Gemeente Amsterdam

Communicatie richting erfpachters

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 5 november 2015

Gevraagde beslissing:

1. Akkoord te gaan met het benaderen van de erfpachters in november of december met nadere informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel
2. In te stemmen met een combinatie van individuele en publiekscommunicatie.

Toelichting

De communicatie rondom de vernieuwing van het erfpachtstelsel is het afgelopen jaar gericht geweest op het generiek informeren van Amsterdammers via de website, bijeenkomsten, media en besluitvormingsmomenten.
Nu de uitwerking van het erfpachtstelsel concreter wordt, ligt een meer individuele benadering van de erfpachters voor de hand. Zoals ook in de commissie RO duidelijk werd, is er veel onduidelijkheid over de impact van het nieuwe erfpachtstelsel in relatie tot het huidige erfpachtstelsel. Door insprekers werden problemen aangekaart die in het huidige stelsel bestaan (canonherzieningen)en waar het nieuwe stelsel een antwoord op zou moeten geven.
Het is de bedoeling om in januari in het college een besluit te nemen over de contouren van het erfpachtstelsel, de concrete en gedetailleerde uitwerking van het advies GWC.
Dit vooruitzicht maakt het verstandig om de Amsterdammers, en dan in deze fase vooral de erfpachter, individueel te benaderen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Hiermee zorgen we ervoor dat erfpachters over de juiste basisinformatie beschikken. Deze informatie is van waarde als het tot besluitvorming komt in het college, maar ook als het tot een referendum zou komen na de raadsbehandeling in februari.

Voorgesteld wordt om de erfpachters te benaderen met het doel om:

- Duidelijkheid te geven over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Wat staat er te gebeuren, wat is de planning, hoe zit het met inspraak en besluitvorming?
- Duidelijkheid te geven over de overeenkomsten en verschillen met het huidige erfpachtstelsel. Op deze manier wordt ook duidelijk op welke punten de gevolgen voortkomen uit het huidige en voor welk deel ze voortkomen uit het nieuwe erfpachtstelsel.
- Aan te geven op welke plekken erfpachters op de hoogte kunnen blijven van de vernieuwing. Tijdens de inspraak bleek al dat het voor mensen soms niet logisch is om op te website te kijken. Zij baseren zich eerder op verhalen die rondgaan.

De informatie zou in november/december bij de erfpachter moeten zijn. De vraag is welke vorm hiervoor het meest geschikt is. Er is een aantal mogelijkheden:

- **Individuele brief**
  Voordeel is dat erfpachters persoonlijk worden aangesproken. Er kan ook actief worden verwezen naar de website voor meer informatie. Een voorbeeld van zo'n brief is bijgevoegd.
- Een volledig adressenbestand van alle erfpachters is er evenwel niet. Dit komt onder andere doordat van afgekochte rechten (80%) vaak geen actuele gegevens zijn, er ontstaat immers alleen bij de canonherziening weer contact tussen gemeente en erfpachter. We zijn al enige tijd doende om via GBA over een goed adressenbestand te kunnen beschikken maar met oog op privacy is dat een probleem. We zetten versneld in op een optimaal bestand.
- **Opvangen van vragen**
  In aanvulling hierop wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn voor het inzetten van de stadsdeelloketten. Zeker nadat er 110.000 brieven zijn verstuurd, zou het kunnen dat mensen bij hun stadsdeel vragen komen stellen.
- **Vermelding in reguliere correspondentie**
  In ieder geval ontvangen ca. 15.000 erfpachters binnenkort een brief over aanpassing erfpachtcanon AB 2000 en aanpassing erfpachtcanon AB 1966 en AB 1994, met daarin een verwijzing naar informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
- **Publiekscommunicatie**
  Door in krant, tv (Amsterdam.nl/tv) en sociale media gericht te informeren over de vernieuwing bereiken we niet alleen erfpachters maar ook andere Amsterdammers. Voor december staat een artikel klaar voor Amsterdam.nl Magazine waarin eeuwigdurende erfpacht, het verschil met het huidige systeem en het proces worden beschreven.
- **Animatiefilmpje** over eeuwigdurende erfpacht en verwijzing naar de website.
- **Intermediaire communicatie**
  Organisaties van professionals van ondernemers (makelaars, hypotheekadviseurs etc.) ontvangen een vernieuwde flyer waarin het onderwerp en het proces worden beschreven, met het verzoek die te verspreiden onder hun klanten.

Geadviseerd wordt om bovenstaande middelen de komende twee maanden in een mix in te zetten. Begin 2016, vóór de start van de inspraak wordt daarnaast ingezet op bredere publiekscommunicatie, met spotjes op radio en tv, posters en flyers, advertenties en banners.

Bijlage
Concept brief erfpachters in platte tekst

Geachte meneer, mevrouw,

Graag informeer ik u, als erfpachter, hierbij over een voor u belangrijke verandering in het erfpachtstelsel.
De gemeente Amsterdam voert in 2016 eeuwigdurende erfpacht in om u voor altijd zekerheid te bieden over uw erfpachtkosten.
Op dit moment heeft Amsterdam het *voortdurende* erfpachtstelsel. De vergoeding (canon) die u betaalt voor het gebruik van de grond wordt daarbij elke 50 jaar opnieuw vastgesteld.
Maar straks, bij eeuwigdurende erfpacht, wordt de canon nog slechts één keer vastgesteld. Daarna staat voor altijd vast welke canon u moet betalen. Grote canonsprongen behoren daarmee tot het verleden. Ook is het mogelijk uw canon voor altijd af te kopen. De grond blijft eigendom van de gemeente, maar u hoeft na afkoop nooit meer te betalen.
Op dit moment wordt het stelsel nader uitgewerkt. Dit vraagt zorgvuldigheid; het is immers een stelsel voor de eeuwigheid. Begin volgend jaar is er een uitgewerkt nieuw erfpachtstelsel waarover u vervolgens kunt inspreken.

Bijgevoegd vindt u een flyer waarin staat wat eeuwigdurende erfpacht precies inhoudt, wanneer u meer duidelijkheid kunt verwachten over de precieze financiële consequenties voor uw situatie en hoe u invloed kunt uitoefenen.
Via www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u de erfpachtvernieuwing volgen en u aanmelden voor de nieuwsbrief en/of het klantenpanel. Zo wordt u steeds op de hoogte gehouden van de laatste stand van zaken.

Hebt u op dit moment al vragen? Mogelijk vindt u het antwoord op www.amsterdam.nl/erfpacht.
Als dat niet zo is, kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl of bellen naar het algemene nummer 14020 (u hoeft hier geen andere cijfers voor te kiezen; dit is een telefoonnummer met vijf cijfers).
Het is ook mogelijk mensen van het team Vernieuwing Erfpachtstelsel uit te nodigen voor een bijeenkomst van bijvoorbeeld uw VVE. Zij geven hier graag een toelichting over de zaken die nu bekend zijn.
Let op: het is nu nog niet bekend wat eeuwigdurende erfpacht gaat kosten of hoe de overstapregeling voor huidige erfpachters er uit zal zien. Individuele berekeningen kunnen wij nu nog niet voorleggen.

Ik hoop u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Vriendelijke groet,