Gemeente Amsterdam

Inspraak Overstapregeling

Kabinet

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

Van Projectteam VES

Datum 13 september 2016

Gevraagde beslissingen:

1. **Akkoord te gaan met de doelstellingen voor de inspraak**
2. **Akkoord te gaan met het verder inrichten van de inspraak vanuit twee perspectieven:**
   a. dat van de erfpachter
   b. en dat van de gemeente als vertegenwoordiger van álle Amsterdammers
3. **Akkoord te gaan met de manier waarop de inspraakvraag (wat vindt u van de Overstapregeling?) wordt ingeleid, te weten:**
   - Door al bij de start van de inspraak te reageren op het rapport van de MWC en zo te laten zien dat inbreng langs die lijn niet kansrijk is
   - Door inzicht te bieden in gemaakte afwegingen en keuzes
   - Door de plattegrond met de BSQs te ontsluiten, de modelmatige benadering uit te leggen en toe te lichten dat dat per definitie uitschieters tot gevolg zal hebben.
4. **Kennis te nemen van de afhankelijkheid van inhoudelijke beslissingen voor de voorbereiding van de inspraak**
5. **Ad5. Akkoord te gaan met de kernboodschap over de Overstapregeling en de inspraak**

Inleiding

Eeuwigdurende erfpacht is een feit. In de Overstapregeling bieden we alle erfpachters de kans over te stappen naar dat nieuwe stelsel. Vrijwilligheid is onze troef, al voldoen we niet aan de verwachtingen in de stad dat we erfpachters zouden behoeden voor canonherzieningen.
De afgelopen maanden hebben we bij kritiek op en zorgen over de erfpachtvernieuwing vaak verwezen naar de inspraak over de Overstapregeling. Tijdens de inspraak zou alle kritiek z'n rechtmatige plek krijgen. Er zijn daarmee verwachtingen gewekt, te beginnen met de marktwaardecommissie (MWC). Daarnaast is door een aantal partijen, onlangs nog een advocaat in een blog en de organisator van de bijeenkomsten in Zuid, geroepen dat de gemeente niets doet met inspraak. Hoe we nu de inspraak vormgeven en wat we doen met de inbreng zal onder een vergrootglas komen te liggen.

In het BT van 5 juli is een eerste richting gegeven voor de inspraak over de Overstapregeling:

- De inspraak zal voorafgegaan worden door een consultatieronde langs expertsessies etc. waarvoor onderzocht zou worden welke vraagstukken kunnen worden voorgelegd.
- Voorafgaande aan en tijdens de inspraak zal geen ambtelijke afvaardiging meer naar bijeenkomsten worden gestuurd, tenzij de wethouder aanwezig is. In plaats daarvan wordt, als onderdeel van de consultatie, verwezen naar twee bestuurlijke bijeenkomsten in Pakhuis de Zwijger en een klantenpanel in aanwezigheid van de wethouder.
- De inspraak zelf wordt als volgt vormgegeven:
    - Nadruk op persoonlijk contact met gemeente en doorgaan met informeren via de bestaande middelen (website, nieuwsbrief etc.)
    - Alle basisinformatie zo toegankelijk mogelijk. Meer informatie zal niet worden gegeven. Maatwerk is tijdens de inspraak dus niet mogelijk.
    - Informatiemarkt in de foyer van het stadhuis, te verlengen bij grote belangstelling.
    - Extra bemensing voor de informatiemarkt en de inspraakperiode van 10 man externe capaciteit.
    - Communicatie rondom de inspraak: advertenties, instructiefilmpje bij de rekenmodule, infographics, animatiefilmpje en posters op straat om een breder publiek te trekken en zo de balans in de reacties te bevorderen.

De inspraakvraag wordt 'Wat vindt u van de Overstapregeling?'. De toevoeging 'Wilt u overstappen? Zo nee, wanneer zou u wel overstappen?' is daarbij niet overgenomen. De keuze is om niet uit te stralen dat het aantal overstappers van belang is. Om de inspraak verder vorm te kunnen geven wordt in deze notitie een aantal vervolgvragen gesteld.

AD1. Akkoord te gaan met de doelstellingen voor de inspraak
De inspraakperiode kan gebruikt worden om niet alleen een zo goed mogelijke inspraak te organiseren, maar ook om vooruitlopend op een referendum al een aantal zaken onder de aandacht te brengen en te bouwen aan kennis.

