Consultatie

Het Startdocument van de vernieuwing van het erfpachtstelsel zal naar alle waarschijnlijkheid 18 november in het college worden besproken. Dat is direct het startsein voor de consultatie. Deze zal worden ingezet om niet alleen de plannen en de uitvoerbaarheid ervan aan te scherpen, maar ook om een aantal partijen een actieve rol te geven in het proces. Deze consultatieronde is een belangrijke stap voor de relatie met partijen als notarissen, banken, makelaars, maar ook voor de beeldvorming over hoe de vernieuwing wordt aangepakt.

Consultatie is een manier om meedenk- en meewerkkracht te organiseren. Een goed ingerichte consultatie draagt bij aan:
1. het productief maken van het maatschappelijk debat dat hoe dan ook plaatsvindt.
2. best mogelijke stelsel en soepele overstapregeling omdat vanuit verschillende belangen en rollen wordt gekeken
3. belangrijkste partijen worden deelgenoot/partner
4. betere inschatting hoe de inspraak zal verlopen
5. grotere zekerheid over planning omdat het maatschappelijke debat daarin een variabele is.

Belangrijkste voorwaarde voor consultatie is dat er duidelijkheid is over de ruimte voor invloed. Zo staat de keuze voor eeuwigdurend niet ter discussie, maar bijvoorbeeld wel de manier waarop de overstapregeling wordt vormgegeven.

Aangezien het in deze fase van de vernieuwing nog gaat over zeer inhoudelijke zaken op juridisch, financieel en fiscaal vlak, 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.

De consultatie wordt uitgevoerd nadat het startdocument openbaar is geworden (na toezending commissie), waarmee het document zelf ook onderwerp van gesprek zal zijn.

Waar zal consultatie over worden gehouden?
- Gerichte vragen volgend uit de uitgangspunten en de keuzes die het bestuurlijk team al heeft gemaakt (m.u.v. wat in collegeakkoord staat). Bijvoorbeeld over de opdracht aan de grondwaardecommissie, de invloed op de woningmarkt of de juridische effecten van de vernieuwing.
- Uitvoerbaarheid
- Overstapregeling

Wie zal worden geconsulteerd?
Naast raadsleden en bestuurscommissies, zal er in eerste instantie worden gesproken met notarissen, makelaars, banken, fiscus, economen, Vereniging Eigen Huis en SEBA. Daarnaast zullen vertegenwoordigers van erfpachters worden geïnformeerd: 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.
De resultaten van de dwarsdenksessie die op 23 oktober plaats vond zijn opgenomen in het Startdocument. Ter volledigheid worden deze ook genomen in de verwerking van de reacties van de consultatie.
De partijen zijn gekozen op basis van een krachtenveldanalyse.

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 waar relevant 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.

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. Bij grote commotie zal uiteraard tijd worden genomen om het bestuurlijk team daaruit voortkomende dilemma's voor te leggen.

Geconsulteerde partijen met onderwerp van consultatie

	trekker	*wat*	*wanneer*	*onderwerp van consultatie*	*frequentie*
Bestuurlijk					
stadsdelen	(10)(2e)	bestuurlijk overleg	5-nov		desgewenst
	(10)(2e)	startdocument opsturen na college, vragen om schriftelijke reactie	18-nov	Hele startdocument	eenmalig
raadsleden	(10)(2e)	informatiebijeenkomst	2-dec	Hele startdocument	wanneer dat wenselijk is nodigen we ze weer uit, bijv bij voorstel voor grondwaardecie
Expertise van buiten: reflecteren					
Den Haag	(10)(2e) organiseert overleg om deze werkbezoeken voor te bereiden	werkbezoek (ervaringen en zo mogelijk reactie pva)		Hele startdocument, met nadruk op opdracht gw-cie, uitgangspunten en planning	eenmalig
Rotterdam		werkbezoek (ervaringen en zo mogelijk reactie pva)		Hele startdocument, met nadruk op opdracht gw-cie, uitgangspunten en planning	eenmalig
Utrecht		werkbezoek (ervaringen en zo mogelijk reactie pva)		Hele startdocument, met nadruk op opdracht gw-cie, uitgangspunten en planning	eenmalig

LetOp dwarskijksessie	(10)(2e)	dwarskijksessie op het startdocument	eind oktober	Hele startdocument	bij herijkingsmomente n
Expertise van bulten: meedoen					
notarissen	(10)(2e) / (10)(2e)	experttafel en mogelijk deel laten uitwerken	11 dec 9.30	Startdocument, nadruk op juridische effecten overstap, met name appartementsrechten	regulier, ntb
banken	(10)(2e) / (10)(2e)	experttafel	9 dec 15.30	Startdocument nadruk op financiële effecten overstap en instap	regulier, ntb
makelaars	(10)(2e) / (10)(2e)	experttafel	15 dec 10.00	Startdocument, nadruk op effecten woningmarkt en grondwaardecie	regulier, ntb
Belangenpartije n informeren en betrekken					
SEBA	(10)(2e) en (10)(2e)	bijpraten		Formulering opdracht grondwaardecommissie, uitgangspunten van het nieuwe stelsel	tweemaandelijks
Vereniging Eigen Huis	(10)(2e) en (10)(2e)	oriënterend gesprek (onderzoeken welke betrokkenheid wenselijk is)		Formulering opdracht grondwaardecommissie, uitgangspunten van het nieuwe stelsel	tweemaandelijks

Partijen die formeel geen onderdeel uitmaken van de consultatie, maar die desgewenst actief worden geïnformeerd of bijgepraat in december en januari:

- 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.

Naast de formele consultatie plannen we gesprekken en informatiebijeenkomsten in met een aantal partijen die we gaan informeren. Formeel maken deze gesprekken geen deel uit van de consultatie, maar inzichten die worden opgedaan, worden uiteraard wel meegenomen.

Informatiebijeenkomsten				
Klankbordgroep ambtenaren met erfpacht	(10)(2e)	Toetsen op uitlegbaarheid, informeel	16-dec	In overleg
Klantpanel Bureau Erfpacht	(10)(2e)	Thematafel (toetsen op uitlegbaarheid)	8-12-2014 avond	Bij elke mijlpaal
Belanghebbers en opiniemakers: informeren				
NEPROM	(10)(2e) en (10)(2e)	oriënterend gesprek (onderzoeken welke betrokkenheid wenselijk is)		in overleg
IVBN	(10)(2e) en (10)(2e)	oriënterend gesprek (onderzoeken welke betrokkenheid wenselijk is)		in overleg
Vastgoedbelang	(10)(2e) en (10)(2e)	oriënterend gesprek (onderzoeken welke betrokkenheid wenselijk is)		in overleg
Kamer van Koophandel	(10)(2e) en (10)(2e)	oriënterend gesprek liefst in 1x (onderzoeken welke betrokkenheid wenselijk is)		in overleg
Amsterdam in Business				in overleg
ORAM				in overleg
EZ				
Autoriteit Consument en Markt	(10)(2e) en (10)(2e)	oriënterend gesprek (onderzoeken welke betrokkenheid wenselijk is)		in overleg