Middelen inspraak

Planning:

College vrijgave inspraak	dinsdag 25 oktober
Dagmail en persbericht	donderdag 27 of vrijdag 28 oktober
Bijeenkomst in de Zwijger	donderdag 27 oktober
Advertenties start inspraak	vrijdag 28 of zaterdag 29 oktober
Start inspraakperiode	maandag 31 oktober?
Advertenties aankondiging markt	vrijdag 11 of zaterdag 12 november
Informatiemarkt voor collega's	donderdag 10 november
Informatiemarkt voor iedereen	14 t/m 17 november (met eventuele verlenging)
Einde inspraakperiode	Zondag 11 december

Beslispunten

- Zijn dit de juiste middelen?
- Is het oude paneel 'Wat gaat er veranderen' genoeg voor het waarom van de vernieuwing?
- Vervoer voor ouderen en mensen die slecht ter been zijn?

Middelen voor de aankondiging

Gebruikelijke middelen:

- Inspraakpagina's op website
- Nieuwsbrief
- Persbericht
- Weekbericht
- Intranetbericht en TamTam
- Mailing stakeholders
- Facebookcampagne
- Online: contentkalender voor website/twitter/Facebook
- Aankondigingsbrief aan alle erfpachters
    - Overweging: meerdere versies afhankelijk van wie de rekentool wel en niet kunnen gebruiken

Nieuw laten maken: (rood is opdracht voor Dsgn Frm, zwart voor andere leveranciers)

- Banner/header voor de Overstapregeling en voor de inspraak (voor website én in kranten)
- Advertenties (krant én online banners voor websites van kranten)
- Posters intern aankondiging informatiemarkt
- Posters extern
    - Zakelijk en generiek: meer weten over de erfpachtvernieuwing en wat dit betekent voor erfpachter én gemeente? Kom naar de informatiemarkt
- Flyer
- Rekentool
- Outdoor middelen, zoals posters in stations en schermen in ander OV, bibliotheken, wagenpark etc.
- Lichtobject/overstapbusje/bakfietsen met reclame-uiting voor op het plein

Filmpjes:

- Proberen via [redacted] een item in *Aanbouw op AT5* te krijgen over de historie van erfpacht en het belang voor de stad. Dan hoeven we het zelf niet te doen. Leuk met een historicus of zo iemand.

- Inspraakfilmpje (korte teaser voor de rekentool en de inspraak)
    - Input: Wilt u weten wat de plannen voor de erfpachtvernieuwing voor u betekenen? Vul de rekentool in die tijdens de inspraak over de Overstapregeling online staat zodat u inzicht kunt hebben in de gevolgen van de plannen voor u persoonlijk. Door de wethouder?
- Animatiefilm over de overstapregeling (voor sociale media en eventueel AT5)
    - Input: wat is de overstapregeling en wat is het belang ervan voor erfpachters en stad. (niet teveel inhoud en techniek)
- Makelaar over verwachtingen van overwegingen van erfpachters (doen?)
- Uitleg BSQ, met (10)(2e) die uitlegt hoe ze vanuit het model naar uitschieters hebben gekeken. Niet té technisch, maar meer benadrukken hoe fijnmazig we nu kijken en hoe zorgvuldig we te werk zijn gegaan.

Middelen voor de informatiemarkt zelf

- Inspraakdocument + inspraakformulier + enveloppen
- Spandoek voor aan reling bij de koffiekamer van de raad
- Inspraakfilm, (animatiefilm uitgebreid met de hoofdprincipes uit de Overstapregeling)
- Panelen en posters
- Flyer over hoe de inspraak werkt (met plattegrond van de foyer)
- Handleiding voor collega's, plus bijeenkomst op locatie
- Factsheets per AB met de specifieke keuzes/afwegingen/gevolgen
- Casussen van realistische gevallen waarin ook aannames worden gedaan voor wat voortdurend zou kunnen kosten ter vergelijking.
- Stroomdiagram (als stappenplan voor overstap)
- Postertje voor onderaan de trap in de houder: A3 of A2
- Inspraakbus (met nieuwe sticker)
- Input voor op de tv schermen in de foyer. Zie hier: (10)(2g) en hier: (10)(2g)

Wat zijn hardnekkige zaken die we goed moeten uitleggen of die de nadruk moeten krijgen?

