 13,6%	€ 9.399	€ 10.417	
Totaal	**€ 42.434**	**€ 47.032**	**11%**

Belangrijk is om te realiseren dat dit gemiddelde verschil individueel erg kan verschillen.

Je zou kunnen betogen dat bij gelijke toepassing van de depreciatie en deskundigenoordeel en het handhaven van de WOZ 2014, ook al zal de overstapregeling niet in 2016 zijn ingevoerd, er een erfpachtgrondwaardeverschil is van 11%. Dit erfpachtgrondwaardeverschil kan worden gezien als waardeverschil tussen eeuwigdurend en voortdurend. Mogelijk zal het gesprek in de gemeenteraad dan vervolgens gaan over dit waardeverschil en dit zou eveneens een goede invalshoek voor de consultatie kunnen zijn.

Ad 3a. In te stemmen met de voorbereiding van het raadsbesluit van 22 juni langs de volgende lijn

Tussen nu en het collegebesluit tot vaststelling van de raadsvoordracht voor de raad van 22 juni is nog één Bestuurlijk Team gepland, 21 april. Er is behoefte om op dit moment richting te geven aan de vorm waarin we het raadsbesluit van 22 juni vormgeven. Deels betreft het de al bekende onderwerpen (vaststelling AB, uitgiftebeleid en grondprijsbeleid nieuwe uitgiftes). Deels geeft het ook richting aan de manier waarop de onderwerpen die samenhangen met het totale financiële plaatje en de parameters waar in dat licht nog aan kan worden gedraaid (canonpercentage, financiële effect inclusief overstapregeling).

De raadsbesluiten van 22 juni zouden er (in hoofdlijnen) als volgt kunnen uitzien:

1) Kennis te nemen van de keuzes die ten aanzien van de parameters kunnen worden gemaakt om de kosten van eeuwigdurende erfpacht te bepalen. *Hierbij gaat het dan om inzicht in de verschillende scenario's bij verschillende standen van de parameters.*
2) Kennis te nemen van de momenten waarop besluitvorming over deze parameters zal plaatsvinden:
   a. 22 juni: keuze voor als dan niet verplichte afkoop, twee of drie betalingsvormen, canonpercentage en grondprijzen nieuwe eeuwigdurende uitgiften;
   b. 14 september: straatquote, waardeverschil erfpacht-eigendom, erfpachtgrondwaarden bestaande eeuwigdurende rechten
   c. Overstapregeling: korting, verrekening met huidig recht.
3) In te stemmen met de Algemene Bepalingen 2016
4) In te stemmen met het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht
5) In te stemmen met de afkoopinstructie
6) In te stemmen met het uitgangspunt dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de gemeente leidt tot x% hogere/gelijkblijvende (te maken keuze) inkomsten en voor welke tijdshorizon. *De vraag hierbij is natuurlijk vooral in hoeverre hier bestuurlijke behoefte of noodzaak is om dit op dit moment af te spreken teneinde een besluit over het canonpercentage te kunnen nemen.*
7) In te stemmen met het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften en de totstandkoming van het canonpercentage (formule en keuze voor (bandbreedte) in de parameters) en de actuele parameters: Inflatie = x, rente =y, risicopercentage = z).

Ad 4. Kennis te nemen van de planning waarbij:

- **Een raadsmoment is toegevoegd op 14 september ten behoeve van het grondprijsbeleid voor de wijzigingen** van rechten die onder eeuwigdurende erfpacht zijn uitgegeven;
- **De inspraak over de Overstapregeling start nadat de besluitvorming over de onder 4a bedoelde wijzigingen heeft plaatsgevonden;**
- **Besluitvorming over de Overstapregeling is voorzien voor maart 2017 waar dit in de raadsvoordracht van 10 februari nog oktober/november van dit jaar was.**

Naar aanleiding van het BT van 11 februari is de planning aangepast (bijlage "Planning raadsbesluiten) en is een termijnagenda BT opgesteld.

In het BT van 11 februari is besloten om in afwijking van de raadsvoordracht van 10 februari:

- geen bestuurlijke besluiten te nemen gedurende inspraak en besluitvorming over de AB2016. Doel hiervan is om de besluitvorming niet te belasten met discussie omtrent de overstapregeling.
- Een besluitmoment toe te voegen in september ten behoeve van 'grondprijsbeleid (GPB) wijzigingen eeuwigdurende erfpachtrechten'. Daarmee wordt het grondprijsbeleid voor wijzigingen eeuwigdurende erfpachtrechten waarvan WOZ en straatquote onderdeel uitmaken losgekoppeld van het besluit over het GPB voor nieuwe uitgiften. Doel is te voorkomen dat de besluitvorming over de AB2016 wordt belast met besluitvorming over de totale grondprijssystematiek en erfpacht grondwaarde, die onderdeel uitmaken van het GPB voor wijzigingen van eeuwigdurende erfpachtrechten.

