**Gemeente Amsterdam**
**Ontwikkelingsbedrijf**

# 07. Consultatie

Datum **11 november 2014**, 16.00 tot 17.00 uur
Aan Bestuurlijk Team: wethouders Van der Burg, Ivens en Kock.
Van Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

---

Het concept-Startdocument Naar eeuwigdurende erfpacht (hierna: "Startdocument") zal 18 november in het college worden besproken.
De consultatie wordt uitgevoerd nadat het Startdocument openbaar is geworden (na toezending raadscommissie), waarmee het document zelf ook onderwerp van gesprek zal zijn. De consultatie zal worden ingezet om het startdocument en de uitvoerbaarheid ervan aan te scherpen. Tegelijkertijd is dit ook het startmoment waarop een aantal partijen hun actieve rol krijgen in de komende uitwerkingsfase.
Deze consultatieronde is daarmee een belangrijke stap voor de relatie met partijen als notarissen, banken, makelaars, maar ook voor de beeldvorming over hoe de vernieuwing wordt aangepakt.

Belangrijkste voorwaarde voor een goede consultatie is dat er duidelijkheid is over de ruimte voor invloed. Zo staat de keuze voor eeuwigdurend niet ter discussie, maar bijvoorbeeld wel de in het startdocument gekozen aanpak of bijvoorbeeld de opdracht aan de grondwaardecommissie.

Aangezien het in deze fase van de vernieuwing nog gaat over de aanpak zijn het vooral experts die worden geconsulteerd. Er wordt daarnaast een start gemaakt met het informeren van een bredere groep van partijen, waaronder ook de erfpachter zelf. Zo blijft het hele veld van actoren in zicht.

**Waar zal consultatie over worden gehouden?**

- Het Startdocument wordt in zijn geheel voorgelegd aan de raadscommissie en de bestuurscommisises.
- Daarnaast leggen we een aantal gerichte vragen voor, volgend uit de uitgangspunten en de keuzes die het bestuurlijk team al heeft gemaakt (m.u.v. wat in coalitieakkoord staat) aan de externe deelenemers. Bijvoorbeeld over de opdracht aan de grondwaardecommissie, de invloed op de woningmarkt of de juridische effecten van de vernieuwing.

**Wie zal worden geconsulteerd?**

Naast bespreking met raadscommissieleden en consultatie van bestuurscommissies, wordt in deze consultatieronde gesproken met notarissen, makelaars, banken, fiscus, economen, Vereniging Eigen Huis en SEBA. Daarnaast zullen vertegenwoordigers van erfpachters worden betrokken: het klantpanel van Bureau Erfpacht (ongeveer 100 mensen) wordt uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst waarin zij worden bijgepraat. Belangrijkste toets hier is de uitlegbaarheid van de plannen. Deze zelfde toets wordt georganiseerd voor ambtenaren van de gemeente Amsterdam die niet professioneel met erfpacht bezig zijn, maar wel zelf erfpachter zijn.

**Hoe ziet de consultatie er uit?**
Aangezien de relatie met de bovengenoemde partijen essentieel is voor het succes van de vernieuwing, zal consultatie vooral plaatsvinden in persoonlijk contact: in expertsessies van bepaalde beroepsgroepen, één-op-één-gesprekken en bijeenkomsten. Daarnaast kunnen uitgenodigde partijen natuurlijk ook nog schriftelijk reageren.

