VAN 5.1.2e
AAN

MEMO

DATUM 26/08/15
KENMERK
REFERENTIE
ONDERWERP Dwarskijken Vernieuwing Erpachtstelsel

Centrale vraag: is het advies van de GWC op een juiste en geloofwaardige manier verwerkt in het conceptstandpunt van het college?

De onderstaande opmerkingen zijn genoteerd vanuit het perspectief van communicatie en hebben vooral betrekking op de deelvragen:

6. Is de analyse die de gemeente gemaakt heeft een goede redenatie en wat zijn de gevolgen voor de stad?
7. Hoe gaat het met het verwachtingsmanagement? Is alles in beeld? Gaan we niet te snel?
8. Is de redenatie van de gemeente uitlegbaar en geloofwaardig?

<u>Opmerkingen over de Bestuurlijke reactie.</u>

- **Bestuurlijke reactie geeft als losstaand document onvolledig beeld nut en noodzaak.**
  Inleiding biedt weinig context. Herhaal op hoofdlijnen de nut en noodzaak van vernieuwing en de voordelen van het nieuwe stelsel: meer zekerheid over toekomstige lasten en berekening van de erfpacht. Dit is een belangrijk aspect van de redenatie (en daarmee van de acceptatie).

- **Houd meer rekening met de erfpachter**.
  Wat betekent de vernieuwing voor de particuliere erfpachter? Hoofdstuk 3 en vooral paragraaf 3.5 is cruciaal voor het managen van de verwachtingen bij de particuliere huizenbezitters. De belangrijkste doelgroep in het publieke en politieke debat. Dit hoofdstuk kan duidelijker en vollediger uitgewerkt worden vanuit hun perspectief. Ik zou dit doen door een resume toe te voegen over hoe de overstap zou kunnen verlopen, welke keuzes en rechten de particulier heeft. (Onder voorbehoud van de nog vast te stellen Algemene bepalingen).

- **Meer nadruk op proces en voorlichting**
  Haal de druk van de ketel. Transitie naar een nieuw stelsel is slow cooking. In technische zin wordt het nieuwe stelsel transparanter, maar in de praktijk vooralsnog niet. Zeker in de eerste jaren zullen er verschillende erfpachtregelingen naast elkaar bestaan. Particulier: geen erfpacht, erfpacht oud of nieuw met drie betaal opties, wel of geen korting. Commercieel: oud en nieuw met andere grondwaarde bepaling dan particulier. Het zal veel mensen duizelen en de belofte dat nieuwe erfpachtstelsel transparanter en minder complex is, zal niet makkelijk zijn uit te leggen. Bevestig het belang van voorlichting op maat (nieuwkomers op de woningmarkt, ouderen, commercieel, etc.) en dat iedereen de tijd krijgt om een keuze te maken. Dit biedt ook mogelijkheden om vragen te beantwoorden over ICT, ambtelijke slagkracht en bij hoeveel overstappers de transitie succesvol kan worden genoemd.

  Antwoord op de vraag ' gaan we te snel?': nee. De besluitvorming is zorgvuldig rekening houdend met de inbreng van uiteenlopende deskundigen en belanghebbenden. Voor de

Wit Communicatie
www.witcommunicatie.nl
+31 (0)20 716 3774

IBAN: NL68RABO0135121868
KvK, Amsterdam: 56920016
BTW: NL.8523.62.055.B01

Bezoekadres:
Damrak 83a
1012 LN Amsterdam

Postadres:
Postbus 9461
1090 GP Amsterdam

implementatie nemen we de tijd. Iedere erfpachter krijgt ruimschoots de tijd om een keuze te maken.

Over de redenatie

Redenatie deugt; het verhaal blijft moeilijk.
De technische redenatie van de GWC (en daarmee de gemeente) lijkt mij solide en overtuigend. Daar valt nog genoeg over te zeggen, maar het is goed onderbouwd en de gemeente stelt zich redelijk op. Er is geluisterd naar de markt en er zijn concessies gedaan, bijvoorbeeld met betrekking tot risicofactor en de kortingen.

Maar het verhaal blijft moeilijk, omdat de consequenties voor de erfpachtlasten vaag blijven. De bottom line is voor veel Amsterdammers toch: wat gaat me dit kosten? De VVD durft hierop een voorschot te nemen en schrijft op hun site: 'Daarnaast liet de commissie weten dat er slechts een klein economisch en financieel verschil is tussen afkoop voor vijftig jaar en eeuwigdurende afkoop.'

