Gemeente Amsterdam

5. Communicatieaanpak definitieve Overstapregeling

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Datum	12 april 2017

Inhoud

1. Inleiding
   - 1.1 Context
   - 1.2 Belangrijkste inspraakreacties en aanpassingen
2. Kernboodschap en het verhaal
3. Communicatie aanpak
   - 3.1 Wat ging goed tijdens de inspraak?
   - 3.2 Wat kan beter?
   - 3.3 Doelen van communicatie
   - 3.4 Doelgroepen
   - 3.5 Strategie
     - 3.5.1 In dialoog
     - 3.5.2 Informeren
4. De landing
   - 4.1 Rustige landing
   - 4.2 Harde landing
   - 4.3 Alternatieve planningsscenario's
5. Middelen
   - 5.1 Kostenindicatie

Bijlage
Vragen en antwoorden

1. Inleiding

Dit communicatieplan behelst de periode tussen het openbaar worden van de stukken na het collegebesluit (8 mei) tot aan bespreking in de raad (7 juni). Voor de communicatie na het raadsbesluit wordt een apart communicatieplan gemaakt.

1.1 Context

Om zekerheid te bieden -geen onvoorspelbare canonsprongen meer- maakt het college eeuwigdurende erfpacht mogelijk voor bestaande erfpachters. Het voorstel voor de Overstapregeling ging op 9 januari 2017 de inspraak in.

Na veel kritische reacties (zie hieronder) is het voorstel aangepast. Het pakt nu financieel gunstiger uit voor erfpachters met een woning. Het voorstel wordt na het collegeakkoord besproken in de raad. Erfpachters worden vervolgens geïnformeerd over hoe en wanneer zij een aanbod voor overstappen kunnen aanvragen.

Emoties
De inspraak over de Overstapregeling veroorzaakte bij een deel van de erfpachters onrust. Zij zagen hoge bedragen in de rekentool en schrokken daarvan. Vervolgens was er weinig ruimte meer voor nuance, voor uitleg. "Ik heb de emoties onderschat", zei wethouder Van der Burg in het Parool. Die uitspraak is vaak herhaald. In de communicatie moeten we teruggrijpen op die emotie, aansluiten bij de beleving van (een deel van) de erfpachters. De eerste boodschap over het definitieve voorstel moet er een zijn waardoor mensen niet in dezelfde kramp schieten. Empathie en geruststelling dus. En een brug tussen de inspraak en het aangepaste voorstel.

Teruggrijpen op inspraak
Zo'n 7000 mensen hebben ingesproken over de Overstapregeling. Dat is een uniek groot aantal mensen. Het onderwerp leeft en veel erfpachters vinden er iets van. Inspraak wordt soms afgedaan als 'wassen neus'. Belangrijk om te laten zien dat er goed geluisterd is en wat er is gedaan met reacties en suggesties. Insprekers krijgen deels de credits voor de aangepaste regeling.

Zelfbewust
Veel inspraakreacties gingen niet over het voorstel, maar over erfpacht op zich. Men werd wakker en "zag het zwaard van Damocles". Het voorstel dat de inspraak inging, is verbeterd. Erfpacht wordt niet afgeschaft maar is een feit. Geen overstapregeling betekent nog steeds een canonsprong aan het einde van het tijdvak.

1.2 Belangrijkste inspraakreacties en aanpassingen

Vooral 'het is te duur' werd vaak genoemd (in 4656 reacties). De erfpachtkosten hangen enerzijds samen met de Overstapregeling en anderzijds met de methode van grondwaardebepaling. Over de methode van grondwaardebepaling vond geen inspraak plaats, maar ook hier zijn enkele wijzigingen in aangebracht. De regeling pakt nu financieel gunstiger uit dan het voorstel dat t er inspraak lag, dankzij een overstappremie van 25% en door verbeteringen in de BSQ-methode (grondprijsbeleid) die lagere bsq's opleveren. De hoogte van de bsq is begrensd op 49%.

De druk is van de ketel gehaald: erfpachters kunnen nu tot en met 2019 overstappen op basis van dezelfde voorwaarden als in 2017. Overstappen blijft vrijwillig. Deze vrijwilligheid werd in veel reacties ter discussie gesteld: banken en de huizenmarkt zouden erfpachters kunnen dwingen over te stappen. Voor wie niet overstapt, wordt aan het eind van het tijdvak een nieuwe canon van 50 jaar bepaald. De erfpachter behoudt het recht om dan de erfpachtkosten te laten bepalen door deskundigen. *Het* college werkt aan een regeling die moet voorkomen dat mensen, die financieel in ernstige problemen komen door een canonsprong, gedwongen worden hun huis te verkopen. Voor het einde van het jaar komt het college met de uitwerking hiervan.

