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 (werkgroep splitsen, samenvoegen en uitbreiden)
Datum	25 februari 2016

Gevraagde beslissingen:

1. In te stemmen met het voor het BT van 21 april uitwerken van scenario's waarin duidelijk wordt op welke wijze kan worden gedraaid aan de verschillende onderdelen (afslag eigen grond, canonpercentage, buurtstraatquote, korting) om tot de kosten voor overstappers te komen (cq de inkomsten voor de gemeente).

2. Ten aanzien van het canonpercentage
   a) In te stemmen met het voor het BT van 21 april uitwerken van het canonpercentage in 2 delen:
      i) De onderbouwing van het canonpercentage als geheel binnen de context van financierbaarheid vanuit perspectief van de erfpachter, relatie canon-afkoopsom en kostendekking gemeente
      ii) De onderbouwing van de verschillende parameters afzonderlijk (Reële rente, inflatie, risico-opslag)
   b) Aan te geven of binnen het canonpercentage alleen het risicopercentage nog een variabele is en of in dat geval de bandbreedte van 1,5%-2% het uitgangspunt is.

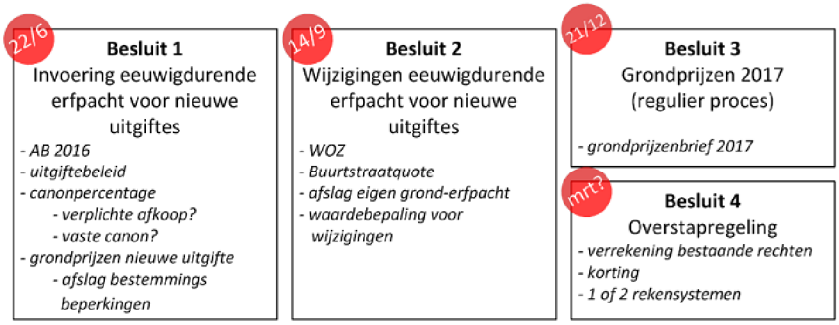
3. Ten aanzien van de besluitvorming op 22 juni in de gemeenteraad:
   a) Aan te geven of in het raadsbesluit richting moet worden gegeven aan de invulling van "redelijk en billijk" in financiële kaders of uitgangspunten en of in dat geval de informatie formeel of informeel beschikbaar moet zijn voor de gemeenteraad.
   b) in te stemmen met de voorbereiding van het raadsbesluit langs de volgende lijn:
      i. Kennis te nemen van de keuzes die ten aanzien van de parameters kunnen worden gemaakt om de kosten van eeuwigdurende erfpacht te bepalen
      ii. Kennis te nemen van de momenten waarop besluitvorming over deze parameters zal plaatsvinden (22 juni: keuze voor als dan niet verplichte afkoop, 2 of 3 betalingsvormen, canonpercentage en grondprijzen nieuwe eeuwigdurende uitgiften; 14 september: Straatquote, waardeverschil erfpacht-eigendom, grondwaarden bestaande eeuwigdurende rechten; Overstapregeling: korting, verrekening met huidig recht)
      iii. In te stemmen met de Algemene Bepalingen 2016

iv. In te stemmen met het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht
v. 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
vi. 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
   a) Een raadsmoment is toegevoegd op 14 september ten behoeve van de wijzigingen nieuwe uitgiften
   b) De inspraak over de overstapregeling start nadat de besluitvorming over de onder 4a bedoelde wijzigingen heeft plaatsgevonden
   c) 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 3) 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
- 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 1. In te stemmen met het voor het BT van 21 april uitwerken van scenario's waarin duidelijk wordt op welke wijze kan worden gedraaid aan de verschillende onderdelen (afslag eigen grond, canonpercentage, buurtstraatquote, korting) om tot de kosten voor overstappers te komen.

