Raadsvragen:

- hoe is het voordeel van de overstap verdeeld? Aan wie (welke buurten, woningtypes) kunnen we niet een aanbod doen waarmee hij erop vooruit gaat?
Dit is niet in beeld te brengen, omdat we hiervoor het eeuwigdurende aanbod moeten vergelijken met het toekomstige voortdurende aanbod dat de erfpachter pas aan het einde van zijn tijdvak krijgt.
Er kan dus eigenlijk alleen een goede individuele vergelijking worden gemaakt tussen het huidige voortdurende stelsel en het aanbod om over te stappen als er een CHET is. Voor individuele woningen die geen CHET in de zeer nabije toekomst hebben kan geen goede berekening van het huidige voortdurende stelsel worden gemaakt om een vergelijking te maken. Het eeuwigdurende aanbod kan elke erfpachter berekenen in de rekentool. Voor het toekomstige voortdurende aanbod zal de erfpachter daarom aannames moeten doen ten aanzien van de grondwaardeontwikkeling en de hoogte van het canonpercentage. Rebel heeft dit modelmatig gedaan en de uitkomst daarvan is dat gemiddeld genomen een erfpachter voordeliger uit is bij een overstap naar eeuwigdurend in 2017 dan bij een overstap aan het einde van zijn tijdvak. Ook is een overstap in 2017 gemiddeld genomen voordelig dan blijven in het voortdurende stelsel en in zijn geheel niet overstappen. Rebel heeft in beeld gebracht wat het effect voor de totale portefeuille is en daaruit blijkt dat als erfpachters in 2017 overstappen de gemeente 1 miljard lagere inkomsten zal hebben dan in het voortdurende stelsel het geval zou zijn geweest.
Rebel heeft tevens gekeken hoe overstappen uitvalt voor clusters van erfpachtrechten met een vergelijkbaar profiel en daaruit blijkt dat er wel degelijk verschillen zijn. Zo zal voor een deel van de [redacted] Ook geldt over het algemeen dat hoe later in de tijd het einde tijdvak valt en hoe hoger de buurstraatquote is , hoe kleiner het verschil is ten opzichte van het voortdurende stelsel.
Ook laat Rebel zien dat ene groot deel van het verschil tussen eeuwigdurend en voortdurend het gevolg is van de gewijzigde grondwaardesystematiek. In de notie de verschillen tussen de WOZ-methode en het grondprijsbeleid 2016 worden de verschillen op stadsdeelniveau en uitgesplitst voor appartementen en eengezinswoningen inzichtelijk gemaakt.

- hoe werkt dit aanbod uit voor individuele Amsterdammers? Weten we hoe waardes van erfpachtrechten zoals je die uit de aanbiedingen kunt afleiden zich verhouden tot hypotheken?
Nee dat weten we niet. Wel weten we dat Amsterdammers in het voortdurende stelsel aan het einde van hun tijdvak voor een vergelijkbare situatie komen te staan en dat de keuze om over te stappen vrijwillig is. Niemand wordt nu gedwongen om over te stappen.

- Wat is nu de invloed van de nieuwe grondwaarde methodiek als je hetzelfde jaar als peildatum hanteert? Wat drijft deze verschillen?
De huidige grondprijssystematiek (Grondprijsbeleid 2016) en de nieuwe grondprijsmethdoiek (WOZ-methode) hebben als systeemuitgangspunt een peildatum die altijd twee jaar zal verschillen van elkaar. Het gelijktrekken van deze peildata is niet relevant omdat, in het geval dat beide systematieken naast elkaar zouden bestaan, geen enkele erfpachter op enig moment een aanbod kan krijgen voor beide stelsel op basis van een grondwaardeberekening met een gelijke peildatum kan krijgen. In het geval beide grondprijsmethodieken naast elkaar blijven bestaan zal afhankelijk van de marktwaardecycli de ene of de andere methodiek hoger of lager uitvallen dan de andere.
Bij de WOZ-systematiek loopt de peildatum van de waardebepaling “achter”, omdat de gemeente er voor gekozen heeft om die WOZ-beschikking te gebruiken, die is vastgesteld en waarop geen

bezwaarmogelijkheid meer bestaat. Als je uitgaat van de WOZ peildatum = jaar overstap, dus overstappen in 2017 is peildatum 1-1-2017 dan betekent dit dat de WOZ waarde nog niet is vastgesteld en dat daar nog bezwaar tegen kan worden gemaakt. Ook is de WOZ met peildatum 1-1-2017 pas bekend in 2018 .

- Wat gebeurt als je niet overstapt of later overstapt? Is dan nog sprake van verbetering tov huidige situatie?
Als je niet in 2107 overstapt maar in 2018 dan is de erfpachtgrondwaarde in Amsterdam gemiddelde genomen circa 28% hoger. Bij een gelijkblijvend canonpercentage ben je dan onvoordeliger uit dan overstap in 2014. Of je dan ook slechter af bent ten opzichte van je huidige situatie of op een nog later moment dan overstappen kun je niet zeggen, zie de eerste vraag.

- hoe gaan we zorgen dat iedereen op de hoogte is van aantrekkelijkheid van nu overstappen?
Iedere erfpachter heeft inmiddels 3 persoonlijke brieven gehad, de laatste de afgelopen week om te wijzen op de inspraakperiode. Op het moment dat de Overstapregeling een feit is en overstappen mogelijk dan zullen erfpachters wederom een brief krijgen die hen wijst op de mogelijkheid om nu daadwerkelijk over te stappen.
De gemeente geeft geen advies of overstappen voor een individuele erfpachter aantrekkelijk is, omdat dit afhankelijk is van meer dan het overstapaanbod alleen, omdat het ook samenhangt met de onder meer de financiële situatie van de erfpachter. De gemeente wil erfpachters wel graag heldere informatie verstrekken op basis waarvan de erfpachter zelf een afweging kan maken. Berekeningen op portefeuilleniveau, waarbij aannames gedaan zijn over toekomstige ontwikkelingen, laten zien dat het aanbod om in 2017 over te stappen gemiddeld genomen gunstig is voor erfpachters.

- welke mogelijkheden ziet college om de horde van notariskosten te verlagen, weg te nemen
dit is een bestuurlijke en geen inhoudelijke vraag.