05235


Gemeente
Amsterdam
VAN VOORTDUREND NAAR EEUWIGDUREND
ERFPACHT IN AMSTERDAM
R&D
DEPT.
STRANGELOVE
12.03.2015

82610

DEZE WORKSHOP

- Doel van deze workshop p. 3
- Recap / aanvulling workshop #1 p. 4
- Insights p. 10
- Uitgangspunten & Kaders p. 16
- Verschillende perspectieven p. 23
- Samenvattend p. 66

DOEL VAN DEZE WORKSHOP

Wij presenteren vijf perspectieven die we met jullie willen doornemen. Dit zijn richtingen waarlangs we het (creatieve) concept kunnen uitwerken.

Vandaag willen we samen met jullie ten hoogste 3 perspectieven uitkiezen die we doorontwikkelen richting de presentatie aan de wethouder.

Omdat de kernboodschap gelijk is, kunnen mogelijkerwijs bepaalde aspecten gecombineerd worden.

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235

RECAP / AANVULLING WORKSHOP #1

82610

BOODSCHAP

Wat is erfpacht?
Waarom gaat het veranderen?
Hoe pakken wij dat aan?

advies grondwaarde commissie

?

FEB 2015 | MRT 2015 | APR 2015 | MEI 2015 | JUNI 2015 | »»

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235

EERSTE COMMUNICATIE-ADVIES

gericht

1. informeren van burger (ondernemer / bedrijf)
2. informeren van intermediair
3. betrekken van intermediair bij informatie richting burger

'massa'

4. communiceren richting pers
5. communiceren richting burger (ondernemer / bedrijf), intermediair en andere stakeholders

82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235

EERSTE AANZET TOOLKIT / MEDIAKIT

1 informeren van burger

- heldere website
- duidelijke informatie
- infographic(s)
- explanimation(s)
- nieuwsbrief
- *sociale media*

2 informeren van intermediair

- DM
- brochure
- nieuwsbrief
- website speciaal gericht op intermediair

3 betrekken van intermediair bij informatie richting burger

- interviews als testimonials op website en in media plaatsen

---

4 communiceren richting pers

- persbericht
- redactionele artikelen
- interviews

5 communiceren richting burger (ondernemer / bedrijf), intermediair en stakeholders

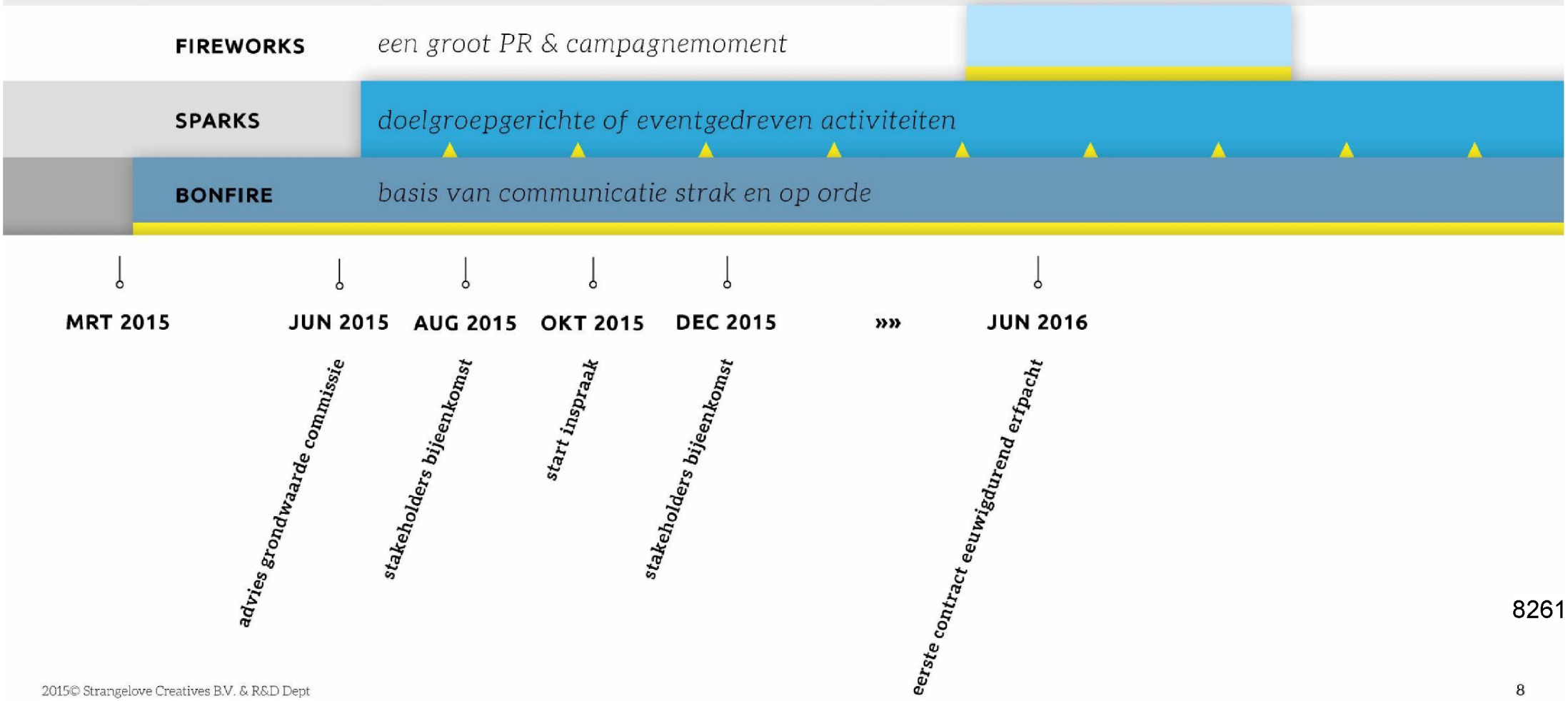
- sociale media
- vakbladen
- mediamix to be decided
- give away / gadget

82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235

CAMPAGNE HANDVAT



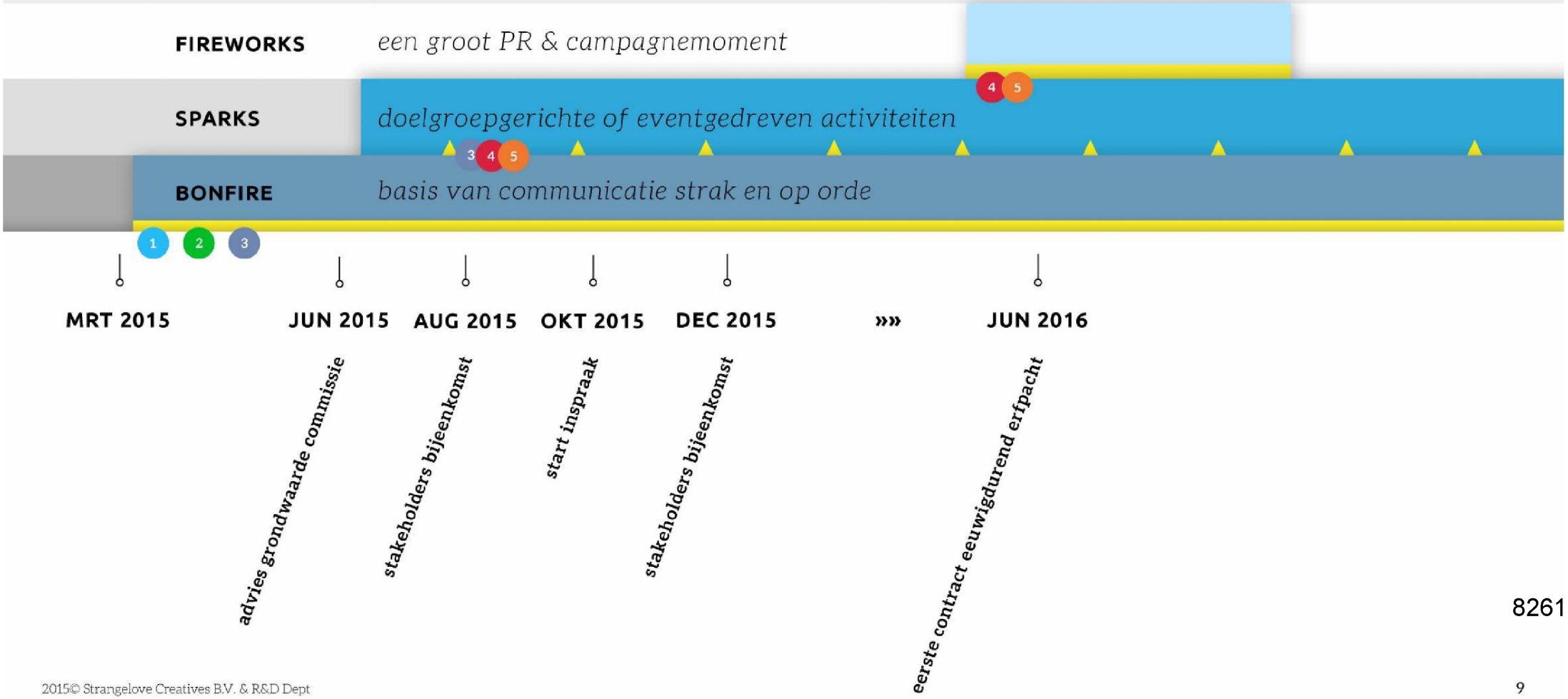
82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235

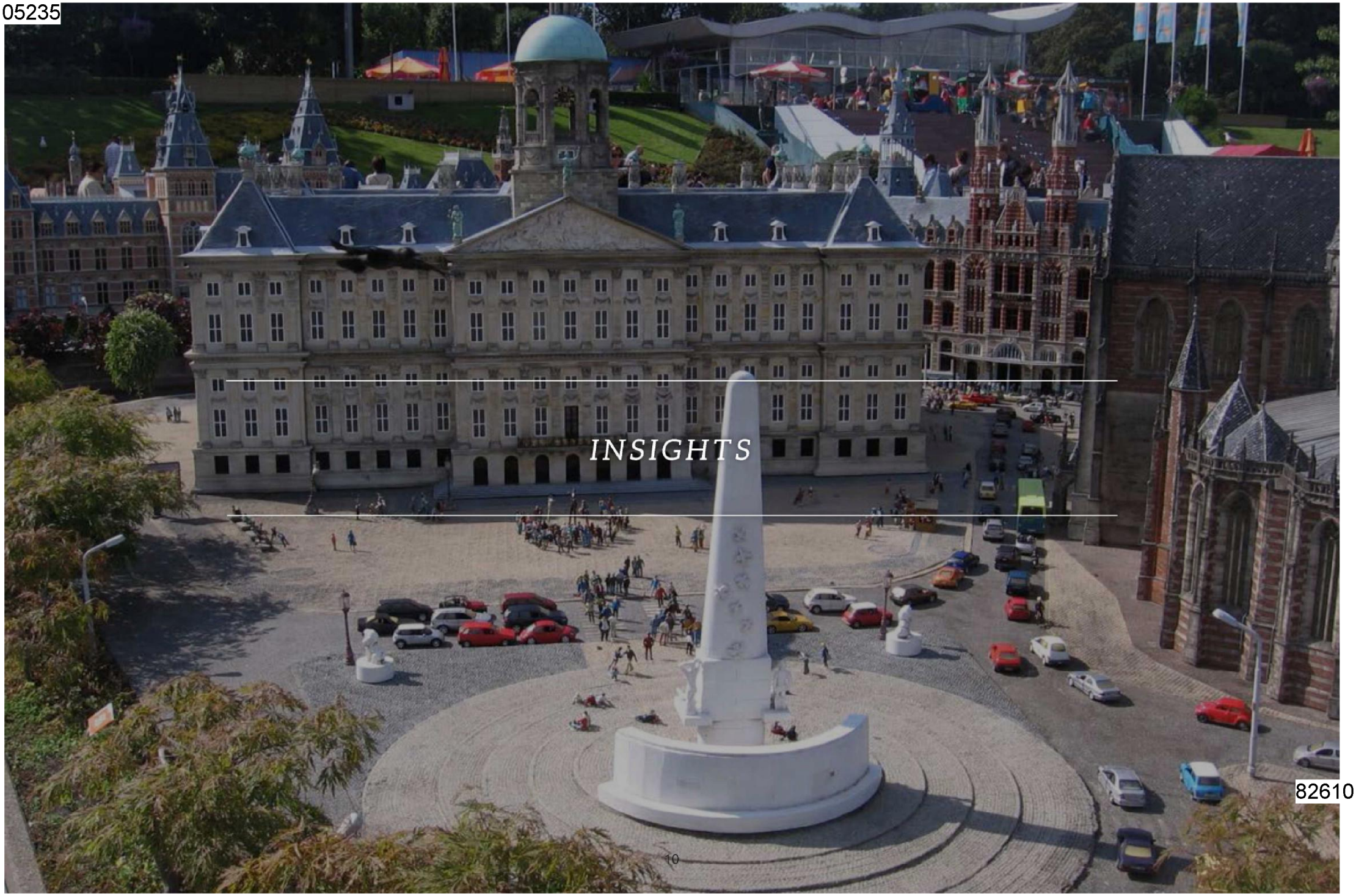
CAMPAGNE HANDVAT

1 informeren van burger (ondernemer / bedrijf)
2 informeren van intermediair
3 betrekken van intermediair bij informatie richting burger
4 communiceren richting pers
5 communiceren richting burger (ondernemer / bedrijf), intermediair en andere stakeholders