Ten behoeve van het BT van 21 april zullen we een aantal scenario's 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:

<table>
<tr><th></th><th>Huidige aannames</th><th>Schets van de uitwerking</th></tr>
<tr><td colspan="2">Canonpercentage</td><td rowspan="4">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</td></tr>
<tr><td>• Inflatie</td><td>Doelinflatie ECB (2%)</td></tr>
<tr><td>• Rente</td><td>Reële rente, 10 jaars staatsobligaties</td></tr>
<tr><td>• Risicopercentage</td><td>1,75%</td></tr>
<tr><td>Straatquote</td><td>Straatafhankelijk, gemiddelde van grondquotes op basis van verouderingsfactor GWC</td><td>De verouderingsfactor van GWC is getoetst en overgenomen, maar gezien de introductie van deze factor heeft dit een experimenteel karakter.</td></tr>
<tr><td>Waardeverschil erfpacht-eigendom</td><td>1% bij wonen
…% bij commercieel</td><td>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%</td></tr>
<tr><td>Kortingspercentage</td><td>Nog niet bepaald, 25% depreciatie in de berekeningen opgenomen</td><td>Met het kortingspercentage wordt het uiteindelijke prijskaartje voor overstappers worden bepaald.</td></tr>
</table>

Ad 2. Ten aanzien van het canonpercentage in te stemmen met het voor het BT van 21 april uitwerken van het canonpercentage in 2 delen:

1) **De onderbouwing van het canonpercentage als geheel binnen de context van financierbaarheid vanuit perspectief van de erfpachter, relatie canon-afkoopsom en kostendekking gemeente**

2) De onderbouwing van de verschillende parameters afzonderlijk (Reële rente, inflatie, risico-opslag)

Er is in de raadscommissie en gemeenteraad veel aandacht geweest voor de hoogte van het canonpercentage en vooral is veel gesproken over de hoogte van de risico-opslag binnen het canonpercentage. De uitleg van het canonpercentage bleek niet toereikend om de raad te overtuigen van de hoogte van het canonpercentage. Een nadere toelichting op de hoogte van het canonpercentage is nodig op zowel het percentage als geheel (relatie van het canonpercentage tot de hypotheekfinanciering en afkoopsom) als op de afzonderlijke parameters daarbinnen en de logica van de aan te houden percentages. Overigens is er niet veel meer onderbouwing te leveren dan de informatie zoals die al in de raadsstukken van 10 februari was opgenomen. Voorstel is om deze informatie te bundelen en te verduidelijken in 1 notitie ten behoeve van eerst het BT van 21 april en vervolgens als onderdeel van de raadsvoordracht van 22 juni.

Het canonpercentage wordt nu door verschillende partijen als hoog betiteld waar het betoog van het college is dat het canonpercentage marktconform is. Eigenlijk is dat gek dat het canonpercentage hoog wordt gevonden.
Het canonpercentage eeuwigdurend zou met de huidige parameters nu uitkomen op 2,63% bij indexcanon en 4,53,% bij vaste canon (zie onderstaand).

- Het canonpercentage van het eerste kwartaal 2016 bedroeg 3% bij jaarlijkse indexatie. Een vaste canon bestaat in het voortdurende stelsel niet maar bij 25 jaar was het canonpercentage 3,25%. De indexcanon eeuwigdurend komt dus iets lager uit, de vaste canon iets hoger maar dat is ook logisch omdat de vaste canon eeuwigdurend wordt vergeleken met 25 jaar vast.
- Als de maandlasten van canon en hypotheek met elkaar worden vergeleken leidt het eeuwigdurende canonpercentage tot lagere maandlasten dan de hypotheeklasten. Hierbij moet wel worden aangetekend dat dit uitgaat van 30% belastingaftrek, aflossing van de hypotheek in 30 jaar en inflatie van 2%. Het kan van geval tot geval dus verschillen en ook is de aftrek van canon en hypotheek onderhevig aan mogelijke wijzigingen (belastingherziening).