- Het is echt vrijwillig!
- Erfpacht is een feit, net als het feit dat er nog een keer moet worden afgerekend
- Actuele waarde (en dus niet oude canon als basis), anders staatssteun, niet mogelijk iedereen gelijk te behandelen en marktverstorend
- Er komt voorlopig geen gunstiger moment om over te stappen dan direct na vaststelling! Historisch lage WOZ en canonpercentage kan niet lager meer worden!
- Feiten en cijfers om belang gemeente te laden: totale waarde van de grond onder alle woningen op erfpacht, inkomsten, wat gebeurt er met dat geld, hoe ver stijgen de inkomsten doordat er weer chets komen?
- Kernboodschap vergelijking voortdurend en eeuwigdurend. Wat als je niets doet? Hoe weeg ik de uitkomst van de rekentool tov wat ik anders zou betalen? (10)(2e)
    - Input: het is niet te voorspellen wat voortdurende erfpacht zal kosten bij het einde van het tijdvak. Dat is precies waarom het stelsel wordt vernieuwd. De canonbepaling is namelijk afhankelijk van drie variabelen (bsg, canonpercentage, woz) die pas op het moment van einde tijdvak te berekenen zijn. Je weet niet wat je huis over 20 jaar waard is, de rente is niet te voorspellen en je buurt kan in korte

tijd verbeteren of verslechteren en dit heeft weer invloed op je bsq. Er komt sowieso geen voordeliger moment dan nu vanwege het historisch lage canonpercentage en woz.

Panelen en posters:

Panelen & inspraakdocument:

1. Wat is erfpacht? √
2. Waar is erfpacht? √
3. Wat verandert er? √
    - Kunnen we hergebruiken? Er staat in dat er nog een overstapregeling volgt en we hebben de vergelijking op de site iets aangepast
4. Waarom overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?
5. Wanneer kan ik overstappen en onder welke voorwaarden?
6. Wat kost overstappen naar eeuwigdurende erfpacht in 2017?
7. Canon of afkoop?

Posters:(meer verdieping of achtergronden)

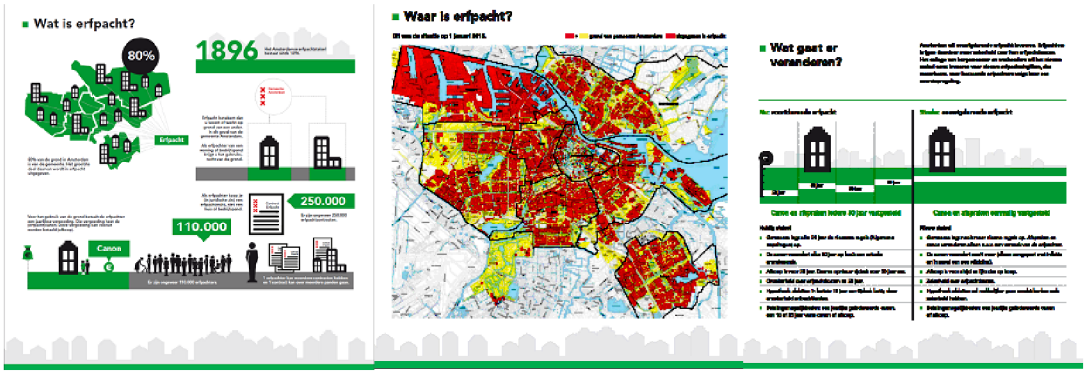
- Uitleg van de berekening en verrekening
- Uitleg van de BSQ
- Uitleg van de korting
- Planning en bestuurlijke stappen tot nu toe
- Met welke partijen hebben we gesproken?
- Belang en rol gemeente

Uitgangspunten:

-we laten de situatie zien van overstappen in 2017. Maar hoe laten we zien wat er daarna gebeurt?