82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept


INSIGHTS

05235

KOPER OP WONINGMARKT



INSIGHTS

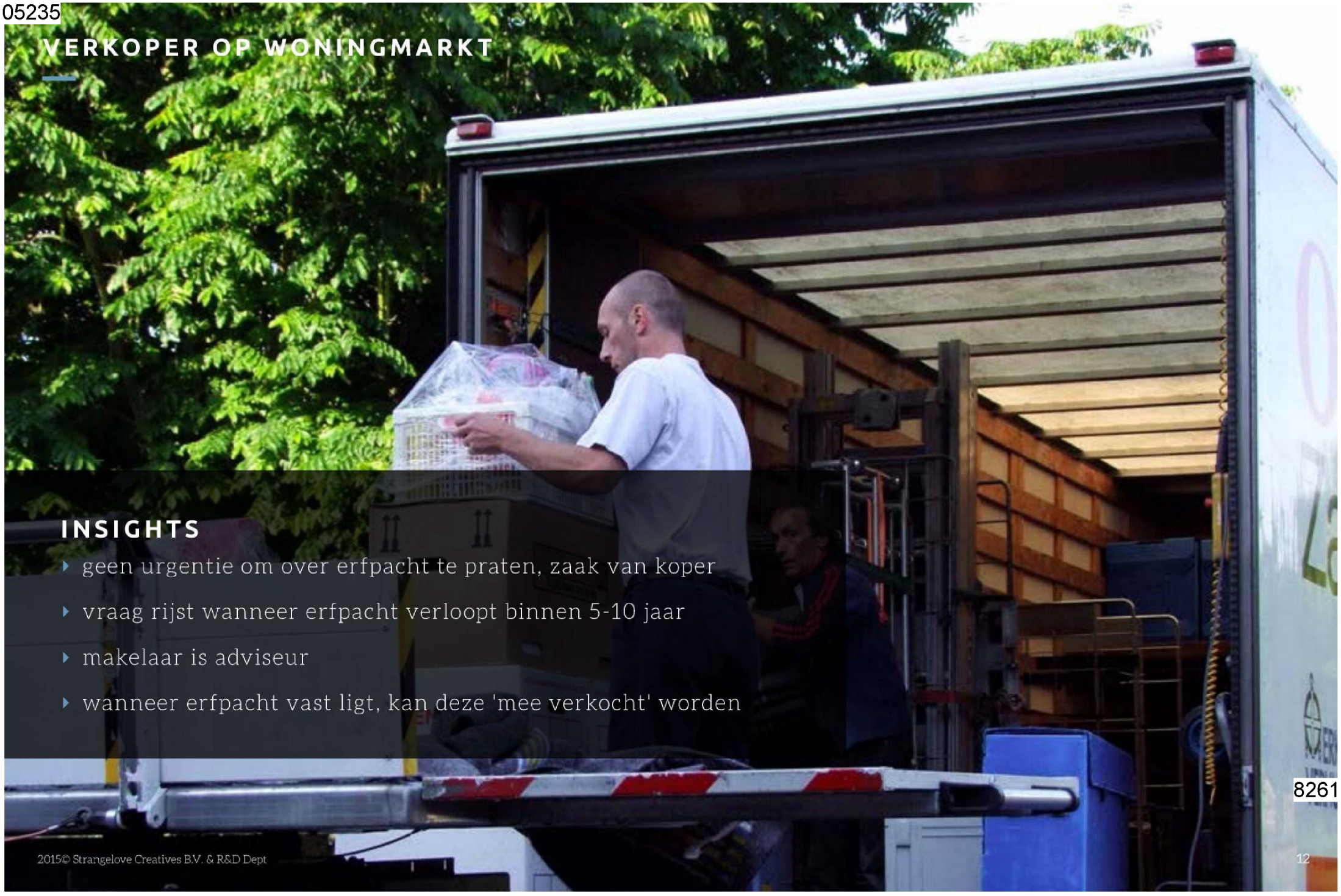
- heeft weinig kennis van erfpacht
- neemt betalen van erfpacht voor kennis aan
- vraag rijst wanneer erfpacht verloopt binnen 5-10 jaar
- advies via online, vrienden/kennisen, makelaar, hypotheker en notaris

82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235

VERKOPER OP WONINGMARKT



INSIGHTS

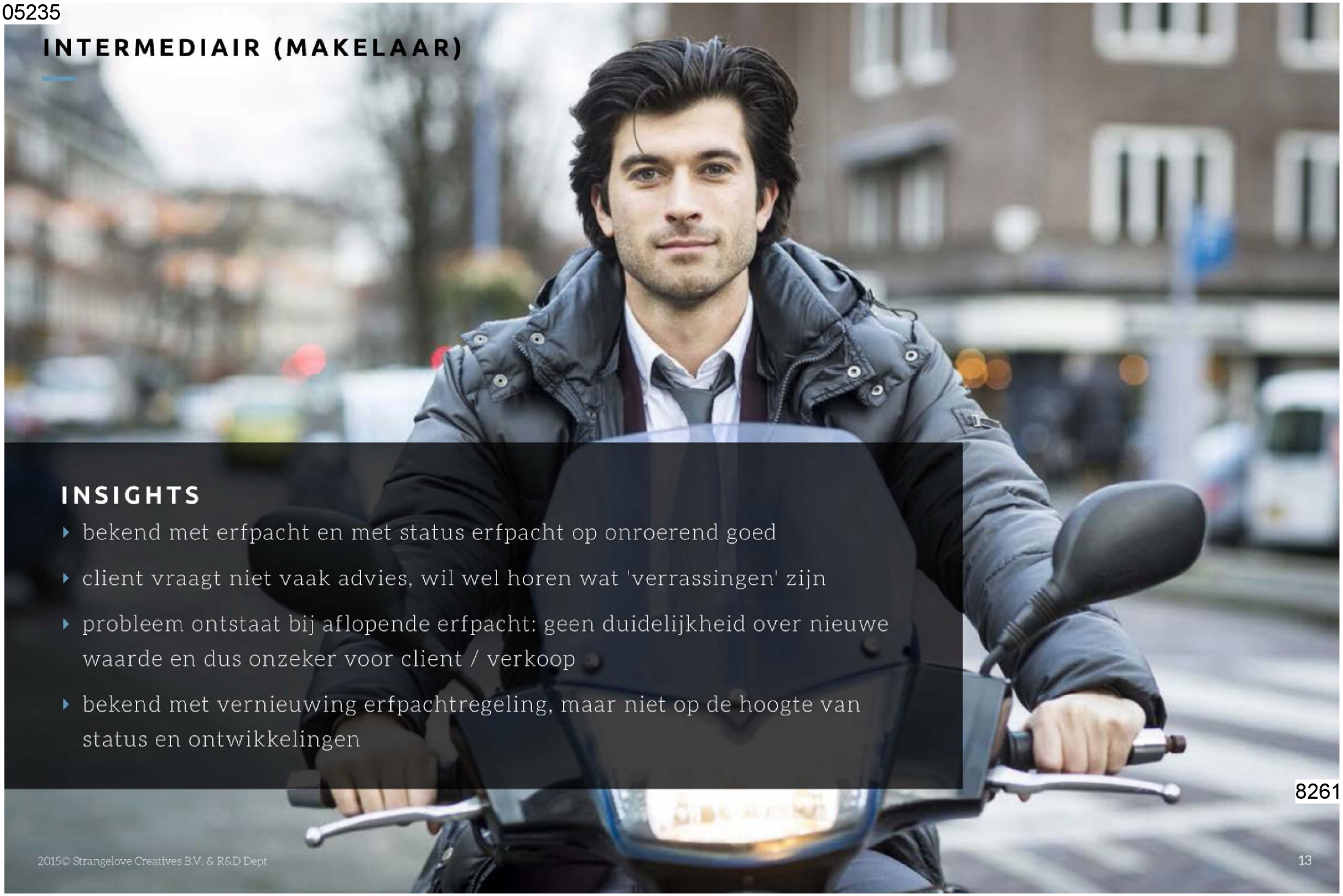
- geen urgentie om over erfpacht te praten, zaak van koper
- vraag rijst wanneer erfpacht verloopt binnen 5-10 jaar
- makelaar is adviseur
- wanneer erfpacht vast ligt, kan deze 'mee verkocht' worden

82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235

INTERMEDIAIR (MAKELAAR)



INSIGHTS

- bekend met erfpacht en met status erfpacht op onroerend goed
- client vraagt niet vaak advies, wil wel horen wat 'verrassingen' zijn
- probleem ontstaat bij aflopende erfpacht: geen duidelijkheid over nieuwe waarde en dus onzeker voor client / verkoop
- bekend met vernieuwing erfpachtregeling, maar niet op de hoogte van status en ontwikkelingen

82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235

BELANGENVERENIGING



INSIGHTS

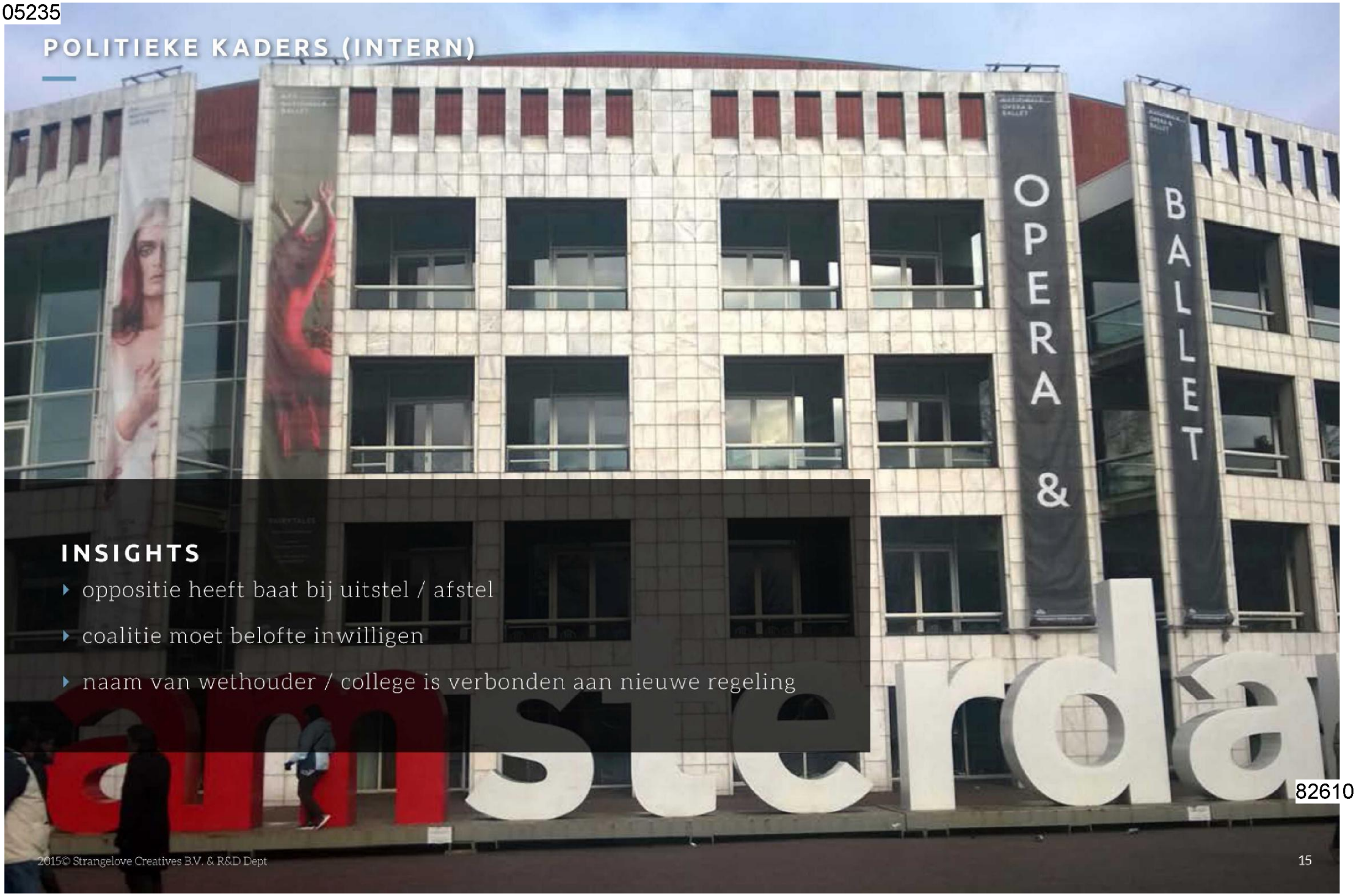
- bekend met erfpachtregeling
- volgt nieuwe regeling op de voet
- krijgt informatie met name uit media
- zijn in de regel voor een verandering in het erfpachtstelstel

82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235

POLITIEKE KADERS (INTERN)



INSIGHTS

- oppositie heeft baat bij uitstel / afstel
- coalitie moet belofte inwilligen
- naam van wethouder / college is verbonden aan nieuwe regeling

82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235



UITGANGSPUNTEN & KADERS

82610

CENTRALE VRAGEN DIE IN DE COMMUNICATIE BEANTWOORD WORDEN

- Wat is erfpacht?
- Waarom gaat het erfpachtstelsel veranderen?
- Hoe pakt de gemeente dit aan?
- Wat betekent dit voor jou (erfpachter)?
- Wat betekent dit voor jou (intermediair)?