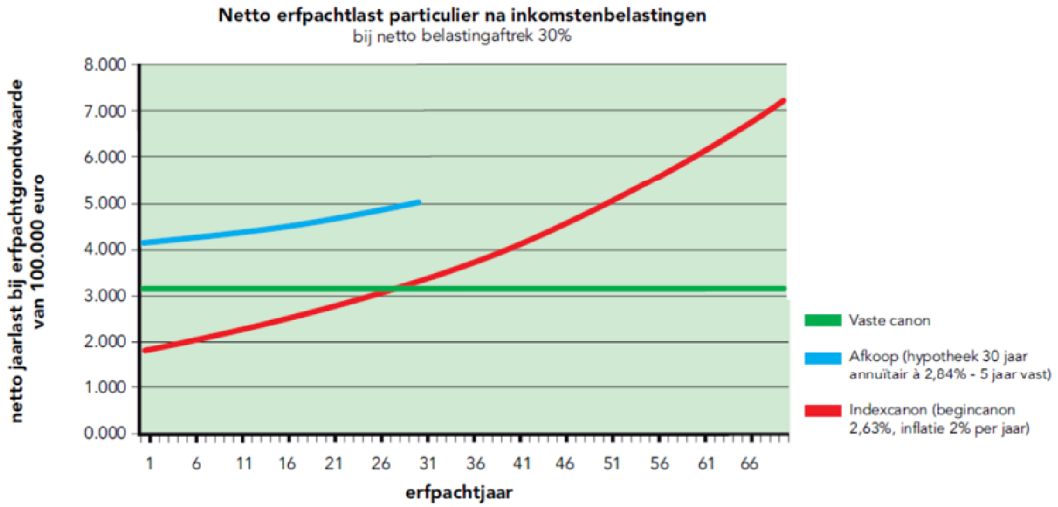
Onderstaand is het canonpercentage toegelicht en zijn canon en hypotheek met elkaar vergeleken.

Parameters GWC	Hoog	actueel
Nominale rente 10 jaars staatsrente (nr)	5%[1] en hoger	0,72%
Reële rente 10 jaars staatsrente (r=nr – i)	3%	1,0%[2]
risico opslag (ro)	1,75%	1,75%
Inflatie (i)	2%	2%
d (r+ro+i)	6,75%	4,75%

Canonberekening eeuwigdurende erfpacht	Hoog canonpercentage	Actueel canonpercentage

[1] Indien de nominale rente minus de inflatie hoger dan 3% dan geldt de bovengrens bandbreedte
[2] De reële rente is -1,28%, de bandbreedte van 1% wordt dan de actuele rente

Indexcanon %	$\frac{d-i}{1+d}$ =	$\frac{6{,}75\% - 2\%}{1 + 6{,}75\%}$ = 4,45%	$\frac{4{,}75\% - 2\%}{1 + 4{,}75\%}$ = 2,63%
Vaste canon %	$\frac{d}{1+d}$ =	$\frac{6{,}75\%}{1 + 6{,}75\%}$ = 6,32%	$\frac{4{,}75\%}{1 + 4{,}75\%}$ = 4,53%



Ad 2c. Ten aanzien van het canonpercentage aan te geven of binnen het canonpercentage alleen het risicopercentage nog een variabele is en of in dat geval de bandbreedte van 1,5%-2% het uitgangspunt is.

In het BT is er voor gekozen om het risicopercentage nog niet vast te stellen en vooralsnog te rekenen met het gemiddelde van de GWC bandbreedte: 1,75%.
Er kan met dezelfde onderbouwing ook voor worden gekozen om het risicopercentage uit te laten komen op 1,5%. De indexcanon zou dan uitkomen op XX% en de vaste canon op YY%.
De vraag is of het BT het risicopercentage van de bandbreedte van de GWC wil houden of ook een lager risicopercentage overweegt.

Ad 3a. Ten aanzien van de besluitvorming op 22 juni in de gemeenteraad aan te geven of in het raadsbesluit richting moet worden gegeven aan de invulling van "redelijk en billijk" in financiële kaders of uitgangspunten en of in dat geval de informatie formeel of informeel beschikbaar moet zijn voor de gemeenteraad.

Het BT/college zou er voor kunnen kiezen om bij de besluitvorming op 22 juni een nadere invulling te geven van "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 (en

daarmee de gemeentelijke inkomsten) van de erfpachter 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 zicht heeft op de mogelijkheden om aan het prijskaartje van eeuwigdurende erfpacht te draaien. Moet op dat moment de speelruimte voor de nadere invulling van een 'redelijk en billijk' erfpachtstelsel zichtbaar zijn om het canonpercentage vast te stellen.

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 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.

