010

Gemeente Amsterdam

Erfpacht in Amsterdam

tijdelijk
voortdurend
eeuwigdurend

[redacted]

12 september 2017

Programma

- **Deel I**
  - Geschiedenis Amsterdamse erfpacht
  - Wat is erfpacht?
  - Het tijdelijke en voortdurende erfpachtstelsel
  - Actualiteiten
- **Deel II**
  - Eeuwigdurende erfpacht
  - Overstapregeling woningen

Geschiedenis in vogelvlucht I

- Amsterdam ontstaat in 1000 na Chr.
  - 1275: eerste vermelding in geschriften "Aemstelledam"
  - 1300: Stadsrechten (rechtspraak, wetgeving, bestuur)
- 13-16e eeuw: stad groeit door
  - Handel via het water met de Oostzee
  - 80-jarige oorlog en val van Antwerpen (1585)

Amsterdam rond 1538



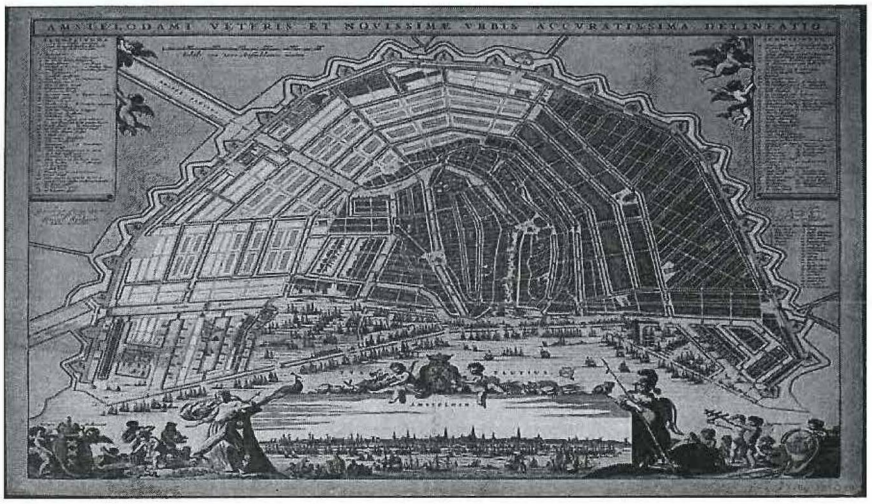
Geschiedenis in vogelvlucht II

- **17e eeuw**: Gouden Eeuw
  - Welvaart stad neemt sterk toe: o.a. door opgekomen handel met Oost- en West-Indië (VOC)
  - Van 30.000 naar 210.000 inwoners
- **18e eeuw**:
  - Consolidatie toppositie en vergaarde rijkdom
  - Weinig expansie tot 1850

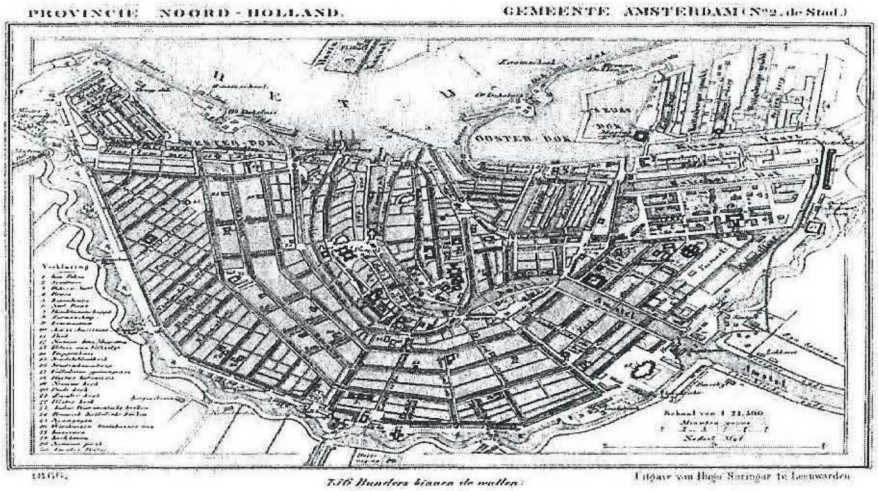
Geschiedenis in vogelvlucht III

- 19e eeuw (tweede helft): Industriële revolutie
  - Amsterdam groeit snel door trek naar de stad
  - 1850: circa 250.000 inwoners
  - 1900: circa 520.000 inwoners
- Stadsuitbreidingen ten behoeve van huisvesting nodig
- Prijzen van gronden ten behoeve van stadsuitbreidingen stegen sterk

