Gemeente Amsterdam

Communicatie rondom 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	Concept 2 december 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Akkoord te gaan met de positionering van de Overstapregeling en eeuwigdurende erfpacht als verbetering van het erfpachtstelsel omdat dit meer zekerheid biedt voor erfpachters, er transparantie over erfpacht ontstaat en toekomstige waardeontwikkeling toekomt aan de erfpachter.

2. Akkoord te gaan met de volgende uitwerking van de communicatie over de inspraak:
   a. Een basisverhaal voor iedereen, details voor wie meer informatie wil.
   b. Duidelijkheid in wat niet ter inspraak voorligt: beleid Grondwaardebepaling en aanvullend beleid.
   c. Voldoende en flexibele capaciteit voor het beantwoorden van vragen.
   d. Ruimte voor debat:
      - Bijeenkomst in De Zwijger
      - Gesprek klantenpanel met wethouders
      - Bijeenkomst in stadsdeel Zuid.

3. Kennis te nemen van de communicatieplanning

4. In te stemmen met de inzet van genoemde communicatiemiddelen.

Inleiding

De Overstapregeling gaat de inspraak in. Van 9 januari tot en met 19 februari 2017 kunnen Amsterdammers, erfpachters en andere belanghebbenden hun mening geven over de Overstapregeling.
Tot nu toe hebben erfpachters een afwachtende houding. Dat is begrijpelijk aangezien de (individuele) consequenties van overstappen nog niet bekend zijn. De verwachting is dat de aankondiging van de inspraak veel mensen 'wakker schudt' en dat veel meer erfpachters zich in een korte tijd in erfpacht zullen verdiepen. Erfpachters worden, tegelijkertijd,

geconfronteerd met de financiële effecten van een nieuw tijdvak aan het einde van hun huidige tijdvak. Dit financiële effect zullen zij naar verwachting koppelen aan de Overstapregeling, hoewel het financiële effect in belangrijke mate samenhangt met het opvolgende tijdvak dat voor iedere erfpachter een feit is. Of het nu om een opvolgend voortdurend of een opvolgend eeuwigdurend tijdvak gaat.
Door vooraf zoveel mogelijk duidelijke informatie te geven, proberen we verschillende soorten reacties te kanaliseren en de verwachtingen te managen. We houden in de voorbereiding rekening met verschillende scenario's, zoals grote drukte bij de informatiemarkt, onbegrip, acties of demonstraties.

Ad 1. Akkoord te gaan met de positionering van de Overstapregeling en eeuwigdurende erfpacht als verbetering van het erfpachtstelsel omdat dit erfpachters meer zekerheid en transparantie biedt en toekomstige waardeontwikkeling aan hen toekomt.
De Overstapregeling maakt alle erfpachters tegelijk duidelijk dat aan het einde van het huidige tijdvak hoe dan ook een nieuw tijdvak volgt en dat er voor dit nieuwe tijdvak betaald moet worden. De verwachting is dat dit tot veel kritiek zal leiden op de Overstapregeling. Veel erfpachters zullen vinden dat de kosten bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht te hoog zijn. De wens van veel erfpachters is dat de Overstapregeling niet tot (onvoorspelbare) canonsprongen leidt. Dat zij toch eerst een canonsprong door moeten maken voordat ze de voordelen van eeuwig durende erfpacht kunnen ervaren, zal dan ook bij velen tot teleurstelling leiden.
Het is belangrijk dat we in de communicatie helder zijn op dit punt. In de kernboodschappen benadrukken we dat erfpacht in Amsterdam canonsprongen met zich meebrengt. En dat de keuze straks aan de erfpachter is of die sprong zich voordoet na elk vijftigjarig tijdvak of nog één keer, namelijk bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
Het nieuwe stelsel is een grote verbetering ten opzichte van het huidige stelsel en ook dat dragen we uit. We benadrukken de voordelen van het nieuwe stelsel en de keuzevrijheid die erfpachters hebben. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is een extra optie, naast een nieuw tijdvak voor voortdurende erfpacht.
Wel zullen we, naast de algemene boodschap, oog moeten hebben voor de situatie waarin individuele erfpachters kunnen verkeren en met wat het voor hen persoonlijk kan betekenen.

Ad 2. Akkoord te gaan met de volgende uitwerking van de communicatie over de inspraak:
In het BT van 13 september 2016 is een aantal doelstellingen voor de inspraak afgesproken, waaronder:

- Amsterdammers en erfpachters zijn op de hoogte van de inspraak
- Zij weten waarover zij wel en niet kunnen inspreken en dat er zorgvuldig met hun inbreng wordt omgegaan.
- Erfpachters hebben voldoende informatie om de afweging te kunnen maken of overstappen voor hen aantrekkelijk is en of ze behoefte hebben om in te spreken

Vanuit deze doelstellingen faciliteren en organiseren we de inspraak voor alle erfpachters, stakeholders en Amsterdammers. Daartoe informeren wij hen transparant en zo volledig mogelijk vanuit de informatie die beschikbaar is. Dat betekent dat we (tijdig) vertellen wat bekend is, én wat nog besloten moet worden. Daarnaast organiseren we een aantal expertsessies, om de regeling met experts grondig door te nemen.
Omdat alle Amsterdammers moeten kunnen weten van de inspraak zullen we een aantal publieksmiddelen inzetten, zoals advertenties in kranten en op Facebook en posters in de achterzijde van de Mupi's (zie Ad 4).

