Uitwerking van drie communicatierisico's VES
Informeel praatstuk

25 november 2015

Hieronder de uitwerking van drie nabije mogelijke risico's voor VES op het gebied van beeldvorming. Het gaat om:

- Referendum
- Alternatief erfpachtstelsel SEBA
- Mogelijk negatief advies aan Hoge Raad

Onder elk incident staat een beschrijving, een samenvatting van mogelijke problemen, kansen en acties. Bedoeld om gedachten aan te scherpen.

REFERENDUM

Wat is er aan de hand?

(10)(2e) (10)(2e) heeft opnieuw een referendumverzoek ingediend. Mogelijk zijn de handtekeningen van zijn verzoek uit 2013 nog geldig. De referendumcommissie adviseert daarover. College en raad besluiten.

Wat is het probleem/ de uitdaging?

Er zijn uiteindelijk twee opties.

1. Er komt geen referendum. Mogelijk zelfs tegen advies van referendumcommissie in.
   Er is dan -wellicht breed gedragen- een sentiment dat de democratie geen recht is gedaan en dat ons iets door de strot wordt geduwd.
2. Er komt wel een referendum.
   De werkzaamheden liggen een half jaar stil. Campagnevoeren is dan aan strikte regels gebonden. Ook dan is er imagoschade.
   a) Het erfpachtstelsel wordt in een referendum afgewezen.
      Het referendum is echter raadgevend. Maar voor imago niet goed om dan door te gaan. Stoppen is echter een bestuurlijk 'falen'.
   b) Het referendum mislukt (v.u. perspectief (10)(2e) : te lage opkomst, positieve uitslag VES.

Wat zijn de kansen?

1. Geen referendum. Dit heeft dan de instemming van de gemeenteraad. Dus het nieuwe erfpachtstelsel wordt politiek breed ondersteund. Dit biedt kansen voor het BT,
2. Wel een referendum omdat de commissie daartoe besluit.
   Boodschap zou dan kunnen zijn: de stad spreekt. Campagneboodschap het alternatief (oude stelsel) is erger..
   a) Wel een referendum tegen het advies van de commissie in
      Flink inzetten op het open proces. Boodschap: het is weliswaar een ander besluit, maar de gemeente hecht in dit belangrijke dossier aan zo ruim mogelijke raadpleging.
   b) Afwijzing erfpachtstelsel in referendum. Dit vergt tenminste een aanpassing van het plan op kritieke onderdelen. Negeren lijkt niet slim. Vertraging, maar we kunnen door, en de stad heeft gesproken, of hier in ieder geval ruim de kans toe gehad.

Acties

- We zouden in het geval dat we geen referendum hoeven houden kunnen onderzoeken of mensen voor een referendum zijn. Wel of niet door laten gaan zou dan kunnen afhangen van de uitslag. In dit geval is het zaak goed te framen.
- Zo transparant mogelijk zijn over het proces door op website infographics en uitleg te geven nadat duidelijk is wat er gaat gebeuren.

SEBA PRESENTEERT ALTERNATIEF STELSEL (MET REKENMODEL)
(CA. JANUARI 2015)
Wat is er aan de hand?
SEBA heeft drie deskundigen ingeschakeld (financieel ombudsman (10)(2e) en econoom/makelaar (10)(2e), een bekende tegenstander van erfpacht) om met een advies voor een alternatief erfpachtstelsel te komen. Hij zoekt nog een derde lid van de commissie.
Het stelsel is er naar zeggen van (10)(2e) (10)(2e) in januari. Verwachting is, dat hij niet eerder met de commissie naar buiten zal komen omdat het advies natuurlijk ook kan tegenvallen, en dat zal hij niet willen tamboereren.
De verwachte inhoud van zijn stelsel: bij afkoop kapstok over en bij canon huidige bedrag bevriezen en alleen te indexeren. Op de korte termijn geen financiële verliezen voor de gemeente.

Wat is het probleem/ de uitdaging?

