Gemeente Amsterdam

Communicatiemiddelen vernieuwing erfpacht tot nu toe

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES (Werkgroep Communicatie)

Datum 3 februari 2016

Gevraagde beslissingen

Kennis te nemen van de communicatiemiddelen die tot nu toe zijn verspreid over de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Korte toelichting/samenvatting

In het BT van 21 januari bleek behoefte aan inzicht in de communicatiemiddelen die worden ingezet bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
Deze notitie bevat een globaal overzicht van alle communicatiemiddelen die tot nu toe zijn gemaakt en ingezet. De middelen zijn per fase rondom een mijlpaal gegroepeerd.

Standaard middelen die regelmatig en bij elke mijlpaal worden ingezet:

- Persbericht
- Website www.amsterdam.nl/erfpacht
- Lijsten met veel gestelde vragen voor website, callcenter en collega's
- Twitter @erfpacht020
- E-mailnieuwsbrief
- Klantenpanel, klankbordgroepen, expertsessies en gesprekken stakeholders
- In alle standaard correspondentie (plus e-mailhandtekening van alle collega's) staat een standaard zin/alinea over de vernieuwing met verwijzing naar de website.

Rondom (consultatie over) Startdocument (december 2014-april 2015)

- Infographic met de uitgangspunten en planning (ook verspreid aan makelaars en notarissen)
- o-meting OIS over kennis erfpacht en houding tov vernieuwingsplannen
- Flyer (A4tje) met het basisverhaal over de vernieuwing (update na elke mijlpaal)

Rondom Grondwaardecommissie (mei-juli 2015)

- Verzoek aan professionele koepelorganisaties om hun eigen middelen in te zetten om hun achterban te informeren
- Enquête onder erfpachtprofessionals over hoe zij geïnformeerd willen worden
- Infographic met advies van de GWC
- Presentatie van de GWC in filmpjes op de site: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/filmpjes

Rondom Bestuurlijke reactie (juli-december 2015)

- Infographics
- Brief aan alle erfpachters
- Toelichting bij bijeenkomst voor zelfbouwers
- Animatiefilmpje: https://player.vimeo.com/video/149030669
- Filmpjes van erfpachters, voorzitter MVA voor website en sociale media: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/filmpjes
- Artikel in Amsterdam magazine met het kernverhaal over de vernieuwing (zekerheid)

Rondom Uitwerking Eeuwigdurende erfpacht (januari 2016)

- Uitleg van de plannen op de website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/toelichting
- Infographics van buurtstraatquote, verouderingsfactor, formules, uitleg nieuwe uitgiften eerst
- Filmpje van notaris uit de expertsessie notarissen: http://player.vimeo.com/video/153360386
- Gepland: tweede artikeltje over vernieuwing in Amsterdam magazine

Interne communicatie

- Bijeenkomsten Grond & Ontwikkeling
- Bijeenkomsten Erfpacht & Uitgifte
- Bijeenkomsten 'Benen op Tafel'
- Simulatie nieuwe uitgifte
- Weekbericht VES (mail)
- Intranet
- Bezoek diverse afdelingsoverleggen in de organisatie

Lijst met artikelen op de website (nieuwste bovenaan):

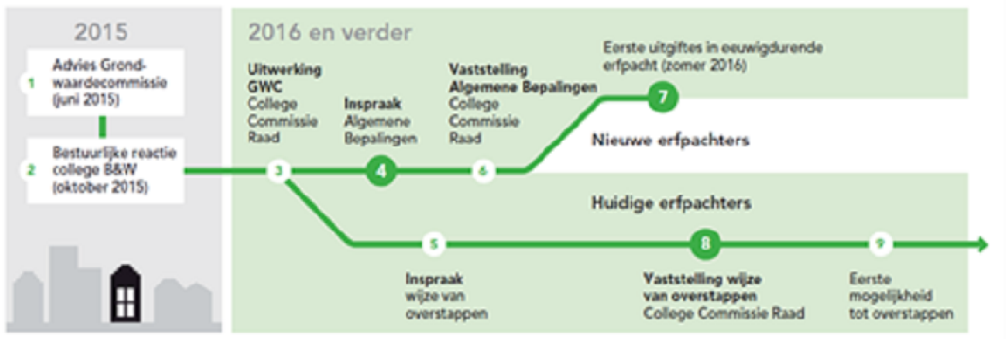
- Advies aan Hoge Raad: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/advies-hoge-raad/