-alleen hoog over informatie op de panelen, achtergronden en meer uitleg op posters

Hergebruiken:



Nieuw paneel 1

Waarom overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?

U krijgt in 2017 de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, ook als uw tijdvak nog niet is afgelopen of wanneer u hebt afgekocht. U kunt zelf besluiten of het voor u aantrekkelijk is. Dit is een persoonlijke keuze die afhankelijk is van uw situatie. U kunt er ook voor kiezen in het huidige voortdurende stelsel te blijven.

Belangrijk om te weten:

- Iedere erfpachter moet bij overstappen een nieuw tijdvak beginnen. Dit is nodig om alle erfpachters gelijk te kunnen behandelen.
- De erfpachtkosten hangen altijd af van de woning- en rentemarkt. De gemeente kan en mag daar niet van afwijken.

Voordelen eeuwigdurende erfpacht

- Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten
- Overstappen is niet verplicht! Liever uw huidige voorwaarden aanhouden? Dat kan gewoon. Het is alleen niet te voorspellen wat uw kosten dan zullen zijn in het volgende tijdvak.
- Huis verkopen? Kopers kunnen makkelijker een hypotheek krijgen
- Afkopen = nooit meer erfpacht betalen

Voordelen van overstappen in 2017:

Relatief gunstig moment om over te stappen dankzij:

- Gebruik lage WOZ-waarde uit 2014 *(WOZ van 2016 ligt…% hoger)*
- Het canonpercentage van 2,39% wordt niet meer lager *(Het canonpercentage van eeuwigdurende erfpacht ligt altijd tussen 2,39 en 4,23%)*
- XX% korting voor woningen
- XX% korting voor commercieel vastgoed

Nieuw paneel 2

Wanneer kan ik overstappen en onder welke voorwaarden?

De gemeenteraad beslist over de Overstapregeling en neemt daarbij de inspraakreacties mee. Na het besluit van de gemeenteraad (naar verwachting maart 2017) kunnen erfpachters, als ze dat willen, overstappen naar het nieuwe stelsel. Dit zal waarschijnlijk in de tweede helft van 2017 mogelijk zijn.

Woningen:

- Alle erfpachters kunnen na vaststelling in de gemeenteraad online een overstap aanvragen .
- Datum van aanvraag bepaalt de voorwaarden, ook als de verwerking van uw overstap langer duurt.
- Drie vaste gegevens nodig voor bepalen van de erfpachtkosten:
    - Uw WOZ-waarde van twee jaar geleden (in 2017 wordt WOZ van 2015 gebruikt)
    - Uw buurtstraatquote
    - Het canonpercentage (in 2017 is dat 2,39%)
- In 2017 krijgt u XX% korting.
- De overstap gebeurt op basis van daadwerkelijk gebruik (zoals bestemming en oppervlakte)
- Uw huidige financiële afspraken blijven geldig tot het einde van uw tijdvak. Uw contract wordt wel nu al omgezet naar eeuwigdurende erfpacht en u weet precies wat u gaat betalen in het nieuwe tijdvak.
- Heeft u de erfpacht in uw huidige tijdvak afgekocht? Dan worden de resterende jaren van dit tijdvak verrekend met de nieuwe eeuwigdurende afkoopsom.

Commercieel vastgoed:

- Geen rekentool beschikbaar, alleen maatwerk
- Aanvragen gaat zo…
- Overstappen kan alleen in de laatste 10 tot 15 jaar van het tijdvak.
- De verwerking van deze aanvragen kan langer duren dan bij woningen.
- Berekening voor de erfpachtkosten verloopt hetzelfde als bij woningen, op de korting na.
- In 2017 krijgt u …%

Nieuw paneel 3

Wat kost overstappen naar eeuwigdurende erfpacht in 2017?