Een veelgenoemde reactie is dat de gemeente de regeling invoert om de gemeentekas op korte termijn te spekken. Dit was en is geen motivatie. Met de aanpassingen heeft de gemeente een deel van de erfpachtlasten op zich genomen. Dit zorgt ervoor dat de inkomsten lager uitvallen dan in het huidige stelsel.

Meer dan 1200 reacties gingen over de ingewikkeldheid van de Overstapregeling. Hoewel er vanzelfsprekend de taak ligt om alles zo goed mogelijk uit te leggen, is het onvermijdelijk dat er een zekere mate van complexiteit blijft.

2. Kernboodschap en het verhaal

In alle communicatie focussen we op deze vier pijlers:

1. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht geeft zekerheid over erfpachtkosten
   Zekerheid, transparant, vrijwillig
2. De Overstapregeling is aangepast na de inspraak
   Goed geluisterd, serieus genomen
3. Er wordt nu een korting gegeven
   Financieel gunstiger, aantrekkelijker
4. Er is ruim de tijd om over te stappen: de druk is eraf
   Tot 2020, druk eraf

Kernboodschap

Om zekerheid over erfpachtkosten te bieden, voert de gemeente eeuwigdurende erfpacht in voor bestaande erfpachters met woningen. Via de Overstapregeling kunnen zij overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.
De regeling is na de inspraakperiode verbeterd en daardoor financieel gunstiger. De erfpachtkosten komen lager uit en er is daar bovenop een korting van 25% voor erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Verder is de druk eraf: erfpachters hoeven niet te besluiten in 2017 maar kunnen tot en met 2019 overstappen onder dezelfde voorwaarden als in 2017.
Erfpachters met commercieel vastgoed kunnen niet meer overstappen met deze regeling. Het voorstel wordt in juni besproken in de raad. Als die er een besluit over genomen heeft, worden alle erfpachters geïnformeerd.

Het verhaal

Overstappen voor erfpachters binnen handbereik

Erfpachters met een woning in Amsterdam kunnen als het aan het college van B&W ligt nog dit jaar een overstap naar eeuwigdurende erfpacht aanvragen. Zij kunnen kiezen voor zekerheid: geen onvoorspelbare canonsprongen meer. De regeling pakt voor erfpachters financieel gunstiger uit dan de regeling die in januari ter inspraak lag.

Wethouder Van der Burg: "Erfpachters die overstappen, hebben eeuwigdurend zekerheid over hun erfpachtkosten. Nu nog wordt voor alle erfpachters na hun tijdvak een nieuwe canon berekend. Dat gebeurt op basis van de marktwaarde. Die is in de meeste gevallen flink gestegen in 50 jaar."

Het voorstel voor de Overstapregeling dat de inspraak inging, kreeg veel kritiek. De betrokkenheid van erfpachters bleek groot. Van der Burg: "We hebben goed geluisterd naar reacties en suggesties. Ook tijdens de informatiemarkt en bijeenkomsten. Dat is terug te zien in aanpassingen in de

Overstapregeling die na de inspraak zijn gedaan. Er is een rekentool beschikbaar, waarin deze aanpassingen zijn verwerkt."

Belangrijkste aanpassingen
De gemeente heeft nog eens goed gekeken naar de manier waarop de erfpachtkosten worden berekend. De systematiek is niet gewijzigd maar de uitwerking is verbeterd. Zo zijn de herbouwkosten opnieuw bekeken waardoor de grondwaardes zijn verlaagd. Daarnaast zijn de grondwaardes begrensd op 49% van de WOZ-waarde.
Voor erfpachters die overstappen is er een overstappremie van 25%. Ook krijgen erfpachters meer tijd voor de afweging: tot 2020 kunnen zij overstappen onder dezelfde voorwaarden als in 2017, dus op basis van de WOZ 2014 of de WOZ 2015 als die lager is.

Inspraakreacties
De regeling lag ter inspraak van 9 januari tot en met 19 februari. 6.851 Mensen hebben ingesproken. De meeste van hen reageerden kritisch op de plannen. Zij vonden het voorstel met name te duur, te complex en velen maakten zich zorgen of zij in hun huis kunnen blijven wonen. Veel mensen hebben zich tijdens de inspraak gerealiseerd dat er hoe dan ook een nieuw erfpachtbedrag aankomt, op basis van de marktwaarde.

Nu overstappen, straks betalen
Uit de reacties tijdens de inspraak bleek dat veel erfpachters niet wisten dat zij na overstap pas later hun nieuwe canonbedrag hoefden te gaan betalen. Van der Burg: "Mensen kunnen nu, op basis van hun WOZ 2014, overstappen. Zo leggen zij nu al vast wat ze later, na afloop van hun huidige tijdvak, gaan betalen. Dat biedt hen, en toekomstige kopers, zekerheid. Ze kunnen er ook voor kiezen dat bedrag ineens af te kopen. Maar ik verwacht niet dat veel mensen dat zullen doen."