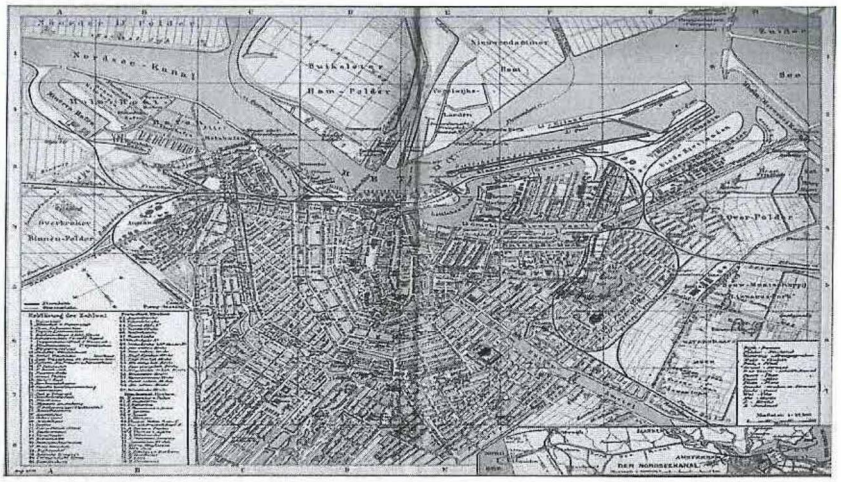
Amsterdam rond 1700



Amsterdam rond 1866



Amsterdam rond 1900



Problemen rondom snelle uitbreiding

- Woningbouw voornamelijk privaat initiatief
- slechte kwaliteit woningbouw: erbarmelijke leefomstandigheden voor arbeiders (De Pijp, de Jordaan)
- mogelijkheden tot optreden tegen misstanden beperkt: o.g.v. Politieverordening kon men alleen optreden als de goede orde en de gezondheid gevaar liepen

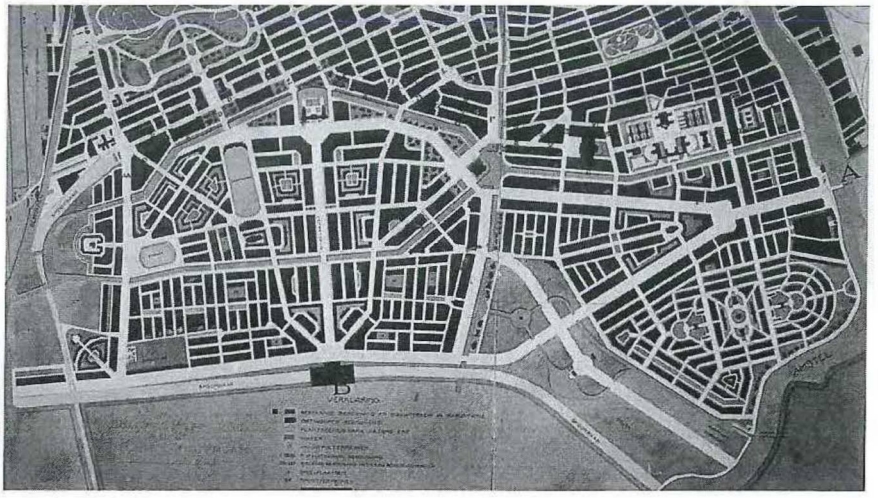
Veranderende denkbeelden

- Er ontstaan nieuwe denkbeelden over staat en maatschappij en over verhouding tussen individu en staat
- Staat onthield zich tot dat moment van elke bemoeienis met maatschappelijk leven
- Mr. M.W.F. Treub (raadslid): 1890 initiatief tot discussie over nieuwe grondpolitiek in gemeenteraad
- Erfpacht als oplossing?