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

WAT IS ERFPACHT?

Erfpacht is het recht op gebruik van de grond waar je huis (of bedrijfspand) op staat. Jij bent eigenaar van de stenen, maar iemand anders (de gemeente Amsterdam) is eigenaar van de grond.

Omdat grond in Amsterdam schaars is, houdt de gemeente middels het erfpachtstelsel controle over wat er met de grond gebeurt. Het geld dat waardevermeerdering van de grond oplevert, stroomt daardoor terug naar de gemeenschap in de plaats van naar investeerders of beleggers.

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

WAAROM GAAT HET ERFPACHTSTELSEL VERANDEREN?

In 2016 gaat Amsterdam over van een stelsel van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Bij voortdurende erfpacht wordt één keer in de 50 / 75 / 100 jaar de canon vastgesteld. In het nieuwe stelsel zal dit eenmalig, voor eens en voor altijd worden bepaald.

Dit geeft meer zekerheid aan erfpachters over de kosten en maakt het gemakkelijker om een huis te kopen of te verkopen omdat er een duidelijke prijs kan worden gecommuniceerd. Ook banken kunnen beter voorspellen hoe toekomstige woonlasten er uit zullen zien en hier op anticiperen.

Zorgt het nieuwe erfpachtstelsel voor een stabielere huizenmarkt in Amsterdam?

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

HOE PAKT DE GEMEENTE DIT AAN?

Een onafhankelijke grondwaardecommissie adviseert de gemeenteraad hoe het nieuwe stelsel eruit gaat zien en het beste ingevoerd kan voeren. Zomer 2015 geeft deze commissie haar advies.

Amsterdammers kunnen hierna laten weten wat ze ervan vinden. Op basis daarvan worden de definitieve spelregels bepaald zodat het nieuwe stelsel zomer 2016 ingevoerd kan worden.

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

WAT BETEKENT DIT VOOR JOU (ERFPACHTER)?

Wat cijfers

- ca. 250.000 Amsterdamse huizen en bedrijfspanden staan op erfpacht
- dit zijn zo'n 110.000 contracthouders
- ongeveer 400.000 mensen wonen op erfpacht

We kunnen je nu (helaas) nog niet vertellen wat de nieuwe erfpachtlasten zullen zijn. Dit wordt mede bepaald door de onafhankelijke grondwaardecommissie. Wel kunnen we je vertellen dat je straks meer **zekerheid** krijgt over je (toekomstige) woonlasten en dat ook jij, als je huidige tijdvak van erfpacht afloopt, een aanbieding krijgt om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Vrijwillig eerder overstappen kan ook.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vind je alles dat je moet weten over erfpacht, de nieuwe regeling, hoe en wanneer de invoering van de nieuwe regeling plaatsvindt en wat dit voor jou betekent.

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

WAT BETEKENT DIT VOOR JOU (INTERMEDIAIR)?

Op dit moment kunnen we nog niets zeggen over de nieuwe erfpachtlasten. Dit wordt mede bepaald door de onafhankelijke grondwaardecommissie.

Wel kunnen we je met zekerheid zeggen dat wanneer het nieuwe stelsel wordt ingevoerd, zal het voor het intermediair **gemakkelijker** zijn om accurate gegevens bij de hand te hebben en daarmee uw client beter van advies te kunnen voorzien.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vind je alles dat je moet weten over erfpacht, de nieuwe regeling, hoe en wanneer de invoering van de nieuwe regeling plaatsvindt en hoe je als intermediair op de hoogte kan blijven van de meest recente ontwikkelingen.

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept


VERSCHILLENDE PERSPECTIEVEN

BASISWAARDEN

Actief

Actief staat voor inzet en betrokkenheid bij het werk. Slagvaardig en energiek. Met aandacht voor nieuwe mogelijkheden en met initiatief.

Open

Open staat voor een democratisch, doorzichtig en controleerbaar. Met bereidheid om verantwoording af te leggen. Open betekent ook toegankelijk en bereikbaar, zonder aanzien des persoons en met een open vizier en een open deur.

Integer

Integer staat voor moreel besef. Betrouwbaar en zonder eigenbelang. Verantwoordelijk in de uitvoering en zorgvuldig naar en met respect voor iedereen. Het publieke belang staat voorop.

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235

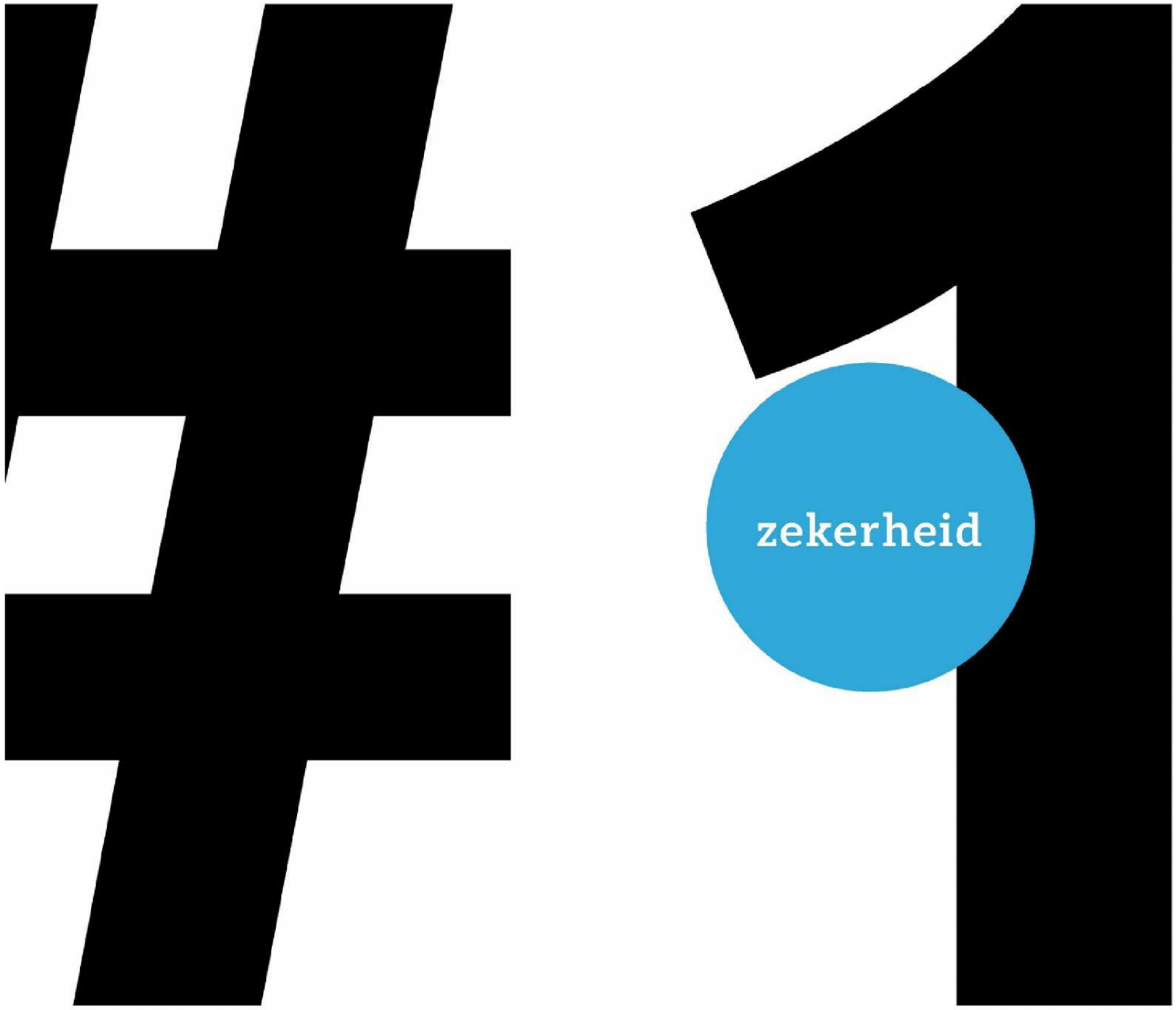
PERSPECTIEVEN

zekerheid	gemak	informatief	persoonlijk	waardering
				
▸ voorspelbaar	▸ inzichtelijk	▸ gemakkelijk	▸ menselijk	▸ emotioneel
▸ vaste waarde	▸ overzichtelijk	▸ transparant	▸ betrokken	▸ tastbaar
▸ eenduidig	▸ eenduidig	▸ inzichtelijk	▸ op maat	▸ betekenisvol
▸ ontzorgend	▸ menselijk	▸ overzichtelijk	▸ gemakkelijk	▸ betrokken
▸ menselijk	▸ toegankelijk	▸ directief	▸ ontzorgend	▸ puur

82610

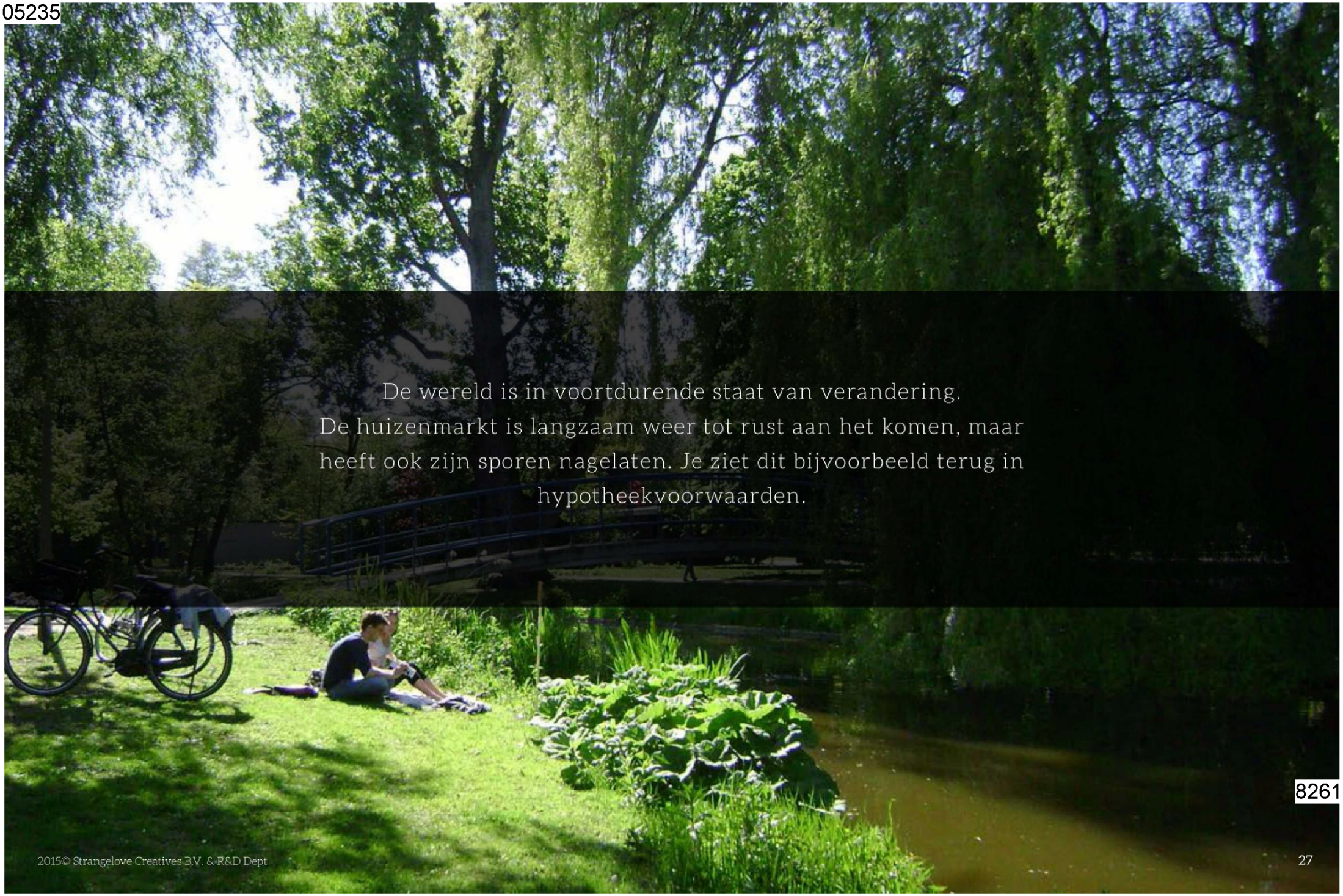
2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235