**Wat gebeurt er met de inbreng?**

a. Elke reactie krijgt een terugkoppeling, via mail of persoonlijk. Na persoonlijk contact volgt een gespreksverslag met eventueel later nog nader uit te zoeken vragen.
b. De reacties worden bijgehouden en gerubriceerd (wel verwerken, niet verwerken, bewaren voor latere fase, niet relevant etc.)
c. De reacties worden opgenomen in een nota van beantwoording, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven wat wel en niet is verwerkt in het Startdocument dat vervolgens voor definitieve besluitvorming naar het college gaat.
d. In het volgende overleg met de geconsulteerde partijen wordt doorgesproken over de inbreng en zullen mogelijk vervolgvragen voor de uitwerking aan de orde komen.

| **Geconsulteerde partijen met onderwerp van consultatie** | | | |
|---|---|---|---|
| **Bestuurlijk** | ***wat*** | ***onderwerp van consultatie*** | ***frequentie*** |
| stadsdelen | bestuurlijk overleg op 5 november | Proces en aankondiging | desgewenst |
| stadsdelen | startdocument toesturen, vragen om schriftelijke reactie op 18 december | Hele startdocument | eenmalig |
| raadsleden | Informatiebijeenkomst 2 december | Hele startdocument | wanneer dat wenselijk is nodigen we ze weer uit, bijv bij voorstel voor grondwaardecie |
| **Expertise van buiten: reflecteren** | | | |
| Den Haag | werkbezoek (ervaringen en zo mogelijk reactie pva) | Startdocument, met nadruk op opdracht gw-cie, uitgangspunten en planning | eenmalig |
| Rotterdam | werkbezoek (ervaringen en zo mogelijk reactie pva) | Startdocument, met nadruk op opdracht gw-cie, uitgangspunten en planning | eenmalig |
| Utrecht | werkbezoek (ervaringen en zo mogelijk reactie pva) | Startdocument, met nadruk op opdracht gw-cie, uitgangspunten en planning | eenmalig |
| LetOp dwarskijksessie | dwarskijksessie op het startdocument op 23 oktober | Hele startdocument | bij herijkingsmomenten |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Expertise van buiten: meedoen** | | | |
| notarissen | expertsessie 11 dec 9.30 | Startdocument, nadruk op juridische effecten overstap, met name appartementsrechten | regulier, ntb |
| banken | expertsessie 9 dec 15.30 | Startdocument nadruk op financiële effecten overstap en instap | regulier, ntb |
| makelaars | expertsessie15 dec 10.00 | Startdocument, nadruk op effecten woning-markt/vastgoedmarkt en opdracht grond-waardecie | regulier, ntb |
| **Belangenpartijen: informeren en betrekken** | | | |
| Klantpanel Bu-reau Erfpacht | informatiebijeenkomst | Toets op uitlegbaar-heid | Bij belangrijke mijlpalen |
| Ambtenaren | informatiebijeenkomst | Toets op uitlegbaar-heid en afspraak over communicatie | In overleg |
| SEBA | bijpraten | Formulering opdracht grondwaardecommis-sie, uitgangspunten van het nieuwe stelsel | tweemaandelijks |
| Vereniging Eigen Huis | oriënterend gesprek (onderzoeken welke betrokkenheid wen-selijk is) | Formulering opdracht grondwaardecommis-sie, uitgangspunten van het nieuwe stelsel | tweemaandelijks |

Partijen die formeel geen onderdeel uitmaken van de consultatie, maar die later actief worden geïnformeerd of bijgepraat:

- Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM)
- Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN)
- Vastgoedbelang
- Kamer van Koophandel
- Amsterdam in Business en Economische Zaken
- Ondernemersvereniging Groot Amsterdam (ORAM)
- Autoriteit Consument en Markt

Hypotheekadviseurs zijn niet verenigd en daarom lastiger structureel te verbinden aan de vernieuwing. Ze zijn wel belangrijk als intermediair naar erfpachters toe. Zij krijgen sowieso de mogelijkheid zich te abonneren op een digitale nieuwsbrief om zo geïnformeerd te worden. Mogelijk vindt er later in het traject meer contact plaats wanneer dat zinvol of wenselijk blijkt.

**Planning**

De gesprekken, expertsessies en informatiebijeenkomsten vinden plaats in november en december. Tijdens het kerstreces zullen de reacties worden verwerkt zodat in januari kan worden besloten over het definitieve Startdocument.