Deze gegevens zijn nodig om uw erfpachtkosten te berekenen:

1. Uw **WOZ-waarde** van twee jaar geleden. Uitzondering: in 2017 wordt de waarde op 1-1-2014 gebruikt
2. De actuele **buurtstraatquote** (BSQ)
3. Het actuele **canonpercentage**. In 2017 **2,39 %**
4. Het **kortingspercentage.** Voor wonen XX%, voor commercieel XX%
5. Als u uw huidige tijdvak heeft afgekocht, **de waarde van resterende jaren** tot het einde van uw tijdvak.

Formule:

Stap 1: ERFPACHTGRONDWAARDE

WOZ 2015 X BSQ = grondwaarde

Grondwaarde – 25% = erfpachtgrondwaarde

Stap 2: KORTING

Erfpachtgrondwaarde – **…% korting** = erfpachtgrondwaarde met korting

Optie 1

CANON

Erfpachtgrondwaarde met korting X **canonpercentage** = jaarlijkse canon

AFKOOPSOM ZONDER VEREKENING

Jaarlijkse canon : canonpercentage = afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

Optie 2

AFKOOPSOM MET VEREKENING

Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht – **jaren die al zijn afgekocht** = afkoopsom die u moet betalen

Voorbeeld:

ERFPACHTGRONDWAARDE

250.000 X 0,43 = 107.500

107.500 – 25% = 80.625

KORTING

80.625 – 10 % korting = 72.562,5

Benieuwd wat
overstappen voor u kc
Kijk op
www.amsterdam.nl/erfpa

CANON

72.562,5 X 2,39% = 1.734,24

AFKOOPSOM ZONDER VEREKENING

1.734,24: 2,39% = 72.562,5

AFKOOPSOM MET VEREKENING

72.562,5 – jaren die al zijn afgekocht = afkoopsom die u moet

Nieuw paneel 4
Canon of afkoop?

Betaalt u nu canon? Dan heeft u straks drie opties:

U kiest weer voor canon	U kiest voor afkoop	U doet niets
➢ U betaalt uw huidige canon tot einde tijdvak. ➢ De nieuwe canon gaat pas in bij het nieuwe eeuwigdurende tijdvak. ➢ U heeft direct eeuwigdurende erfpacht, maar betaalt hier pas voor vanaf het nieuwe tijdvak. ➢ De nieuwe canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast.	➢ U koopt het nieuwe eeuwigdurende tijdvak af. De looptijd van uw huidige tijdvak wordt verrekend. ➢ U blijft uw huidige canon betalen tot het einde van uw tijdvak. ➢ U bent in één keer van alle erfpacht-verplichtingen af.	➢ Een paar jaar voor uw tijdv afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor 50 jaa en één voor eeuwigdurend (voor altijd). U kunt dan kiezen. ➢ Voor beide aanbiedingen gelden de actuele voorwaarden van dat moment. Daar is nu nog ni over te zeggen. ➢ Erfpachtkosten blijven onbekend tot einde tijdval omdat WOZ, BSQ en canonpercentage afhanke zijn van ontwikkelingen op woning- en rentemarkt.

Heeft u de canon voor uw huidige tijdvak afgekocht? Dan heeft u straks drie opties:

U kiest voor canonbetaling in het nieuwe eeuwigdurende tijdvak	U kiest weer voor afkoop	U doet niets
➢ Tijdens uw huidige tijdvak verandert er financieel niets. De nieuwe canon gaat in als het nieuwe eeuwigdurende tijdvak start. ➢ U hebt al wel eeuwigdurende erfpacht, maar betaalt er pas voor bij het nieuwe tijdvak. ➢ De nieuwe canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast.	➢ U koopt het nieuwe eeuwigdurende tijdvak direct af. Daarbij wordt de looptijd van uw huidige tijdvak verrekend. ➢ U bent in één keer van alle erfpachtverplichtingen af.	➢ Een paar jaar voor uw tijd afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor voortdurend (50 jaar) en é voor eeuwigdurend (voor altijd). U kunt dan kiezen. ➢ Beide aanbiedingen zulle onder de dan actuele voorwaarden worden gedaan. Daar is nu nog ni over te zeggen.