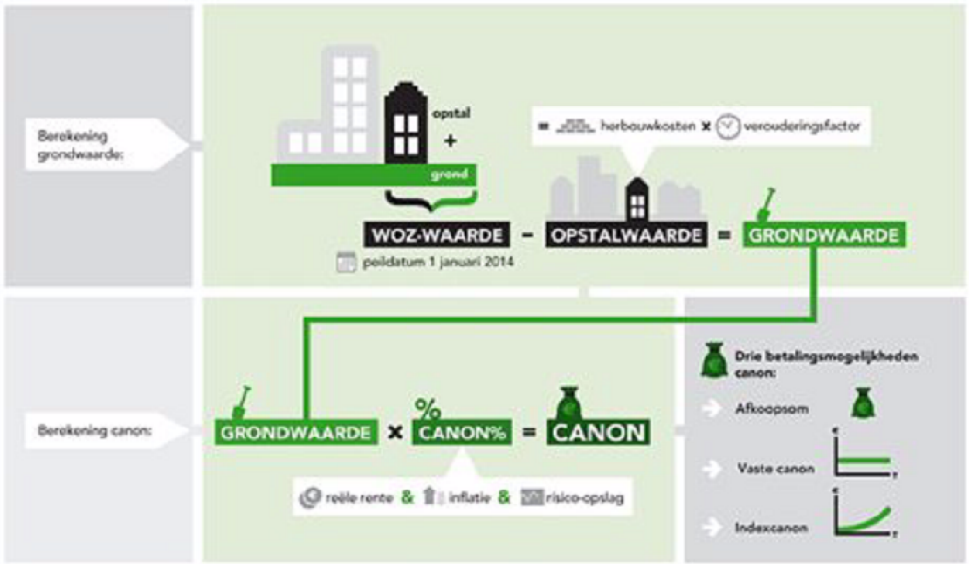
- Persbericht uitwerking eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/uitwerking-nieuw/
- Nadere toelichting op uitwerking: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/toelichting/
- Uitleg formules: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/berekening/
- Verschil beide stelsels: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verschil-huidige/
- Brieven op Waternetpapier: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/brieven-gemeente/
- Aankondiging brief: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/erfpachters/
- Planning: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/9-stappen/

Bijlage Infographics



Deze infographic is nog in algemene Amsterdamstijl gemaakt. Daarna is een herkenbare erfpachtstijl ontwikkeld. Voor grotere versie:
www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/infographic-erfpacht/





Voor grotere versie: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/advies-o/