Voorstel voor de doelen voor de inspraak:

- Amsterdammers weten van de inspraak (niet alleen erfpachters)
- Erfpachters hebben voldoende inzicht om de afweging te kunnen maken of overstappen voor hen aantrekkelijk is
- Het draagvlak voor de erfpachtvernieuwing is vergroot
- Het beeld van Amsterdam als betrouwbare overheid wordt bevestigd;
    - Insprekers en bezoekers van de informatiemarkt snappen hoe de gemeente tot keuzes is gekomen
    - Insprekers en bezoekers van de informatiemarkt begrijpen op welke onderwerpen inspraak meer of minder kansrijk is
    - Insprekers en betrokken stakeholders krijgen het gevoel dat er zorgvuldig met hun inbreng wordt omgegaan

Ad2.Akkoord te gaan met het verder inrichten van de inspraak vanuit twee perspectieven: dat van de erfpachter en dat van de gemeente als vertegenwoordiger van álle Amsterdammers
Hoe de inspraak ook zal worden ingericht, het zal altijd gaan over de kosten en de betrouwbaarheid van de overheid bij de totstandkoming van de uiteindelijke plannen. Om te voorkomen dat er alleen reacties zullen komen op dat vlak, is het voorstel om de erfpachtvernieuwing en de inspraak te positioneren als *Amsterdams* vraagstuk, dus ook van belang voor niet-erfpachters. Daarmee neemt de kans toe op een betere balans in reacties.

Perspectief erfpachters
Om erfpachters een goed beeld te kunnen geven van de keuze die ze straks zullen moeten maken en om als gemeente een betrouwbare afzender te zijn, is het voorstel:

- **Openheid bieden over eventuele voordelen voortdurende erfpacht**
  We laten erfpachters op hoofdlijnen zien welke regelingen er in het huidige stelsel zitten die wellicht voordeliger uitpakken dan (direct) overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Vooral omdat een paar van deze regelingen zullen worden afgeschaft of omdat er een bodem zal worden gelegd in het canonpercentage. Denk daarbij aan verlengde afkoop onder AB'94 en de vervroegde herziening. Hierover zal actief, maar generiek, worden gecommuniceerd.
- **Erfpachter centraal bij de informatiemarkt**
  De informatiemarkt en het inspraakdocument worden vooral opgebouwd vanuit de vragen van de erfpachter; wat, waarom en hoe? Daarnaast zullen er zoveel mogelijk casussen worden gemaakt zodat mensen zich kunnen herkennen in situaties.

Perspectief gemeente

- **Doelgroepen voor de inspraak: alle Amsterdammers en erfpachters**
  Om deze doelgroepen te bereiken volstaat alleen een brief niet. We kondigen de inspraak breder aan, zoals eerder in het BT al besloten. Dat betekent zichtbaarheid op straat, online communicatie en advertenties.
- **Ook aandacht voor opbrengsten van erfpacht voor de stad**
  Bij de informatiemarkt wordt het belang van de gemeentekas en niet-erfpachters expliciet benoemd en inzichtelijk gemaakt.

Ad3. Akkoord te gaan met de manier waarop de inspraakvraag (wat vindt u van de Overstapregeling?) wordt ingeleid
Bij de vrijgave voor inspraak zullen een paar stukken openbaar worden gemaakt die grote impact hebben op de overstapkosten, maar die strikt genomen niet ter inspraak voorliggen, het grondprijsbeleid en het wijzigingenbeleid. Daarnaast zal de buurtstraatquote waarschijnlijk veel aandacht krijgen.
Formeel ligt alleen de Overstapregeling voor in de inspraak. Toch zullen we het hele pakket moeten toelichten omdat het allemaal van invloed is. Daarmee roepen we ongetwijfeld ook reacties op over de stukken die niet voorliggen. Dit gebeurde bij de vorige inspraakprocedure ook. Verschil is dat er nu geen uitwijkmogelijkheid naar een volgende ronde meer is. We zullen dus goed moeten uitleggen waarom we bepaalde input niet mee zullen nemen. Liefst sluiten we bij

voorbaat zoveel mogelijk reacties waar we niets mee zullen doen uit. Hiermee geven we de insprekers ook geen valse hoop en geven we helderheid over de inspraak. Dit doen we op de volgende drie manieren:

a) *Weging vooraf van rapport Marktwaardecommissie en andere inbreng over de Overstapregeling*

Bij de inspraak over de AB is regelmatig verwezen naar deze inspraakronde, met als bekendste voorbeeld het rapport van de Marktwaardecommissie. Daarvan is gezegd dat we het zouden 'betrekken bij de inspraak'. Het rapport ligt er al maanden en biedt ook kansen voor de beeldvorming en de helderheid over de inspraak door er bij de start van de inspraak al op te reageren. Daarmee voorkomen we wellicht grootschalige inspraakreacties met als boodschap 'neem dat advies over' en geven we vooraf al duidelijk aan dat nog één keer een canonherziening onvermijdelijk is. Bovendien voorkomen we daarmee kritiek dat we het rapport niet serieus nemen en alleen meenemen als één van de inspraakreacties.

b) *Inzicht bieden in overwegingen bij gemaakte keuzes in de Overstapregeling*

Net als we in een reactie op de MWC de inspraak framen, kunnen we dat doen door inzicht te geven in gemaakte keuzes en de overwegingen die daarbij een rol hebben gespeeld. Daarmee maken we de inhoud wat menselijker en geven we bovendien aan welke scenario's voor ons zijn afgevallen. Ook dit zou inspraakreacties van die aard kunnen voorkomen en insprekers kunnen behoeden voor valse verwachtingen. Transparantie is tenslotte een belangrijk thema in dit dossier. Voorbeelden:

- Modelmatige benadering waardoor uitschieters onvermijdelijk zijn; veel fijnmaziger dan voortdurend (van 40 buurten naar 2000 BSQs) onmogelijk 250.000 contracten individueel te behandelen, werkt bovendien fouten en willekeurigheid in de hand
- Onvermijdelijkheid van nog één keer canonherziening; we laten zien dat simpele oplossingen altijd een bepaalde groep benadelen (bijvoorbeeld 17x de canon of nieuw eeuwigdurend contract direct in laten gaan)
- Onvermijdelijkheid van het uitgaan van de marktconforme waarde; het is onmogelijk om oude canon als norm te nemen; alleen zo kunnen we iedereen gelijk behandelen; anders marktverstorend
- Commercieel moet maatwerk zijn: WOZ voldoet hiervoor niet, gaat vaak om complexe bedrijventerreinen etc.
- Keuze voor kortingspercentage; afhankelijk van uiteindelijke keuze

c) *Plattegrond van de buurtstraatquote*

Naast het inspraakdocument, waarin Overstapregeling en toelichting zijn opgenomen, brengen we de plattegrond met BSQs naar buiten met een uitleg over de modelmatige benadering en het feit dat daar per definitie dus ook uitschieters door zullen voorkomen. De vergelijkbaarheid van de BSQ zal één van de belangrijkste onderwerpen zijn. Dit zullen we goed moeten uitleggen, maar ook inzicht geven in hoe de individuele quote zich verhoudt tot die van de buren. Risico is dat uitschieters zo wel sneller duidelijk worden. Aan de andere kant komen die toch wel naar buiten en kunnen we de discussie wellicht kanaliseren door er actief

mee de boer op te gaan. Als we aan uitschieters niets kunnen doen, zouden we dat vooraf duidelijk moeten maken.

Advies:

- Met de plannen die ter inspraak worden voorgelegd sturen we al een weging mee van de eerder binnengekomen reacties, met name dat van de MWC. Daarmee kunnen we heel duidelijk maken welke inspraakruimte er is en mogelijk heel veel 'ongeldige' en 'onrealistische' reacties voorkomen.
- We 'framen' de inspraak door inzicht te geven in de overwegingen die vooraf gingen aan gemaakte keuzes.
- We ontsluiten de plattegrond met BSQs en leggen uit dat de modelmatige benadering per definitie uitschieters zal kennen.

Ad4. Kennis te nemen van de afhankelijkheid van inhoudelijke beslissingen voor de voorbereiding van de inspraak

In de inspraak komen alle inhoudelijke keuzes en stukken bij elkaar. We brengen alles in één keer naar buiten. Om te informatiemarkt, net als vorige keer, goed te kunnen voorbereiden is dus een compleet beeld van de inhoud nodig. Daarbij zijn keuzes over de bodem in het canonpercentage, planning en inhoudelijke vraagstukken binnen beleid en Overstapregeling dus nodig. Een voortdurend canonpercentage dat gelijkgesteld zal worden aan het eeuwigdurende levert een totaal andere dynamiek op en vraagt dus om een hele andere aanpak dan wanneer het canonpercentage op een lager niveau wordt vastgelegd. De middelen die gemaakt worden in de inspraak hebben een lange doorlooptijd. Denk aan animatiefilm, infographics en panelen voor de informatiemarkt. Dat zit vooral in de complexiteit van de inhoud en daarna natuurlijk in lever- en druktijden.
Besluiten op het gebied van het canonpercentage, de planning, maar ook inhoudelijke vraagstukken die direct invloed hebben op de kosten of belevingswereld van de erfpachter hebben daarmee dus directe invloed op de inspraak. Het kan dus zijn dat we middelen voor niets maken, op een laat moment een andere wending moeten geven of zelfs niet door laten gaan.

Ad5. Akkoord te gaan met de kernboodschap over de Overstapregeling en de inspraak

Amsterdam heeft eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Daarmee krijgen nieuwe erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten. Om ook bestaande erfpachters deze zekerheid te kunnen bieden een Overstapregeling nodig. In deze regeling staat wat overstappen kost en onder welke voorwaarden erfpachters een overstap kunnen aanvragen. Overstappen is altijd vrijwillig en op initiatief van de erfpachter.
De vernieuwing van het erfpachtstelsel is zo'n groot en belangrijk onderwerp voor de hele stad, dat het college het belangrijk vindt om als vertegenwoordiger van álle Amsterdammers ook alle Amsterdammers de kans te bieden in te spreken. Speciaal voor alle 110.000 erfpachters is een online rekentool ontwikkeld waarin zij de persoonlijke consequenties van de voorliggende plannen kunnen inzien. Zo kunnen zij een goede afweging maken of overstappen voor hen aantrekkelijk zou zijn en of zij nog willen inspreken op de plannen.