Op grond hiervan is de planning als volgt aangepast:.

- Toevoegen Raadsbesluit wijzigingen GPB eeuwigdurende erfpachtrechten incl. wijzigingenbeleid (traject 'B' in bijlage "Planning raadsbesluiten"), met focus op vastleggen grondprijssystematiek en erfpachtgrondwaarde:
  Voorgesteld wordt om besluitvorming over GPB wijzigingen eeuwigdurende erfpacht incl. wijzigingenbeleid direct te laten starten na het Raadsbesluit over GPB nieuwe uitgifte en AB2016. Mocht een Raadsbesluit inderdaad op 22 juni mogelijk zijn, dan kan voor het zomerreces nog een collegebesluit genomen worden over het grondprijsbeleid voor wijzigingen, resulterend in een Raadsbesluit op 14 september. Als het raadsbesluit 13 juli zou worden dan is een raadsbesluit voor de wijzigingen op 14 september niet meer mogelijk en verschuift deze naar oktober.

- Aangepaste planning Raadsbesluit Overstapregeling (traject 'D' in bijlage "Planning raadsbesluiten") met focus op verrekening en korting:
  Voorgesteld wordt de inspraak over de Overstapregeling niet direct te starten ná de besluitvorming over de AB2016, maar ná de besluitvorming over het GPB wijzigingen: dan zijn de grondprijssystematiek en erfpachtgrondwaarde vastgesteld en openbaar. Inspraak vindt dan plaats in oktober/november 2016, verwerking in november/december 2016, en besluitvorming vanaf januari 2017, met een vroegst mogelijk Raadsbesluit in maart 2017.

De aanpassingen leiden er toe dat de Overstapregeling niet meer in 2016 kan worden vastgesteld. Met de huidige inzichten zal de inspraak starten in oktober 2016 en de vaststelling van de Overstapregeling in maart 2017 zijn. Hierbij is nog wel een aantal onzekerheden:

- Als de bestuurlijke besluitvorming van juni en september meer tijd vraagt zal ook de Overstapregeling vertragen.
- In de notitie "Opzet consultatie over de korting" voor het BT van 10 maart staat een voorstel hoe deze consultatie vorm kan krijgen, gelijktijdig met de uitwerking van de Overstapregeling en inspraakperiode. De consultatie past nu binnen de tijdskaders zoals hierboven geschetst. Wijzigingen ten aanzien van de consultatie kunnen leiden tot wijzigingen in de planning.
- Er zal nog een keuze worden voorgelegd over het hanteren van één of twee grondprijssystematieken voor eeuwigdurende en voortdurende erfpachtrechten. Besluitvorming hierover wordt nu voorzien als onderdeel van besluit D. Een voorstel over zowel de voor-en nadelen van de keuze voor één of twee systematieken, als ook over de timing van de besluitvorming zal worden voorbereid ter bespreking in het BT van mei. Hierbij speelt ook de relatie met de grondprijzenbrief 2017 (traject 'C, common business' in bijlage "Planning raadsbesluiten") een rol.

Eén ander leidt tot de volgende termijnagenda tot en met september voor het BT:

BT 21-04-2016	**Ter besluitvorming:** COLLEGE- EN RAADSVOORDRACHT 1) AB2016 met: a) Wel/niet vaste canon (naast indexcanon) b) Wel/niet verplichte afkoop woningen/ commercieel c) Nota van beantwoording inspraak 2) Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht uitgiften a) met grondprijzen b) canon% 3) afkoopinstructie **Ter bespreking:** 4) Scenario's met onderdelen korting, buurtstraatquote en waardeverschil eigendom-erfpacht 5) Voorstel proces overstap voor commercieel
Weekendmap 6 mei	Definitief akkoord op Raadsvoordracht invoering eeuwigdurende erfpacht
BT 26-05-2016	**Ter bespreking:** 1) tbv Overstapregeling en Grondprijsbeleid (of 23 juni) a) Bespreeknotitie 1 of 2 rekensystematieken (inhoud en besluitvorming)
BT 23-06-2016	**Ter besluitvorming:** COLLEGE EN RAADSVOORDRACHT 1) Wijzigingen beleid 2) GPB wijzigingen eeuwigdurende erfpacht a) Met WOZ/ straatquote **Ter bespreking:** 3) tbv Overstapregeling en Grondprijsbeleid a) Bespreeknotitie 1 of 2 rekensystematieken (inhoud en besluitvorming) (of 26 mei) b) Voorstel verrekening overstap c) Resultaten inhoudelijke consultatie d) Voorstel enquête ten behoeve van publieksenquête
BT september	**Ter besluitvorming:** 1) Collegevoordacht vrijgave inspraak overstapregeling **Ter bespreking:** 2) Resultaten enquête 3) Grondprijsbeleid overstapregeling inclusief verrekening