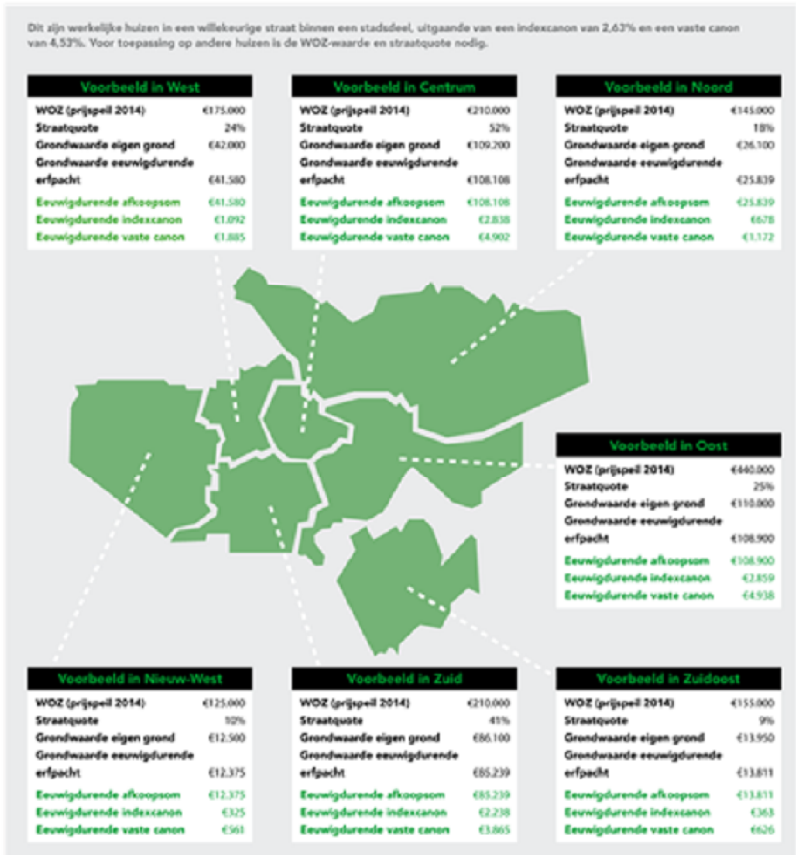


Voor grotere versie:
www.amsterdam.nl/publish/pages/755916/nieuwe_uitgifte_eeuwigdurende_erfpacht.jpg

Toelichting op de straatquote

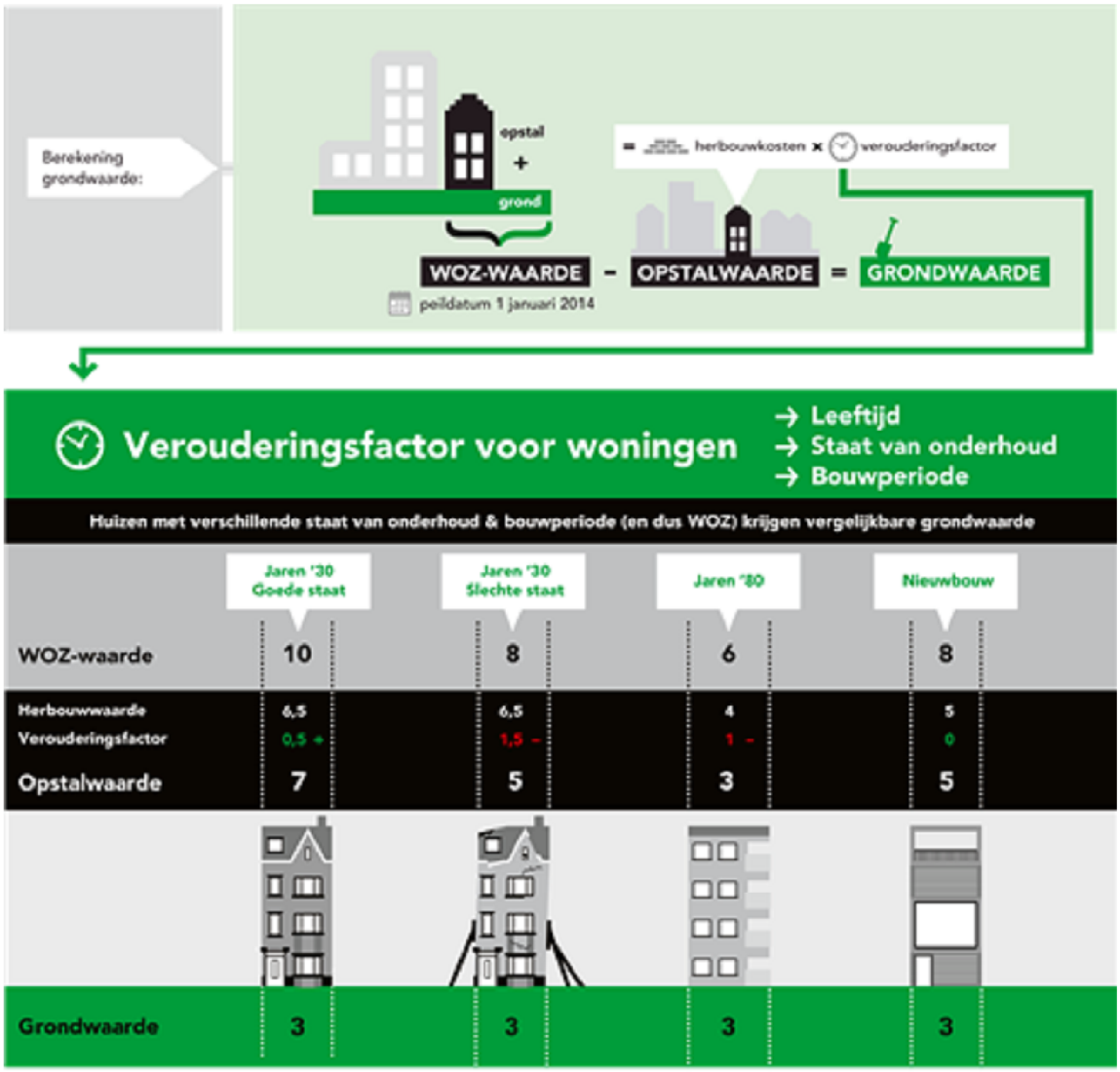


Rekenvoorbeelden eeuwigdurende erfpacht



Voor grotere versie: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/berekening/

