066

Gemeente Amsterdam

Erfpacht in Amsterdam

Grond en Ontwikkeling
Afdeling Erfpacht en Uitgifte

24 april 2018

Programma

- Ontstaansgeschiedenis erfpacht in Amsterdam
- Bestuurlijke verhoudingen in Amsterdam
- Algemene Bepalingen
- Canonherziening Einde Tijdvak (CHET)
- Van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

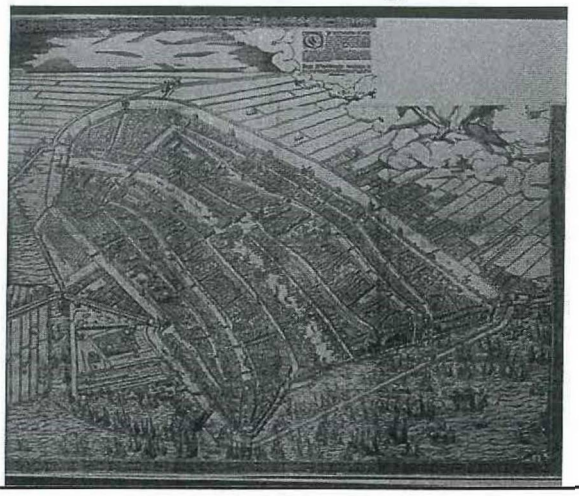
Programma

- Het grondprijsbeleid
- Canonherziening en vervroegde herziening
- Berekening afkoopsom
- Vernieuwing erfpachtstelsel

Ontstaansgeschiedenis Amsterdam

- Middeleeuwen: dijken met leefgemeenschappen
  - Ontstaan 13e eeuw (Warmoesstraat, Zeedijk)
  - Vissersgemeenschappen (Diemerzeedijk tot Spaarndammerdijk)
- Circa 1300: stadsrechten; feodale stelsel
  - Start opkomst Amsterdam
  - Veel stadsuitbreidingen langs dijken
  - Voorburgwallen

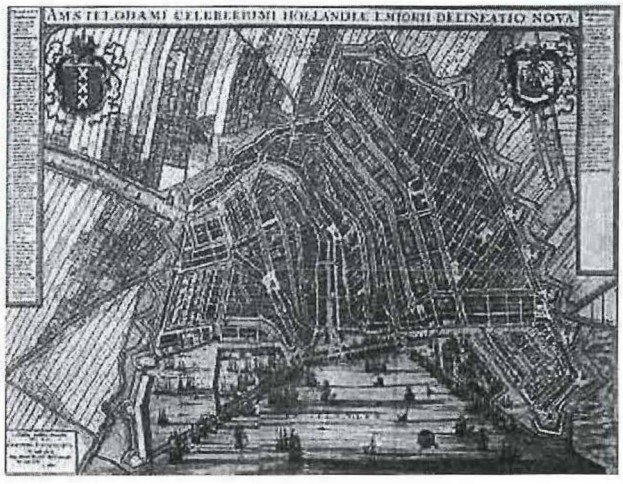
Amsterdam rond 1300



Ontstaansgeschiedenis Amsterdam

- Vanaf 16e eeuw: hoge kosten uitbreidingen
- Dure verdedigingswerken (Waag, Munttoren)
- Goedkope grond buiten, dure grond binnen wallen

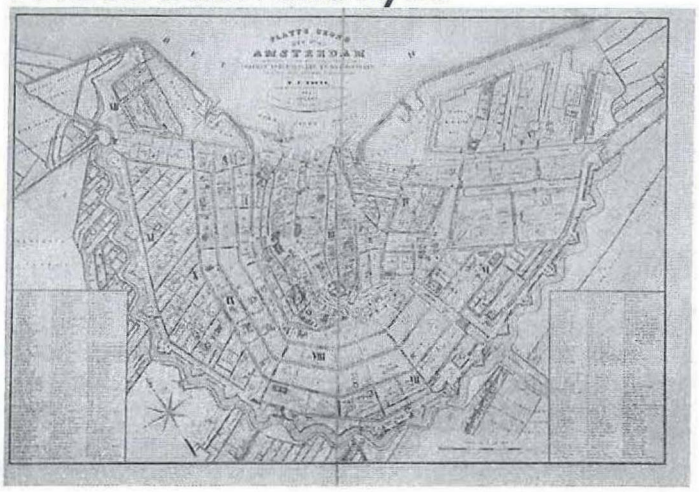
Amsterdam rond 1600



Ontstaansgeschiedenis Amsterdam

- 17e eeuw: grachtengordel
- Welvaart burgers en bestuur
- Tot 1850 voldoende stadsuitbreiding (Muiderpoort, Haarlemmerpoort)