Doelstellingen erfpacht

- Doelstelling erfpacht:
  - Invloed op gebruik van de grond (erfpachtbepalingen)
  - Speculatie met grond tegengaan (bouwplicht)
  - Waardestijging grond naar gemeenschap (CHET)
- 1896: erfpacht als instrument voor actieve grondpolitiek ingevoerd

Stadsuitbreiding erfpacht I



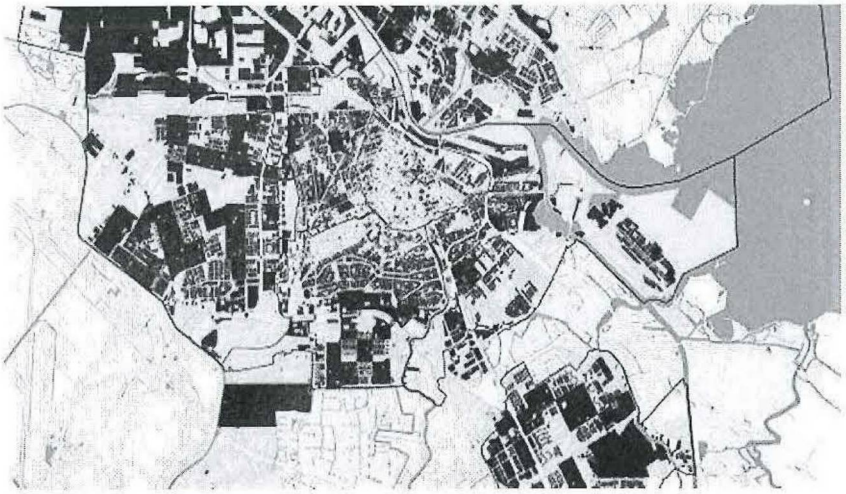
Stadsuitbreiding erfpacht II



Erfpacht in cijfers

- Grondgebied gemeente Amsterdam:
  - ca. 22.000 ha: 17.000 ha grond en ca. 5.000 ha water
  - Ongeveer 80 % daarvan in bezit van gemeente
- Aantal erfpachtcontracten anno 2017 ongeveer 270.000:
  - 60.000 canonbetalend
  - 210.000 "afgekochte" rechten
- Resultaat van het erfpachtstelsel: tussen 80 en 100 miljoen euro per jaar

https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht



Uitgifte en beheer erfpachtrechten

- Wie doet wat in de stad:
  - Grond & Ontwikkeling doet alle uitgifte en beheer
  - Uitzondering uitgifte: projecten gebiedsontwikkeling
- Erfpachtbeheer o.a.:
  - Contractswijzigingen juridisch en financieel
  - Controle en handhaving
  - Voeren van juridische procedures

Beleid en communicatie

- Opstellen en wijzigen erfpachtbeleid
- Vernieuwing erfpachtstelsel (VES) en Overstapregeling
- Communicatie en voorlichting
  - Erfpachters
  - Ketenpartners (Makelaars, notarissen, banken etc.)
- Digitalisering

Erfpacht Haven Amsterdam N.V.

- Geprivatiseerd: valt dus niet onder Grond & Ontwikkeling
- Tijdelijke erfpachtrechten
- Bijna uitsluitend uitgifte aan havengebonden ondernemingen (natte en droge terreinen)
- Eigen uitgiftebeleid en eigen algemene bepalingen

Erfpacht in het verleden

- Egyptenaren, Grieken, Romeinen:
  - Voorlopers erfpacht "emphyteusis"en "ius in agro vectigali"
  - Rechtsvorm ten behoeve van cultivering niet ontgonnen gronden
- Franse Code Civil
- Burgerlijk Wetboek 1838
- Burgerlijk Wetboek 1992

Wat is erfpacht (juridisch)