Poster: Uitleg van de BSQ

Locatie, locatie, locatie

De grondwaarde van een woning wordt berekend aan de hand van een buurtstraatquote (BSQ). Met dit getal wordt aangegeven welk percentage van de totale waarde van een woning is te danken aan de locatie. Zo is voor meer dan 5000 buurstraten uitgerekend wat de m2 waarde van de locatie is. Een lange straat is opgedeeld in meerdere buurtstraten.

Hoe wordt de BSQ berekend?

WOZ-waarde - opstalwaarde = grondwaarde
Grondwaarde : WOZ-waarde = individuele grondquote

individuele grondquote
individuele grondquote
individuele grondquote +
---
gemiddelde buurstraatquote

Waarom wil de gemeente een buurtstraatquote gebruiken?

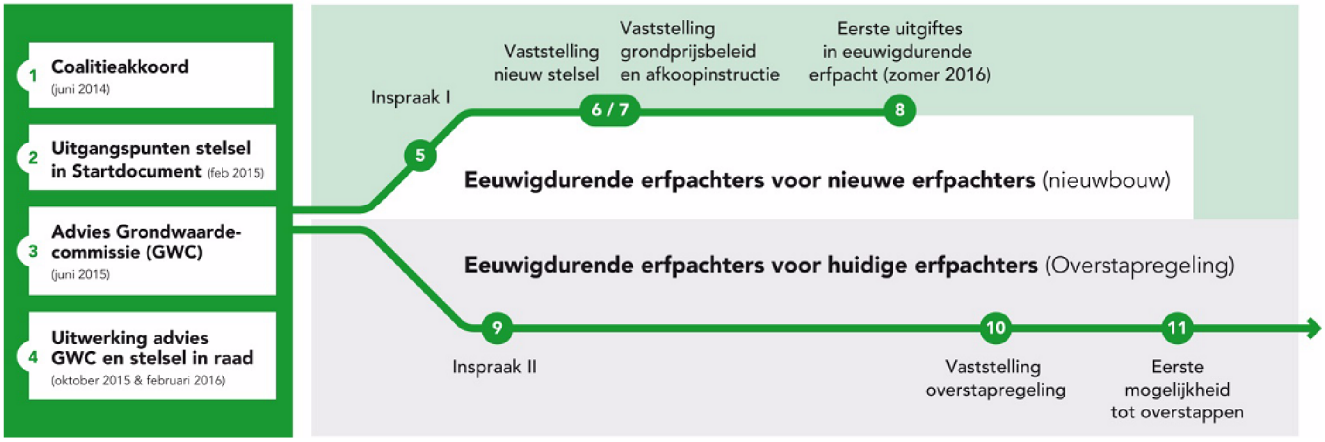
- De buurtstraatquote maakt het onnodig om voor alle individuele huizen de grondwaarde los te berekenen.
- De buurstraatquote doet recht aan de verschillen die er in een buurt zijn (bijvoorbeeld wel of niet aan het water of aan een drukke weg) en zorgt het er dus voor dat het veel nauwkeuriger is dan de berekening op buurtniveau die nu wordt gebruikt.

Kijk op www.amsterdam.nl/erfpacht voor de BSQ in uw buurtstraat.

Poster: Uitleg van de korting

Poster: Planning en bestuurlijke stappen tot nu toe

De gemeente werkt in een aantal stappen aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel. In juni dit jaar is eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe uitgiften. Om ook eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken voor bestaande erfpachters, zullen nog enkele stappen genomen moeten worden. Elke stap wordt gemarkeerd door een bestuurlijk besluitvormingsmoment en voorafgegaan door consultatie van belangrijke betrokken partijen.