- voorspelbaar
- vaste waarde
- eenduidig
- ontzorgend
- menselijk

82610



2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235

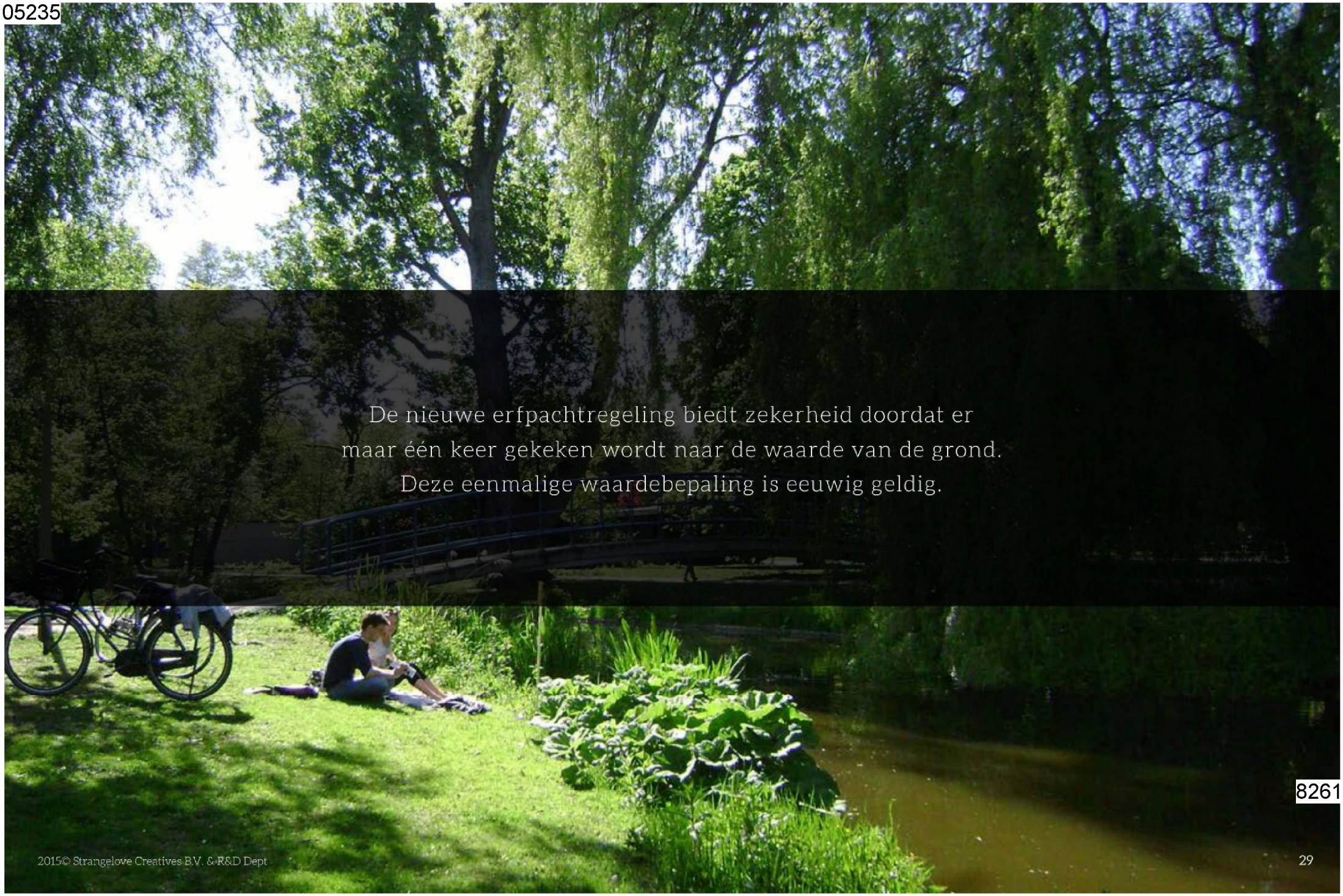


Verandering is onzekerheid.

Mensen hebben behoefte aan zekerheid. Zeker wanneer het over je huis gaat.
Daarom veranderen we het erfpachtstelsel zodat je weet waar je aan toe bent.

82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept



2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept



2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept



2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept



2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235



82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept



2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

THOUGHT STARTER

Voor eens en voor altijd...

- In beeld denken we aan *de ontzorgde mens*. Mooie strakke fotografie. Misschien zwart-wit. Met gekleurde grafische elementen.
- Door P.O.S. materiaal te maken van de levensgrote portretten kunnen we het intermediair en publieke ruimten voorzien van informatiepunten.
- Grond onder je voeten;
  Deze richting biedt veel aanknopingspunten, die hebben we nog niet allemaal in kaart.

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235



AF EN TOE
MOET JE JE LEVEN
ONDERSTEBOVEN
HOUDEN
OM TE ZIEN
OF ER NOG MEER
IN ZIT

Loesje







82610

05235



- inzichtelijk
- overzichtelijk
- eenduidig
- menselijk
- toegankelijk

82610



"Leuker kunnen we het niet maken, wel gemakkelijker."

Door een heldere regeling is het gemakkelijker om inzicht te krijgen in status en hoogte van de erfpacht. Ook kan er op basis van dit inzicht een beter oordeel of advies worden uitgebracht over afkoop of periodiek.

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235



82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235



82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

THOUGHT STARTER

'Gemak' is een logische route om te volgen. Dit is overigens altijd het uitgangspunt van de communicatie welke route we ook volgen. Door het als thema te nemen, komt er veel nadruk op te liggen. Dat is goed: *de gemeente Amsterdam maakt immers het leven voor burger, ondernemer en intermediair eenvoudiger*.

- We denken aan een informatieve, iconische beeldtaal die op Jip en Janneke wijze uitlegt hoe het systeem in elkaar steekt (infographics en explanimations).
- Visueel: denk aan routing op lokatie en aan de schematische weergave van metrolijnen.
- Digitale tools die het mogelijk maken om in kadaster te zoeken, binnen erfpacht omgeving. Dit kan ook via een mobile / tablet applicatie (online of native).

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235


SIGNS & SYMBOLS
SIGNES & SYMBOLES • SIGNOS & SÍMBOLOS • ZEICHEN & SYMBOLE
標記和符號 • SEGNI & SIMBOLI • SINAIS & SÍMBOLOS • 記号とシンボル



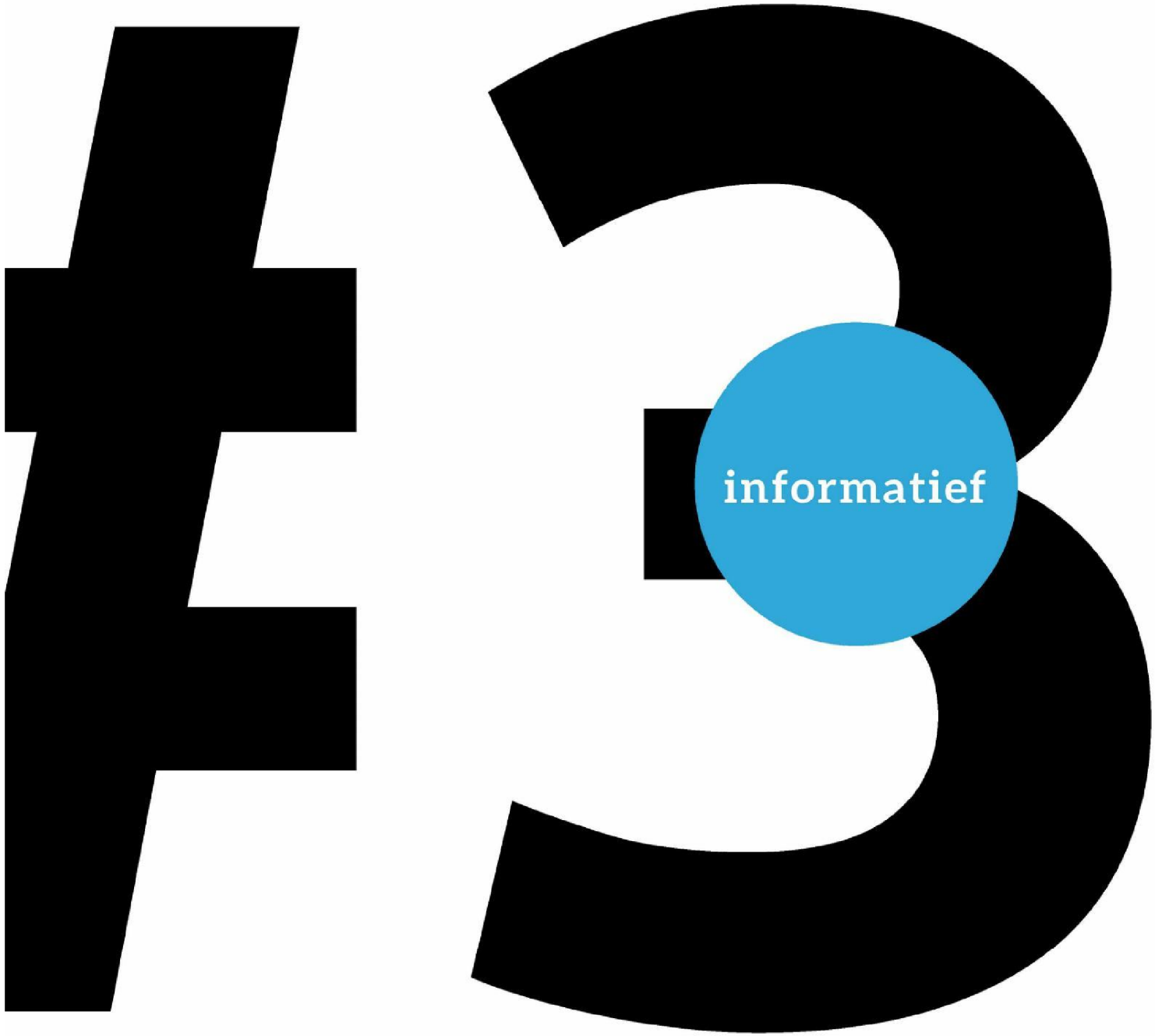

Now food can tell you how fresh it is.
IBM


13
Customs
Arrivals hall
First aid


Isolatorweg
Bullaslotermeerplein
Van Hasseltweg
Sloterdijk
De Vlugtlaan
Jan van Galenstraat
Postjesweg
Lelylaan
Heemstedestraat
Henk Sneevlietweg
Centraal station
Rokin
Vijzelgracht
Ceintuurbaan
Europaplein
Station RAI
Nieuwmarkt
Waterlooplein
Weesperplein
Wibautstraat
Amstelstation
Spaklerweg
Amstel-veenseweg
Station Zuid
Over-amstel
Van der Madeweg
De Boelelaan / VU
Uilenstede
Kronenburg
Onderuit
Amstelveen Centrum
Ouderkerkerlaan
Sportlaan
Marne
Duivendrecht
Strandvliet
Bijlmer/ArenA
Bullewijk
Holendrecht
Verrijn Stuartweg
Ganzenhoof
Kraaiennest
Gaasperplas
Verseprolder
Station Diemen-Zuid
Diemen Sniep (optie)
IJburg Centrumeiland
IJburg Middenmeiland (optie)
Almere Pampus West
Almere Pampus Centrum
Almere Hogering (optie)
Station Almere Centrum

