Gemeente Amsterdam

Communicatieaanpak invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Aan opdrachtgeversoverleg
Van Projectteam VES (werkgroep communicatie)
Kopie aan

Datum 29 april 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Akkoord gaan met de communicatieaanpak, met als hoofdlijnen:
   a. College van 24 mei is een zakelijke, het onderwerp in de belangstelling brengende mijlpaal. De raad van 22 juni is een feestelijke mijlpaal.
   b. Belangrijkste middelen collegebesluit (extra informeren en professionals faciliteren):
      i. Interview wethouder (Telegraaf, VEH en NRC)
      ii. Interview 5.1.2e met een juridisch vakblad
      iii. Animatie(filmpjes) met korte uitleg van de belangrijkste bouwstenen van het collegebesluit (verspreiden via sociale media)
      iv. Oogsten van eventuele positieve geluiden over eeuwigdurende erfpacht en verder delen afhankelijk van de vorm
      v. Direct mailing professionals met factsheet (aankondigen bijeenkomsten en spreekuur)
      vi. Erfpachtspreekuur voor zowel professionals als erfpachters (bij heel veel belangstelling bijeenkomsten of infomarkt organiseren)
      vii. Klantenpanel (bijv over rekentool, website- en folderteksten, maar ook doorkijken naar Overstap)
   c. Met raadsbesluit lost college belofte in. Reden voor feest en aanleiding om definitieve informatie te verspreiden, te trainen en weer uit te leggen dat het nog niet voor bestaande erfpachters geldt. De belangrijkste middelen:
      i. Brief aan alle erfpachters (duiden moment en aankondigen spreekuur)
      ii. Animatiefilm (verspreiden via social media)
      iii. Bijeenkomsten voor professionals
      iv. Erfpachtspreekuur
      v. Flyer/folder
      vi. AB's in boekvorm
      vii. Champagnemomenten (G&O, maar ook met panels e/o wethouder)
      viii. Verrassing mét kernboodschappen op bureaus alle collega's (moestuintje oid)

De feiten:

- Het college legt op 24 mei de plannen (AB, uitgiftebeleid en gpb) voor aan de raad.
- Na besluitvorming, naar verwachting eind juni, komt hiermee eeuwigdurende erfpacht beschikbaar voor nieuwbouw.
- Voor mensen die nu al erfpachter zijn, volgt een overstapregeling (inspraak oktober)
- Het uitgeven van grond in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college van B&W. Ook het vaststellen en wijzigen van de Algemene Bepalingen is een bevoegdheid van het college. Maar gelet op het maatschappelijke en financiële belang voor zowel huidige erfpachters, toekomstige erfpachters als voor de gemeente, worden de besluiten aan de gemeenteraad voorgelegd.

Doel van de communicatie:

- kanaliseren van eventuele onrust
- bewustwording kweken dat er nu echt eeuwigdurende erfpacht is/komt
- alle doelgroepen kúnnen weten wanneer de vernieuwing voor hen relevant is
- de gemeentelijke organisatie is voldoende geïnformeerd voor het werken met eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw
- professionals kunnen hun klanten informeren

Hoe?

- inzicht geven in de verschillende besluitvormingsmomenten (mei, juni, september, oktober, maart)
- zorgen voor voldoende duiding om het besluit te kunnen plaatsen in relatie tot de eigen situatie (informeren)
- 'oogsten' van positieve geluiden (delen, verspreiden)
- faciliteren van professionals door ze informatie in handen te geven en actief te informeren (faciliteren en informeren)
- interne communicatie aansluiten op het trainingsprogramma (betrekken en faciliteren)

Twee momenten ten opzichte van elkaar

- Het college lost met dit besluit de belofte in om eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Maar het vieren van dit moment zal pas na het raadsbesluit passend zijn.
- Het collegebesluit zou wel aanleiding kunnen zijn voor mensen om te denken dat ze kunnen overstappen. We grijpen dit moment dan ook vooral aan om goed te informeren en duiden en waar mogelijk te werken aan meer bewustwording over eeuwigdurende erfpacht.

Kernboodschap collegebesluit

Amsterdam heeft na 1 juli eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw. Dat stelt het college voor aan de raad. Een rustige inspraakperiode geeft het college vertrouwen dat deze belangrijke stap in de erfpachtvernieuwing gezet kan worden (*deze zin alleen voor de wethouder*). Voor bestaande erfpachters volgt later dit jaar inspraak over de overstapregeling. Daarna zal ook voor hen eeuwigdurende erfpacht beschikbaar komen.

Kernboodschap raadsbesluit
Amsterdam heeft eindelijk eeuwigdurende erfpacht! Nu nog alleen beschikbaar voor nieuwbouw. Het college is er trots op dat deze mijlpaal is bereikt en lost zo één van zijn beloftes in uit het coalitieakkoord (*deze zin alleen voor de wethouder/persbericht*). Voor bestaande erfpachters volgt later dit jaar inspraak over de overstapregeling. Daarna zal ook voor hen eeuwigdurende erfpacht beschikbaar komen.