1. Juni 2014: Gemeenteraad akkoord met het coalitieakkoord waarin staat dat er eeuwigdurende erfpacht komt.
2. Februari 2015:In het Startdocument staan de uitgangspunten voor het nieuwe stelsel.
3. Juni 2015: De Grondwaardecommissie adviseert over het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en hoe de gemeente de overstapregeling zou moeten vormgeven.
4. Oktober 2015: Bestuurlijke reactie op advies GWC is positief, maar heeft meer uitwerking nodig.
   Februari 2016: Eeuwigdurende erfpacht in raad.
5. Februari-april 2016: Inspraak nieuwe stelsel voor nieuwbouw. Tegelijk met het vaststellen van het nieuwe stelsel worden het grondprijsbeleid en de afkoopinstructie vastgelegd. Daarin staan de grondprijzen en de manier waarop mensen kunnen afkopen.
6. Juni 2016: Gemeenteraad stelt het nieuwe stelsel vast.
7. Juli 2016: Eeuwigdurende erfpacht gaat automatisch in bij nieuwbouw.
8. Oktober-december 2016: Inspraak overstapregeling.
9. Maart 2017: Vaststelling overstapregeling.
10. Voorjaar 2017: De eerste bestaande erfpachters kunnen overstappen

Poster:

Met wie hebben we gesproken?

Bij elke stap hebben we onze ideeën en plannen uitvoerig besproken met onze stakeholders in diverse expertsessies, dwarskijksessies, klantenpanelbijeenkomsten en overleggen. Uit die gesprekken is steeds waardevolle informatie gekomen die wij gebruikt hebben om de plannen aan te scherpen.



Met wie hebben we gesproken om het eeuwigdurende erfpachtstelsel vorm te geven

januari 2016>klantenpanel • klankbordgroep medewerkers afdeling Erfpacht & Uitgifte • december 2015>expertsessie met vastgoedprofessionals (woningen) • Belastingdienst • expertsessie met vastgoedprofessionals (commercieel vastgoed) •november 2015>bijeenkomst voor Zelfbouwers • oktober 2015>klantenpanel • klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte • SEBA • klankbordgroep collega ambtenaren op erfpacht • september 2015>expertsessie banken • overleg met Nauta-Dutilh over de AB 2016 • expertsessie notariaat • accountteam Haven • augustus 2015>dwarskijksessie • Belastingdienst • juli 2015>Gemeente Utrecht • expertsessie vastgoedprofessionals • expertsessie met banken • klankbordgroep collega's erfpachters • dwarskijksessie • juni 2015> klantenpanelbijeenkomst erfpachters • ondernemerspanelbijeenkomst • klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte • advies grondwaardecommissie • mei 2015>Ombudsman • MKB Amsterdam • NBA • KNB • klankbordgroep ambtenaren met erfpacht • expertsessie banken • april 2015>klantenpanelbijeenkomst • bestuurscommissie Oost • klankbordgroep ambtenaren met erfpacht • maart 2015>overleg SEBA • NLVE (Nederlandse Vereniging voor Erfpachters) • overleg diverse

stakeholders met de grondwaardecommissie • toelichting Algemeen Bestuur Stadsdeel Centrum • expertsessies vastgoedprofessionals • expertsessie notarissen • februari 2015>klantenpanel Erfpacht & Uitgifte • expertsessie notarissen • overleg gemeente met de grondwaardecommissie • overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie • januari 2015>klantenpanel Amsterdamse erfpachters • december 2014> klankbordgroep ambtenaren met erfpacht • werkbezoek gemeente Den Haag • werkbezoek gemeente Rotterdam • expertsessie notarissen • expertsessie banken • expertsessie vastgoedprofessionals • gesprek Vereniging Eigen Huis (VEH) • gesprek SEBA • oktober 2014> dwarskijksessie met hoogleraar no-tariaat, een voormalig wethouder Grondzaken en nu consultant, een communicatiestrateeg, een directeur grond en ontwikkeling gemeente Rotterdam en een directeur organisatieadviesbureau •

Poster: Belang en rol gemeente

- Gezamenlijk bezit van alle erfpachtgrond: ....miljard
- Jaarlijkse inkomsten € 80 miljoen en groeiend naar €200 miljoen in 20xx