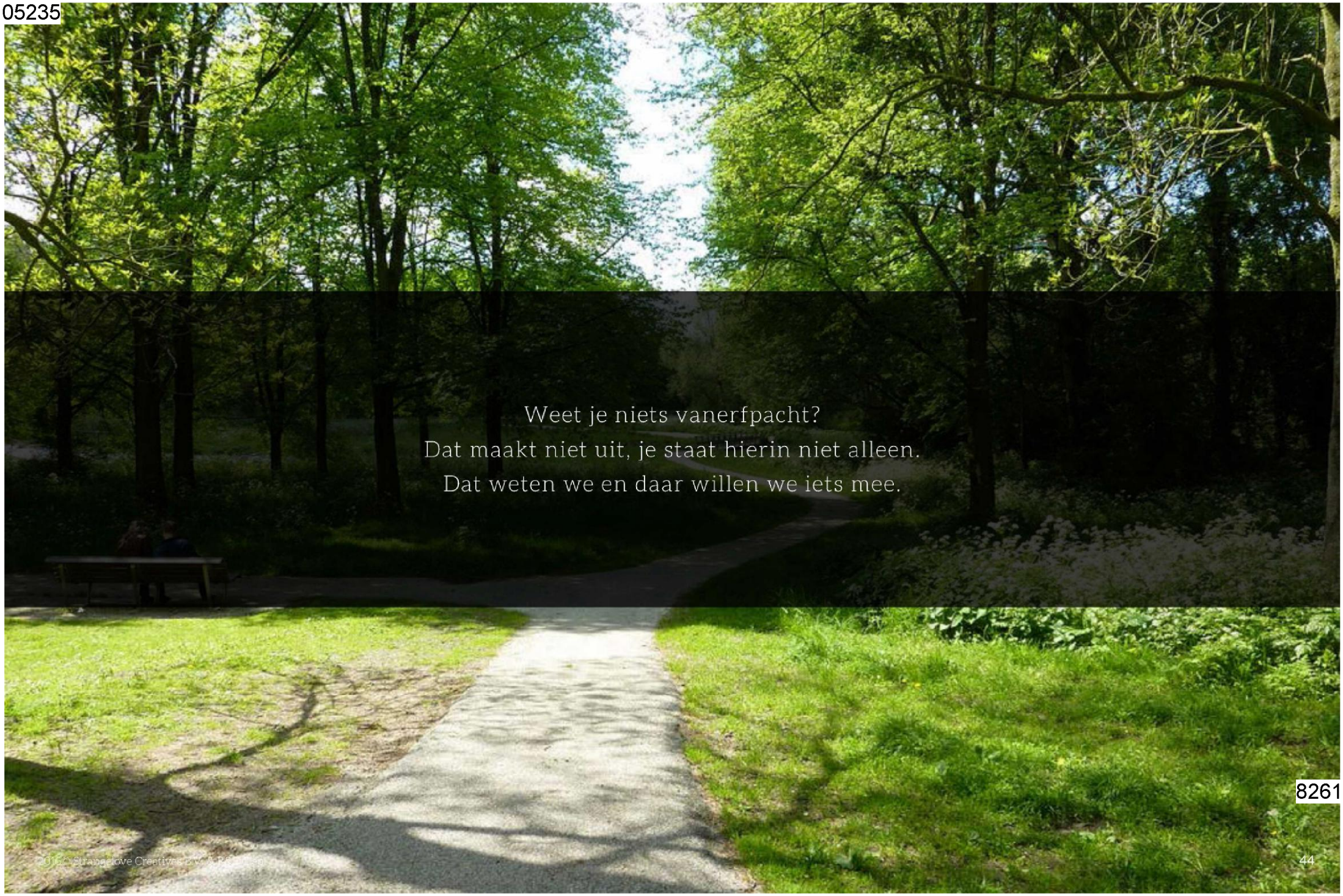
82610

05235

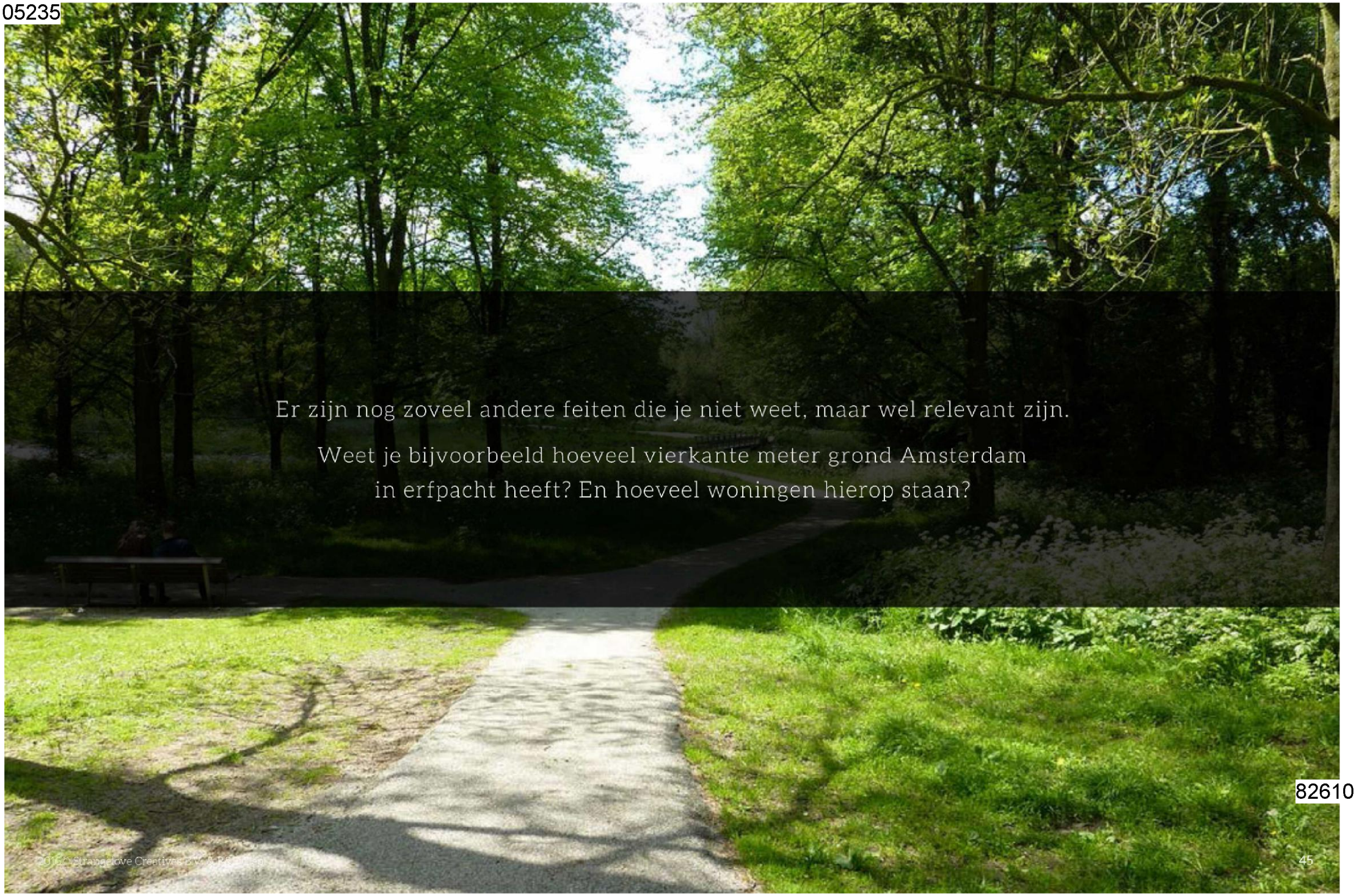


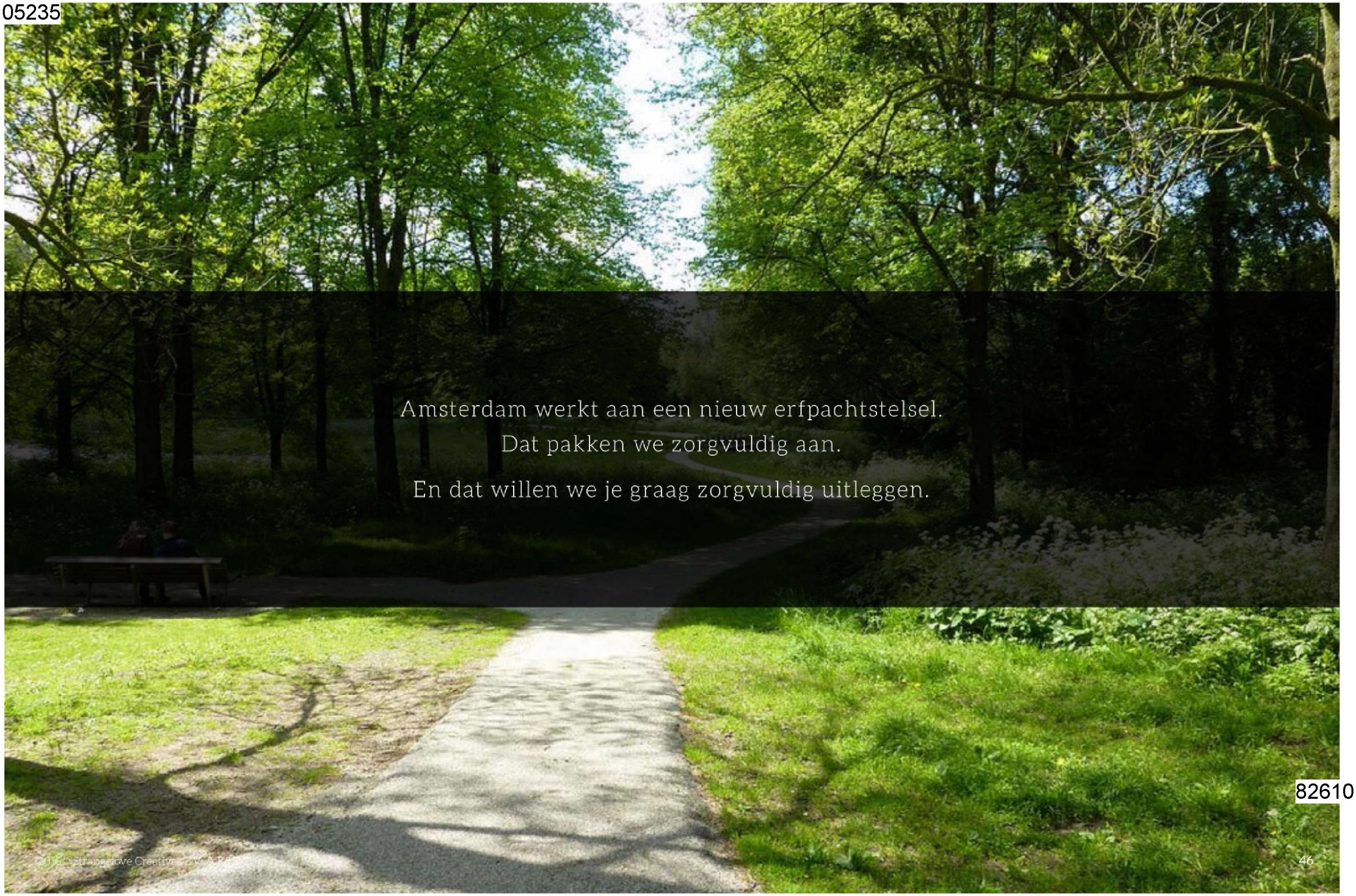
- gemakkelijk
- transparant
- inzichtelijk
- overzichtelijk
- directief

82610

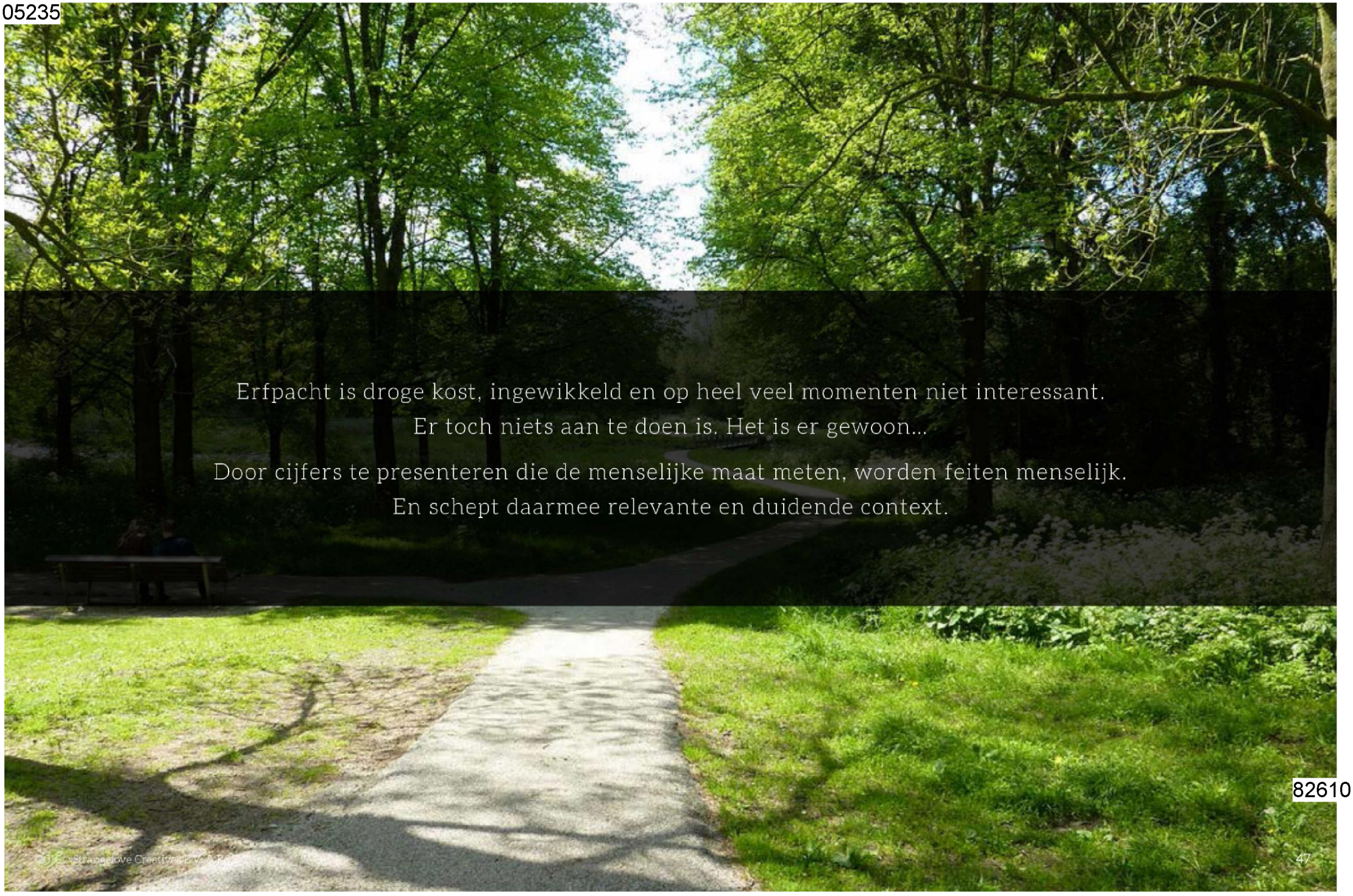


©2016 Strangelove Creatives B.V. & Rijksdienst


Er zijn nog zoveel andere feiten die je niet weet, maar wel relevant zijn.
Weet je bijvoorbeeld hoeveel vierkante meter grond Amsterdam
in erfpacht heeft? En hoeveel woningen hierop staan?



