Nadere briefing visualisaties vernieuwing erfpachtstelsel

Na 100 jaar voortdurende erfpacht voert Amsterdam eeuwigdurende erfpacht in. Een grote verandering die erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten geeft, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt nog maar één keer een berekening gemaakt: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen (bijvoorbeeld bij nieuwbouw) of bij overstap naar het nieuwe stelsel. Erfpachters hebben hierdoor voor altijd duidelijkheid over het erfpachtbedrag.

Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt door velen als oneerlijk en onduidelijk gezien en de eerste presentatie van de plannen voor vernieuwing op 21 november 2014 werd dan ook voorzichtig positief ontvangen door professionals als makelaars en notarissen. De erfpachter zelf horen we nog nauwelijks. Maar daar moet verandering in komen. Alle 110.000 erfpachters (met bij elkaar 250.000 contracten) krijgen vanaf 2016 namelijk een aanbod om over te stappen naar het nieuwe stelsel en dan moeten ze hun mogelijkheden kennen en snappen.

Met het aannemen van deze opdracht gaan jullie akkoord met een geheimhoudingsplicht over alle inhoud van deze vernieuwing.

We vragen 5.1.2f een offerte te maken voor de volgende zaken in volgorde van belangrijkheid:

1. Intern krantje (deadline zsm)
2. Visualisatie verouderingsfactor
3. Aanpassen huidige flyer (NL en GB)
4. Plaatjes, banners en headers in de campagnestijl voor de website en andere middelen
5. Animatiefilmpje (niet te gelikt)

Nog uit eerdere briefing:

6. Infographic huidige voortdurende stelsel, in vorm aansluitend/passend bij het advies van de gwc (ook in eerste briefing)
7. Presentatiematerialen (ook in eerste briefing)
8. Restylen bestaande infographic (ook in eerste briefing)
9. Plus flexibele uren: € 5000

Verder nog in oude offerte:

10. Afmaken advies van de grondwaardecommissie 2x (voor wonen en commercieel)
11. Aanleveren infographic in brokken
12. Afmaken planningsinfographic





Vormgeving: de campagnestijl volgend, dus rustig, zakelijk en met groen, zwart, grijs en wit. De voorbeeldinfographics uit het meegegeven boekje zijn voor ons veel te druk en kleurig. De nadruk ligt op duidelijkheid, ook als dat tot saaiheid leidt.

We willen per onderwerp een prijsindicatie, maar begrijpen dat het lastig in te schatten is hoeveel tijd e.e.a. kost. Doe gewoon een aanname en neem op dat eventueel meerwerk in overleg met de opdrachtgever is.

Ad1 Advies van de grondwaardecommissie

Om collega's mee te nemen in het collegebesluit willen we een krantje maken (dubbel A4) waarin ze het belangrijkste meekrijgen:
-Kern van de bestuurlijke reactie: basisartikel plus kernboodschap
-Nieuwe infographics

Inhoud (globaal):
- basisartikel over collegebesluit(op basis pb, 150 woorden)
- kernboodschap voor aan de telefoon en mail, (100 woorden)
- Quote 5.1.2e over inzet verder proces (30)
- verwijzingen naar verdiepingsartikelen op web (80)
- 2 infographics
-Kader met: Vragen van klanten? Kijk voor antwoord ALTIJD naar de veelgestelde vragen in Docwerker. Te ingewikkeld? Stuur de vraag door naar 5.1.2e 5.1.2e of 5.1.2e 5.1.2e.
-Eventueel kleine kadertjes met: 'Wijs klanten ook eens op de nieuwsbrief van VES' of 'Ideeën, zorgen, opmerkingen? Loop gewoon even langs bij team VES of de teamleiders' of 'Jij leest toch ook het weekbericht om op de hoogte te blijven?'.

Ad 2. Een visualisatie van de verouderingsfactor
Een 'simpel' plaatje met twee huizen die allebei verschillende WOZ-waardes hebben, maar die toch op dezelfde grondwaarde uitkomen door de toepassing van de verouderingsfactor. Beide huizen liggen in dezelfde straat, maar zijn verschillend in staat van onderhoud. De ene heeft glimmende kranen en een dakkapel en de ander is vervallen. Maar: in de kern zijn het dezelfde huizen!

Ad3. Aanpassen huidige flyer (NL en GB)
Het collegebesluit maakt dat de huidige flyer niet meer helemaal up-to-date is. Er zullen wat kleine tekstuele wijzigingen komen en de infographics moeten erin.

Ad4. Plaatjes, banners en headers in de campagnestijl voor de website en andere middelen

Voor de website hebben we plaatjes nodig in de campagnestijl van verschillende breedte:

- 4 varianten in 1, 2 en 4 kolom liggend én
- 4 varianten staand over 1 kolom

Ad5 Animatiefilmpje
In een animatiefilmpje willen we de basis toelichten. Waarom eeuwigdurend, hoe werken we daar naartoe en waar staan we nu? Dit filmpje kan tot in januari/februari gebruikt worden wanneer de volgende stap plaatsvindt.