Canonsprong is overbrugbaar
Er zijn erfpachters die zich afvragen of zij hun canonsprong aan het einde van het tijdvak kunnen betalen. De vangnetregeling die de gemeente biedt, wordt onvoldoende als oplossing gezien. De gemeente wil de zorg bij deze erfpachters wegnemen door, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid te bieden om aan het einde van het tijdvak de canonbetaling uit te stellen tot het moment dat de erfpachter besluit om de woning te verkopen.

Vanaf wanneer overstappen?
In juni neemt de gemeenteraad een besluit over de regeling. Alle erfpachters krijgen vervolgens bericht en worden, na een positief besluit, geïnformeerd over hoe en wanneer zij een aanbod voor overstappen kunnen aanvragen.

3. Communicatie aanpak

3.1 Wat ging er goed rond de inspraak?
Door de inzet van een brede middelenmix en aandacht in de (sociale) media, deelname van de wethouder aan bijeenkomsten, informatiemarkt, klantenpanel, is het gelukt alle doelgroepen te informeren over de inspraak. Dat bleek onder meer uit een enquête onder haar leden door de VEH en uit onderzoek door O&S. Het bewustzijn over erfpacht is toegenomen.

3.2 Wat kan beter?
Journalisten vonden het moeilijke materie. In beginsel deden zij pogingen de regeling uit te leggen.

'Canon betalen straks' verdween in het niet bij de (hoge) afkoopsommen. Vervolgens kregen persoonlijke verhalen van erfpachters de overhand.

Onze focus lag op uitleg van de inhoud: men moest het snappen en critici moesten liefst op voorhand van repliek gediend worden: we bleven veel uitleggen. Onze communicatie sloot daardoor niet altijd aan bij de beleving van erfpachters.

Uitschieters in kosten werden in de voorbereiding wel gezien, maar acceptabel gevonden in het licht van de canonsprong bij CHET. Zo kijkend was er te weinig aandacht voor individuele schrijnende gevallen. Juist hun emoties kregen in de media de overhand.

Veel reacties gingen eigenlijk over de canonsprong die mensen in het voortdurend stelsel maken: men werd zich daarvan ineens bewust en ageerde hiertegen.

Weloverwogen reageerden we reactief en feitelijk, alleen als ons een vraag gesteld werd. Dat zorgde er voor dat er verschillende verhalen en 'feiten' de ronde deden. Het lukte ons niet de beeldvorming bij te sturen.

3.3 Doelen van communicatie

De communicatie in de periode tussen het collegebesluit en bespreking in de raad is erop gericht te laten zien waarom het college eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters beschikbaar maakt en wat het wel en niet heeft gedaan met reacties uit de inspraak.
Explicietere doelen hierbij zijn:

- Men begrijpt de keuze tussen voortdurend (onzekerheid) en eeuwigdurend (zekerheid)
- De wijzigingen na de inspraak worden op hoofdlijnen begrepen door insprekers en raadsleden
- Mensen die tijdens de inspraakperiode reageerden, voelen zich gehoord
- De Overstapregeling moet begrepen kunnen worden door alle doelgroepen
- Beeldvorming moet gebaseerd zijn op feiten (en niet op interpretaties)

3.4 Doelgroepen

Erfpachters
Van de 110.000 erfpachters met een woning hebben er 7.000 ingesproken. 27.000 Mensen hebben de rekentool ingevuld. Alle erfpachters weten minimaal dat er 'iets' verandert. De keuze afkoop of 'canon straks' bij overstappen is lang niet voor iedereen helder.
Veel erfpachters willen straks weten wat er met de inspraakreacties is gebeurd en hoe de verbeteringen financieel uitpakken. Omdat besluitvorming dichterbij is, zullen ook erfpachters die zich eerder niet verdiepten in de materie dat nu doen.

Erfpachters met commercieel vastgoed
Kunnen na de aanpassingen niet langer overstappen, waar zij dat in het eerste voorstel wel konden. Worden hierover geïnformeerd.

Belangengroepen
De bekende groepen als de SEBA en Verontruste Erfpachters ([redacted] vertegenwoordigen luidruchtig een klein deel van de erfpachters en tegenstand is hun bestaansrecht. Verder is een aantal mensen zeer actief op Twitter en is er op IJburg een grote, actieve kritische community opgericht via Facebook. Zij krijgen straks middelen aangereikt zodat zij over de juiste feiten beschikken. Dat maakt het voor hen lastiger om feiten aan te passen of selectief in de feiten te shoppen.