© 2016 Strangelove Creatives B.V. & Rijksoverheid



©2016 Strangelove Creatives BVBA & RSG Group



©2016 Strangelove Creatives B.V. & Rijksmuseum

05235



82610

©2015 Strangelove Creatives B.V. & Partners

THOUGHT STARTER

Pure informatie met een menselijke maat genomen. In deze richting vatten we relevante menselijke cijfers en gebeurtenissen in overzichtelijke grafieken en opsommingen. Vooral typografisch en iconische design.

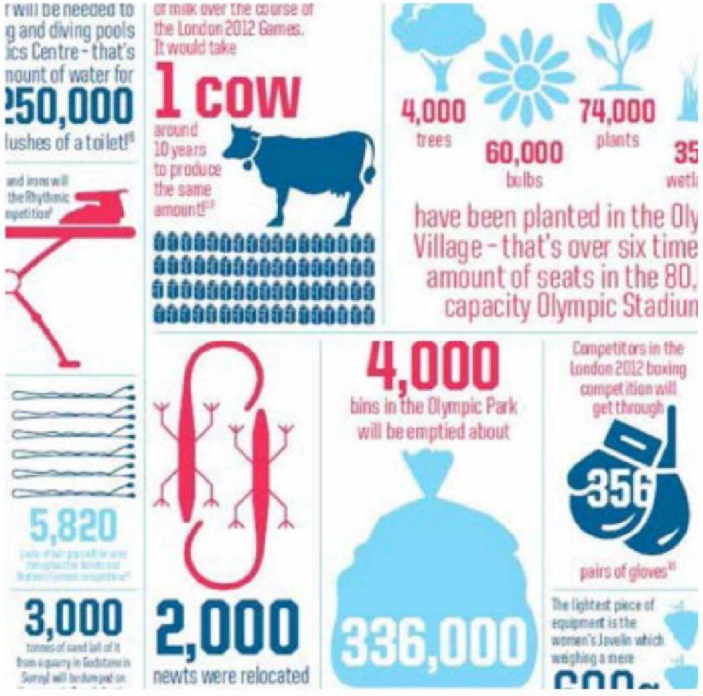
Menselijk? Ja zeker wel. Door informatie te nemen die mensen echt aangaat en deze verzorgd te presenteren, is het een hele menselijke uitvoering, zonder fotografie te gebruiken.

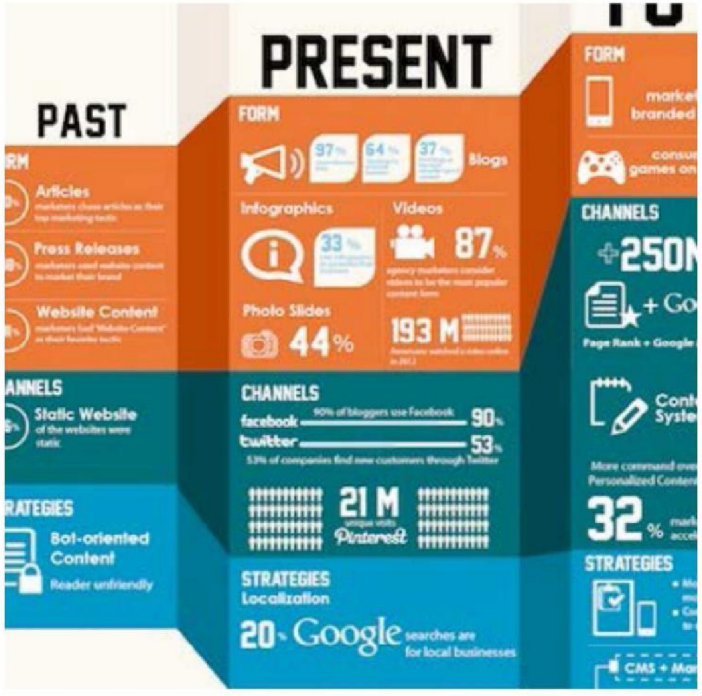
- Relevante gelaagdheid aanbrengen:
  Door te beginnen bij de grond, daarna de huizen op de grond en daarna de mensen in de huizen te benoemen, creëer je een duidelijke opbouw waarmee erfpacht relevantie krijgt.
- Om een de verbinding met de woningmarkt te benadrukken en om zichtbaarheid te hebben, kunnen we addities maken op 'makelaarsborden' die op de ramen van koopappartementen geplakt kunnen worden.

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235


Keep it
simple


1 cow
around 10 years to produce the same amount!
4,000 trees
74,000 plants
60,000 bulbs
have been planted in the Oly Village - that's over six time amount of seats in the 80, capacity Olympic Stadiun
5,820
3,000
2,000 newts were relocated
4,000 bins in the Olympic Park will be emptied about
336,000
356 pairs of gloves
Competitors in the London 2012 boxing competition will get through

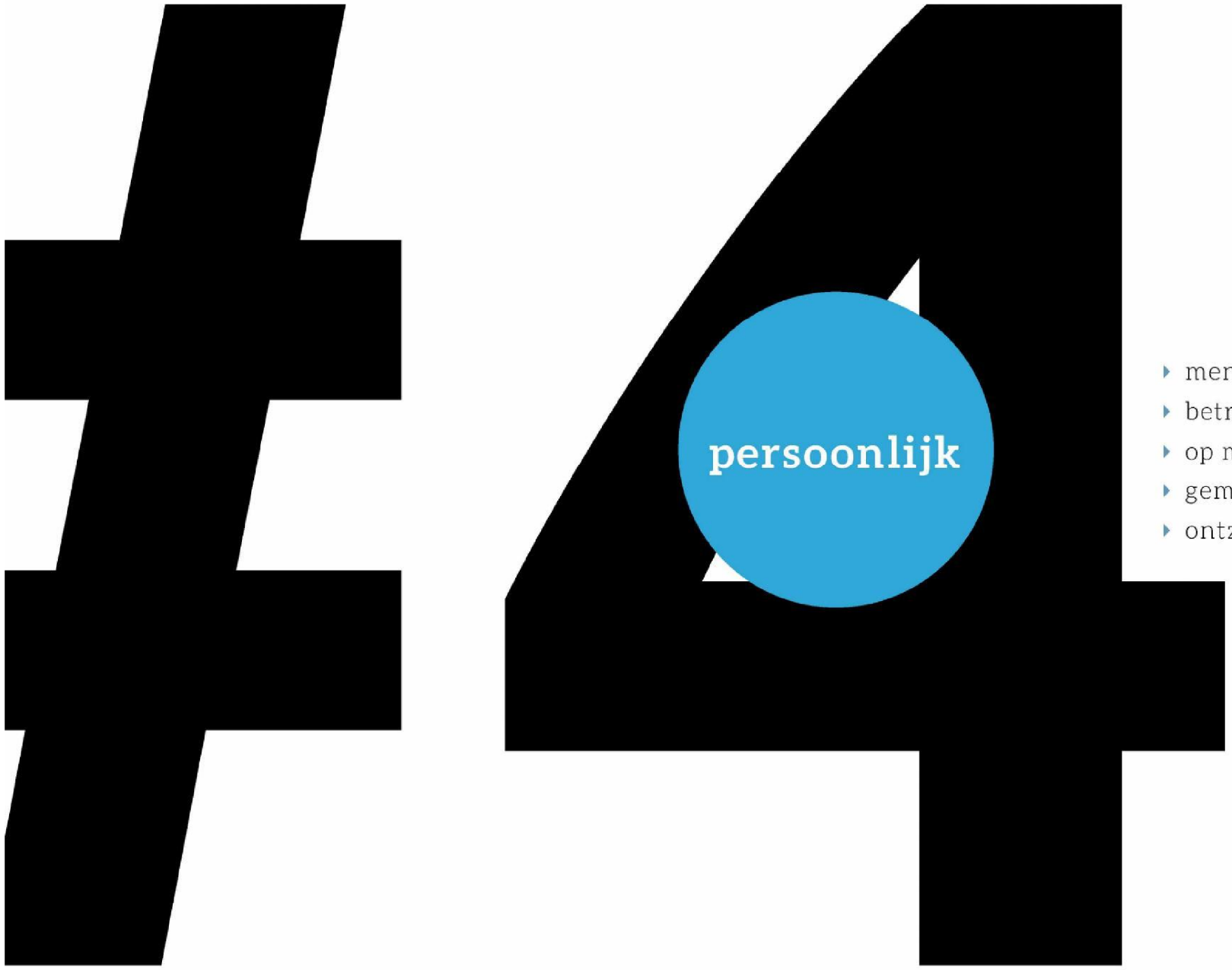

PAST
PRESENT
FORM
Articles
Press Releases
Website Content
Blogs
Infographics
Videos
87%
Photo Slides
44%
193 M
CHANNELS
Static Website
90%
53%
21 M
Pinterest
STRATEGIES
Bot-oriented Content
Reader unfriendly
STRATEGIES
Localization
20% Google searches are for local businesses
CHANNELS
32%
STRATEGIES