Amsterdam rond 1700



Ontstaansgeschiedenis Amsterdam

- 19e eeuw: industriële revolutie
- Slechte kwaliteit woningbouw en huisvesting
- Wettelijke mogelijkheden beperkt
- Particulier initiatief voor stadsuitbreiding
- 19e eeuwse gordel (Pijp, Kinker-, Staatslieden-, Indische buurt)

Amsterdam rond 1900



1
2

Erfpacht in vogelvlucht

- Oudheid: Egypte, Grieken, Romeinen
  - Erfpacht voor ontginning
- (tijdvak?): Engeland
  - Erfpacht voor woningbouw

Erfpacht als oplossing?

- (tijdvak?): Discussie in Amsterdamse gemeenteraad
  - Invloed op gebruik grond
  - Volkshuisvesting beter regelen
  - Grond heeft waarde

Erfpacht in Amsterdam

- 1896: erfpacht als instrument voor actieve grondpolitiek

- Doelstelling erfpacht:
  - Waardestijging grond naar gemeenschap
  - Invloed op de bestemming van de grond
  - Grond weer terug naar gemeente bij noodzaak voor algemeen nut

Plan Zuid van Berlage (1920-1940) - eerste AUP onder erfpacht

- Gesloten bloksgewijze bouw
- Amsterdamse school
- Veel verschillende functies
- Bouw voor hogere inkomens
- Maar ook door woningbouwverenigingen

Plan Zuid van Berlage (1920-1940)



Amsterdam rond (...), (waar?)



Amsterdam rond (...), Nieuw West



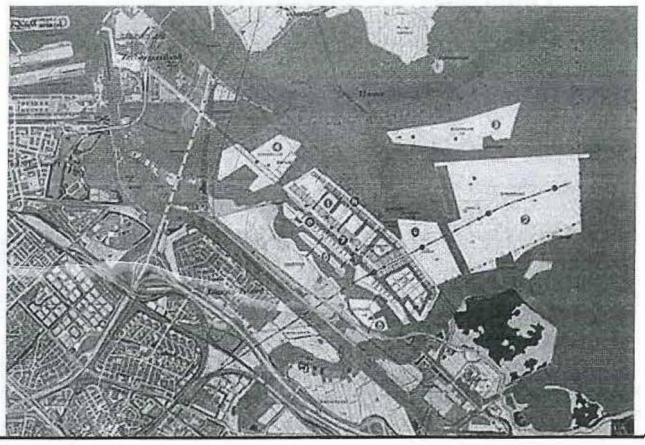
Amsterdam rond (...), Sloten (?)



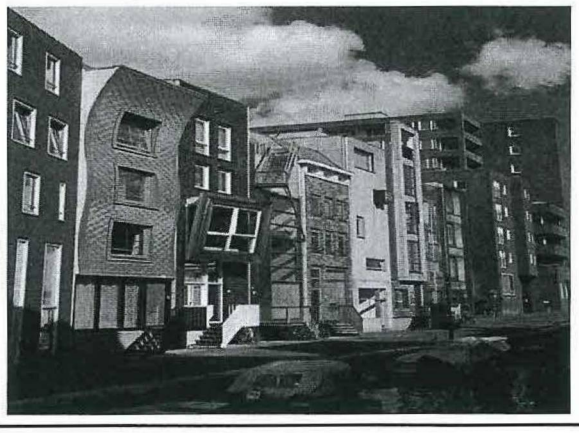
Amsterdam rond (...), Bijlmer (?)



Amsterdam rond 2000, IJburg



Amsterdam rond 2000, Oostelijk havengebied



Erfpacht in Amsterdam tegenwoordig

- Grondgebied gemeente Amsterdam: 22.000 ha
- Daarvan is 17.000 ha grond en 5.000 ha water
- 80% is in bezit gemeente: 17.500 ha
- Daarvan is 7.900 ha. bebouwd
- Circa 60% van de koopwoningen staat op erfpacht