- Gebruiksrecht "als ware hij eigenaar"
- Zakelijk recht
- Overdraagbaar
- Belastbaar met hypotheek
- Opstalrecht is eigendomsrecht

Erfpacht in het Burgerlijk Wetboek

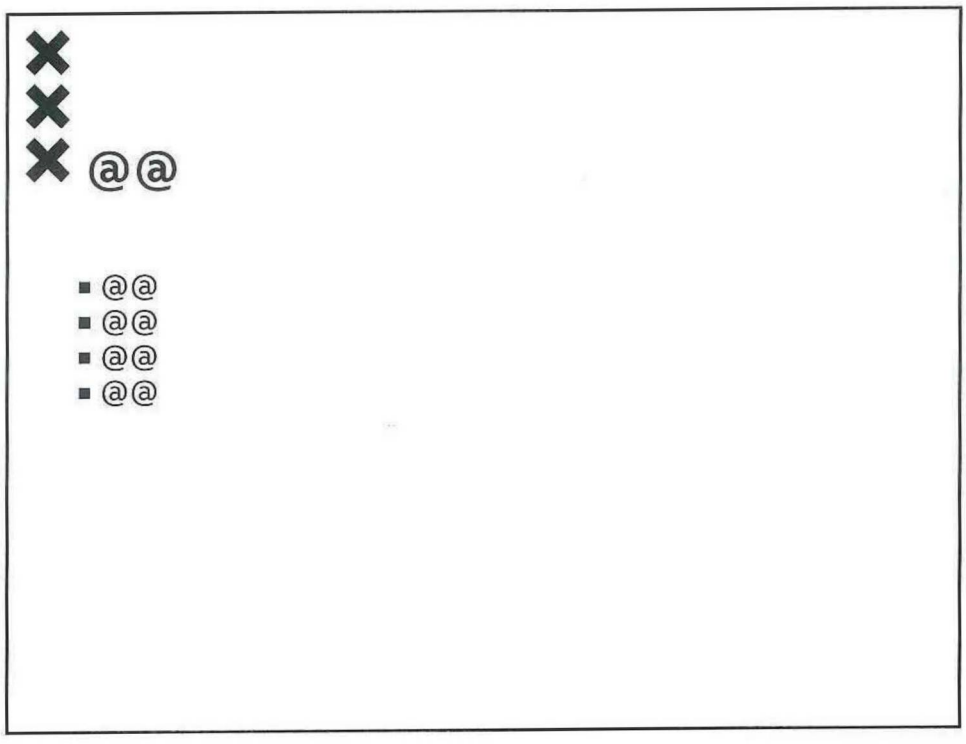
- Art. 5:85 t/m 5:100 Burgerlijk Wetboek
- "Slechts" 15 artikelen; veel vrijheid
- Algemene Bepalingen
- Bijzondere Bepalingen (bestemming etc.)