Professionals
Betrokken in expertsessies, laten in het openbaar hier en daar van zich horen. Zonder uitzondering kritisch over het eerste voorstel. Durven zich nauwelijks als eerste uit te spreken. Wellicht met dit tweede voorstel wel, dat polsen we na bekendmaking.

Raadsleden
Raadsleden moeten t.b.v. besluitvorming een mening formuleren. Sommigen zijn hier druk en in de openbaarheid mee bezig. De inhoud moet voor hen aansluiten op de onderwerpen waarmee zij zich de afgelopen periode hebben geprofileerd. Daarnaast verandert hun interesse als gevolg van de politieke dynamiek en de publieke opinie. Moeten snelle weg naar juiste info kennen en snel worden bediend bij vragen.

Media
Niet eerder benoemd als aparte doelgroep, maar belangrijk: de materie is ingewikkeld en het is belangrijk dat zij op hoofdlijnen de feiten kennen en direct vragen kunnen stellen.

Amsterdammers
37 Insprekers waren geen erfpachter. Zij zijn over het algemeen niet blij met de plannen voor eeuwigdurende erfpacht. Waar de een vindt dat de erfpachtkosten te hoog zijn, vindt de ander dat de gemeente cadeautjes weggeeft. In de media was nauwelijks aandacht voor wat de gemeente doet met de inkomsten uit erfpacht. Aangezien die inkomsten op korte termijn niet wezenlijk anders worden, is het belang voor veel Amsterdammers niet groot en is van hen niet veel interesse te verwachten. De aftopping op 49% zou wel voor bredere aandacht kunnen zorgen.

Collega's Grond en Ontwikkeling
In dienst van de gemeente, en daardoor ook ambassadeur richting hun omgeving. Het is belangrijk dat zij de kernboodschap kennen en anderen naar de website kunnen leiden.

3.5 Strategie

In al onze uitingen behouden we de focus op de kernboodschap die berust op de vier pijlers (zekerheid over erfpachtkosten, voorstel verbeterd na inspraak, korting, druk eraf). De kracht zit in de herhaling: we vertellen een eenduidig verhaal dat zo goed onthouden kan worden.
Ook omdat erfpacht, de Overstapregeling en de BSQ materie is die door anderen lastig te 'vertalen' is met nuances en juiste feiten. Onbegrip zorgt voor onrust. De onrust is wellicht bij het openbaar worden van het nieuwe voorstel minder dan tijdens de inspraakperiode. Deels doordat men zich nu bewust is van (de kosten van) erfpacht, deels doordat het voorstel financieel gunstiger uitpakt voor erfpachters met een woning. Dat maakt de ruimte voor begrip groter, maar een zorgvuldige aanpak blijft vereist.

3.5.1 In dialoog

We bereiken onze communicatiedoelen door ervoor te zorgen dat de gemeente als eerste de brenger van het verhaal is. We presenteren het aangepaste voorstel in dialoogvorm. In een dialoog kan het verhaal met details en nuances verteld worden, kunnen vragen gesteld en beantwoord worden en is er meer kans op begrip voor elkaars standpunten.

- Voor de belangrijkste media organiseren we een persgesprek en voor belangengroepen (als SEBA, IVBN, VEH), professionals (de experts) en influencers op social media (de belangrijkste twitteraars, Groep Verenigd Erfpacht IJburg) organiseren we eveneens een gesprek waarin het voorstel gepresenteerd wordt en er ruimte is voor vragen en reacties.

  Vervolgens kunnen zij hun reactie op ons verhaal de wereld in brengen en hun eigen accenten kiezen. Met begrip van de juiste informatie. Wij krijgen een indruk van hun eerste reacties en kunnen daarop anticiperen in berichten via onze eigen kanalen.

- We blijven aan de bal door een offensieve opstelling. We monitoren en mengen ons in discussies in de media en op social media als we interpretaties zien die feitelijk onjuist zijn. Ook vanuit de verantwoordelijkheid naar lezers. We sturen in het debat. Zo zorgen we ervoor dat het gesprek of de discussie over feiten gaat en niet over onvolledige of verkeerde interpretaties. Daardoor voorkomen we onnodige onrust.

- We kondigen direct na openbaarmaking drie bijeenkomsten aan in diverse delen van de stad, die plaatsvinden vóór de raadscommissie. Wethouder Van der Burg geeft hier een toelichting en gaat in gesprek.

3.5.2 Informeren

- In de (samenvattingen van) nota van beantwoording is goed zichtbaar wat er tijdens de inspraak is gezegd en tot welke aanpassingen dit heeft geleid. We maken hier een toegankelijk document van.

