Communicatiestrategie vernieuwing erfpacht

Het college heeft besloten een systeem in te voeren van eeuwigdurende erfpacht, waarin de hoogte van de gebruiksvergoeding nog slechts éénmalig wordt vastgesteld. Deze vergoeding groeit alleen nog mee met de inflatie. Hierdoor weet de erfpachter hoe hoog de gebruiksvergoeding is en heeft hij de zekerheid dat die (bij onveranderd gebruik) niet meer door de gemeente wordt aangepast. Dit geeft duidelijkheid voor erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers.

Het college is er op gericht om dit nieuwe erfpachtstelsel in deze collegeperiode in te voeren. Wanneer dat precies zal zijn is nog niet duidelijk. De invoering van het nieuwe stelsel moet zorgvuldig gebeuren en is tegelijkertijd complex omdat het om aanpassingen in beleid, systemen en organisatie vraagt. Zorgvuldigheid staat voorop.

Achtergrond

In Amsterdam staat het merendeel van de woningen op gemeentegrond. De eigenaren van die woningen huren in feite de grond van de gemeente. Ze betalen hiervoor jaarlijks een vergoeding: de (erfpacht)canon. De gemeente heeft heel bewust voor dit principe gekozen. Doordat de gemeente eigenaar van de grond blijft heeft ze een extra instrument om het gebruik van grond te sturen. Bovendien vloeit een deel van de waardevermeerdering in de gemeentekas, waarmee deze ten goede komt aan iedereen die in de stad woont, werkt of recreëert.

Het erfpachtstelsel in zijn huidige vorm wordt echter door veel partijen – onder andere bewoners, banken en makelaars – ervaren als complex, onduidelijk en risicovol. De canon maakt vaak aan het einde van een tijdvak een enorme sprong omhoog. Deze canonherziening leidt dan tot een aanzienlijke stijging van de woonlasten, wat de woningeigenaar in de problemen kan brengen. Voor de meeste betrokkenen is de canonberekening bij het eind van een tijdvak onduidelijk. Deskundigen verschillen met elkaar van mening over de hoogte van de nieuwe canon. De dreiging van een canonsprong en de onduidelijkheden rond de canonherziening kunnen er voor zorgen dat banken terughoudend zijn bij financiering van woningen op erfpachtgrond. Het komt voor dat kopers daardoor moeilijker de financiering van hun nieuwe huis rond krijgen, waardoor eigenaren moeilijker hun huis kunnen verkopen.

Wat speelt er dat relevant is voor de communicatie?

Maatschappelijk debat

De vernieuwing valt in een maatschappelijk debat over nut en noodzaak van erfpacht dat startte rond 2008-2009. De oprichting van SEBA is daar een exponent van en ook het referendum vergrootte de tegenstelling tussen voor- en tegenstanders. Er lopen twee niveaus van discussie:

1. Het niveau van standpunten: ook idealistisch, sociaal versus liberaal. Erfpacht als eerlijk instrument of als overheidsbemoeienis. Naast emotie, speelt ratio hier ook nog een rol.
2. Het niveau van belangen: hierin gaat het om eigendom en geld, maar ook om aandacht. Hierin overheerst emotie.

Er is een aantal fanatieke partijen dat niet veel nodig heeft om de discussie iedere keer weer aan te gaan. Deze partijen zitten vooral op emotie en zijn met ratio niet te vermurwen.
In het vorige traject was er een sterke behoefte om te zenden, om het nut van erfpacht voor het voetlicht te krijgen. Door de andere insteek en een ander college verschuift de nadruk van 'hoe sociaal is erfpacht' naar 'hoe duur is erfpacht'. Daarmee blijven we weg van de waardediscussie en is erfpacht een gegeven waar we een zo goed mogelijk systeem voor moeten bouwen. Klantvriendelijkheid wordt daarbij een nog belangrijker thema.

