Gemeente Amsterdam

Communicatieaanpak invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Aan	kernteam
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 en de raad van 22 juni is een feestelijke mijlpaal**
   b. **Collegebesluit vooral aanleiding voor informeren en duiden. Belangrijkste middelen:**
      i. **Interview wethouder (Telegraaf en NRC)**
      ii. **Interview** 5.1.2e **met een juridisch vakblad?**
      iii. **Brief aan alle erfpachters**
      iv. **Direct mailing professionals**
      v. **Erfpachtspreekuur**

Amsterdam heeft na 1 juli eeuwigdurende erfpacht. Het college legt op 24 mei de plannen (AB, uitgiftebeleid en grondprijsbeleid) voor aan de raad. Na besluitvorming in de raad, naar verwachting eind juni, komt hiermee eeuwigdurende erfpacht beschikbaar voor nieuwbouw. Voor mensen die nu al erfpachter zijn, verandert er nog niets. Net als voor mensen die voor 1 juli een huis hebben gekocht, ook al is het nog niet opgeleverd. Voor hen volgt een overstapregeling die na de zomer ter inspraak zal worden voorgelegd.
Er zijn dus twee belangrijke besluitvormingsmomenten: 24 mei college en 22 juni raad. Beide zullen leiden tot reactie.
In deze notitie de communicatieaanpak voor deze beide momenten.

Het uitgeven van gronden 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.
Uiteindelijk zal het college met dit besluit de belofte inlossen 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.

Doel van de communicatie:

- kanaliseren van eventuele onrust
- 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)
- 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)

Kernboodschap
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. 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:

- 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.
- 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? … Geen reden om af te stappen van voorstel college om alleen indexcanon aan te bieden. Beter voor de transparantie op de markt.
- Grondprijsbeleid:
- -1%:
- Er zijn een paar onderwerpen in de inspraak genoemd die niet worden overgenomen, vooral omdat er maar zo weinig mensen mee kwamen.

De belangrijkste middelen:

-*Brief aan alle erfpachters* in week van 30 mei. Boodschap: we zouden u op de hoogte houden. Nu eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw. Wijzen op raadsbesluit en vervolgtraject. Expliciet maken: u hoeft nu niets te doen.
-*Direct mailing alle professionals*. Via mailchimp wijzen op waar we staan, factsheet voor klanten verspreiden, reclame maken voor de nieuwsbrief en vooruit wijzen naar raadsbesluit en infomarkt (zonder precieze datum)
-*Herhaling informatiemarkt*: voor alle erfpachters, maar ook professionals én een dagdeel voor collega's. Dit scheelt veel verschillende bijeenkomsten en geeft ons na mei de mogelijkheid mensen daar naartoe te verwijzen.
-*Update panelen en animatiefilm voor de infomarkt*. De film kan achteraf nog worden verspreid onder professionals en erfpachters.
-*Vormgeven boekwerk AB's*. Wordt standaard gedaan. Ligt eerder bij E&U? Vertalingen? Actief verspreiden?
- *Flyer/factsheet* over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw en uitleg proces overstapregeling
- *Panels en klankbordgroepen* volgende ronde: nazorg inspraak, vooruitkijken met grondprijsbeleid en overstap, rekentool testen

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 (vakpers?) -duiding op website, hapklare brokken -aanpassing infographics (o.a. -1%) -(Animatie)film - erfpachtspreekuur (infomarkt bij grote interesse) - insprekers mailen
	14020	- Briefing? - update kennisbank

	• 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 • 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	- Afdelingsoverleggen bezoeken - Werkinstructies verspreiden, eventueel iets 'in de hand' -Trainingsprogramma onder de aandacht - collegadag bij de infomarkt - update 14020

	• Projectmanagers stadsdelen • 14020	
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?