Inhoudelijke boodschap:
Overall beeld nav inspraak: eeuwigdurende erfpacht grote verbetering, weerstand is tegen huidige stelsel met zijn canonherzieningen. Maar bij de overstap zal nog één keer een nieuw tijdvak moeten worden betaald. De keuze is aan de erfpachter: wordt het een tijdvak van 50 jaar of eeuwigdurend?

Verder (nog in te vullen en af te stemmen met inhoudelijke collega's):

- Wat stelt het college nu vast? Algemene Bepalingen, Uitgiftebeleid en Grondprijsbeleid. Over de eerste twee is uitgebreide inspraak georganiseerd. 'Slechts' 64 inspraakreacties, dus zeker niet representatief voor 110.000 erfpachters. Maar belangrijker is dat er inhoudelijk weinig aanleiding was om de plannen aan te passen.
- Er zijn twee gerichte vragen gesteld:
    - 1. Wat vindt u van de manier waarop eeuwigdurende erfpacht wordt vormgegeven. Uitkomst: vrijwel iedereen vindt eeuwigdurende erfpacht een grote verbetering. Er is wel kritiek, maar die is vooral gericht op het huidige stelsel met zijn canonherzieningen en de overstapregeling.
    - 2. Voor welke betalingsvorm zou u kiezen? 43 insprekers reageerden op deze vraag. 9 mensen (23%) heeft voorkeur voor vaste canon, 8 mensen (20%) indexcanon en 25 mensen (57%) afkoop. Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat het om een kleine groep mensen gaat. Daarnaast hebben mensen een keuze gemaakt, zonder te weten wat de verschillende prijzen van de betalingsvormen zijn. Het college ziet dan ook geen reden om af te stappen van het voorstel om alleen indexcanon aan te bieden. Beter voor de transparantie op de markt. Bovendien kiezen mensen nu meestal niet voor vaste canon vanwege de veel hogere kosten.
- Grondprijsbeleid: Amsterdamse grondprijzen worden marktconform bepaald, bij voorkeur in aanbestedingen (tenders). Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks door de gemeenteraad geactualiseerd. In dit beleid zit ook het canonpercentage. Voor de bepaling van de canon wordt het advies van de GWC gevolgd. Bij nieuwe commerciële erfpachtuitgiften zal afkoop worden verplicht. Bij wonen zal de keuze tussen canon en afkoop blijven bestaan.
- -1%: Eeuwigdurende erfpacht is bijna gelijk aan eigen grond. We schatten in, dat het waardeverschil ongeveer 1 procent is. Dat is het verschil in prijs dat we verwachten dat op de woningmarkt ontstaat tussen huizen in eeuwigdurende erfpacht en huizen op eigen grond.
- Er zijn een paar onderwerpen in de inspraak genoemd die niet worden overgenomen, vooral omdat er maar zo weinig mensen mee kwamen…
- Vervolgtraject:
  -In juli verschijnt het grondprijsbeleid (incl. buurtstraatquotes) voor wijzigingen waarmee weer een bouwsteen voor de overstap wordt gelegd. Op dit moment leggen we dat goed uit, zodat heel duidelijk wordt dat er over grondprijsbeleid geen inspraak plaatsvindt.
  -Inspraak oktober 2016.
  -Besluit raad in maart 2017

De belangrijkste middelen:
-*Interview* wethouder met Telegraaf, NRC en hopelijk het blad van de Vereniging Eigen Huis.
-*Interview* 5.1.2e met juridische vakbladen (WPNR)
-*Direct mailing alle professionals*. Wijzen op waar we staan, factsheet voor klanten verspreiden, reclame maken voor de nieuwsbrief en vooruit wijzen naar raadsbesluit en erfpachtspreekuur (ook voor professionals)
-*Erfpachtspreekuur*: voor alle erfpachters, maar ook professionals en zelfs voor collega's. Bij veel aanmelding volgt een herhaling van de infomarkt of een andersoortige bijeenkomst.
-*Korte (animatie)filmpjes* met belangrijkste informatie en vragen: naast animatiefilmpjes ook vragen aan wethouder (duiding van het moment), 5.1.2e (wat verandert er en voor wie?), 5.1.2e (wat is het canonpercentage en waarom is dat belangrijk, is afkoop verplicht etc.), een makelaar, een ontwikkelaar en eventueel een koper van een nieuwbouwhuis op eeuwigdurende erfpacht
-*Update folders en animatiefilm*. De film kan achteraf nog worden verspreid onder professionals en erfpachters.
-*Vormgeven boekwerk AB's*. Wordt standaard gedaan. Vertaling naar Engels. Actief verspreiden onder professionals.
- *Flyer/factsheet* over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw en uitleg proces overstapregeling
- *Klantenpanel:* volgende ronde: nazorg inspraak, vooruitkijken met grondprijsbeleid en overstap, rekentool testen en meelezen met publieksteksten
- *Website*: nieuwe teksten, maar ook update bestaande teksten
- *Infographics aanpassen*: planning, berekening. Plus eventueel nieuwe
-*Brief aan alle erfpachters na raadsbesluit*. Boodschap: we zouden u op de hoogte houden. Nu eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw. Expliciet maken: u hoeft nu niets te doen.
-'*Oogsten*' van positieve geluiden. Afhankelijk van de vorm retweeten we positieve tweets, verwijzen we eventueel naar positieve artikelen of vragen we mensen van wie we weten dat ze positief zijn om iets te publiceren.

