Communicatie rond de inspraak over de Overstapregeling
Ter bespreking in het kernteam van maandag 7 november

Het doorrekenen van de conclusies uit het Ortec rapport en de daardoor opschuivende de inspraakperiode hebben vanzelfsprekend gevolgen voor de communicatie. Inhoudelijk en met betrekking tot de planning. ***Hieronder de eerste overwegingen van team Communicatie, eerst ter bespreking in het kernteam, vervolgens met aanpassingen naar het BT (?)***

Een aantal belangrijke en al gekozen uitgangspunten blijft ongewijzigd. Het gaat hoofdzakelijk om informerende communicatie. Over wanneer de inspraakperiode plaatsvindt, en over wat er wel (en niet) voorligt ter inspraak.
De inspraakvraag blijft: Wat vindt u van de overstapregeling? Echter, de deelvraag 'zou u overstappen?' kunnen we niet stellen. Immers: we geven nu te weinig definitieve informatie om deze vraag te kunnen beantwoorden.

Planning inspraak
Het college geeft de Overstapregeling vrij voor inspraak op **20 december, of op 10 januari**.

Als het **20 december** is, dan kan de inspraak in principe een paar dagen later starten.
Echter: dan is het Kerst, reces, vakantietijd, Oud & Nieuw. Het reces is tot en met vrijdag 6 januari. Wij pleiten ervoor om de inspraak na het reces te starten. We verwachten veel reacties en vragen en kunnen dan mensen zo goed mogelijk van dienst zijn. Dat is niet mogelijk tijdens het reces, door de afwezigheid van velen. Een voorwaarde hiervoor is wel dat de collegestukken ook pas na het reces openbaar worden.
De start van de inspraak is dan maandag 9 januari.

Als het collegebesluit genomen wordt op **10 januari**, start de inspraak op maandag 16 januari, dus zo snel mogelijk daarna.

In beide gevallen is de **einddatum van de inspraak maandag 27 februari**.

Een praktische overweging is om in beide scenario's de inspraak gelijktijdig te starten, dus op maandag 16 januari. Voor de reservering van advertenties, content op sociale media etc. is dat efficiënter.

Inhoud
Basis voor de inspraak is het inspraakdocument, met daarin het 'kernverhaal' van de overstapregeling.
De inhoud is deels drastisch gewijzigd. Niet langer kunnen we erfpachters een redelijk sluitend inzicht geven in hun persoonlijke kosten bij overstappen. We kunnen niet meer geven dan slechts een indicatie, een bedrag binnen een bandbreedte. Door het wijzigen van de verouderingsfactor veranderen immers de BSQ's, belangrijke peiler in de rekentool. De definitieve uitkomsten worden berekend tegelijktijdig met de inspraakperiode.
Daardoor is ook de korting nog niet bepaald, dus deze kan niet langer meegenomen worden in de berekeningen in de rekentool.
Dat maakt de inspraak (extra) kwetsbaar. We zullen goede antwoorden moeten hebben op de vraag waarom de inspraak start terwijl de doorrekening nog niet heeft plaatsgevonden.
Erfpachters maken zich zorgen om de kosten die overstappen met zich meebrengt. Overstappen kan dan wel vrijwillig zijn, maar wat nou als, bijvoorbeeld, banken straks alleen nog 'eeuwigdurend' willen financieren?

En juist over die kosten geven we nu weinig helderheid.
We kunnen benadrukken dat de korting uiteindelijk door de gemeenteraad bepaald wordt op basis van de inspraak en op basis van het uitgangspunt dat eeuwigdurende erfpacht (generiek) niet meer voor de gemeente hoeft op te leveren dan voortdurende erfpacht, en op termijn minder mag opleveren.

Overeind blijft de noodzaak te benadrukken dat ook in het huidige systeem een volgend tijdvak een feit is, en dat erfpachters hoe dan ook te maken krijgen met veranderende (hogere) kosten.

Kernboodschap obv kernverhaal.
College trots dat er een overstapregeling ligt, nu ook voor bestaande erfpachters.

Rekentool
De rekentool kan niet langer een goed individueel inzicht geven in de kosten bij overstappen. Erfpachters kunnen straks zelf de BSQ invullen in de rekentool. Deze BSQ kunnen ze, binnen de rekentool, vinden via een link. Er verschijnt dan een kaart met voor elke buurtstraat een kleur. Die kleur correspondeert met een bandbreedte waarbinnen de BSQ valt. Deze bandbreedtes overlappen deels. Ze kunnen dan zelf een BSQ-percentage in de rekentool invullen en dan rolt daar de berekening uit die nu ook uit de tool rolt.
Daarnaast vullen zij hun WOZ waarde 2014, plus hun huidige AB, einde tijdvak, canon of afkoop en huidige jaarcanon.
In de berekening wordt de 10% depreciatie over de grondwaarde meegenomen. Daarnaast wordt verteld dat de gemeente nog een korting zal geven die nu niet in het overstapaanbod verwerkt is.
We kiezen niet voor 'spelen' met diverse kortingspercentages in de rekentool. We zouden mensen dan iets voorspiegelen dat zeer waarschijnlijk gaat tegenvallen: "Kiest u maar: wij houden u een grote of een kleine worst voor".

De erfpachter ziet als uitkomst van de rekentool *een indicatie van (of is er ook iets definitief??)* de grondwaarde, de erfpachtgrondwaarde (=grondwaarde minus 10% depreciatie), de eeuwigdurende canon, de afkoopsom (uitgesplitst in eeuwigdurende afkoopsom en afkoopsom om zijn huidige canon tot einde van zijn tijdvak af te kopen).

Wellicht lukt het om voor de inspraak meer zicht te hebben op wat de nieuwe BSQ's worden. Dan kan een kaart met smallere bandbreedtes per buurtstraat gemaakt worden, zodat mensen een beter zicht krijgen op te verwachten kosten.

Middelen
De boodschappen veranderen, de middelen niet.

Aankondigen inspraak
We kunnen weinig zeggen over de verwachte financiële uitkomsten voor de erfpachter én voor de gemeente. Daarom verwachten we wel inspraak door (toekomstige) erfpachters, en minder door niet-erfpachters. Omdat erfpacht de hele stad aangaat en het een belangrijk dossier is, kondigen we de start van de inspraak wel breed aan. Om zo iedereen de kans te geven zich een mening te vormen en in te spreken.

Informatievoorziening
De informatie over overstappen naar eeuwigdurende erfpacht maken we zeer toegankelijk. Hierin

wordt niet afgeweken van wat eerder was bedacht (animatiefilmpje, website, uitleg in de rekentool, inspraakdocument), alleen de inhoud wijzigt.

Ook persoonlijk contact: Pakhuis De Zwijger organiseert een bijeenkomst rond erfpacht met deelname door de wethouder, en we organiseren voor het klantenpanel een bijeenkomst waarbij hij eveneens aanwezig is. Verder organiseren we een informatiemarkt van tenminste drie dagen. Daarnaast: extra personele capaciteit van E&U en 14020 voor informatiemarkt en (telefonisch) beantwoorden vragen.