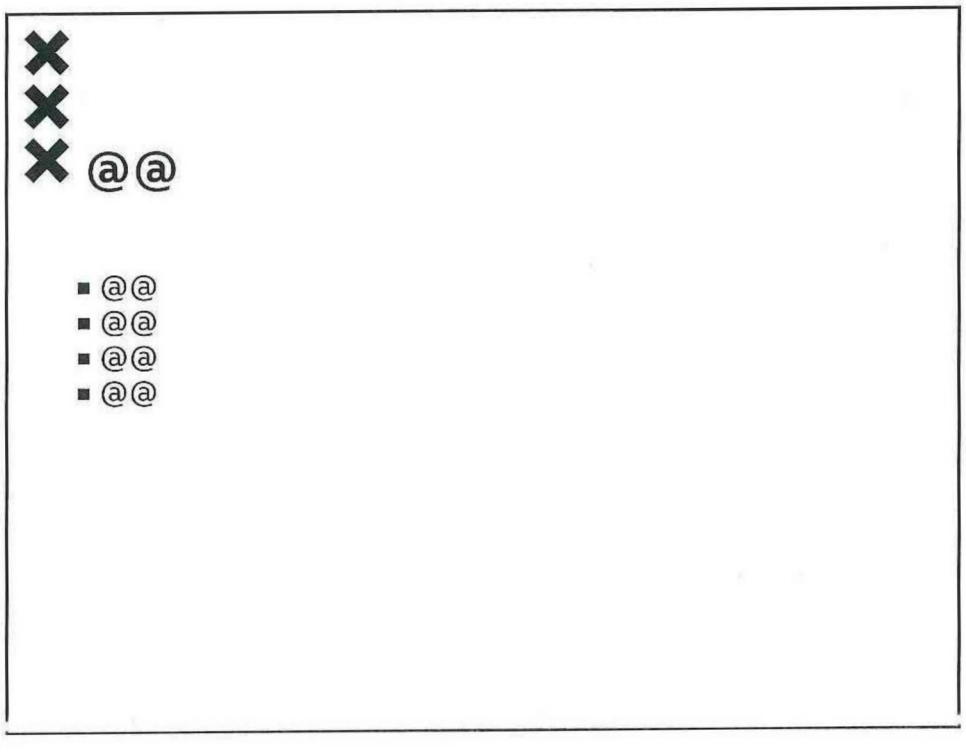
Erfpacht in Amsterdam sinds 1896

- 1896 (tijdelijk)
- 1915 (voortdurend)
- 1934
- 1937-1955
- 1956 (tuinbouw)
- 1966
- 1985 (woningcorporaties)
- 1994
- 1998 (woningcorporaties)
- 2000
- 2016 (eeuwigdurend)

