Consultatie

Doelen:
1. een inhoudelijk goed en afgestemd stelsel en overstapregeling waarbij alle relevante partijen zijn gehoord en alle belangen zijn gewogen.
2. soepele uitvoering

Wat hebben we nodig om dat te bereiken?

- Gerichte meedenk- en meewerkkracht op sommige inhoudelijke keuzes, bijvoorbeeld:
  -wat is de vraag aan de grondwaardecommissie?
  -hoe wordt de cie samengesteld
  -Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen en commercieel)
  -Volumewijzigingen woningen tot 100%: geen prijsaanpassing
  -Volume- en bestemmingswijziging commercieel vastgoed: wel prijsaanpassing
  -Geen mogelijkheid tot ondererfpacht
  -Gebruiksverplichting
  -Geen optie tot teruggave erfpacht
  -Welke knopen heeft het BT doorgehakt de laatste rijd die we nu nog ter discussie kunnen en willen stellen?
- Vertrouwen bij de belangrijkste partijen dat ze hun invloed kunnen uitoefenen in de inspraakperiode (waarin weer een consultatieronde zit) en dat het dus niet nu of nooit is
- Goede relatie met partijen die we later weer zullen treffen
- Draagvlak

Consultatie beste middel?

Voordelen (los van precieze vorm en verwerking)

1. best mogelijke stelsel omdat er meer slimme koppen naar kijken vanuit alle verschillende belangen en rollen
2. soepele overstapregeling om dezelfde reden
3. we dwingen onszelf nog meer te redeneren vanuit de 'klant'
4. belangrijkste partijen worden deelgenoot en zullen minder snel geneigd zijn buiten ons om negatieve publiciteit te zoeken (naar verwachting op de SEBA en een paar actieve twitteraars zoals Jord Stam na)
5. we kunnen in de uitwerking beter rekening houden met de verschillende belangen en partijen, meer toeschrijven naar die groepen toe (inhoud)
6. we kunnen beter inschatten hoe de inspraak zal verlopen en daarop anticiperen. (proces)

Nadelen

1. Kans op schijnconsultatie omdat over een flink aantal uitgangspunten niet meer kan worden gediscussieerd. Lastig om dat onderscheid communicatief te maken, dus waar mag je wel en waar niet over meedenken.
2. We stellen ons kwetsbaar op. Wie weet komt er toch nog een aap uit de hoge hoed waar we iets mee moeten. (bijv. stel dat er zoveel ophef komt over het feit dat mensen willen dat deskundigen de grondprijs gaan bepalen, dat het onhoudbaar wordt)
3. Inhoud startdocument geeft de gemiddelde Amsterdammer te weinig houvast omdat het complexe materie is. Dat betekent vervuilde input omdat ze soms zullen reageren vanuit verkeerde aannames. Het levert ook mogelijke onrust op, omdat het mensen geen veilig gevoel geeft.
4. Het kan lijken dat we ook de keuze voor eeuwigdurend weer ter discussie stellen.
5. Mensen zullen hoe dan ook ontevreden zijn als ze hun aanbod krijgen en het dus concreet wordt, dus wat halen we ons op de hals.
6. Ook als we heldere kaders stellen managen we de maatschappelijke discussie niet. Die zal naar verwachting toch weer gaan over wel of niet erfpacht. (bijv. SEBA die zijn achterban zegt dat ze

hebben ingebracht dat ze tegen erfpacht zijn en later klaagt dat we daar niets mee hebben gedaan/ In de publieke opinie winnen we dat niet met redelijkheid)

Keuzes

Wat stellen we open voor consultatie?
1. Hele startdocument
2. Gerichte vragen volgend uit de uitgangspunten en de keuzes die het BT al heeft gemaakt (m.u.v. wat in collegeakkoord staat)
3. De uitgangspunten

Wie consulteren we?
A. Iedereen die dat wil, helemaal open.
B. Gerichte partijen die we nu in beeld hebben o.b.v. krachtenveldanalyse
C. Gerichte partijen plus de mogelijkheid via internet te reageren door iedereen die dat wil
D. Elke partij die zich meldt. Naast de gerichte partijen kunnen partijen die het gevoel hebben dat ze niet vertegenwoordigd worden zich melden.

Hoe consulteren we?
Er zijn meerdere manieren waarop we input kunnen verzamelen:
I. Alleen persoonlijk: in experttafels, één-op-één-gesprekken en bijeenkomsten
II. Digitaal
    - via mail, bijvoorbeeld na toezending van startdocument
    - via een reactieformulier op internet waarin 'sturende' velden staan
III. Combinatie van I en II
IV. Onderzoek: kwalitatief en/of kwantitatief onderzoek

Voorstel
2.D.III.
We positioneren deze consultatieronde als degelijke extra check of we niets hebben gemist en als inhoudelijke voorloper van de inspraakprocedure waarin we ook weer actief gaan consulteren. Daarbij past dat we ons met name richten op inhoudelijke experts en partijen die bepaalde belangen vertegenwoordigen. We moeten dan wel open zijn over wie we nu spreken, zodat partijen die vinden dat hun belang niet wordt meegenomen zich kunnen melden.
De vragen stellen we op op basis van de uitgangspunten en inhoudelijke vraagstukken die er mogelijk nog zijn en waar het BT verder nog keuzes over heeft gemaakt. Bij deze vragen stellen we q+a's op met de verwachte reacties waar we al antwoord op kunnen geven.

De vorm: vooral persoonlijk contact (experttafels, bijeenkomsten en informerende gesprekken). De stadsdelen sturen we het startdocument op direct na het collegebesluit met de vraag of zij schriftelijk willen reageren vóór 18 december. Zij kunnen tot die tijd terecht bij (10)(2e) voor vragen.
Op internet zetten we een kort bericht over de consultatieronde waarin we de partijen noemen die we gaan spreken. Daarin kondigen we dan ook aan dat er nog een formele inspraakprocedure gaat komen nadat helemaal duidelijk is hoe het stelsel eruit gaat zien en wat de consequenties zijn. Daarin zal ook weer actief worden opgehaald/geconsulteerd.

Hoe gaan we om met verwerking?
a. Elke reactie een terugkoppeling, via mail of persoonlijk. Na persoonlijk contact volgt een gespreksverslag met eventueel later nog nader uit te zoeken vragen.
b. De reacties bijhouden in het document stakeholders waarbij we elk contact met de partijen bijhouden? Brainstorm met (10)(2e)
c. Alles in één keer in een 'nota van beantwoording' die naar college gaat voor akkoord

Bij ‘alleen’ maar vragen en makkelijk te beantwoorden reacties moet het haalbaar zijn 31 december de reacties klaar te hebben. Bij grote commotie zal uiteraard tijd worden genomen om het BT daaruit voortkomende dilemma’s voor te leggen.

Bijlage 1
Consultatieronde Vernieuwing erfpachtstelsel

	trekker	*wat*	*wanneer*	*aandachtspunt in consultatie*	*frequentie*
Bestuurlijk					
stadsdelen	(10)(2e)	bestuurlijk overleg	5-nov	invloed op raadsleden én zelf inspreken (middel voor oppositie?) Formeel vragen, betekent formeel beantwoorden, dus termijn voor aanleveren?	in december weer
	(10)(2e)	startdocument opsturen na college, vragen om schriftelijke reactie op hele verhaal	18-nov		
raadsleden	(10)(2e)	informatiebijeenkomst	2-dec	eerste prioriteit is dat ze het snappen en dat wij boven tafel krijgen hoe de oppositie erin zit	wanneer dat wenselijk is nodigen we ze weer uit, bijv bij voorstel voor grondwaardecie
Expertise van buiten: reflecteren					
Den Haag	(10)(2e) laten vragen	werkbezoek (ervaringen en zo mogelijk reactie pva)	bijv 8 dec		eenmalig
Rotterdam	(10)(2e) laten vragen	werkbezoek (ervaringen en zo mogelijk reactie pva)	bijv 15 dec		eenmalig
Utrecht	(10)(2e) laten vragen	werkbezoek (ervaringen en zo mogelijk reactie pva)	bijv 18 dec		eenmalig
LetOp dwarskijksessie	(10)(2e)	dwarskijksessie op het PVA	eind oktober		bij herijkingsmomenten
Klankbordgroep ambtenaren met erfpacht	(10)(2e)	Toetsen op uitlegbaarheid, informeel	Na definitieve startdocum		tweemaandelijks

			ent		
Klantpanel Bureau Erfpacht	(10)(2e)	Thematafel (toetsen op uitlegbaarheid)	Na definitieve startdocument		tweemaandelijks
Expertise van buiten: meedoen					
notarissen	(10)(2e) / (10)(2e)	experttafel en mogelijk deel laten uitwerken	11 dec 9.30		regulier, ntb
banken	(10)(2e) / (10)(2e)	experttafel	9 dec 15.30		regulier, ntb
makelaars	(10)(2e) / (10)(2e)	experttafel	15 dec 10.00		regulier, ntb
Belanghebbers en opiniemakers: informeren					
NEPROM	(10)(2e) en (10)(2e)	oriënterend en informerend gesprek (onderzoeken welke betrokkenheid wenselijk is)	December als mogelijk, maar kan ook later		in overleg
IVBN	(10)(2e) en (10)(2e)	oriënterend en informerend gesprek (onderzoeken welke betrokkenheid wenselijk is)	December als mogelijk, maar kan ook later		in overleg
Vastgoedbelang	(10)(2e) en (10)(2e)	oriënterend en informerend gesprek (onderzoeken welke betrokkenheid wenselijk is)	December als mogelijk, maar kan ook later		in overleg
Amsterdam in Business					in overleg

ORAM EZ					in overleg
Autoriteit Consument en Markt	(10)(2e) en (10)(2e)	oriënterend en informerend gesprek (onderzoeken welke betrokkenheid wenselijk is)	December		in overleg
Criticasters: informeren					
SEBA	(10)(2e) en (10)(2e	bijpraten	bijv 8 dec	zij zullen zich niet laten vatten in kaders	tweemaandelijks
Vereniging Eigen Huis	(10)(2e) en (10)(2e	oriënterend gesprek (onderzoeken welke betrokkenheid wenselijk is)	bijv 3 dec		tweemaandelijks