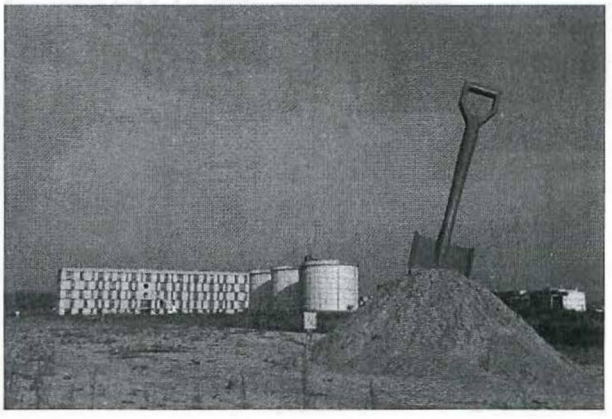
Erfpacht in Amsterdam tegenwoordig

- Aantal voortdurende erfpachtcontracten: circa 250.000
- Aantal canonbetalende rechten: 50.000
- Aantal afgekochte rechten: 200.000
- ± 400.000 woningen en ± 96.000 bedrijven op erfpacht
- 110.000 unieke erfpachters

Erfpacht in Amsterdam tegenwoordig

- Alle gronduitgiften in erfpacht:
  - Nieuw land
  - Onteigende gebieden
  - Herbestemmingsgebieden

Amsterdam, Zeeburgereiland



Erfpachtbeheer

- Contractbeheer
  - Juridisch beheer (contracten wijzigen)
  - Aanvraag-aanbieding-acceptatie-besluit-akte
  - Financieel beheer (innen van (vooruitbetaalde) canon)
  - Controle en handhaving
  - Voeren van juridische procedures
- Beleid
  - Ontwikkelen van nieuw beleid
  - Aanpassen van bestaand beleid
  - Leveren van maatwerk bij complexe projecten

Erfpachtbeheer

- Procesondersteuning
  - Automatisering
  - Kwaliteit van de gegevens waarborgen
  - Snelle dienstverlening
- Communicatie
  - Internet
  - Brochures
  - Voorlichting, contacten met 'de buitenwereld'
  - Cursus en opleiding
- Bewaken van het erfpachtvermogen

Wie doet wat binnen de gemeente?

Het juridisch en financieel erfpachtbeheer
én uitgifte van erfpachtrechten:

- Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte
- Stadsdeel: voor stadsdeellocaties (?)

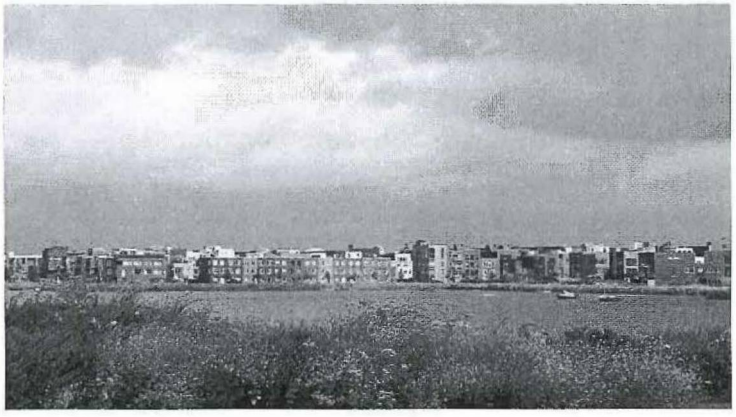
Centraal-decentraal in Amsterdam (?)

- Vanaf 1981 instelling stadsdelen
  - Gefaseerd, in 1992 16 stadsdelen en dienst Binnenstad
  - Later fusies, nu 7 stadsdelen
- Na 19 maart nieuw bestuurlijk stelsel, met 7 stadsdelen met bestuurscommissies. Centrale aansturing.

Havenbedrijf

- 1 Erfpachtrecht met ondererfpacht
- Uitgifte aan havengebonden bedrijven
- Natte en droge terreinen
- "Algemene voorwaarden tijdelijke ondererfpacht 2015 BR3 voor natte terreinen
- Voor droge terreinen normale AB 2000 BR2
- Voor 50 jaar; geen omzetting in voortdurende rechten
- Extra aandacht bodemverontreiniging

Vragen?



