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**
Algemeen • Advies is helder en bruikbaar, maar meer uitwerking nodig: zorgvuldigheid vóór snelheid • Advies op hoofdlijnen, GWC heeft geen rekenvoorbeelden aangeleverd.	Algemeen • Op welke wijze wordt de methode GWC toegepast in eeuwigdurend stelsel voor commercieel en wonen tav berekening grondwaarde en canon. • Gemeente werkt rekenvoorbeelden uit
Bestaande stelsel • aanbiedingen worden transparanter • Gemeente zal er meer op aandringen bij deskundigen om beter onderbouwde rapporten te leveren en overweegt juridische stappen wanneer dit niet gebeurt	
De grondwaarde • Residuele methode wordt herbevestigd • Bij bestaand: verschil in WOZ-waarde en de opstalwaarde (bouwkosten x veroudering) • Bij nieuwe uitgifte: marktwaarde minus stichtingskosten	De grondwaarde • Inzicht in de grondwaardes per buurt • Vergelijking grondwaardes met huidige erfpachtstelsel
WOZ • logisch uitgangspunt; • referentiedatum WOZ 1-1-2014; daarna moment van overstap min twee jaar (bezwaarperiode afgerond) • bruikbaarheid WOZ commercieel moet nog nader worden onderzocht • WOZ en erfpachtrecht komen niet altijd één op één overeen. Geautomatiseerde koppeling dus niet altijd mogelijk	Precieze toepassing van WOZ • WOZ per object of per buurt • wijze van toepassing voor commercieel • Uitwerking wijze van koppeling bestanden
Opstalwaarde • opstalwaarde (bouwkosten x verouderingsfactor) lijkt bruikbare methode • geen verouderingsfactor aangereikt voor niet wonen • Stichtingskosten voor de gebouwreferenties worden uitgewerkt en	Uitwerking opstalwaarde • bouwkosten per WOZ type wonen en commercieel • verouderingsfactor voor wonen • wijze waarop bij commercieel wordt omgegaan met ontbreken van verouderingsfactor

opgenomen in de Grondprijzenbrief 2016	
Canonpercentage • Vanwege de transparantie (met name voor toekomstige kopers en de woningmarkt) kiest het college naast afkoop alleen voor indexcanon en niet voor vaste canon. Tijdens inspraak ligt deze vraag nog voor. • De formule Francke/Frijns wordt nog nader uitgewerkt, met name onderbouwing risicopercentage vraagt aandacht	Canonpercentage • Risicopercentage wordt nader onderbouwd en uitgewerkt • Formule voor canonbepaling inclusief parameters worden vastgesteld
Afkoopsom • 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 • Het verschil tussen afkoopsom voortdurend (50 jaar) en eeuwigdurend (oneindig) is 13,1% tot 30,7% afhankelijk van actuele canonpercentage.	Afkoopsom • Formule voor afkoopsom inclusief parameters wordt vastgesteld.
Korting • Korting zal met stakeholders worden besproken, maar is sluitstuk van hele stelsel, onderdeel van de overstapregeling • Alleen korting bij overstap, geen korting bij nieuwe uitgiftes • College gaat uitzoeken of korting voor niet-wonen botst met staatssteunrichtlijn	Korting • Inzichtelijk gemaakt hoe de berekeningen van grondwaarde en canon in het eeuwigdurende stelsel zich tot het voortdurende stelsel verhouden • Inzicht in de wijze waarop de gemeentelijke depreciatie (25%) zich daartoe verhoudt • Inzicht in het kantelpunt waarop een korting leidt tot een financieel nadeel voor de gemeente. • Inzicht of er sprake is van staatssteun bij geven overstapkorting aan niet-wonenfuncties
Overstappen • College neemt advies over om huidige contracten te respecteren en te verwerken in aanbod om over te stappen	Overstappen • Helderheid over de systematiek en het generieke effect voor gemeente en erfpachter(individueel Inzicht in wat dit precies betekent komt bij de overstapregeling) • Nog