Communicatie grondprijsbeleid

- *Aanleiding:* Het College heeft met de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid ook het bijbehorend grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht aan de gemeente voorgelegd.
- *Doel communicatie:*
  -informeren over het grondprijsbeleid (wat staat daar precies in en hoe komt het tot stand?)
  -anticiperen op de verwachte vragen en onrust over het canonpercentage (dus eigenlijk uitleggen waarom het niet te hoog is)
  -tegemoet komen aan de emotie die er leeft door ons werk een gezicht te geven

Al ingezette middelen:

- interview (10)(2e) om het grondprijsbeleid toe te lichten en het werk een gezicht te geven (dus overkoepelend en niet alleen canonpercentage)
- uitgebreid artikel over het canonpercentage en hoe dat werkt (techniek)
- animatiefilmpje over het canonpercentage (laagdrempeliger en meer gericht op social media)

Daarnaast willen we in een serie veelgestelde vragen gerichte vragen beantwoorden in verschillende vormen: artikelen, infographics en filmpjes.
Deze vragen moeten dus los verspreidbaar zijn (en dus context genoeg hebben) én onderdeel zijn van een serie met meer vragen. Zo kunnen ze ook gebruikt worden om vragen op sociale media en via mail en website te beantwoorden.

Doelen van de filmpjes:

- gezicht geven aan het nieuwe beleid
- heldere, menselijke uitleg in 1 minuut in aanvulling op andere communicatie
- aandachttrekkers voor het nieuwe beleid op Facebook en op Twitter

Vorm:
Titelblad met de vraag er op.
(10)(2e) geeft antwoord op de vraag en probeert daarbij zoveel mogelijk een losstaand verhaal ervan te maken.

Filmpje 1: Wat is eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw waard?

-Het is nog niet te zeggen wat eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw kost.
-Dat bepaalt uiteindelijk de markt.
-tenders
-We hebben wel alvast uitgerekend wat wij denken dat de grond voor nieuwbouw wáárd is.
Die prijzen staan in het grondprijsbeleid.
-verwachting is dat eeuwigdurende erfpacht bij nieuwbouw een hogere waarde heeft, maar als de markt daar anders over blijkt te denken, dan zal dat bij de eerste tenders naar buiten komen.
-Wat eeuwigdurende erfpacht voor bestaande bouw waard is, komt in de overstapregeling. Nu nog niet

Filmpje 2: Wat is het grondprijsbeleid?

-Marktconforme prijzen,
-de gemeente wil geen bank spelen en mag niet concurreren.
-canonpercentage om het canonbedrag te kunnen berekenen
-jaarlijks door gemeenteraad vastgesteld
…

Vervolgvraag: Hoe komen jullie tot deze marktconforme prijzen? Wat is jouw rol/taak hierbij?
-Mijn collega's en ik monitoren de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt.

-de actuele m2-prijzen voor alle bestemmingen
-uitwijken over hoe je dat doet

Filmpje 3 (uitsmijter) Is het canonpercentage bij eeuwigdurende erfpacht te hoog?
-(beetje luchtig proberen te houden, maar niet denigrerend en mag kort!)
-integendeel, actuele percentage is 2,39%
- Lager dan hypotheekrente voor langere tijd terwijl dit eeuwigdurend is

En dan [redacted] (10)(2e)

Filmpje 4. Wat bedoelt de gemeente met meer zekerheid voor erfpachters in het nieuwe stelsel?

-Nu einde erfpachttijdvak nieuw canonbedrag.
-woningmarkt bepaalt de hoogte.
- gemeente wil van deze onzekerheid af.
-nog één keer een bedrag afgesproken en dat groeit alleen nog met de inflatie, net als je inkomsten.

Filmpje 5: Wat verandert er nu door het nieuwe erfpachtstelsel en voor wie?

-Amsterdam heeft op 1 juli eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw en zelfbouw. Tenminste, als de gemeenteraad ermee instemt.
-zelfbouwers eerst?
-Voor mensen die nieuwbouw van een projectontwikkelaar kopen zal het nog een tijdje duren.
-nog een tijd in twee verschillende stelsels
-Alleen bouwprojecten waarvoor de voorbereidingen starten na 1 juli, kunnen worden uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht.
-Voor alle bestaande erfpachters maken we een overstapregeling.
-in oktober in de inspraak.
-kosten voor overstappen pas dan bekend.

Filmpje 6: Wie is allemaal betrokken bij de plannen voor eeuwigdurende erfpacht?

-belangrijk dossier, gemeente maakt de plannen niet alleen
-Ik heb samen met collega's, makelaars, notarissen en erfpachters de algemene voorwaarden van het nieuwe stelsel gemaakt.
-korte uitleg AB (voor altijd geldig!, niet eenzijdig veranderen)
-regelmatig expertsessies, klankbordgroepen en het klantenpanel over inhoudelijke vraagstukken.
-ook gesprekken met partijen als Vereniging Eigen Huis, SEBA, beleggers, MVA, Ring van notarissen etc.
-mijn belangrijkste les: we kunnen het onmogelijk iedereen naar de zin maken, maar we kunnen wel zorgen voor plannen die gelijke gevallen gelijk behandelen.