AB 1896

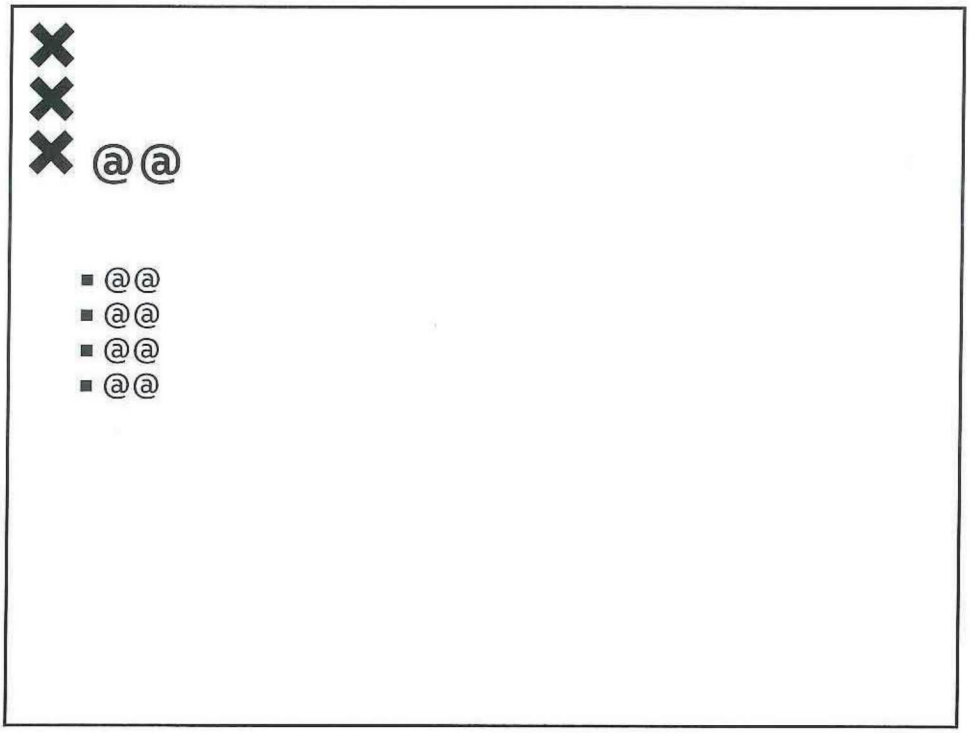
- Tijdelijk voor 75 jaar
- @@
- @@
- @@

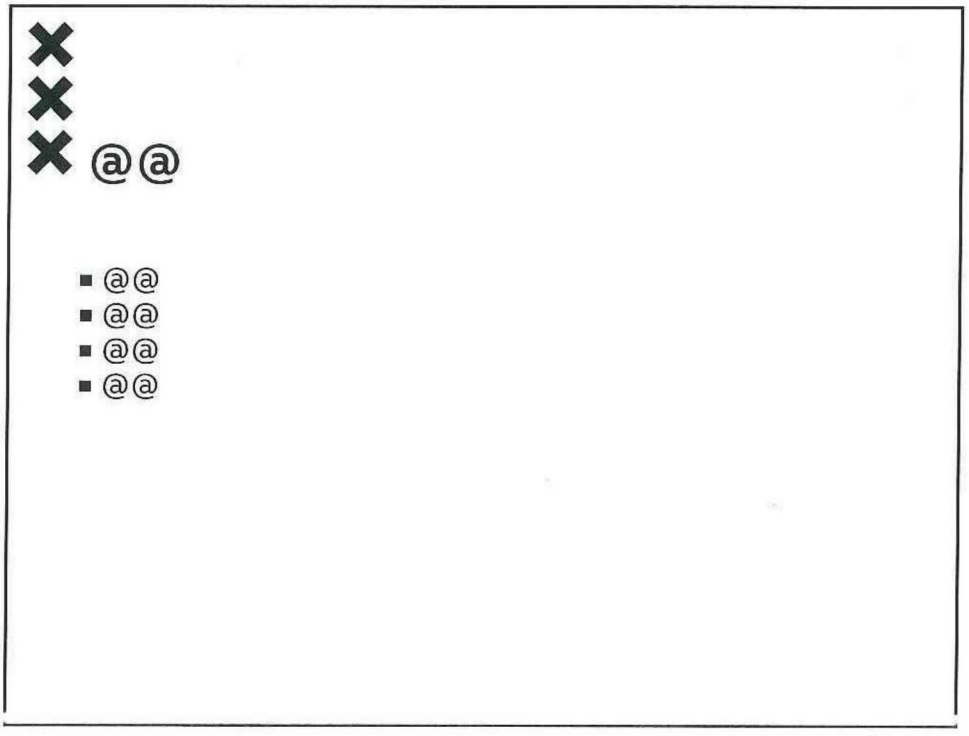


