Opbrengst krachtenveldanalyse erfpachtvernieuwing 22 september 2014

In de definitiefase van de vernieuwing van het erfpachtstelsel hebben we te maken met een flink aantal partijen. De meesten zullen echter alleen nog geïnformeerd hoeven worden omdat ze geen rol kunnen spelen in de vorming van de opdracht.

Ringen van invloed
Meebeslissen: de beslissingen worden in de lijn van het bestuur genomen waarbij we het bestuurlijk team van de drie wethouders hebben waar zaken kunnen worden voorbereid en afgetast. Het maatschappelijk debat zal steeds meer de beslissingen beïnvloeden naarmate er meer of minder gedoe ontstaat. Pers is daarin dan ook een belangrijke intermediaire doelgroep.
Meewerken: er is een aantal partijen dat zwaarwegend advies zal geven en dat we graag een rol geven om mee te werken: notarissen, banken, Belastingdienst, Bestuursdienst, Uitgifte en JZ van OGA, DJZ, DMC, Dienst Belastingen. Dit zijn vooral die partijen die in de uitvoering van het stelsel een belangrijke rol spelen. Toch zal in de definitiefase het meewerkende karakter nog beperkt blijven tot de toetsing en de uitvoerbaarheid van sommige keuzes.
Meedenken: er is een aantal partijen bij wie we langs gaan met het plan van aanpak om hun mening te toetsen en ze de kans te bieden nog mee te denken over de inhoud: vereniging eigen huis, stadsdelen, Kadaster, Autoriteit Consument en Markt, onderwijsinstellingen (hoogleraren), andere gemeenten waar ze eeuwigdurend erfpacht hebben ingevoerd.
Meeweten: voor de meeste partijen geldt dat ze in deze fase moeten weten dat we aan de opdracht werken en dat ze later meer zullen horen. Voor de gebruiker (erfpachters, zelfbouwers, corporaties (AFWC), ontwikkelaars) wordt in een later stadium consultatie georganiseerd. De andere partijen zijn de Amsterdammer, bedrijven (KvK, MKB), makelaars (o.a. NVM, MVA), SEBA, Consumentenbond, Ombudsman, IVBN, particuliere erfverpachters, VVE's, de Amsterdamse ambtenaar etc. Deze partijen worden door kanalen die bij ze passen geïnformeerd na vaststelling van het plan van aanpak.

Vrienden/vijanden-analyse
Van veel partijen weten we niet precies wat hun standpunt is over eeuwigdurend. Dat zullen we moeten onderzoeken, bijvoorbeeld aan de hand van gesprekken over het plan van aanpak nadat deze is vastgesteld. Verder:



- Het plan van aanpak stellen we op op basis van wat we weten van stakeholders vanuit het vorige traject en onze reguliere contacten. Gerichte betrokkenheid van deze partijen is er tot nu toe nog niet geweest. Wanneer de contouren en gevolgen van het stelsel duidelijker worden, kunnen velen nog schuiven in hun standpunt.
- Van de verschillende gemeenteraadsfracties, de raadscommissies en bestuurscommissies weten we ook nog niet precies hoe ze erin zitten.
- Hypotheekadviseurs zijn niet verenigd en moeilijk bereikbaar. Ze zijn wel essentieel door hun directe contact met de erfpachters.
- We hebben met veel belangengroepen en beroepsverenigingen te maken. Vraag is of de achterban van deze organisaties zich altijd vertegenwoordigd voelt. In het kader van Open en transparant goed om zoveel mogelijk open uit te nodigen, niet alleen via de organisaties.

- Interne communicatie is nu onderbelicht: het gedeelde kennisniveau van Bureau Erfpacht is een aandachtspunt. Hoe zorgen we ervoor dat ze allemaal dezelfde antwoorden geven? Verder leeft daar emotie over wie wel en niet wordt betrokken bij de vernieuwing en of het uiteindelijk banen gaat kosten.
- Info van andere gemeenten kunnen we wellicht gebruiken om angsten weg te nemen.
- Verwachtingsmanagement over de planning is lastig. Wethouder van der Burg is boegbeeld. Hij moet goed gevoed worden over het proces en alle afhankelijkheden die de planning beïnvloeden. Het woord vertraging proberen we te voorkomen.
- Ombudsman; wellicht handig visie te laten geven op de overgangsregeling.
- Onderwijsinstellingen/hoogleraren (als ambassadeur, neutrale partij). Zij kunnen een rol spelen in de totstandkoming van de grondwaardecommissie en deze een neutraler academisch onderbouwde insteek geven.