1. Wordt hoogstwaarschijnlijk gespreksonderwerp in de gemeenteraad. Die kan het aangrijpen om vragen over te stellen, of wensen dat onderdelen worden overgenomen. Het is een kans voor partijen die willen vertragen.
2. De kernboodschap van SEBA:
   "Het stelsel van de gemeente is niet eerlijk.
   Ik heb een eerlijker erfpachtstelsel, ontworpen en uitgerekend door deskundigen.
   Kapstok over, en niet op residuele basis.
   Mensen gaan in mijn stelsel *niet* twee keer langs de kassa."
   Een eerste klap publiciteit zal hij zeker kunnen genereren- als het lukt en er een dergelijk advies wordt gegeven!
   Daarna is het afhankelijk van de geloofwaardigheid die hij er mee kan genereren onder financieel goed onderlegde mensen, die vervolgens zijn ambassadeur willen zijn.
   Wat kan hier gebeuren? Samen over nadenken.
3. Er is een grote behoefte aan een rekenmodule. Met name feit dat (10)(2e) die wel heeft en VES niet, kan in de beeldvorming tegen ons werken –hoe beroerd zijn rekenmodel ook is. Het is hoe dan ook een zeer kwetsbaar punt in het proces. We leggen mensen pas aan het eind van de rit echt berekeningen voor, als alle andere beslissingen al zijn genomen.
4. Er zijn wat argumenten van de drie heren die we kunnen verwachten en die goed klinken:
   a) je hebt erfpacht niet meer nodig als ruimtelijk instrument
   b) residuele methode is onzin want er zijn weinig huizen zonder erfpacht in Amsterdam
   c) mensen worden 2 x langs de kassa getrokken; je moet kapstok over doen.

Wat zijn de kansen?

1. Dit eerste punt is aan de politiek adviseurs.
2. - Het is te ontraden om publiekelijk met (10)(2e) over straat te rollen. Inhoudelijk de discussie aangaan, betekent een erkenning van Koens positie en gelijk. Ons antwoord blijft daarom op proces:
   "We waren en blijven in gesprek met erfpachters en met de SEBA.
   Inmiddels is gekozen voor een zorgvuldig advies van de vooraanstaande experts op het gebied van erfpacht. Dit advies is inmiddels vastgesteld en wordt nu uitgewerkt.

We presenteren dat deze maand, met rekenvoorbeelden die duidelijk maken wat de consequenties zijn. Individuele berekeningen volgen later dit jaar, bij de overstap. Daar blijven we erfpachters bij betrekken."
Het nooit zo zal zijn dat het geen geld kost en dat een product voor de eeuwigheid altijd duurder zal zijn dan voor 50 jaar. Ook het feit dat andere huiseigenaren en huurders niet deze tegemoetkoming krijgen is een argument in ons voordeel. Er zijn overigens al eerder erfpachtcommissies geweest die ook op de residuele methode uitkwamen. Goed om dit helder te krijgen.
- Daarnaast kennen we wellicht stakeholders met gezag en invloed die hier (indirect namens ons) op reageren.
- We kunnen verkeerde aannames in de berekening van (10)(2e) indirect een plek geven op de site onder de veel gestelde vragen.

3. We presenteren wat we wel hebben: de *rekenvoorbeelden* zo publieksvriendelijk als mogelijk. Idealiter herkennen mensen hun situatie. Erfpachtspreekuren zijn hiervoor een kans. Ook publieksmedia zetten we hiervoor in, zoals Amsterdam Magazine.
4. Antwoorden formuleren die in onze middelen zijn terug te vinden:
   a) Je hebt erfpacht nodig voor het functioneren en welzijn van de stad. Erfpacht is ca. 4% van de gemeentelijke begroting *(bron: begroting 2013)*. Op termijn is het nieuwe stelsel voor erfpachters gunstiger. *(check check)* Ze kunnen afkopen en de canon maakt geen sprongen meer.
   b) Het is de enige manier om te rekenen.
   c) Het is de laatste canonsprong. In het nieuwe stelsel komt die nooit meer. We willen de overstap voor iedereen gelijk laten zijn. Van iedereen die overstapt, wordt de grond nog eenmaal getaxeerd. Het kan niet zijn dat dit voor de ene erfpachter wel, en de ander niet zo is. Daarbij wordt rekening gehouden met afslagen in het huidige stelsel, waarvoor een compensatie wordt berekend. (*zoiets, check.)*

Acties
Na de presentatie komen we met enkele mensen 'van de inhoud' bijeen om bovenstaande strategie aan te scherpen op basis van de feiten van dat moment. Ook gaan we in gesprek met SEBA.