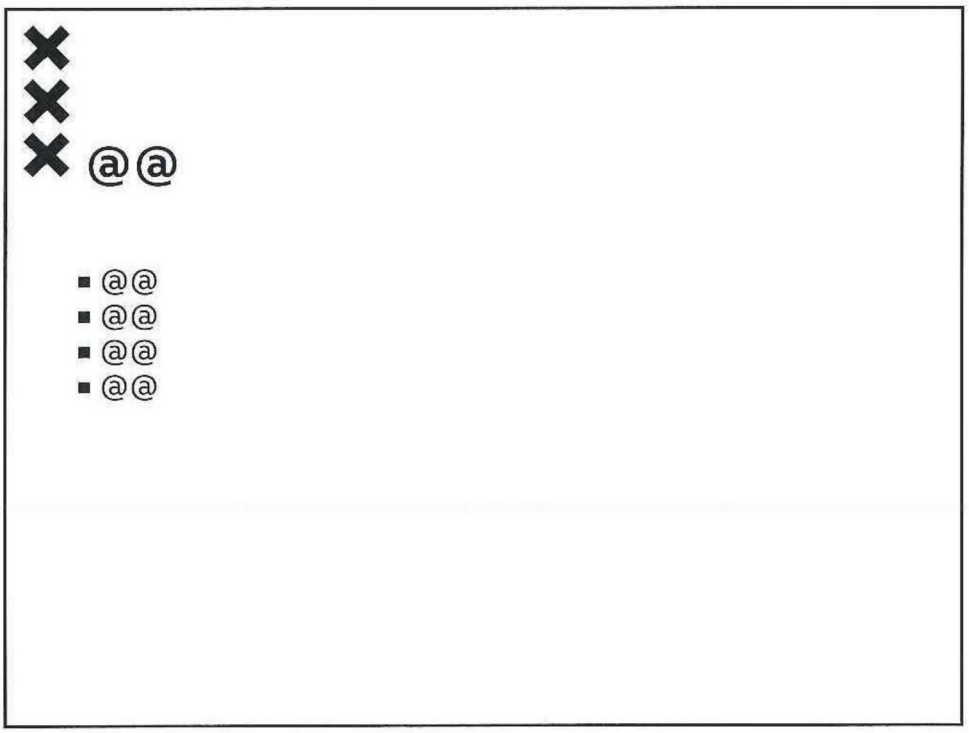


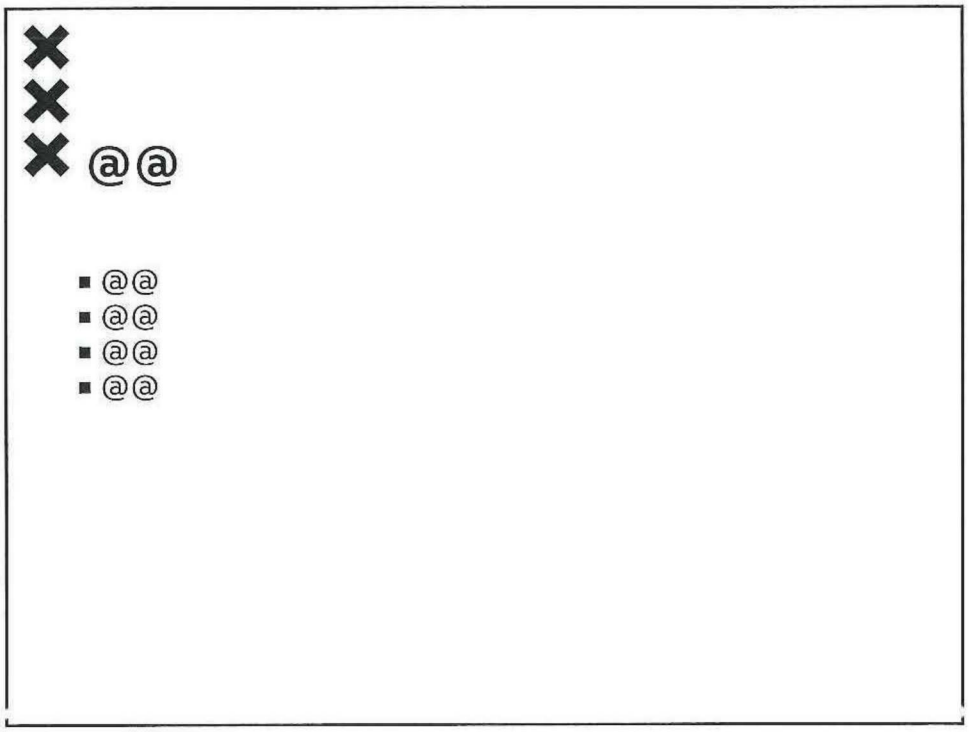
- @@
- @@
- @@
- @@

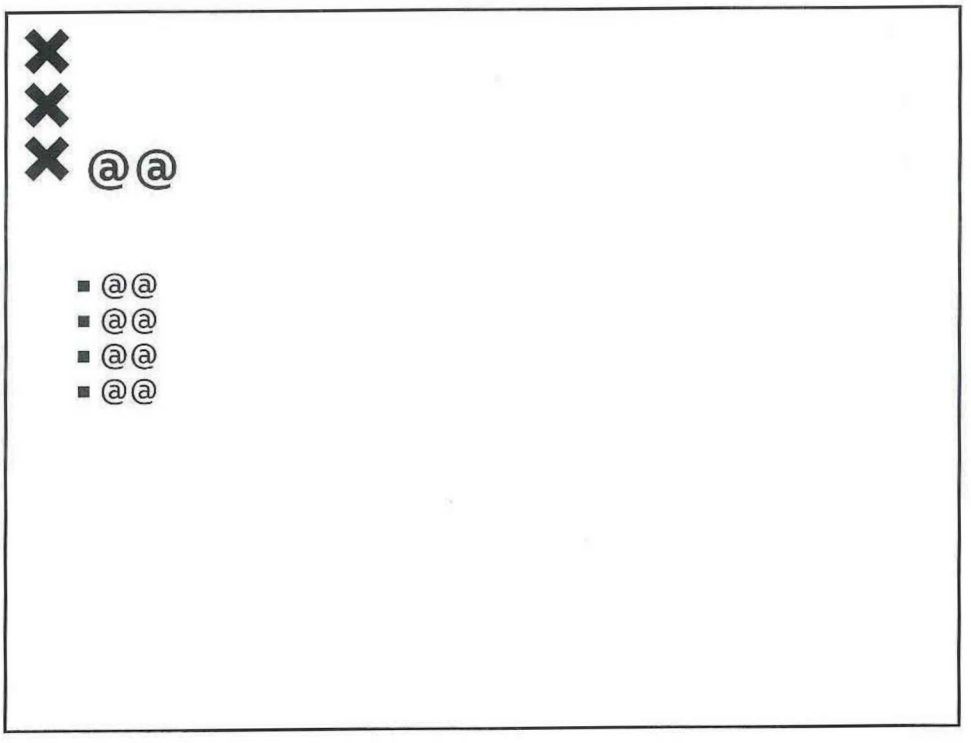
- @@