- We stellen een mediaplan op en zorgen dat we aan het woord blijven door contact te houden met journalisten en hen blijvend te voorzien van nieuwe en relevante informatie gedurende de periode tot het raadsbesluit. Bijvoorbeeld dmv een persbericht met daarin het aantal mensen dat nu aangeeft te willen overstappen na invullen van de rekentool. (6% tijdens de inspraak, nu ?)

- We zoeken ambassadeurs en zodra het aangepaste voorstel openbaar is, laten we hen aan het woord. Erfpachters met verschillende meningen (aan wie andere erfpachters zich kunnen spiegelen) en professionals die constructief reageren op eeuwigdurende erfpacht en het aangepaste voorstel. We laten hen aan het woord via onze eigen kanalen (met name via social media) en vragen hen zich te uiten in het openbaar. Zo is niet alleen de gemeente brenger van het verhaal, maar ook professionals.

- We focussen op de kernboodschap en verwijzen voor alle overige informatie naar de website. Hier wordt helder het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend uitgelegd evenals de verschillen tussen het eerste en het aangepaste voorstel voor de Overstapregeling. Alle

onderdelen uit de regeling worden toegelicht, in sommige gevallen met infographics of animaties. Zo wordt de regeling transparant voor iedereen.

- Wie vragen heeft kan telefonisch, per mail of via sociale media bij ons terecht.

- Intern: we informeren ambtenaren over het collegebesluit, over wat het college gedaan heeft met reacties uit de inspraak en over het voorstel dat de raad ingaat.

4. De landing

4.1 Rustige landing – scenario 1

In het meest gunstige geval wordt het nieuwe plan grotendeels ervaren als een verbetering van het plan dat de inspraak inging. Erfpachters die zich niet eerder in de materie verdiepten, zien overstappen als reële optie. In de media verschijnen berichten die gaan over de kostenverlaging dankzij inspraak. Meer mensen denken te zullen overstappen (en anders wordt de optie blijven zitten ook als reële en volwaardige optie gezien).

- We zullen hoe dan ook te maken krijgen met tegenstanders. Bekende criticasters als SEBA en 5.1.2 [redacted] ullen nog steeds kritisch zijn en wellicht over enkele punten willen inspreken tijdens de raadscommissie. In het algemeen is men tevreden met de kostenverlaging na de inspraak. Een rustige landing houdt dan ook in dat kritiekpunten genoemd worden, maar dat verder de raad wordt afgewacht.
- Mensen voelen zich gehoord en zien hun inspraakreacties terug in de verbeteringen in het voorstel.
- We krijgen vragen binnen, maar die gaan voornamelijk over begrips- of praktische zaken.
- We krijgen weinig heftige reacties van verontruste erfpachters.
- De coalitiepartijen ondersteunen het plan; oppositiepartijen stellen kritische vragen over de 'cadeautjes' die worden weggegeven aan erfpachters. Hier worden krantenartikelen over geschreven, maar het is geen voorpaginanieuws.
- Commerciële partijen reageren teleurgesteld op het feit dat zij niet kunnen overstappen en stellen hier vragen over.

Aanpak bij dit scenario: we houden de geplande strategie aan.

4.2 Harde landing - scenario 2

In een ongunstig scenario ontstaat er veel ophef. Erfpachters vinden na het invullen van de nieuwe rekentool de kosten nog steeds veel te hoog en raken ongerust. Er zijn veel berichten die stellen dat de inspraak een wassen neus is. Het landelijk nieuws besteedt aandacht aan de 'erfpachtoproer in Amsterdam'.

- In kranten en andere media staan veel emotionele verhalen over erfpachters die vinden dat ze geen keuze hebben.
- Er zijn oproepen tot protest.
- Raadsleden uiten openlijk wantrouwen t.o.v. het college.
- Coalitiepartijen blijven het plan ondersteunen maar houden tegelijk hun kaarten nog voor de borst.
- Commerciële partijen organiseren zich en halen media erbij om duidelijk te maken dat ze zich oneerlijk behandeld voelen.

- SEBA kondigt aan een referendum te starten en krijgt de handen hiervoor snel op elkaar.
- De bijeenkomsten in de stad gaan niet meer over inhoud, maar zijn emotioneel en trekken protesten aan.
- Oppositiepartijen en Amsterdammers zijn zeer boos over de cadeautjes die worden weggegeven aan de erfpachters, vooral aan die met de mooiste huizen.