Uitleg verouderingsfactor


Berekening grondwaarde:
opstal
+
grond
WOZ-WAARDE
-
OPSTALWAARDE
=
GRONDWAARDE
herbouwkosten x verouderingsfactor
peildatum 1 januari 2014
Verouderingsfactor voor woningen
→ Leeftijd
→ Staat van onderhoud
→ Bouwperiode
Huizen met verschillende staat van onderhoud & bouwperiode (en dus WOZ) krijgen vergelijkbare grondwaarde
Jaren '30 Goede staat
Jaren '30 Slechte staat
Jaren '80
Nieuwbouw
WOZ-waarde
10
8
6
8
Herbouwwaarde
6,5
6,5
4
5
Verouderingsfactor
0,5 +
1,5 -
1 -
0
Opstalwaarde
7
5
3
5
Grondwaarde
3
3
3
3

Bijlage artikel Amsterdam magazine

Eén bedrag voor de grond, voor altijd

Eeuwig **Voor de Amsterdamse erfpachter gaat er in 2016 veel veranderen. Uw canon, het bedrag dat u voor het gebruik van de grond betaalt, wordt volgend jaar voor eeuwig vastgesteld. Nu wordt de canon nog elke vijftig jaar herzien. Straks staat voor altijd vast wat u moet betalen. In de zomer van 2016 worden de eerste nieuwe, eeuwigdurende erfpachten uitgegeven.**



Nieuwe erfpachters krijgen van de zomer van 2016 automatisch de eeuwigdurende erfpacht

Het invoeren van het nieuwe erfpachtstelsel is een ingrijpende operatie, die wordt uitgewerkt in twee delen: eeuwigdurende erfpacht voor mensen die een nieuwbouwhuis kopen of zelfbouwer zijn én een overstapregeling voor mensen die al erfpachter zijn.

Nieuwe en bestaande erfpachters

Nieuwe erfpachters (bij nieuw- en zelfbouw) krijgen vanaf de zomer van 2016 vanzelf eeuwigdurende erfpacht wanneer zij een huis op erfpachtgrond kopen. Voor de huidige 110.000 erfpachters is het belangrijk om voor een zorgvuldige overgang te zorgen. Hierbij moet rekening worden gehouden met hun huidige erfpachtsituatie én de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

U krijgt inspraak

De regels van het nieuwe erfpachtstelsel worden opgenomen in de Algemene Bepalingen. Voor nieuwe erfpachters gelden deze regels automatisch, vanaf de zomer van 2016. In het begin van volgend jaar heeft u gelegenheid tot inspraak. U kunt de kern van het nieuwe stelsel dan inzien en daar op inspreken. Daarna volgt een inspraakperiode voor overgang van huidige erfpachters naar het nieuwe stelsel. Wanneer de inspraak precies begint, waar en wanneer bijeenkomsten zijn en hoe u uw inspraakreactie kunt geven kunt u volgen op **www.amsterdam.nl/erfpacht**.

Wat betekent dit nu voor u als erfpachter?

Zolang het nieuwe stelsel er nog niet is, geldt het huidige erfpachtstelsel. U hoeft dus niets te doen. Zodra het nieuwe stelsel er is, kunt u er voor kiezen om over te stappen, of te wachten tot uw tijdvak afloopt. Uw lopende contract blijft uiteraard gelden. De eerste eeuwigdurende uitgifte staat gepland voor de zomer van 2016.

Meer informatie

U kunt de erfpachtvernieuwing volgen op **www.amsterdam.nl/erfpacht**. Daar kunt u zich ook aanmelden voor het klantenpanel en de nieuwsbrief. Volgen op Twitter kan via @Erfpacht020. Als u vragen hebt kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl.