Consultatie

Het Startdocument van de vernieuwing van het erfpachtstelsel zal naar alle waarschijnlijkheid 18 november in het college worden besproken.
De consultatie wordt uitgevoerd nadat het startdocument openbaar is geworden (na toezending commissie), waarmee het document zelf ook onderwerp van gesprek zal zijn.
De consultatie zal worden ingezet om het startdocument en de uitvoerbaarheid ervan aan te scherpen. Tegelijkertijd is dit ook het startmoment waarop een aantal partijen hun actieve rol krijgen in de komende uitwerkingsfase.
Deze consultatieronde is daarmee een belangrijke stap voor de relatie met partijen als notarissen, banken, makelaars, maar ook voor de beeldvorming over hoe de vernieuwing wordt aangepakt.

Belangrijkste voorwaarde voor een goede consultatie is dat er duidelijkheid is over de ruimte voor invloed. Zo staat de keuze voor eeuwigdurend niet ter discussie, maar bijvoorbeeld wel de in het startdocument gekozen aanpak of bijvoorbeeld de opdracht aan de grondwaardecommissie.

Aangezien het in deze fase van de vernieuwing nog gaat over de aanpak zijn het vooral experts die worden geconsulteerd. Er wordt daarnaast een start gemaakt met het informeren van een bredere groep van partijen, waaronder ook de erfpachter zelf. Zo blijft het hele veld van actoren wel in zicht.

Waar zal consultatie over worden gehouden?

- Het Startdocument wordt in zijn geheel voorgelegd aan de raadscommissie en de bestuurscommisises.
- Daarnaast leggen we een aantal gerichte vragen voor, volgend uit de uitgangspunten en de keuzes die het bestuurlijk team al heeft gemaakt (m.u.v. wat in collegeakkoord staat) aan de externe deelenemers. Bijvoorbeeld over de opdracht aan de grondwaardecommissie, de invloed op de woningmarkt of de juridische effecten van de vernieuwing.

Wie zal worden geconsulteerd?
Naast raadsleden en bestuurscommissies, zal er in deze consultatieronde worden gesproken met notarissen, makelaars, banken, fiscus, economen, Vereniging Eigen Huis en SEBA. Daarnaast zullen vertegenwoordigers van erfpachters worden betrokken: het klantpanel van Bureau Erfpacht (ongeveer 100 mensen) wordt uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst waarin zij worden bijgepraat.
Belangrijkste toets hier is de uitlegbaarheid van de plannen. Deze zelfde toets wordt georganiseerd voor ambtenaren van de gemeente Amsterdam die niet professioneel met erfpacht bezig zijn, maar wel zelf erfpachter zijn.

Hoe ziet de consultatie er uit?
Aangezien de relatie met de bovengenoemde partijen essentieel is voor het succes van de vernieuwing, zal consultatie vooral plaatsvinden in persoonlijk contact: in expertsessies van bepaalde beroepsgroepen, één-op-één-gesprekken en bijeenkomsten. Daarnaast kunnen uitgenodigde partijen natuurlijk ook nog schriftelijk reageren.

Wat gebeurt er met de inbreng?

a. Elke reactie krijgt een terugkoppeling, via mail of persoonlijk. Na persoonlijk contact volgt een gespreksverslag met eventueel later nog nader uit te zoeken vragen.
b. De reacties worden bijgehouden en gerubriceerd (wel verwerken, niet verwerken, bewaren voor latere fase, niet relevant etc.)
c. De reacties worden waar relevant verwerkt in het Startdocument dat vervolgens voor definitieve besluitvorming naar het college gaat.
d. In het volgende overleg met de geconsulteerde partijen wordt doorgesproken over de inbreng en zullen mogelijk vervolgvragen voor de uitwerking aan de orde komen.

Planning
De gesprekken, expertsessies en informatiebijeenkomsten vinden plaats in november en december. Tijdens het kerstreces zullen de reacties worden verwerkt zodat in januari kan worden besloten over het definitieve Startdocument. Bij grote commotie zal uiteraard tijd worden genomen om het bestuurlijk team daaruit voortkomende dilemma's voor te leggen.

Geconsulteerde partijen met onderwerp van consultatie

Bestuurlijk	***wat***	***onderwerp van consultatie***	***frequentie***
stadsdelen	bestuurlijk overleg op 5 november	Proces en aankondiging	desgewenst
stadsdelen	startdocument toesturen, vragen om schriftelijke reactie op 18 december	Hele startdocument	eenmalig
raadsleden	Informatiebijeenkomst 2 december	Hele startdocument	wanneer dat wenselijk is nodigen we ze weer uit, bijv bij voorstel voor grondwaardecie
Expertise van buiten: reflecteren			
Den Haag	werkbezoek (ervaringen en zo mogelijk reactie pva)	Startdocument, met nadruk op opdracht gw-cie, uitgangspunten en planning	eenmalig
Rotterdam	werkbezoek (ervaringen en zo mogelijk reactie pva)	Startdocument, met nadruk op opdracht gw-cie, uitgangspunten en planning	eenmalig
Utrecht	werkbezoek (ervaringen en zo mogelijk reactie pva)	Startdocument, met nadruk op opdracht gw-cie, uitgangspunten en planning	eenmalig
LetOp dwarskijksessie	dwarskijksessie op het startdocument op 23 oktober	Hele startdocument	bij herijkingsmomenten
Expertise van buiten: meedoen			
notarissen	expertsessie 11 dec 9.30	Startdocument, nadruk op juridische effecten overstap, met name appartementsrechten	regulier, ntb
banken	expertsessie 9 dec 15.30	Startdocument nadruk op financiële effecten overstap en instap	regulier, ntb
makelaars	expertsessie15 dec 10.00	Startdocument, nadruk op effecten woningmarkt en grondwaardecie	regulier, ntb
Belangenpartijen: informeren en betrekken			
Klantpanel Bureau Erfpacht	informatiebijeenkomst	Toets op uitlegbaarheid	Bij belangrijke mijlpalen
Ambtenaren	informatiebijeenkomst	Toets op uitlegbaarheid en afspraak over communicatie	In overleg

SEBA	bijpraten	Formulering opdracht grondwaardecommissie, uitgangspunten van het nieuwe stelsel	tweemaandelijks
Vereniging Eigen Huis	oriënterend gesprek (onderzoeken welke betrokkenheid wenselijk is)	Formulering opdracht grondwaardecommissie, uitgangspunten van het nieuwe stelsel	tweemaandelijks

Partijen die formeel geen onderdeel uitmaken van de consultatie, maar die later actief worden geïnformeerd of bijgepraat:

- Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM)
- Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN)
- Vastgoedbelang
- Kamer van Koophandel
- Amsterdam in Business en Economische Zaken
- Ondernemersvereniging Groot Amsterdam (ORAM)
- Autoriteit Consument en Markt

Hypotheekadviseurs zijn niet verenigd en daarom lastiger structureel te verbinden aan de vernieuwing. Ze zijn wel belangrijk als intermediair naar erfpachters toe. Zij krijgen sowieso de mogelijkheid zich te abonneren op een digitale nieuwsbrief om zo geïnformeerd te worden. Mogelijk vindt er later in het traject meer contact plaats wanneer dat zinvol of wenselijk blijkt.