A GOOD HEAD AND A GOOD HEART ALWAYS A


ICE
ICEBERG
ICRBERGICE
ICEBERGICEBERG
TITANIC

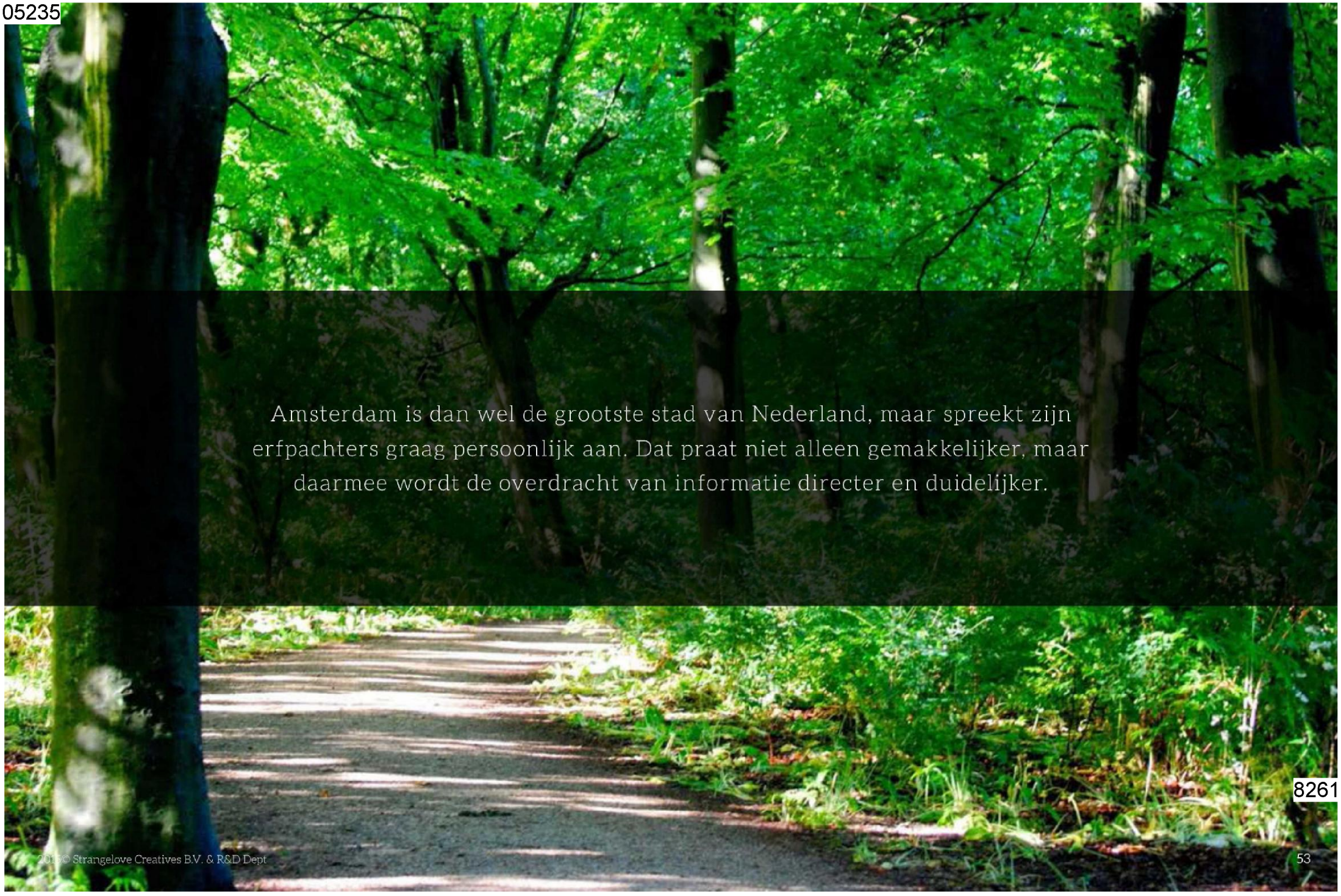
82610

05235

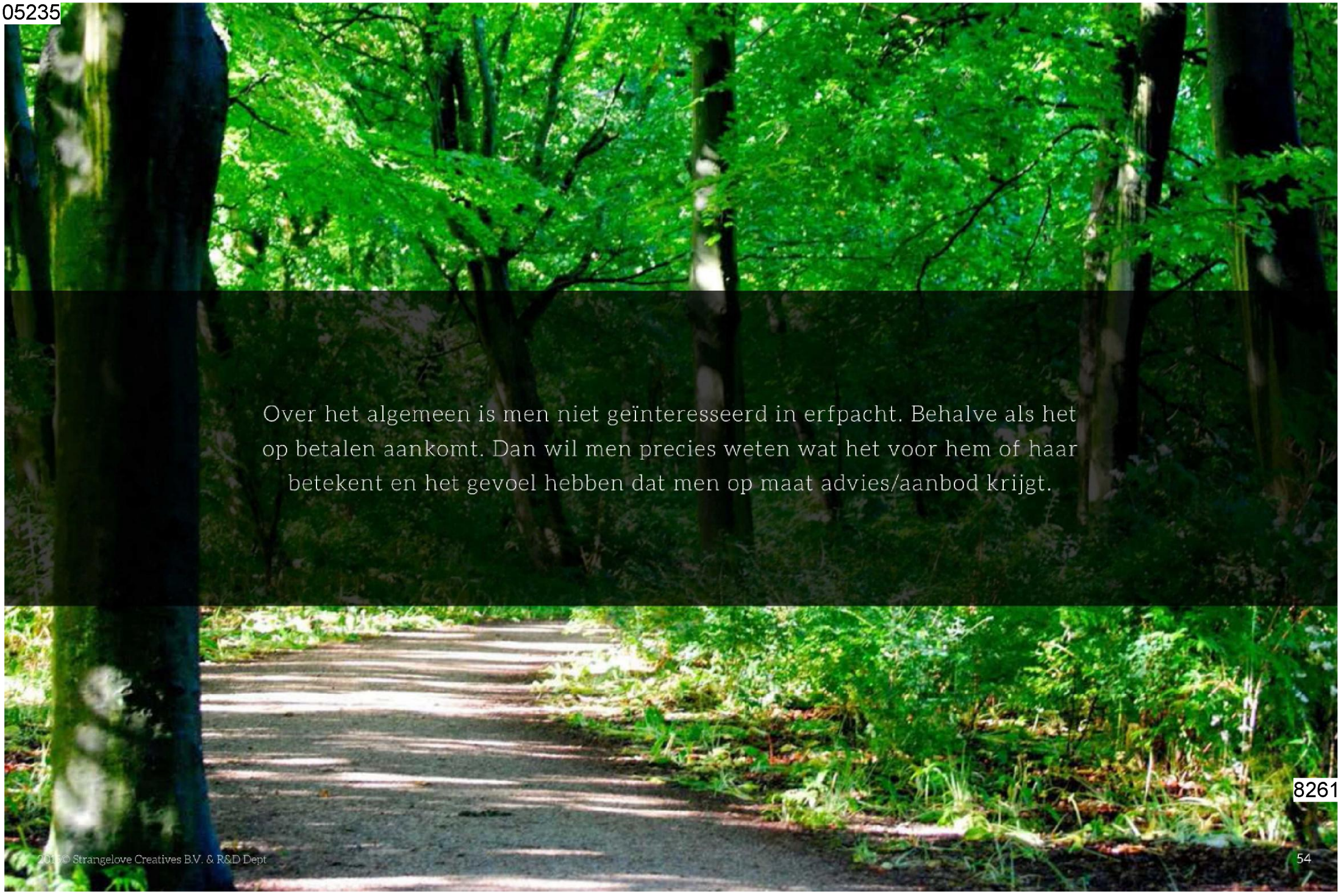


- menselijk
- betrokken
- op maat
- gemakkelijk
- ontzorgend

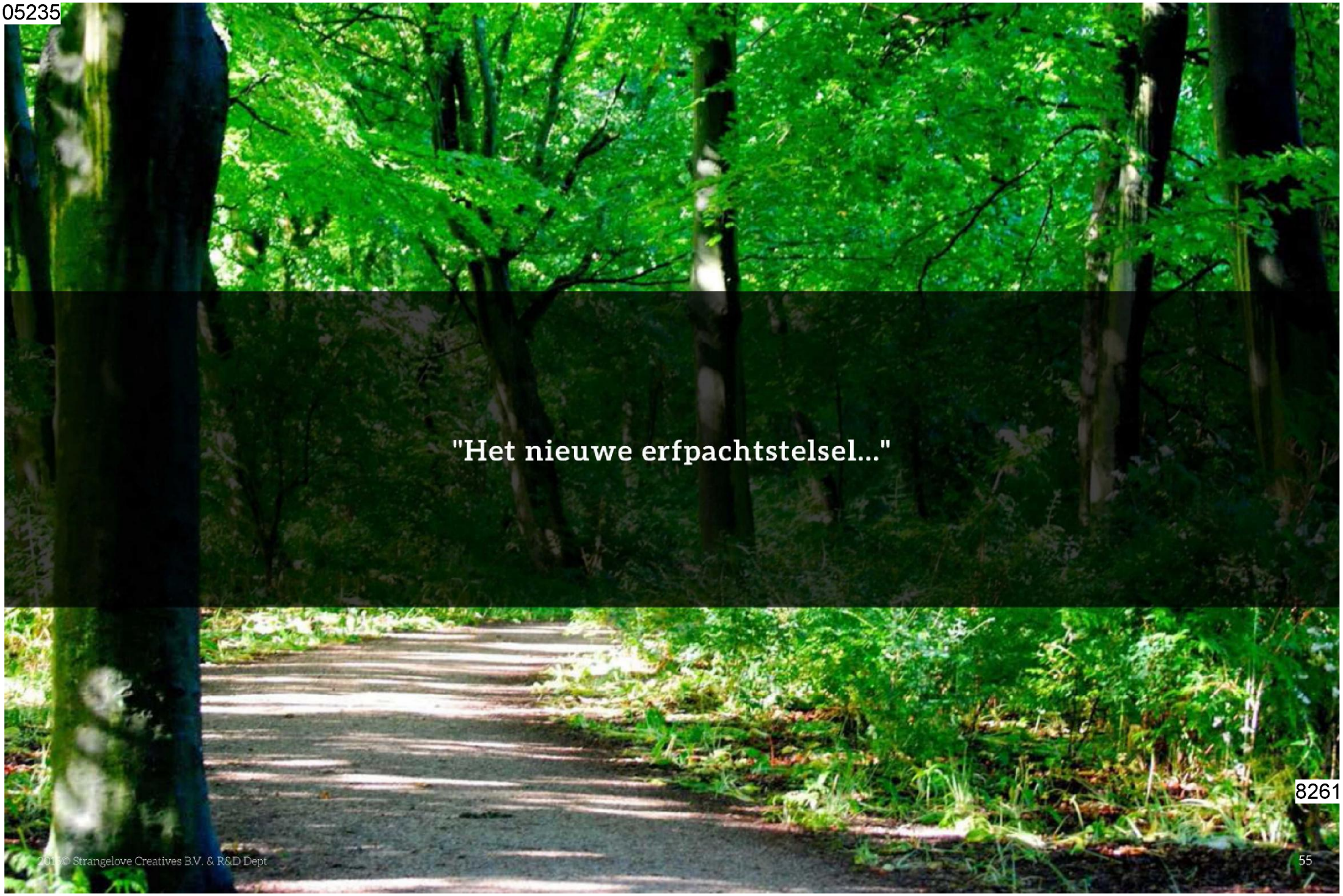
82610



2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept



2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept


"Het nieuwe erfpachtstelsel..."



2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

THOUGHT STARTER

In deze richting gaan we heel dicht op de huid van de échte mens zitten. Persooniljk betekent hier ook dat we alleen met je communiceren wanneer we informatie hebben die voor jou relevant is en als mogelijk enkel voor jou bedoeld is.

- Door deze niet alleen in beeld te brengen in de eigen habitat, maar ook aan het woord te laten, kom je tot eerlijke portretten. Portretten van burgers, ondernemers, makelaars, bankiers, politici... Dit kan worden doorvertaald in interviews op de website en op AT5.
- Mijnerfpacht.nl » platform waar gebruiker de eerste aanbieding om over te stappen kan vinden. Uiteraard kan hier nog meer staan: waarde grond, bodemonderzoek, geplande werkzaamheden, etc.
- Gepersonificeerde billboards / abri's. Nabij woning van meneer en mevrouw X, staat een beeld in de straat dat meneer en mevrouw X rechtstreeks aanspreekt:
  "Beste meneer en mevrouw X, de erfpacht op uw woning loopt in 2020 af. We attenderen u op ..."
- Foto's van mensen in hun eigen huis die antwoord geven op de vraag "*wat is de grond onder jouw voeten (je) waard?*"