Aanpak bij dit scenario: meebewegen en intensiveren:

1. *Emoties erkennen*
   Het is belangrijk dat de wethouder de emoties van erfpachters erkend en begrip toont. Vooral tijdens de bijeenkomsten zal het hierover gaan. Daarnaast is hij een zelfbewust pleitbezorger van deze aangepaste regeling. Hij verdedigt het plan nu met verve.
2. *Corrigeren foutieve berichtgeving*
   Wanneer paniek ontstaat door onjuistheden of onbegrip, verstrekken we offensief de juiste informatie. We versturen een extra nieuwsbrief en berichten op sociale media. We bieden interviews met wethouder Van der Burg aan en leveren een ingezonden stuk in een nader te bepalen krant aan, waar we vervolgens actief naar verwijzen. Ook een advertentie is mogelijk.
3. *Opschalen*
   De teams bij 14020 en E&U worden uitgebreid om vragen te beantwoorden en mensen goed te informeren.
4. *In gesprek*
   Wanneer de ophef ontstaat door beeldvorming die niet op feiten berust, organiseren we extra bijeenkomsten in de stad waar we mensen, in dialoog, informeren.
5. *Verwijzen naar de raad*
   Als er veel ophef is, verwijzen we mensen naar de mogelijkheid tot inspreken tijdens de raadscommissie en naar de raadsleden. Uiteindelijk moet de raad beslissen.

4.3 Alternatieve planningsscenario's

Dit communicatieplan gaat uit van een collegebesluit in mei en bespreking in de raad in juni. Andere scenario's zijn ook mogelijk.

- *Geen collegebesluit (in mei/juni)*
  Als er geen besluit wordt genomen door het college voor de zomer, informeren we erfpachters, belangengroepen, professionals en media hierover. Immers: tot nu toe zeggen we dat het definitieve voorstel in de raad besproken wordt en hier wordt door velen naar uitgekeken.
  Middelen: een brief aan erfpachters, interne berichtgeving plus een persbericht.
  Inhoud: waarom geen besluit? En nu?
- *Wel een collegebesluit, bespreking in de raad na zomerreces*
  Communicatie: alle stakeholders informeren over het proces.
  Waarom geen bespreking? En nu?
- *Referendumverzoek*
  Alle stakeholders informeren over (vertraging in) proces. Plus toelichting op definitieve voorstel.

5. Middelen

Na het collegebesluit richten we ons erop om de pers en doelgroepen te voorzien van de juiste informatie.

Persgesprek
Naast een persbericht met bijlagen (factsheets) en links (informatie, nota van beantwoording), kiezen we voor een persgesprek waarin de wethouder als eerste het verhaal kan brengen over de nieuwe Overstapregeling. Dit geeft ons de kans om nuances mee te geven en direct vragen te beantwoorden.

Filmpje met wethouder Van der Burg
In een filmpje leggen we het verhaal uit. Wethouder van der Burg vertelt waarom de Overstapregeling is gemaakt, wat het college wel/niet heeft gedaan met de inspraakreacties en hoe de regeling er nu uitziet (en waarom hij het een goede regeling vindt). De kernboodschap in een aantrekkelijke en gemakkelijke vorm.
Vorm: interviewvorm, vragen vanuit de erfpachter. Met beeldmateriaal.

Nota van Beantwoording
De Nota van Beantwoording plus samenvattingen van de reacties krijgt een prominente plek op de website. We versturen een link naar de insprekers en verspreiden die ook via eigen kanalen. Zo kan iedereen zien welke reacties er waren en tot welke aanpassingen deze hebben geleid.

Rekentool
Ook in de rekentool maken we eerst duidelijk waarom de gemeente de Overstapregeling aanbiedt. En de keuze, tussen de canon voor later nu alvast vastklikken en afkopen, wordt helder benadrukt.

Website
Op de website is de juiste informatie te vinden over de nieuwe Overstapregeling, plus de rekentool. We maken duidelijk dat het voorstel nog besproken moet worden in de raad.
Hier gaan we ook in op (verwachte) veel gestelde vragen (en breiden die uit waar nodig). Inclusief:

- Voorbeelden van mensen die in aanmerking komen voor vangnetregeling
- Nieuwe BSQ-kaart
- Nieuwe berekening canon en afkoop
- Vergelijking oude voorstel – nieuwe voorstel (met voorbeelden)
- Keuze canon of afkoop: vragen die men zichzelf kan stellen
- Vragen en antwoorden (zie bijlage)

Nieuwsbrief
Meteen na het openbaar worden van de stukken versturen we onze Nieuwsbrief. Daarin de kernboodschap, het filmpje en links naar de website.

Factsheet nieuwe Overstapregeling
Een digitale, overzichtelijke en basale weergave van de nieuwe Overstapregeling. Deze sturen we naar intermediairs (makelaars, notarissen, etc.), collega's en de pers. Hierin staat ook duidelijk dat er nog geen besluit is genomen door de raad.

Factsheet voorstel 1 – voorstel 2
Een helder overzicht van de verschillen tussen het voorstel dat de inspraak inging en de aanpassingen die gedaan zijn na de inspraak. Voor insprekers en om te delen via de website.