Ad 2a. Een basisverhaal voor iedereen, details voor wie meer informatie wil
Als mensen zich over de Overstapregeling een mening moeten kunnen vormen, is het nodig dat zij (vinden dat ze) over voldoende en juiste informatie beschikken. Die informatie ontsluiten wij op verschillende niveaus. We maken daarbij onderscheid tussen:

- mensen die willen weten wat erfpacht is, wat er verandert en wat de gemeente doet met de inkomsten uit erfpacht
- mensen die vooral geïnteresseerd zijn in de effecten van de regeling, dus de kosten en de stappen in de aanvraag. Voor hen zal vooral de vraag spelen waarom de kosten zo hoog zijn en waarom ze nog een keer een nieuwe canon moeten betalen
- mensen die willen weten hoe de techniek werkt.

Welke informatie is beschikbaar:
De basis is generieke informatie over wat het betekent om erfpachter te zijn, welke keuzes er voorliggen en wat de gevolgen zijn. In de rekentool kunnen erfpachters (met hun eigen adres, erfpachtgegevens en WOZ) vervolgens bekijken wat hun kosten ongeveer zullen zijn. Daarnaast kunnen ze zien hoe de berekening in stapjes tot stand komt.
Op onze website, via 14020 en tijdens bijeenkomsten is er naast de generieke informatie meer gedetailleerde informatie beschikbaar.
Wij geven nadrukkelijk geen advies over wel/niet overstappen. Dat is een persoonlijke afweging die van vele factoren afhangt.

Ad 2b. Duidelijkheid in wat niet ter inspraak voorligt: beleid Grondwaardebepaling en aanvullend beleid
Tegelijkertijd met de Overstapregeling maken we ook het voorgenomen beleid om de grondwaarde te bepalen en het aanvullend erfpachtbeleid openbaar. Deze stukken liggen niet voor ter inspraak, maar zijn wel van belang voor een goede afweging van wat de Overstapregeling voor individuele erfpachters zal betekenen. Daarom zijn beide toegelicht in het Inspraakdocument en te vinden op de website, waarbij duidelijk wordt dat deze stukken niet ter inspraak voorliggen.

Ad 2c. Voldoende en flexibele capaciteit voor het beantwoorden van vragen
We verwachten veel vragen en reacties tijdens de inspraakperiode. Om die vragen te kunnen beantwoorden, wordt bij 14020 een team van 10 mensen opgeleid om de eerstelijns

beantwoording te kunnen verzorgen. Daarnaast wordt er binnen Grond&Ontwikkeling een team van 10 mensen opgeleid voor de verdiepende vragen. Het team VES zal de specialistische vragen voor haar rekening nemen.

Als blijkt dat het aantal reacties en vragen meevalt, kunnen we het aantal beschikbare mensen verminderen. Bij grote drukte breiden we de bemensing uit of verlengen we de termijnen van beantwoording. Er zal dagelijks worden gemonitord zodat per dag kan worden bijgestuurd.

Ad 2d. Ruimte voor debat
Tijdens de inspraakperiode wordt een drietal bijeenkomsten georganiseerd, met de wethouder, die tot doel hebben om ruimte te geven aan emoties van erfpachters en tegelijkertijd de mogelijkheid bieden om als gemeente te staan voor de Overstapregeling. Het gaat om de volgende bijeenkomsten:

- Bijeenkomst in De Zwijger
  Deze bijeenkomst wordt tijdens de inspraakperiode door De Zwijger georganiseerd. Hierbij zullen naast de wethouder ook belangenpartijen als SEBA spreker zijn.
- Klantenpanel
  De wethouder gaat in gesprek met het klantenpanel erfpachters, een actieve en goed ingevoerde groep erfpachters. Deze erfpachters hebben actief meegedacht maar hebben het afgelopen half jaar weinig van de gemeente gehoord omdat de Overstapregeling nog niet gereed was.
- Bijeenkomst in stadsdeel Zuid
  De wethouder heeft aangegeven bij een in Zuid te organiseren bewonersbijeenkomst over de Overstapregeling te zijn. Hier kunnen we inzoomen op de specifieke situatie in Zuid maar het is denkbaar dat hier ook andere erfpachters of partijen zullen (willen) aansluiten. Organisator van deze bijeenkomst is stadsdeel Zuid.