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

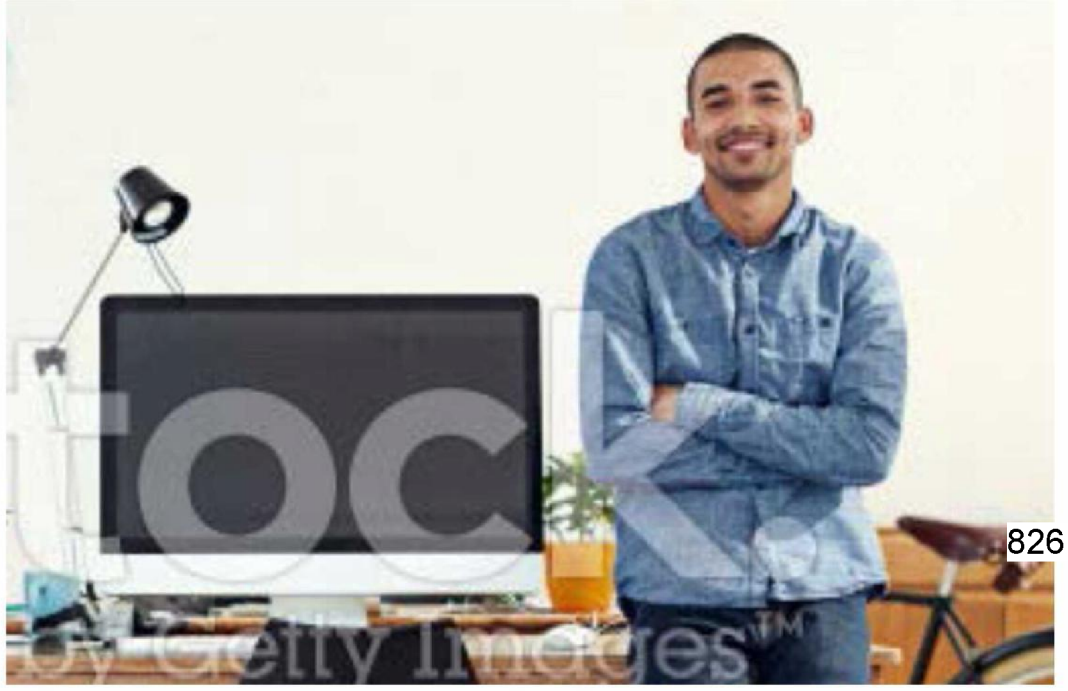
05235











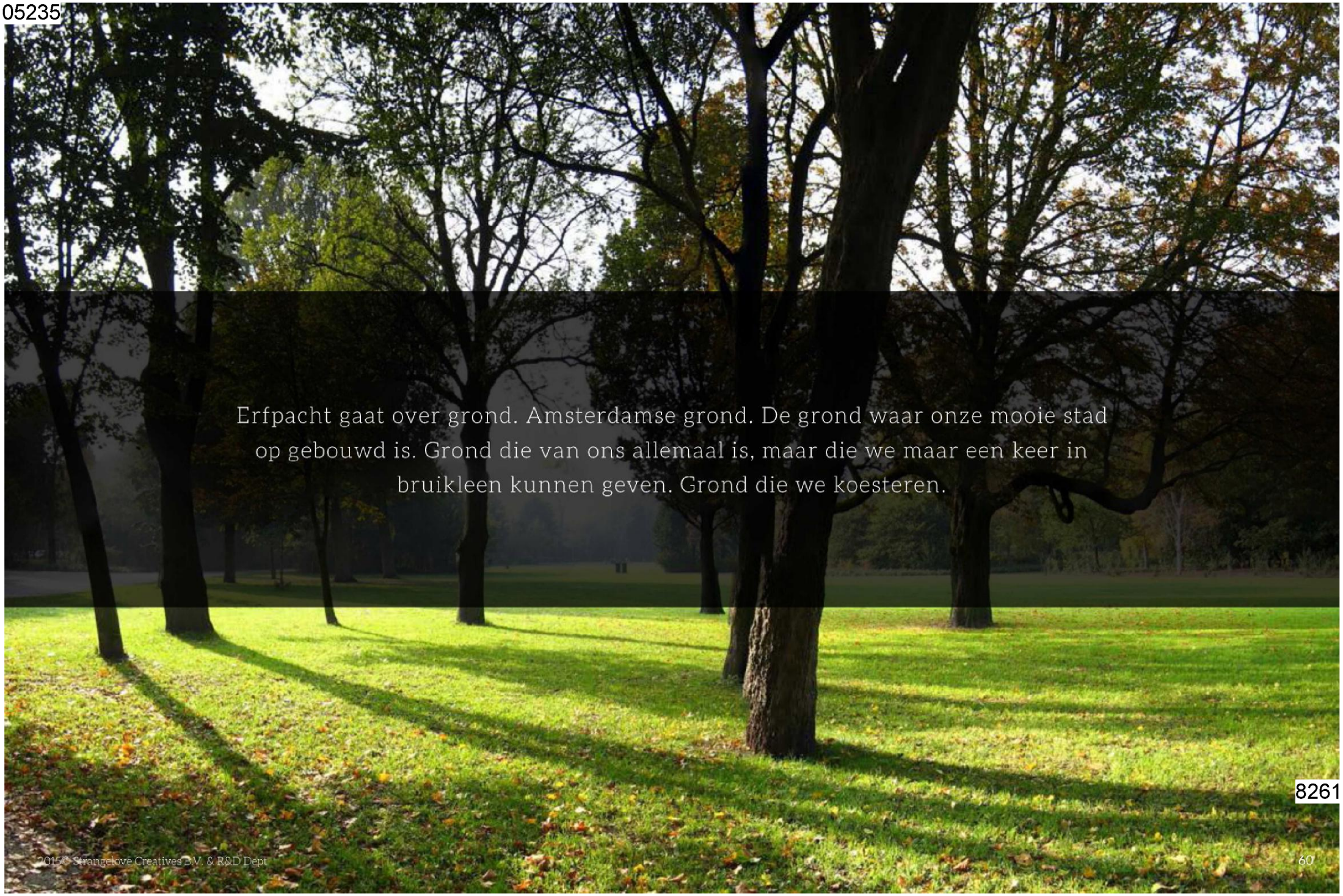
82610

05235



- emotioneel
- tastbaar
- betekenisvol
- betrokken
- puur

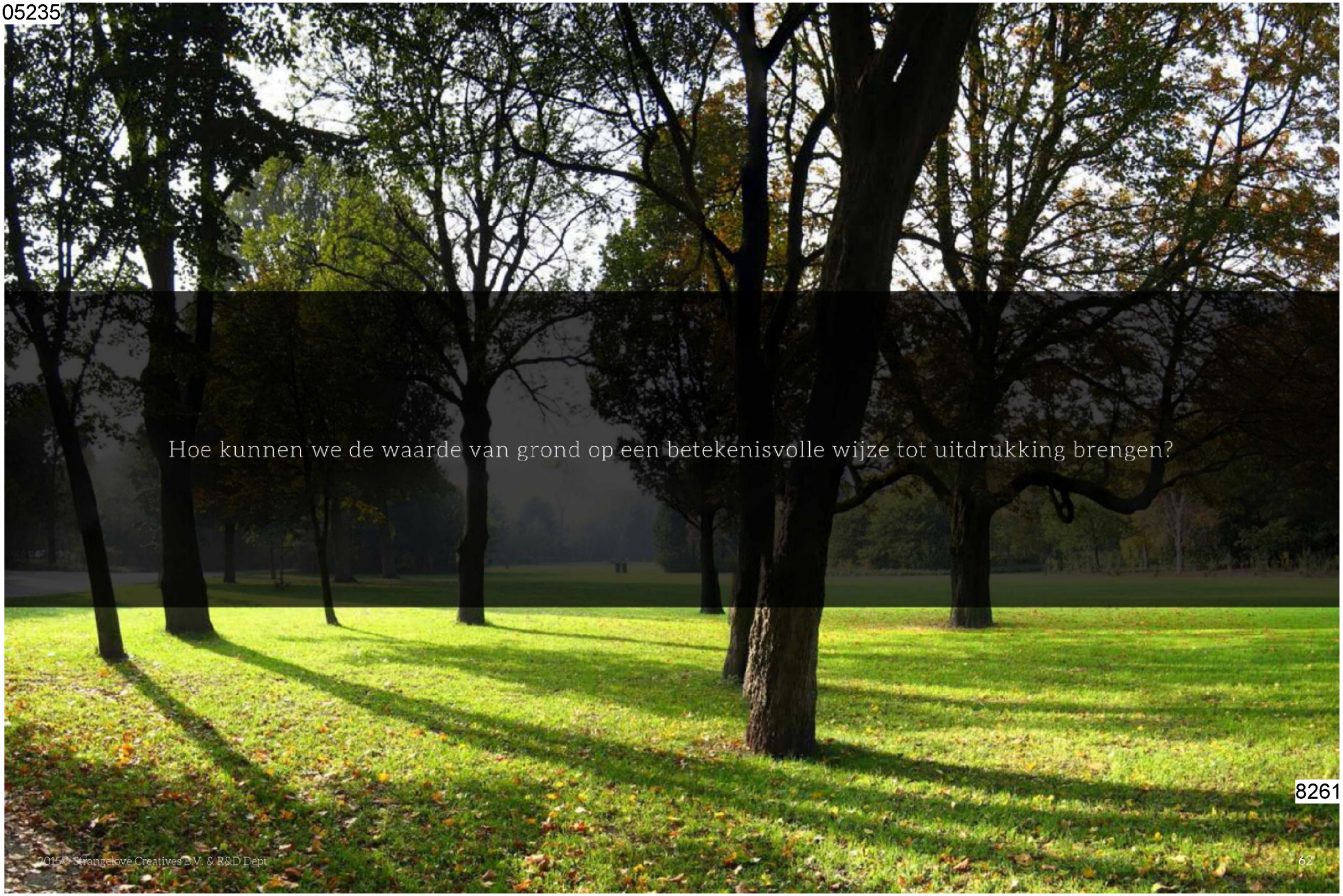
82610



2015 © Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept



2015 © Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept



2015 © Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235



82610

2015 © Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept



2015 © Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

THOUGHT STARTER

In deze richting maken we de Amsterdamse grond de held van de campagne. Om hier betekenis aan te geven, kunnen we aan Amsterdamse grond een gezicht geven. (Voorbeeld N.A.P.)

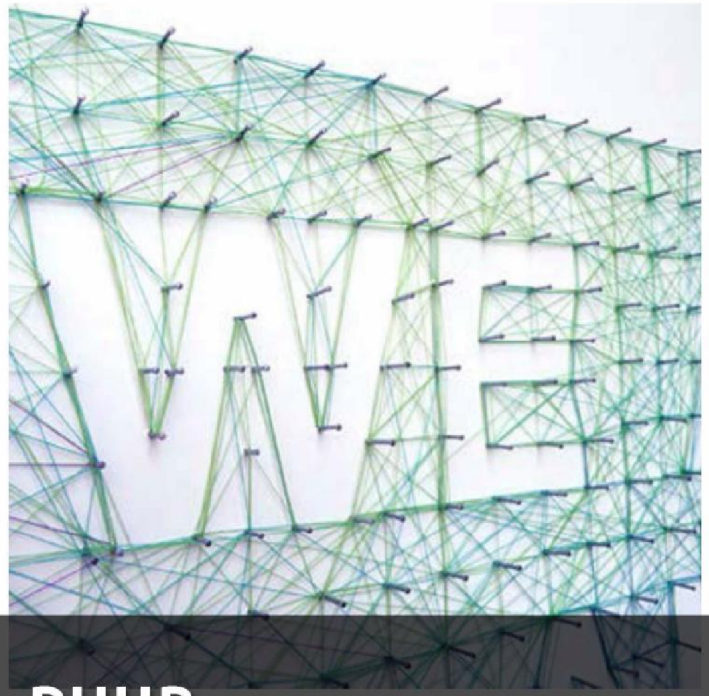
- We creëren een merk dat recht doet aan Amsterdamse grond. Hier kunnen we ook een mooie give-away van maken. Een mooi potje Amsterdamse grond dat het podium biedt om erfpacht en het nieuwe erfpachtstelsel te communiceren.
- Grond zal ook een belangrijke rol in beeld spelen. Zo kan grond altijd de achtergrond van de visual vormen (moodbeeld 1).
- De visuele stijl vraagt om tactiliteit. Alles kan tastbaar zijn, of tastbaar ogen. Door het materiaal (moodbeeld 2 / 3) dat gebruikt wordt, door illustraties in 2d- naar-3d stijl (moodbeeld 5).

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235







TACTIEL - GROND - RECYCLE - PUUR





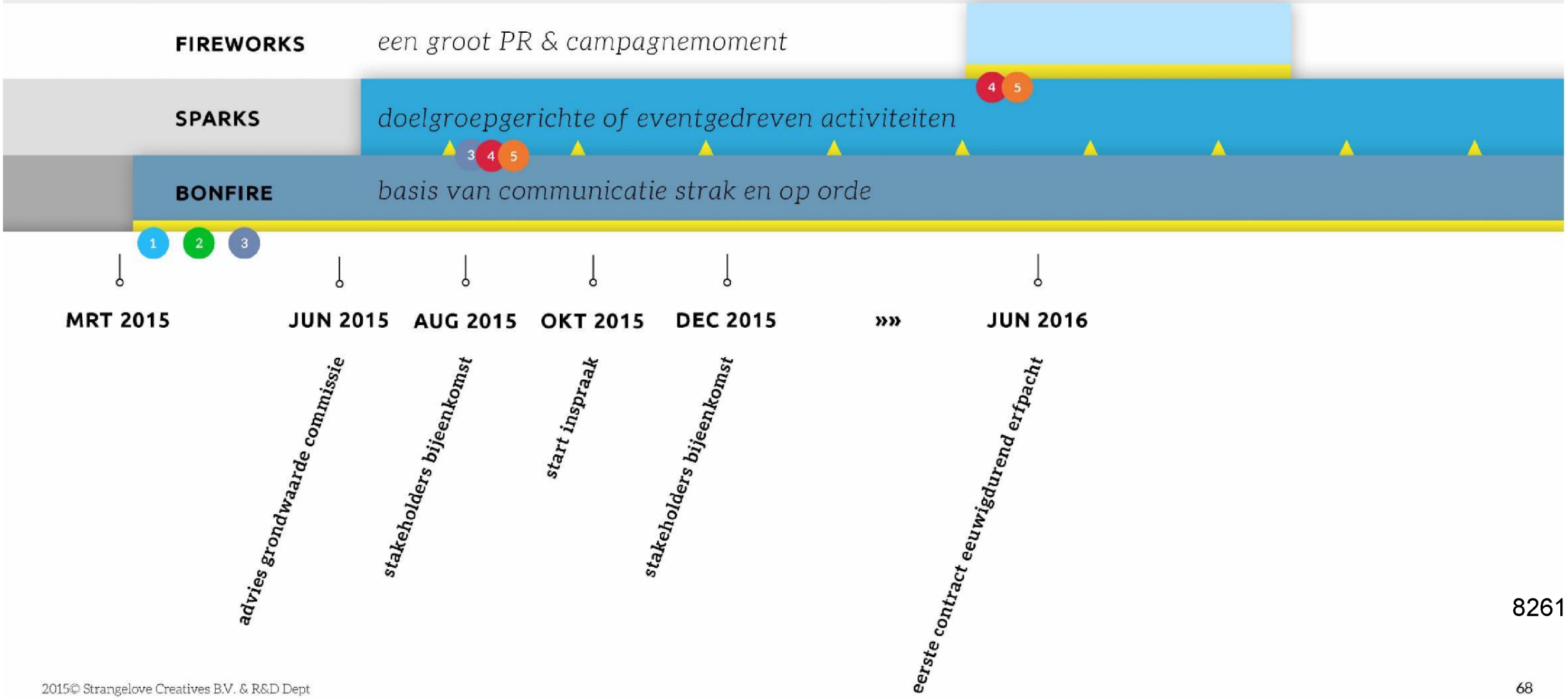
82610


SAMENVATTEND

05235

CAMPAGNE HANDVAT

1 informeren van burger (ondernemer / bedrijf)
2 informeren van intermediair
3 betrekken van intermediair bij informatie richting burger
4 communiceren richting pers
5 communiceren richting burger (ondernemer / bedrijf), intermediair en andere stakeholders



82610

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

PERSPECTIEVEN

zekerheid	gemak	informatief	persoonlijk	waardering
				
▸ voorspelbaar	▸ inzichtelijk	▸ gemakkelijk	▸ menselijk	▸ emotioneel
▸ vaste waarde	▸ overzichtelijk	▸ transparant	▸ betrokken	▸ tastbaar
▸ eenduidig	▸ eenduidig	▸ inzichtelijk	▸ op maat	▸ betekenisvol
▸ ontzorgend	▸ menselijk	▸ overzichtelijk	▸ gemakkelijk	▸ betrokken
▸ menselijk	▸ toegankelijk	▸ directief	▸ ontzorgend	▸ puur

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

ZEKERHEID

Voor eens en voor altijd... Zekerheid.
Voor eens en voor altijd... Helder.
Voor eens en voor altijd... Gemakkelijk.
Voor eens en voor altijd... Vastgesteld.
Voor eens en voor altijd... Geregeld.

Vaste grond onder je / onze voeten.

Staat als een huis.

GEMAK

Ook wij kunnen het niet leuker maken...

INFORMATIE

Het minimale dat je wilt weten over erpacht vind je op amsterdam.nl/erfpacht.

Wist je dat?
- 400.000 Amsterdammers op erfpacht wonen?
- Amsterdam werkt aan een nieuw erfpachtstelsel?
- 80% van de ... ...

PERSOONLIJK

"Het nieuwe erfpachtstelsel..."

mijnerfpacht.nl

WAARDERING

Wat is de grond onder jouw voeten waard?

Amsterdam zit aan de grond.
We werken namelijk aan een nieuw erfpachtstelsel...

2015© Strangelove Creatives B.V. & R&D Dept

05235



MEER WETEN...

+ 5.1.2e

5.1.2e @strangelove.nl

www.strangelove.nl

R&D DEPT.

82610

STRANGELOVE

simplicity works