Als de gemeente duidelijker kan/ durft te zijn over de lasten wordt het verhaal en de redenatie sterker.

Kernboodschap voor opbouw verhaal;

Belang
Nieuwe, eeuwigdurende erfpacht geeft huizenbezitter zekerheid over toekomstige lasten.

Feiten
- Erfpachters worden niet meer verrast door substantieel hogere lasten bij aanpassing om de 50 jaar.
- Bepaling van de canon wordt eenduidig. Voorkomt geschillen.
- Meer mogelijkheden om betaling canon af te stemmen op persoonlijke omstandigheden.

Perspectief
Met een eeuwig durende erfpacht is het voor iedereen eens en voor altijd duidelijk geregeld.

Neem voorschot op de belangrijkste thema's (en risico's) van het debat.
Het belangrijkste argument van de gemeente is duidelijk en tot op zekere hoogte ook relevant van erfpachters. De bezwaren van met name SEBA en de PvdA hebben vooral betrekking op de vraag: wie profiteert er van de grondwaardestijging? Het lijkt mij verstandig om in de bestuurlijke reactie op dit thema voor te sorteren.

Ik heb geprobeerd om uit de stukken de twee belangrijkste thema's te halen en die in een zogenaamde argumentatiebox te zetten. De argumentatiebox toont per thema de belangrijkste argumenten en de reactie hierop van de tegenstanders, en aan de andere kant hoe de gemeente zou kunnen reageren op de argumenten van de tegenstanders. De ervaring leert dat wie de discussie in 3 van de 4 cellen domineert, krijgt het gelijk van het grote publiek.

Wit Communicatie
www.witcommunicatie.nl
+31 (0)20 716 3774

IBAN: NL68RABO0135121868
KvK, Amsterdam: 56920016
BTW: NL.8523.62.055.B01

Bezoekadres:
Damrak 83a
1012 LN Amsterdam

Postadres:
Postbus 9461
1090 GP Amsterdam

	Wij	Zij
Meer zekerheid voor erfpachters	Geen periodieke stijgingen meer van kosten. Eenduidige manier om grondwaarde te bepalen Meer betalingsopties Meer zekerheid voor Hypotheekvertrekkers *(argumenten gemeente)*	Ook de nieuwe methodiek is complex en niet transparant Commercieel vastgoed weet nog steeds niet waar ze aan toe is. *(reactie tegenstanders)*
Huizeneigenaar betaalt de rekening: hogere canon en gemeente profiteert van grondwaarde stijging?	Ook eigenaren profiteren nu van stijging. (D66) **Kosten blijven nagenoeg gelijk** **Verder uitwerken** *(reactie gemeente)*	Gemeente haalt waarde stijging grond onterecht naar zich toe (SEBA) Meer speculatie, hogere woningprijzen en daarmee meer economisch segregatie (PvdA) Alle risico's liggen bij erfpachter *(argumenten tegen)*

Vragen:

- *zijn dit de twee belangrijkste thema's: zekerheid versus huiseigenaar betaalt de rekening?*
- welke personen en partijen heeft de gemeente nodig om de transitie tot een succes maken?

Mijn conclusie:
In het politieke en publieke debat verliest zekerheid het van kosten, behalve als gemeente kan/durft te stellen dat lasten eeuwigdurende en voortdurende canon weinig verschillen

Ten slotte, waar zou de projectleider wakker van moeten liggen?
Door complexiteit van het onderwerp en omdat er nog veel uitgezocht moet worden, zijn mensen ontvankelijk voor emoties en halve waarheden. Risico is dat gemeente niet in staat is om voordelen van nieuwe erfpachtstelsel over het voetlicht te brengen, zich moet verdedigen en wordt beschuldigd van het feit dat het huiswerk niet op orde is..

Wit Communicatie
www.witcommunicatie.nl
+31 (0)20 716 3774

IBAN: NL68RABO0135121868
KvK, Amsterdam: 56920016
BTW: NL.8523.62.055.B01

Bezoekadres:
Damrak 83a
1012 LN Amsterdam

Postadres:
Postbus 9461
1090 GP Amsterdam