Dit leidt tot de volgende doelgroepen, waarin soms ook overlap zit:

1. De **gebruiker**: wil vooral weten wat de uiteindelijke gevolgen zijn en heeft duidelijkheid nodig
2. De **intermediaire organisaties**; partijen die vooral als kanaal kunnen worden gebruikt (zoals Kadaster, makelaars, NVM, EZ, Amsterdam in Business, KvK, MKB en met wie de relatie goed moet worden gehouden zodat ze mede-zender willen zijn
3. **Mogelijke partners**: meewerkende partijen die op bepaalde momenten in het proces inhoudelijk meedenken: notarissen, banken, makelaars, MVA, dienst Belastingen, Belastingdienst, ACAM, Ombudsman



5. **Intern OGA**: de afdelingen die bij erfpacht betrokken zijn (bureau Erfpacht, Uitgifte, Projectmanagement). Ook hier geldt degelijkheid en duidelijkheid als belangrijke lijn. Zij zijn belangrijke partijen in hun directe contact met de gebruikers.
6. **Intern gemeente**: er is een aantal diensten direct betrokken bij de erfpachtvernieuwing, zoals Bestuursdienst, DMC, DJZ, wellicht WZS en EZ, dienst Belastingen, ACAM. Zij zijn potentiële ambassadeurs en hebben veelal ook contacten met onze stakeholders.
7. **Pers**

Aandachtspunten voor de communicatie vanuit de krachtenveldanalyse:

- Naar verwachting kunnen we naar analogie van de Belastingdienst erfpacht niet leuker maken, maar helaas ook niet veel makkelijker. Het is nou eenmaal een complex stelsel waarin vooral de overstap voor problemen zal zorgen. Dat is een flink communicatierisico.
- Openheid en transparantie is essentieel om de schijn van achterkamertjespolitiek tegen te gaan en vertrouwen te wekken over onze werkwijze en inhoud van het stelsel. Degelijkheid en duidelijkheid zijn nodig om te duiden wat de gevolgen zijn voor de verschillende partijen. Maar dan nog is de kans klein dat we het goed zullen doen in de beeldvorming.
- Het kost veel tijd en vergt veel bewijsvoering om het frame van de betrouwbare overheid kunnen gebruiken, maar dat is wel ons streven. We zijn hierin wel erg kwetsbaar zolang er zoveel berichtgeving over rentepercentages en rechtzaken is.
- In de definitiefase hoeven we een heleboel partijen alleen maar te informeren. In thematafels gaan we belangrijke stakeholders wel uitnodigen mee te denken, maar dat zal in sommige gevallen vooral toetsing zijn op basis van het plan van aanpak. De erfpachter zelf is vooral gebaat bij duidelijkheid over de persoonlijke gevolgen. Maar ook zij zullen geconsulteerd worden voordat we de inspraak ingaan.
- Bij het samenstellen van de grondwaardecommissie zoeken we naar de juiste mate van openheid en transparantie om kritiek over achterkamertjespolitiek te voorkomen, bijvoorbeeld door open werving.

- Na het collegebesluit over het plan van aanpak zullen raadsleden direct moeten worden bijgepraat, desgewenst samen met stadsdeelbestuurders. Plus, hoe gaan we om met de commissies financiën en wonen? Nodigen we die raadsleden expliciet uit voor de zitting van de commissie Grondzaken of is het genoeg ze vooraf te informeren in een bijeenkomst?
- De wethouders moeten de tijd krijgen hun achterban mee te nemen.
- Alle belangrijkste stakeholders krijgen één contactpersoon die ervoor zorgt dat de informatievoorziening over de vernieuwing op orde is en die signalen kan opvangen.
- We onderscheiden drie soorten omgaan met informatie, relevant voor alle contactmomenten:
    - zenden (inhoud en proces):
      -direct aan partijen: digitale nieuwsbrieven, telefonisch contact, loketten etc.
      -via gemeentelijke partijen: EZ en Amsterdam in Business richting bedrijven, WZS richting corporaties, OGA richting erfpachters
      -via ambassadeurs/intermediaire partijen: makelaars en notarissen richting erfpachters, KvK richting bedrijven, VEH richting hun achterban van huiseigenaren. Maar ook de pers is een intermediair.
    - interactie, draagvlak, ideeontwikkeling
      congres, thematafels, bijpraten raadsleden en journalisten
    - toetsing
      consultatieronde, thematafels, eventueel polls of enquêtes op internet
- Bij een aantal partijen, zoals de Vereniging Eigen Huis, de Autoriteit Consument en Markt, NVM en MVA gaan we met een open vizier informeel in overleg om hun behoefte te peilen en hun standpunt helderder te krijgen.
- Om de belangrijkste stakeholders te betrekken, mee te laten denken en om onze plannen te toetsen houden we thematafels over het opstellen van de grondwaarde commissie, met banken, notarissen (toetsen op uitvoerbaarheid), makelaars en organiseren we consultatie van erfpachters (en Amsterdammers).