- @@
- @@
- @@

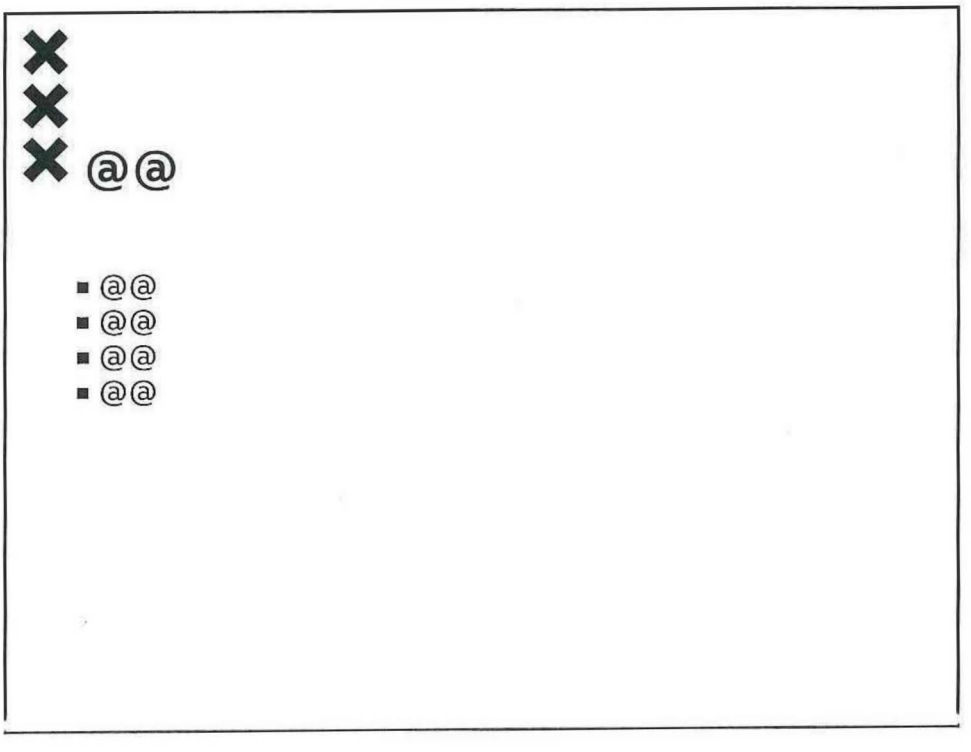












- @@
- @@
- @@
- @@

- @@
- @@
- @@
- @@

Vragen



Gemeente
Amsterdam