Gemeente Amsterdam

# 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).

# 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.

## 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.

## 3.3 Doelen van communicatie

- 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)

## 3.5 Strategie

In al onze uitingen behouden we de focus op de kernboodschap die berust op de vier pijlers.

### 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.
We bieden doelgroepen op diverse manieren de kans om met ons in dialoog te gaan: bijeenkomsten,

social media, telefoon.

### 3.5.2 Informeren
Diverse middelen tbv diverse doelgroepen.

# 4. De landing
## 4.1 Rustige landing
Aanpak bij dit scenario: we houden de geplande strategie aan.
## 4.2 Harde landing
Aanpak bij dit scenario: meebewegen en intensiveren:

1. *Emoties erkennen*
2. *Corrigeren foutieve berichtgeving*
3. *Opschalen*
4. *In gesprek*
5. *Verwijzen naar de raad*