Sociale media
We posten tot aan het raadsbesluit actief op Twitter en Facebook, met verwijzingen naar de website. We monitoren de beeldvorming en sturen bij waar nodig. Meer dan voorheen zullen we de dialoog aangaan, door te reageren op vragen én op onjuistheden.

WhatsApp, 14020, mail
We zijn bereikbaar voor vragen via de gebruikelijke kanalen.

Bijlage – Vragen en antwoorden

- **Welke suggesties uit de inspraak zijn direct overgenomen?**
  Een aantal belangrijke aanpassingen is gedaan op basis van suggesties van insprekers. Zo is de 'instapperiode' met de gunstige voorwaarden van 2017 verlengd tot 2020. Daarnaast gaven sommige erfpachters aan dat hun WOZ-waarde met peildatum 2015 lager is dan die met peildatum 2014. Voor deze erfpachters is het nu mogelijk om tot en met 2019 de laagste van deze twee WOZ-waarden te gebruiken. Ook heeft het college naar aanleiding van de inspraakreacties een overstappremie van 25% ingevoerd.

- **Welke suggesties uit de inspraak zijn niet meegenomen?**
  Er zijn veel suggesties gedaan. Een die vaker terugkwam is die van het betalen van de notariskosten door de gemeente. Daar heeft het college niet voor gekozen omdat het vindt dat de regeling zoals die er nu ligt financieel voldoende aantrekkelijk is.

- **Waarom is er niet naar mijn voorstel, maar wel naar anderen geluisterd?**
  Het college heeft zorgvuldig gekeken naar alle inspraakreacties. Bij het maken van de aanpassingen zijn steeds zowel de belangen van erfpachters als die van alle andere Amsterdammers meegewogen, evenals de inkomsten voor de gemeente. Dat betekent dat het ene voorstel wel en het andere voorstel niet kon worden meegenomen.

- **Waarom zijn de BSQ's aangepast?**
  Tijdens de inspraak is een bandbreedte gegeven tussen twee BSQ's, omdat deze nog verder uitgewerkt moesten worden. Dit is nu gebeurd, waardoor de BSQ's anders uitvallen dan tijdens de inspraak. Daarnaast zijn aanpassingen gedaan in de berekening van de BSQ's, mede dankzij suggesties van insprekers.

- **Waarom is de BSQ van mijn buurman meer dan die van mij omlaag gegaan na de inspraak?**
  Een aantal factoren kan hiervoor zorgen:
  - De opstalwaarden in de buurtstraat zijn hoger omdat er duurdere woningen staan en er een kwaliteitstoeslag is toegepast. De BSQ wordt dan lager.
  - Opstalwaarden kunnen per buurtstraat verschillen vanwege de afwerkingskosten (voor vloer-, plafond- en wandafwerking en kosten voor dakterras en/of tuin bij eengezinswoningen). De BSQ kan hierdoor hoger of lager uitvallen.
  - De opstalwaarden in een buurtstraat kunnen omhoog zijn gegaan omdat de projectgrootte van grote eengezinswoningen naar beneden is bijgesteld; het is immers relatief kostbaarder om een project met weinig woningen te realiseren dan een project met veel woningen.
  - In een buurtstraat kunnen hogere BSQ's ontstaan omdat bij de berekening woningen van na 2014 niet zijn genomen; bij de berekening van de BSQ's uit de inspraak werden deze woningen nog wel meegenomen.

- **Mooipraterij: het voorstel is een beetje goedkoper gemaakt om het door te drukken**
  Het college heeft de Overstapregeling gemaakt zodat erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en daarmee zekerheid krijgen over hun erfpachtkosten. De regeling is nu financieel gunstiger in vergelijking tot het eerste voorstel, waardoor meer mensen er gebruik van kunnen maken. Het college heeft met de aanpassingen meer draagvlak willen creëren voor de regeling.

- **Waarom hebben jullie zo'n slecht voorstel de inspraak ingebracht? Jullie hebben onnodig veel onrust veroorzaakt.**
  Het college heeft de systematiek van het voorstel dat de inspraak in ging behouden en staat ook achter deze systematiek. De regeling is wel financieel aantrekkelijker gemaakt, onder andere naar aanleiding van de vele, kritische reacties.

- **Er zaten dus fouten in? Weet u wel zeker dat die er nu niet meer inzitten?**
  We hebben de regeling kunnen verbeteren, ook dankzij de inspraakreacties. Er ligt nu een goede regeling.

- **Er zat dus nog veel financiële ruimte in het voorstel. Zit er nog meer rek in?**
  De Overstapregeling is aangepast op basis van de inspraakreacties, waarbij tegemoet is gekomen aan de vraag om overstappen voor erfpachters betaalbaarder te maken. Daarnaast is ook het belang van alle andere Amsterdammers in overweging genomen. Het college staat achter het aangepaste voorstel en wijzigt dit niet meer. De gemeenteraad neemt nu een beslissing.