Vorm: niet té glossy, wel duidelijk. Bijvoorbeeld gewoon door Moovly te gebruiken.
Lengte: hooguit 1 minuut

Boodschap: Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om erfpachters zekerheid te geven over hun kosten. Daarbij gaat de gemeente niet over één nacht ijs.
Elementen die we kunnen gebruiken:

- 110.000 erfpachters met samen 250.000 erfpachtcontracten
- Zowel woningen als bedrijfspanden, maar ook kinderdagverblijven of musea
- Niet over één nacht ijs, stelsel moet eeuwigheidswaarde hebben
- De infographics animeren om planning te duiden?

Ad6 Infographic huidige stelsel

Ter vergelijking is het handig om het huidige voortdurende erfpachtstelsel ook in infographic-vorm te vatten. Het zou mooi zijn om dezelfde vorm aan te houden als bij het advies van de gwc, dan worden ze ongeveer vergelijkbaar. De verwachting is dat hier minder tijd voor nodig zal zijn. De titel: Het huidige voortdurende erfpachtstelsel

Qua vorm moet het een aparte infographic worden, dus geen vergelijking. Dat doen we pas als duidelijk is wat het definitief zal worden. De vergelijking staat hier alleen om te laten zien waar de verschillen zitten.

Huidige werkwijze	**Advies GWC**
Residuele genormeerde grondprijsmethode	Residuele grondprijsmethode
Marktwaarde ▪ wonen o.b.v. funda / kadaster per buurt ▪ bedrijfsonroerend goed (BOG) o.b.v. funda/realnext en andere (ver)huurgegevens ▪ Met fictie 50 jaar afgekochte erfpacht	Marktwaarde op basis van WOZ
Opstalwaarde ▪ nieuwbouw stichtingskosten ▪ Voor nieuwbouw wonen 15 referenties ▪ Voor bedrijfsonroerend goed (BOG) meer dan 10 referenties en verschillende sub-referentiesmodellen	Opstalwaarde ▪ vervangingswaardemethode ▪ herbouwkosten maal verouderingsfactor (bij nieuwbouw is de verouderingsfactor 1) ▪ WOZ kent een lijst met circa 250 referenties (wel veel min of meer dubbele of referenties die in Amsterdam niet of sporadisch voorkomen)
Grondprijs = afkoopsom 50 jaar	Grondwaarde is grondslag voor canonbepaling
Canon is % van de afkoopsom	Canon is % van de grondwaarde
	Afkoopsom = NCW van de canonverplichtingen

Ad7. Presentatiematerialen

Voor bijeenkomsten en beurzen is aankleding nodig van eventuele standjes: drie uitschuifpanelen (net als jullie ooit voor fiets maakten) en een doek waarmee we bijvoorbeeld een muur kunnen aankleden. Qua grootte van de doek: bij benadering één bij twee meter liggend, maar enige afwijking mag als dat mooier is. Qua ontwerp mag het heel simpel; een skyline volgens het campagneconcept met de tekst 'Erfpacht gaat op de schop' en de website www.amsterdam.nl/erfpacht

Op termijn: Kartonnen sky lines of iets vergelijkbaars

Om bij beurzen etc mensen uit te kunnen leggen hoe erfpacht werkt zou het interessant kunnen zijn om huisjes met grond van karton te maken. Wellicht biedt de uiteindelijke infographic aanknopingspunten om hiermee verder te gaan, maar voor nu even in de ideeënhoek.

Ad8 Restylen bestaande infographic

Afhankelijk van de kosten zijn we ook geïnteresseerd in het restylen van de oude infographic (zie hiernaast) om meer te passen bij de campagnestijl. Er hoeft niet een nieuwe vorm te worden bedacht.
De informatie klopt nog steeds op de planning na. Hiervoor hoeft alleen de datum van de inspraak naar voorjaar 2016.



Adg. Flexibele uren

Geef een soort onvoorzienpost aan van €5000 zodat we wat speelruimte hebben.

Ad10. Afmaken advies van de grondwaardecommissie 2x (voor wonen en commercieel)

Bijna klaar. We zijn alleen nog niet zo blij met de kleuren in de canonsom. Beetje viezig dat zwart er doorheen. Is het misschien toch handig iets met rood te doen?
En dan uiteindelijk twee versies zowel in pdf als een plaatje graag.

Ad11. Aanleveren infographic in brokken

Als 10 af is, graag ook aanleveren in blokken per onderdeel zodat we die kunnen plaatsen in artikelen. Graag als plaatje.

Ad12. Afmaken planningsinfographic

Danielle heeft als het goed is nog een paar wijzigingen doorgegeven.
Daarna ook graag als plaatje aanleveren.