Wens, maar ook externe verwachting om open en transparant te zijn
Wat betekent dat? Geven we openheid in alles wat we doen? Nee, want dan riskeren we oeverloze discussies over inhoud en proces, en vertragen we onnodig. Maar we willen op gezette tijden wel dwarskijk- en risicosessies houden, experts raadplegen en wellicht erfpachters consulteren.
Verder:

- Open en eenduidige communicatie. Transparant over het proces, planning en tussenresultaten. Dat betekent dat we zorgen voor korte lijnen en heldere communicatiemiddelen.
- Betrokkenheid van stakeholders (extern) gedurende het proces en niet alleen tijdens beslismomenten om zo draagvlak te vergroten en kennis uit de stakeholders te ontsluiten.
- Betrokkenheid van gemeentelijke afdelingen, rve's, stadsdelen en bestuursdienst om de juiste kennis te ontsluiten en een gedragen beeld over proces en resultaat te hebben.

Verwachtingsmanagement
We weten niet precies weten hoe lang het duurt voordat het nieuwe stelsel ingaat en willen geen valse verwachtingen wekken. Aan de andere kant willen we open en transparant zijn en zoveel mogelijk duidelijkheid bieden over het proces. Dat is een lastige balans. De volgende mijlpaal is meestal wel te geven. Daar zou dan ook de nadruk op kunnen liggen in de boodschap van het moment. En op zeker moment zullen de bouwstenen ook duidelijker in beeld komen met hun individuele planningen en afhankelijkheden.

Negatieve beeldvorming erfpacht
Erfpacht heeft een slecht imago als melkkoe van de gemeente. Zolang mensen moeten betalen, is een positief beeld niet haalbaar. Hooguit bij de mensen die financieel voordeel zullen hebben van het nieuwe stelsel. De vraag is of het voor het slagen van de vernieuwing erg is dat de beeldvorming negatief is. Het is wel vervelend voor Bureau Erfpacht en speelt een rol in alle contactmomenten van gemeente met erfpachter, stakeholders en bijvoorbeeld pers. Ook de wethouders zullen er last van hebben.

Voorstel: we streven naar neutrale beeldvorming door aan de ene kant zakelijk en feitelijk te zijn en aan de andere kant open en transparant in het laten zien van consequenties van keuzes.

Veranderende rol overheid
Van verzorgingsstaat gaan we naar een participatiemaatschappij. Er wordt meer gevraagd van burgers en de overheid faciliteert. Binnen dat kader past erfpacht eigenlijk wel. Wij faciliteren zoveel mogelijk Amsterdammers bij de koop van een huis.

Fasen

We zitten nu in de definitiefase. Verwachtingsmanagement is nu belangrijk. Daarbij zetten we zoveel mogelijk de wethouder(s) neer. Zij committeren zich aan de aanpak en worden gezicht. Het is ook duidelijk een politieke afweging geweest om te vernieuwen. Alles staat in het teken van voorbereiding. Alle contacten die we hebben dus ook.

Kernboodschap

Deze boodschap is vooruitlopend op een communicatiestrategie bedoeld om vragen te beantwoorden over de stand van zaken van de vernieuwing.

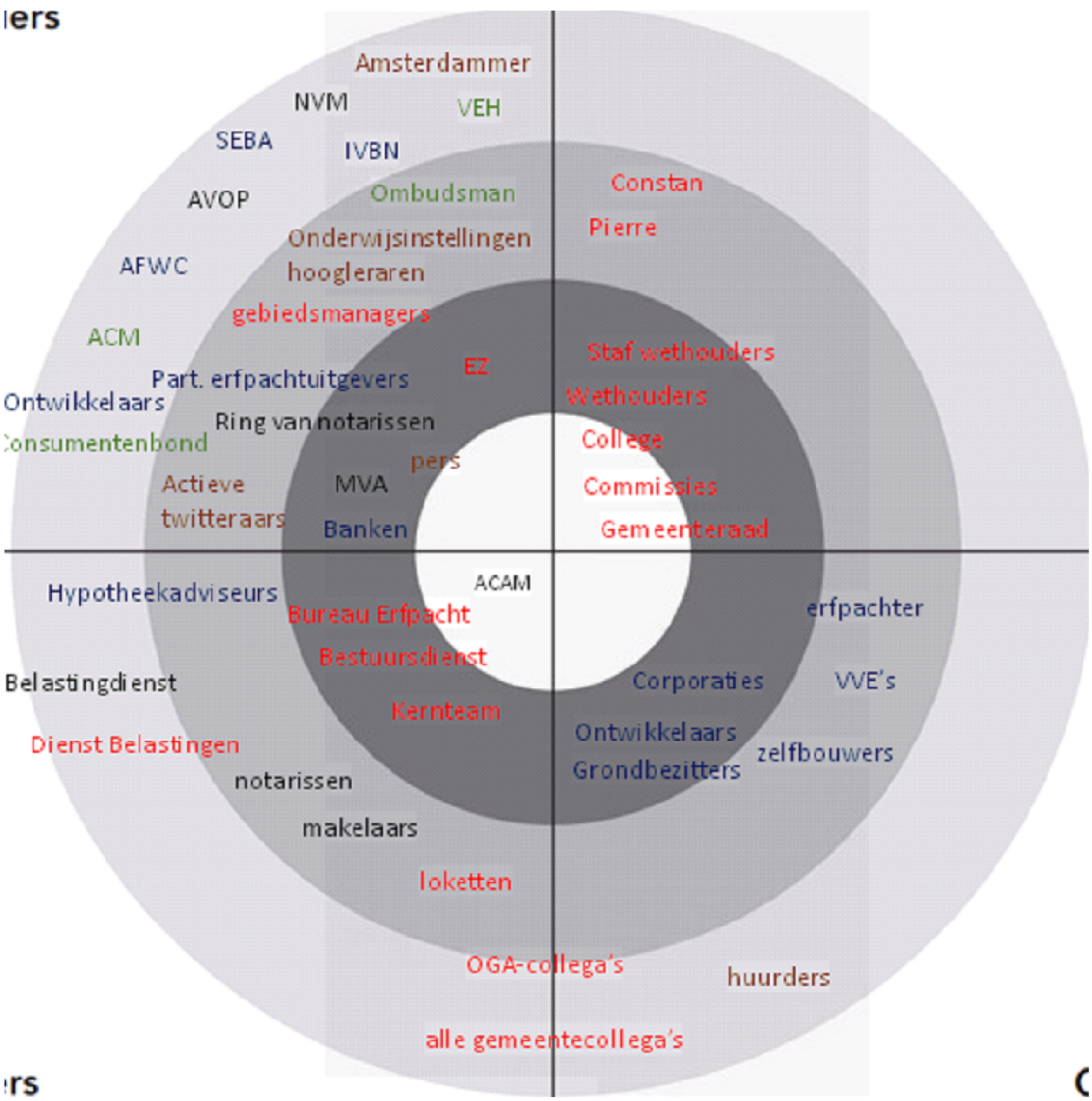
Het college heeft besloten een systeem in te voeren van eeuwigdurende erfpacht, waarin de hoogte van de gebruiksvergoeding nog slechts éénmalig wordt vastgesteld. Deze vergoeding groeit alleen nog mee met de inflatie. Hierdoor weet de erfpachter hoe hoog de gebruiksvergoeding is en heeft hij de zekerheid dat die (bij onveranderd gebruik) niet meer door de gemeente wordt aangepast. Dit geeft duidelijkheid voor erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers.

Erfpacht is een recht om de grond van een ander te gebruiken. Voor dat gebruik betaalt u een vergoeding. Dit recht om de grond te gebruiken wordt elke 50 jaar opnieuw vastgesteld met een nieuwe grondwaardebepaling. Dat leidt soms tot nare verrassingen omdat de grondwaarde is gestegen tijdens de duur van het contract.

Het college is er op gericht om dit nieuwe erfpachtstelsel in deze collegeperiode in te voeren. Wanneer dat precies zal zijn is nog niet duidelijk. De invoering van het nieuwe stelsel moet zorgvuldig gebeuren en is tegelijkertijd complex omdat het om aanpassingen in beleid, systemen en organisatie vraagt. Zorgvuldigheid staat voorop.

Als u nu een huis koopt of verkoopt of er net een nieuwe gebruiksvergoeding wordt vastgesteld gebeurt dit onder de huidige erfpachtregels. Onderdeel van het nieuwe stelsel is een overgangsregeling voor de erfpachters in het huidige erfpachtstelsel naar het nieuwe stelsel. U kunt dan kiezen wat in uw situatie het beste aansluit; uw huidige contract af laten lopen of overstappen.'

00559



Rood binnen gemeente, belang is goed en op tijd stelsel invoeren

Groen algemeen belang

Blauw sterk eigen belang

Zwart neutraal, uitvoering

Bruin geen direct eigen belang, wel invloed in beeldvorming

september 2014

(10)(2e)

127730