- **Waarom kan er nu ineens wel 25% korting worden gegeven?**
  Het college heeft uit de inspraakreacties afgeleid dat de Overstapregeling ondanks de inspanningen van het college niet als redelijk en billijk werd ervaren. Daarom is gekozen om naast de depreciatie van 10% een overstappremie aan te bieden van 25%.

  Als alle erfpachters in de periode 2017-2019 zouden overstappen is dit een korting van 0,5 miljard euro.

- **Waarom is het canonpercentage tbv eeuwigdurende erfpacht hoger dan tbv voortdurende erfpacht?**
  Bij de berekening van het canonpercentage spelen de rentestand en inflatie een rol. Het canonpercentage voor voortdurende erfpacht wordt op een andere manier berekend dan het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht. Afhankelijk van de rentestand en de inflatie, is het mogelijk dat dan weer het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht, dan weer het canonpercentage voor voortdurende erfpacht hoger uitvalt.

  Het canonpercentage van 2,39% voor eeuwigdurende erfpacht geldt tot en met 2019. Als de rentestand komende twee jaar toeneemt zou dit canonpercentage lager kunnen worden dan het canonpercentage voor voortdurende erfpacht (waarvan de berekening volgt uit de AB2016).

- **Overstappen is nog steeds (te) duur.**
  Overstappen blijft vrijwillig. Voor wie niet overstapt, wordt aan het eind van het tijdvak een nieuwe canon van 50 jaar bepaald. De erfpachter behoudt het recht om dan de erfpachtkosten tijdvak te laten bepalen door deskundigen. Het college werkt aan een regeling die moet voorkomen dat mensen, die financieel in ernstige problemen komen door een forse canonsprong, gedwongen worden hun huis te verkopen. Voor het einde van het jaar komt het college met de uitwerking hiervan.

- **Bovengrens BSQ is subsidie voor de rijken / oneerlijk.**
  Het college is van mening dat een BSQ niet hoger zou moeten zijn dan 49%. Deze grens komt voort uit de wens van het college om tot een voorstel te komen dat op breed draagvlak kan

rekenen. Daarnaast vindt het college dat nooit meer dan de helft van de waarde moet worden toegerekend aan de grond en dat extreme uitschieters moeten worden voorkomen.

- **Ik heb in 2015 een nieuwbouwhuis gekocht, voor 50 jaar. De grondwaarde bij eeuwigdurende erfpacht is lager.**
  De erfpachtkosten zijn afhankelijk van het moment waarop u de erfpachtafspraken maakt. De marktwaarde en de manier waarop de grond berekend wordt, spelen daarbij een rol. Bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht is ook een nieuwe manier van grondwaardebepaling ingevoerd. Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht wordt uw grondwaarde volgens deze methodiek berekend; dit kan leiden tot een andere uitkomst dan toen u uw vorige erfpachtafspraken maakte.

- **Waarom mogen erfpachters van commercieel vastgoed nu niet overstappen?**
  De gemeente heeft zich in eerste instantie gericht op de overstap van erfpachters met woningen en kijkt in een later stadium naar andere bestemmingen.

- **Waarom kan ik nog steeds niet de rekentool invullen?**
  Net als tijdens de inspraak geldt dat voor enkele gevallen maatwerk nodig is, omdat voor deze woningen geen WOZ-waarde van 2014 of 2015 of geen BSQ beschikbaar zijn.

  (NB: er is dit keer voor meer buurtstraten geen BSQ beschikbaar omdat woningen van na 2014 niet meer gebruikt zijn voor de berekening van de buurtstraatquote.)

- **Waarom is er deze keer niet met ons (SEBA, erfpachters) gepraat?**
  Er is bij de voorbereiding van de Overstapregeling veelvuldig met SEBA en andere belangengroepen gesproken. Ook zijn er tijdens de inspraak een expertsessie en een dwarskijksessie georganiseerd met deskundigen zoals notarissen, makelaars en banken om naar hun kijk op de Overstapregeling te vragen. Verder hebben alle Amsterdammers en andere belanghebbenden de kans gekregen om te reageren op de plannen tijdens de inspraakperiode. Hier zijn bijna 7000 reacties uitgekomen, die stuk voor stuk zijn gelezen en in een aantal gevallen hebben geleid tot aanpassing van de plannen.

- **Kan ik nu nog invloed hebben?**
  Op 24 mei komt de raadscommissie Ruimtelijke Ordening bij elkaar. Tijdens deze vergadering kan iedereen inspreken. U moet zich van te voren aanmelden.
  Ook kunt u raadsleden aanschrijven. De raad neemt in juni een besluit over de Overstapregeling.