=.=.=.=

ADVIES HOGE RAAD
22 JANUARI
Het Gerechtshof Amsterdam heeft op 23 september 2014 de bepalingen in de AB1915,1934 en 1937 waarmee de algemene bepalingen kunnen worden gewijzigd, vernietigd.[1]* Seba: "Dit brengt mee dat de indexbepaling die middels de AB1994 en 2000 bij canon herziening einde tijdvak is opgenomen geen werking heeft en in het tweede tijdvak dus geen indexering plaats mocht vinden."
De gemeente is tegen dit gedeelte van het arrest in cassatie gegaan bij de Hoge Raad.
SEBA is op andere punten in cassatie gegaan tegen het arrest.

Op 22 januari 2016 mag de conclusie P-G worden verwacht (in beide zaken). Het advies van de advocaat generaal wordt doorgaans opgevolgd door de Hoge Raad. We weten dan dus al aardig

1
http://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHAMS:2014:3903&keyword=erfpacht+amsterdam:

waar het naartoe zal gaan. De uitspraak zal vanaf dat moment naar verwachting zeker nog maanden op zich laten wachten. In ieder geval is het advies onmiddellijk openbaar.

Wat is het probleem/ de uitdaging

- Negatief advies roept in ieder geval de vraag op, of we wel door kunnen gaan op de ingeslagen weg. Zeker omdat we in eerdere rechtsgang bakzeil haalden.
- Bij negatief advies is er kans dat twee stelsels naast elkaar blijven bestaan.
- De uitspraak kan met terugwerkende kracht werken. Veel onrechtmatige nieuwe canons herstellen. Dit levert veel werk op en kost veel geld.

Wat zijn de kansen

We communiceren nu zelf, pro actief, dat overstap vrijwillig is en maken het aanbod zo aantrekkelijk mogelijk. 'Nu of nooit, volgend jaar komt er niet meer zo'n mooi bod.'
We hebben al op het moment van een negatief advies scherp, wat dit betekent en waar we op kunnen en willen anticiperen.
We hebben een proces-antwoord voor de time being. Dit moet echter ook inhoudelijk gewogen worden (JZ, E&U). Ook een procesantwoord moet wel houdbaar zijn.

Acties

De volgende communicatievragen moeten beantwoord worden:

- Wat moeten de wethouders in ieder geval weten op het moment dat het advies openbaar wordt?
- Kunnen wij hen een voorstel doen van hoe hiermee om te gaan? Wat gaat ons proces zijn aangaande het besluit van de Hoge Raad? Wanneer komen wij in actie en hoe?
- In beeld hebben van doelgroepen en bepalen van volgorde van informeren: wethouders (als eersten, en z.s.m.), raad, collega's, pers, (en na advies) bewuste erfpachters. De wethouders informeren we ruim voor het advies.
- Weten we voor wie het consequenties gaat hebben en om hoeveel mensen gaat het?
- Stel dat we hen na de uitspraak willen informeren over wat we nu gaan doen, hebben we dan in beeld om wie het gaat?

De volgende punten moeten *inhoudelijk* worden geïnventariseerd:

- Met welke opties kunnen we/ moeten we qua uitspraak reëel gezien rekening houden?
- Welke risico's horen daarbij?
- Stel bv. dat een (voor gemeente ongunstig) advies komt, en twee maanden later een uitspraak die conform dat advies is, wat betekent dat voor het huidige stelsel?
- Wat zijn de consequenties? Wat moet er dus geregeld worden?
- (Hoe) kunnen/moeten we het huidige stelsel aanpassen?
- Hoeveel tijd hebben we daarvoor nodig?
- Hoe handelen we in de tussentijd?
- Wat betekent het voor de besluitvorming over de vernieuwing?