Gemeente Amsterdam

Onderzoek kennis en houding over vernieuwing erfpachtstelsel

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	12 maart 2015

Gevraagde beslissingen:

1. Kennisnemen van het onderzoek 'Vernieuwing erfpachtstelsel'.
2. Instemmen met het voorstel voor openbaar maken van de resultaten.

Korte toelichting / samenvatting

Onderzoek en Statistiek heeft in opdracht van het team Vernieuwing Erfpachtstelsel onderzoek gedaan naar de kennis van de gemiddelde Amsterdammer (inclusief erfpachters) over erfpacht. Daarnaast zijn houding en verwachtingen ten opzichte van het nieuwe stelsel gepeild.
Dit onderzoek doet dienst als 0-meting en zal gedurende de vernieuwing af en toe worden herhaald om zo te monitoren waar de uitdagingen voor communicatie zitten en of bijsturing op onderdelen nodig is.
Belangrijkste conclusies: 46% weet dat het erfpachtstelsel vernieuwd wordt en iets meer dan de helft staat er positief tegenover. Een op de vijf geeft aan over te willen stappen wanneer de financiën dat toelaten.

Deze overwegend positieve uitkomsten lenen zich uitstekend voor meer publiciteit. Er zal dan ook gericht contact worden gezocht met een aantal media waarvan we verwachten dat ze open staan voor een meer neutrale zakelijke benadering van dit onderwerp (bijvoorbeeld NRC, Metro en Echo) met de vraag of zij interesse hebben. Andere media zullen naar verwachting toch wel gebruik maken van de gegevens wanneer we er online melding van maken.

Ad 1. *Kennisnemen van het onderzoek 'Vernieuwing erfpachtstelsel'.*

Gebaseerd op het groepsgesprek onder leden van het klantenpanel Erfpacht dat plaatsvond in december 2014 is een 0-meting gehouden onder 582 Amsterdammers, 482 digitaal via het panel van Onderzoek en Statistiek en 100 telefonisch. Van hen is 37% erfpachter.

Enkele uitkomsten:

- 87% geeft aan te weten wat erfpacht is

- 46% weet dat het stelsel wordt vernieuwd
- 47% van de Amsterdammers vindt de vernieuwing een goed idee. Onder erfpachters is dit percentage 53%.
- Respondenten die vernieuwing een goed idee vinden, geven in het algemeen aan dat het nieuwe systeem meer zekerheid biedt voor kopers. Uiteindelijk meent een groot deel van deze groep dat volledige afkoop nog beter zou zijn.
- 57% vermoedt dat eeuwigdurende erfpacht duurder zal worden
- 54% vindt het een goed idee dat er een onafhankelijke grondwaardecommissie is ingezet. 22% vindt van niet en 24% weet het niet.
- 20% stapt graag over naar het nieuwe stelsel als de financiën het toelaten. 57% geeft aan hier nog geen uitspraken over te kunnen doen.
- Respondenten die zeker van plan zijn over te stappen geven aan dat het voelt alsof ze eigenaar van de grond worden en dat ze dan niet meer voor verrassingen komen te staan door eventuele prijsstijgingen aan het begin van een nieuw tijdvak.

In de rapportage van Onderzoek en Statistiek staat overigens ten onrechte herhaaldelijk het woord prijsindexatie waar prijsactualisatie moet staan. Het betreft hier nog een concept-rapportage. In de definitieve versie die zal worden opgesteld na het BT wordt dit aangepast.

Ad 2. *Instemmen met het voorstel voor openbaar maken van de resultaten.*
De resultaten van de 0-meting zijn redelijk positief te noemen en zijn een kans om het onderwerp erfpacht weer onder de aandacht te brengen. Kranten gebruiken dergelijke onderzoeken graag in infographics, dus Telegraaf en Parool pakken dit naar verwachting wel op wanneer we erover twitteren en zij interesse hebben. Een persbericht is dan ook niet nodig. Wel bieden we het actief aan aan NRCO, Metro en Echo als in Amsterdam geïnteresseerde media die of neutraal of nog niet over het onderwerp hebben gepubliceerd. Op deze manier krijgen ze een relatief makkelijke manier aangeboden om zich te gaan verdiepen in het onderwerp.
Hetzelfde geldt voor de Vereniging Eigen Huis. Wellicht is het voor hen interessant om kennis te nemen van dit onderzoek en kunnen zij er iets mee doen in hun blad.

De SEBA zal dit onderzoek vermoedelijk gebruiken om de negatieve percentages te benadrukken, maar daar zitten weinig risico's aan. Het kan wel helpen in de relatie om SEBA het onderzoek actief toe te sturen.

De communicatieacties op een rij:

- Onderzoek opsturen aan Echo, Metro en NRC en Vereniging Eigen Huis
- Plaatsing op www.amsterdam.nl/erfpacht
- Twitteren van losse uitkomsten
- Onderzoek opsturen aan grondwaardecommissie en belangrijke stakeholders (SEBA, NLVE, klantenpanel, deelnemers van de expertsessies)
- Infographic over het onderzoek (wordt uitgedeeld bij het Bestuurlijk Team van 19 maart)
- Feiten en cijfers gebruiken in toekomstige communicatie en infographics

Advies: zoek op bescheiden manier de openbaarheid met dit onderzoek