Wan-neer	Intern Extern	hoe
Na 24 mei (collegebesluit)		
	Heel G&O	- Lunchbijeenkomst, - Weekbericht - Voor E&U het E&U-overleg
	Kernteam plus	-24 mei einde dag champagne en borrel
	Alle belanghebbenden en geïnteresseerden. Erfpachters, aanstaande erfpachters etc.	-Brief in week van 30 mei -persbericht, -Facebook, Twitter, -nieuwsbrief -interview wethouder (Telegraaf en VEH?) -interview 5.1.2e

		(juridische vakbladen) -duiding op website, hapklare brokken -aanpassing infographics (o.a. -1%) -(Animatie)film - erfpachtspreekuur (infomarkt bij grote interesse) - insprekers mailen
	14020	- Briefing? - update kennisbank
	Stakeholders als VEH, Ombudsman, SEBA, GWC, panels en klankbordgroepen	- Mailing (namens 5.1.2e) - gesprekken
	• IVBN (beleggers) • KvK (ondernemers) • MKB A'dam • Oram (ondernemers, haven/ zuidas) • NV Havenbedrijf Amsterdam • NEPROM (Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen)	- Direct mailing alle professionals - Nieuwsbrief
	Makelaars, financieel adviseurs, notarissen. Via: • MVA (makelaars) • VBO (makelaars) • SEH (hypotheekadviseurs) • Hypotheekshop, Hypotheker, 5.1.2e KNB Ring Amsterdam • VEH (Eigen Huis) • NVB (banken) • Andere hypotheekverstrekkers (assuradeurs/beleggers) • kadaster	- Direct mailing alle professionals - Mailing/ nieuwsbrief - Aankondigen bijeenkomsten na raadsbesluit
Vóór juni	Projectdirecteuren/-managers/-leiders (G&O, PMB, Zuid-as, stadsdelen), planeconomen, uitgevers, teamleiders/senioren erfpachtbeheer, 14020	M.n. over overgangssituatie. Kan pas na enkele besluiten MT. NB: GPB meenemen?
Na 22 juni (raadsbesluit)		
Intern		
	Heel G&O	- Bijeenkomst - Weekbericht - 23 juni iets feestelijks op bureaus (moestuintjes oid)
	E&U	- feestelijk moment einde dag (22 of 23 juni afhankelijk van raad) Let op: Ramadan - borrel voor heel E&U
	Collega's in organisatie	- Afdelingsoverleggen

	• Afdeling Bodem: (via 5.1.2e) • Afdeling Transformatie & Gebiedsontwikkeling: (5.1.2e) • Afdeling Financiën en Fondsbeheer: (5.1.2e 5.1.2e) • Afdeling Managementondersteuning en bestuurszaken: (5.1.2e) • Afdeling Regie & Advies: (5.1.2e) NB: Onder deze afdeling valt onder andere JZ en vastgoedadvisering. Zij krijgen ook op een ander moment nog een cursus/training over alles wat ze moeten weten. Rest via bezoek aan overleggen. Collega's buiten G&O • Projectmanagers PMB • Projectdirecteuren/managers Zuid-as • Projectmanagers stadsdelen • 14020	bezoeken - Werkinstructies verspreiden, eventueel iets 'in de hand' -Trainingsprogramma onder de aandacht - update 14020 - in zomerreces Summer school
Extern		
	Makelaars, financieel adviseurs, notarissen. Via: • MVA (makelaars) • VBO (makelaars) • SEH (hypotheekadviseurs) • Hypotheekshop, Hypotheker, 5.1.2e • KNB Ring Amsterdam • VEH (Eigen Huis) • NVB (banken) • Andere hypotheekverstrekkers (assuradeurs/beleggers)	-Middel (flyer/ boekje) voor eigen gebruik èn voor klant. -animatiefilm -feestelijke uitgave AB2016 met inleiding wethouder en totstandkoming (interview 5.1.2e) -verspreiding boekje plus uitgiftebeleid - Boek met alle AB's (intern gebruik) - Persbericht naar alle vakmedia - VEH en SEBA afspraak -bijeenkomst VBO -bijeenkomst MVA -bijeenkomst KNB -workshop financieel adviseurs met excel-bestand van 5.1.2e
	• KvK (ondernemers) • MKB A'dam • Oram (ondernemers, haven/ zuidas) • NV Havenbedrijf Amsterdam • NEPROM (Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen) • IVBN (vastgoedbeleggers)	-Mailing/ nieuwsbrief -afspraak NEPROM en IVBN samen afspraak
	• Erfpachters	-flyer -animatiefilm

		-erfpachtspreekuur -panels -website
	• Nieuwe kopers	-via middelen zelfbouw -via verkoopfolders van verkopende partijen -factsheets via makelaars
	• Contacten van projectleiders (ontwikkelaars)	Flyer? Animatie?