Tijdens de informatiemarkt is in principe geen ruimte voor debat. Hier wordt feitelijke informatie verstrekt. Het kan echter wel zo zijn dat er debat ontstaat of dat de informatiemarkt wordt voorzien van demonstraties of acties. Het is van belang dat op die momenten (die zich lastig laten regisseren) één van de wethouders beschikbaar is om de erfpachters te woord te staan.

Ad 3 Communicatieplanning

Communicatieplanning
Hieronder de belangrijkste punten uit de planning:

- 20 december: collegebesluit onder embargo
- 5 januari: aankondiging besluit/inspraak. Dagmail naar de raad als start van de openbaarmaking, persbericht, mogelijk interview
- 6-7 januari (vrijdag en weekend): aankondiging inspraak in kranten (advertenties)

- 9 januari: start inspraak en aankondiging informatiemarkt
- 10, 11, 12 januari: erfpachters ontvangen een brief en flyer
- 19 – 27 januari: bijeenkomst in De Zwijger (met voorinschrijving), deelname wethouder Van der Burg;
- openbare bijeenkomst in stadsdeel Zuid, deelname wethouder Van der Burg
- 24 januari: Klantenpanel, deelname wethouder Van der Burg (alleen voor panelleden)
- Gedurende de inspraakperiode: expertsessies
- 31 5.1.2e t/m 2 feb: informatiemarkt in het Stadhuis (wethouders stand-by).

Ad 4. In te stemmen met de ontwikkelde middelen
Ten behoeve van de inspraak en de aankondiging van de inspraak zijn o.a. de volgende middelen (zie bijlage voor voorbeelden en totaaloverzicht) ontwikkeld:

De informatiemarkt
De informatiemarkt is van dinsdag 31 januari – donderdag 2 februari. Week 4 van de inspraak. Het is niet in te schatten hoeveel mensen er komen. Er zijn 140.000 erfpachters, maar de potentiële doelgroep is heel Amsterdam. We zorgen voor een grote initiële bezetting om grote drukte aan te kunnen en schalen geleidelijk af als dat mogelijk is. Met de beveiliging van het stadhuis is overleg over wat te doen bij een (te) grote toestroom van mensen. Er mogen maximaal 500 mensen tegelijk in de foyer. Er wordt geteld hoeveel mensen er binnen zijn en mogelijk moeten mensen een tijdje wachten onderaan de trap. Bij te grote drukte zullen we mensen verwijzen naar andere avonden en kunnen we de informatiemarkt met een dag of meerdere dagen verlengen.

Website
Van groot belang tijdens de inspraakperiode is de website. Dit is de 'bron', hierop staat wat ter inspraak is voorgelegd, uitgelegd op verschillende niveaus. Van een algemeen verhaal naar faq's, filmpjes per thema en rekenvoorbeelden. Wie de diepte in wil, vindt gedetailleerde informatie via doorkliks. Duidelijk is dat een deel van de geboden informatie ter inspraak voorligt en een deel niet.

Rekenvoorbeelden en veel gestelde vragen
We werken rekenvoorbeelden uit om mensen een 'gevoel' te geven bij overstappen, op een plattegrond van Amsterdam, zodat duidelijk is dat de locatie van een woning van groot belang is.
We stellen op de website een groot aantal mogelijke vragen bij de rekenvoorbeelden en over de financiële kant van overstappen, met bijbehorende antwoorden. Bijvoorbeeld 'Waarom zijn de sprongen in Zuid zo groot?' en 'Waarom betaal ik veel meer bij overstappen dan mijn buurvrouw?'.

Rekentool

Met behulp van de rekentool op de website, die tijdens de inspraakperiode beschikbaar is, krijgen mensen inzicht in wat overstappen hun ongeveer zou gaan kosten. Wie hulp nodig heeft bij het invullen, kan terecht bij 14020 of op de informatiemarkt.

Animatiefilm
Er wordt, net als bij de vorige inspraakperiode, een animatiefilm gemaakt waarin de rode lijn van de plannen wordt uitgelegd. Deze is de basis voor de panelen bij de informatiemarkt, artikelen op de website en een flyer. Er worden ook weer infographics gemaakt.

Brief aan alle erfpachters
Zoals beloofd in eerdere brieven zullen we met een brief alle erfpachters vertellen dat de inspraak is gestart. Met de brief wordt ook een flyer meegestuurd met uitleg van de plannen en de procedure van de inspraak. Zie in de bijlage.

Advertenties en posters
Om ook andere Amsterdammers te bereiken dan alleen erfpachters wordt in een aantal kranten geadverteerd en zullen er op een paar plekken posters in het straatbeeld terugkomen.

In de bijlage de brief aan erfpachters, een aantal middelen en een lijst van in te zetten middelen.