Gemeente Amsterdam

Consultatie en inspraak tijdens VES 2014-2017

Inleiding
De Vernieuwing van het erfpachtstelsel kende 5 fases. Bij 4 daarvan heeft een uitgebreide consultatie of inspraak plaatsgevonden.

- Fase 1: Consultatie startdocument
- Fase 2: Consultatie Advies Grondwaardecommissie
- Fase 3: Contouren van het erfpachtstelsel (geen consultatie want deze onderwerpen zijn geland in de inspraakrondes
- Fase 4: Inspraak Invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften
- Fase 5: Inspraak Overstapregeling

1. Consultatie Startdocument
De eerst consultatie heeft plaats gevonden op het concept Startdocument. De voordelen van de consultatieronde zijn geweest dat de gemeenteraad werd meegenomen in het proces, dat de verschillende stakeholders zich er over konden uitspreken en dat het voor erfpachters duidelijk werd dat erfpacht de komende jaren zou gaan veranderen.
Tijdens de consultatieronde zijn de volgende sessies georganiseerd:

- Klantenpanel erfpacht (2x)
- Panel "ambtenaren op erfpacht"
- Expertsessie banken
- Expertsessie notarissen
- Expertsessie vastgoedprofessionals
- Gesprek met gemeente Rotterdam
- Gesprek met gemeente Den Haag

In de consultatieronde zijn reacties binnen gekomen van 5 stadsdelen, SEBA en VEH.

Verantwoordingsdocument vernieuwing erfpachtstelsel
Alle binnengekomen reacties zijn gebundeld in een nota van bevindingen waarna het startdocument definitief is gemaakt en door het college vastgesteld.
Daarnaast is er op 23 oktober 2014 een dwarskijksessie georganiseerd (Programma LetOp) om het concept startdocument te bespreken.

2. Consultatie Advies Grondwaardecommissie
Net zoals bij het startdocument is ook rondom het advies van de GWC een consultatieronde ingelast. Er zijn expertsessies (banken, notarissen, makelaars) en klantenpanels gehouden. Daarnaast zijn er reacties binnen gekomen (bv SEBA en VEH). In de besluitvormingsdocumenten is hier uitgebreid verslag van gedaan.

klantenpanel
Op 23 februari 2015 vond een klantenpanel plaats waarin de leden van het klantenpanel is gevraagd om input voor de GWC te geven. De in het klantenpanel verzamelde input is door team VES gebundeld en aan de GWC verzonden.

Op 29 juni 2015 vond een klantenpanel plaats waar het advies van de GWC onderwerp van gesprek was. Klantenpanel was kritisch en ongerust. Tegelijkertijd was een goed beeld nog niet te vormen omdat rekenvoorbeelden ontbraken.

Raadscommissie
Naar aanleiding van de presentatie van het advies GWC aan de raad werd een informatieve bijeenkomst georganiseerd voor raadsleden met de leden van de GWC.

Dwarskijksessie
Op 31 augustus 2015 vond een dwarskijksessie plaats over het advies van de GWC en een concept reactie van de gemeente over de wijze waarop met het advies van de GWC zou kunnen worden omgegaan. De belangrijkste adviezen waren:

- Wees je er van bewust dat het voorstel veel voordelen heeft, wees niet te defensief en niet technocratisch
- De informatieverstrekking door de gemeente wordt als heel goed gezien
- Advies van de GWC en bestuurlijke reactie wordt als helder gezien. Alleen de opbouw van het canonpercentage wordt als complex en moeilijk uit te leggen gezien
- Er moet voldoende zorg voor de ICT component zijn
- Heb geen haast maar kies voor tijd en zorgvuldigheid.

4. Inspraak Invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften

In de voorbereiding is wederom gebruik gemaakt van de expertsessies met makelaars, notarissen en banken om de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid te toetsen. Ook is in het klantenpanel van gedachten gewisseld over de leesbaarheid door "oude" AB teksten met "nieuwe" teksten te vergelijken. Erfpachters bleven het ingewikkeld vinden maar vonden het wel leesbaarder dan de oude teksten.

Tevens is veel tijd gestoken in de communicatie aanpak.

- In januari 2016 hebben alle erfpachters een brief gekregen waarin de gemeente toelicht hoe het proces van de erfpachtvernieuwing er uit ziet. De brief is voor de erfpachters het eerste 'persoonlijke' contact over erfpacht.
- Er is een communicatiestrategie opgezet inclusief middelen
- Er is een communicatiebureau ingehuurd om de beeldtaal en communicatiemiddelen te ontwikkelen.
- Gekozen om een driedaagse informatiemarkt te organiseren waar erfpachters zich kunnen verdiepen in de voorstellen voor eeuwigdurende erfpacht.

Inspraak en informatiemarkt
Op 16 februari 2016 heeft het college per spoedvoordracht de AB en het uitgiftebeleid vrijgegeven voor inspraak. De inspraak startte op 22 februari 2016.

De informatiemarkt vond plaats in het stadhuis (foyer) op 15, 16 en 17 maart 2016 en hier kwamen circa 50 erfpachters op af. De beperkte belangstelling had alles te maken met het feit dat er nog geen informatie was over de Overstapregeling. De Overstapregeling was voor bestaande erfpachters het belangrijkste punt.

In het totaal komen er 64 inspraakreacties binnen, waarvan 4 van belangenvertegenwoordigers. Alle reacties worden (geanonimiseerd) gebundeld in een nota van beantwoording waarin de gemeente aangeeft hoe met de inspraakreacties om te gaan.

5. Inspraak Overstapregeling

Ook in de voorbereiding van de Overstapregeling is gebruik gemaakt van de expertsessies met makelaars, notarissen en banken om de Overstapregeling te toetsen.

De inspraak is gestart op 9 januari en liep tot en met 19 februari 2017. Alle erfpachters zijn per brief op de hoogte gesteld van de inspraakperiode en de mogelijkheden om informatie te verkrijgen en in te spreken. De inspraak is verder aangekondigd op de site van de gemeente Amsterdam, in diverse kranten, met posters op straat, via sociale media en ook in het openbaar vervoer. Het college heeft alle informatie beschikbaar gesteld op de website van de gemeente.

Het college heeft gedurende de inspraakperiode een rekentool op de website aangeboden. Met deze rekentool konden bijna alle individuele erfpachters van woningen een indicatie krijgen wat de over- stap in financiële zin voor hen zou kunnen betekenen.

Ook organiseerde het college een informatiemarkt, op 31 januari, 1 en 2 februari2017. Doel van de informatiemarkt was om belanghebbenden informatie te geven over de Overstapregeling, te helpen bij het invullen van de rekentool en inspreken te faciliteren. Mensen konden verder bellen en mailen met de gemeente bij vragen over de Overstapregeling. De gemeente probeerde vragen zo snel mogelijk te beantwoorden, zodat mensen de antwoorden kon- den betrekken bij hun inspraakreactie.

In het totaal hebben 6.930 insprekers een reactie gegeven op de Overstapregeling.