Hoe vergelijk je het voortdurende erfpachtstelsel met het eeuwigdurende erfpachtstelsel
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. Er zijn geluiden 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) je met elkaar wilt vergelijken.
Van belang is dat in alle gevallen een generieke methode moet worden gekozen (kijkend naar het totale erfpachtbestand en totale erfpachtresultaat) 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 stelsel verschillen (andere 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 (0,8% bij CHET). Rebel gaat van een lange termijnverwachting uit van een 4% canon. Welk canonpercentage voortdurend gebruik je als referentie, het huidige of de toekomstige. Voor erfpachters voor wie op korte termijn sprake is van een CHET zal een laag canonpercentage 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. Als de korting generiek zou worden gebaseerd op de situatie in 2018 dan zou de eeuwigdurende erfpacht overstap op basis van WOZ 2014 erg laag uitvallen.
- Vergelijk je grondwaardes 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 "*2 lijnen (voortdurend en eeuwigdurend) op elkaar te leggen*". Het kan theoretisch maar pakt voor iedereen anders uit. Voorgesteld wordt om tot een de vergelijk tussen voortdurend/eeuwigdurend te komen met betrekking voor:

- Woningen, niet voor commercieel
- Gericht op het overstapmoment WOZ 2014
- Gericht op een vergelijking van de grondwaarde 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 en het derhalve voor de hand ligt om uit te gaan van een langjarige aanname voor het canonpercentage van 4% bij voortdurend. Daarmee is het canonpercentage niet meer onderscheidend.

Feitelijk kom je dan een korting overeen op de grondwaarde. Door vervolgens de depreciatie en deskundigheidkorting mee te nemen ontstaat er het volgende beeld voor de situatie van WOZ 2014:

	Voortdurend	**Eeuwigdurend**	**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%**

Je zou kunnen betogen dat bij gelijke toepassing van de depreciatie en deskundigheidsoordeel en het handhaven van de WOZ 2014, ook al zal de overstapregeling niet in 2016 zijn ingevoerd, er een grondwaardeverschil is van 11%. Dit grondwaardeverschil 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 3b. Concept besluitenlijst 22 juni (ter gedachten vorming)
Tussen nu en het raadsbesluit van 22 juni bevindt zich nog 1 Bestuurlijke Team, 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).

Het raadsbesluit van 22 juni zou 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 (22 juni: keuze voor als dan niet verplichte afkoop, 2 of 3 betalingsvormen, canonpercentage en grondprijzen nieuwe eeuwigdurende uitgiften; 14 september: Straatquote, waardeverschil erfpacht-eigendom, grondwaarden bestaande eeuwigdurende rechten; 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 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.*
6) 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 de wijzigingen nieuwe uitgiften**
- **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 1) en is een termijnagenda BT opgesteld (bijlage 2).

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 '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 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 (traject 'B' in bijlage 1), met focus op vastleggen grondprijssytematiek en erfpachtgrondwaarde:
  Voorgesteld wordt om besluitvorming over GPB wijzigingen eeuwigdurende erfpacht direct te laten starten na het Raadsbesluit over GPB nieuwe uitgifte en AB2016. Mocht een Raadsbesluit inderdaad op 22 juni plaatsvinden, dan kan voor de zomer nog een collegebesluit plaatsvinden 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 naar oktober.

- Aangepaste planning Raadsbesluit overstap (traject 'D' in bijlage 1) met focus op verrekening en korting:
  Voorgesteld wordt de inspraak over de overstapregeling te niet te starten ná de besluitvorming over de AB2016, maar ná de besluitvorming over de 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 en de vaststelling van de Overstapregeling in maart 2017 zijn. Hierbij zijn nog wel een aantal onzekerheden:

- Als de bestuurlijke besluitvorming van juni en september meer tijd vraagt dan zal ook de Overstapregeling vertragen.
- In de notitie over consultatie staat een voorstel hoe deze consultatie vorm kan krijgen, gelijktijdig met de uitwerking 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 1 of 2 grondprijssytematieken 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 1 of 2 systematieken, als ook over de timing van de besluitvorming zal worden voorbereid ter bespreking in het BT van juni. Hierbij speelt ook de relatie met de grondprijzenbrief 2017 (traject 'C, common business') een rol.

Eén ander leidt tot de volgende termijnagenda (zie ook bijlage 2) voor de BT's tot het reces:

BT 21-04-2016	**Ter bespreking:** - Scenario's parameters kosten erfpacht - Nota van beantwoording inspraak AB **Ter vaststelling:** Raadsvoordracht 22 juni: - Grondprijsbeleid nieuwe uitgiftes eeuwigdurend

	- Canonpercentage eeuwigdurende erfpacht - Afkoopinstructie
Weekendmap 6 mei	Definitief akkoord op Raadsvoordracht invoering eeuwigdurende erfpacht
BT 26-05-2016	
BT 23-06-2016	