Dia 31

BR2 Ik check nog even bij Hans Nelissen of dit nog klopt
Rijpert, Bas; 19-2-2015

BR3 heb ik aangepast want klopte niet meer
Rijpert, Bas; 19-2-2015

Gemeente Amsterdam

Algemene Bepalingen

Bas Rijpert
Senior juridisch adviseur, Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

24 april 2018

Algemene Bepalingen

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

Algemene Bepalingen 1896

- *Tijdelijk* recht, 75 jaar, vaste canon
- Na 75 jaar krijgt gemeente eigendom onroerend goed; geen vergoeding opstal
- Geen wijzigingen opstal zonder toestemming B&W
- Bebouwing cf. voorschriften Politieverordening
- Onderhoudsplicht voor grond en opstallen
- Wanbetaling of verwaarlozing opstal = vervallen aan gemeente

Algemene Bepalingen 1915

- Alleen voor particuliere woningbouw
- Voortdurende erfpacht met 1e tijdvak 75 jaar
- Vaste canon
- Bij niet nakomen verplichting → boete 20x jaarcanon
- Vergoeding opstallen:
  - 80% bij opzeggen erfpachter
  - 100% bij opzeggen gemeente wegens einde tijdvak of andere bestemming
  - 110% bij opzeggen gemeente algemeen nut of volkshuisvesting
- Rest idem 1896 (canonverhoging met 7%, want meer rechten voor erfpachter)

Algemene Bepalingen 1934

- Voor particuliere woningbouw (Nauwelijks gebruikt)
- Ingevoerd omdat Woningwet mogelijkheid bood bebouwingsvoorschriften te verbinden aan uitbreidingsplannen
- Rest idem 1915

Algemene Bepalingen 1937 en 1955

AB 1937 / 1955: aanpassing AB 1896 voor *industrie:*
- Tijdelijke industriële rechten kunnen verlengd worden
- Vergoeding bedrijfsschade bij beëindiging door gemeente
- Recht loopt 50 jaar, vaste canon

AB 1937 / 1955 voor *particuliere woningen:*
- Afkopen van toekomstige canonbetalingen mogelijk
- Terugbetaling bij opzeggen recht in algemeen belang
- 1e tijdvak loopt 75 jaar, vaste canon

Algemene Bepalingen 1955 en 1956

- AB 1955: *Horizontale splitsing* van een gebouw in appartementen geregeld
- AB 1956: *Tuinbouw*regeling
  - In Westelijke tuinsteden onteigening agrarische grond voor stadsuitbreiding
  - Erfpacht voor vervangende tuinbouwlocaties
  - Tijdelijke rechten voor 50 jaar
  - 1992: land nodig voor bouw Olympisch Dorp, einde tuinbouwgebied

Algemene Bepalingen 1966

- Voortdurende erfpacht, met termijnen van 50 jaar
- Waardevaste canon: iedere vijf jaar indexeren (waarde binnenlands product = waarde alle goederen en diensten in NL)
- Na 50 jaar canonherziening
- Wijziging bestemming opstal kan aanleiding zijn tot canonaanpassing (expliciet vermeld)

Moderniseringsbesluit 1990

Algemene Bepalingen 1966 aanpassen aan eisen van de tijd, o.a.:

- Afkoop voor 100 jaar mogelijk: verlenging met 50 jaar op basis van uitgiftecanon kost 25% extra (in 2000 weer ingetrokken)
- Uitsluiten canonindexering mogelijk (voor resterende periode hogere canon, maar wel vast)

Algemene Bepalingen 1994

- Invoering Nieuw Burgerlijk Wetboek: juridische modernisering AB 1966 nodig
- 5-jaarlijkse canonindexatie (gerelateerd aan prijsindex gezinsconsumptie)
- Verlengd afkopen mogelijk
- Splitsingen verbonden aan toestemming gemeente
- Bij opzegging door erfpachter plicht terrein onvervuild op te leveren

1998 Operatie Groot Onderhoud Erfpachtstelsel

- 1996: 100 jaar erfpachtstelsel → stelsel kritisch tegen het licht houden → modernisering
- Rapportage over het stelsel:
  - -Argumenten bij invoering gelden nog steeds
  - -Financiële onevenwichtigheden in stelsel
  - -Verbetering van communicatie nodig
  - -Zichtbaar maken van aanwending erfpachtinkomsten in de stad
- Commentaar diverse maatschappelijke instanties → Raadsbesluit: Algemene Bepalingen 2000

Algemene Bepalingen 2000

- Voortdurende erfpacht met alleen tijdvakken van 50 jaar
- Vier betalingsmogelijkheden:
  - Jaarlijks geïndexeerde canon
  - Vaste canon voor 10 jaar
  - Vaste canon voor 25 jaar
  - Afkoop voor 50 jaar
- Gematigde indexering indexcanon = inflatie minus 1%
- Afschaffing verplichte afkoop bij uitgifte woningen
- Invoering schaduwgrondwaarde (volgende week meer hierover)

Algemene Bepalingen 1985

- Bepalingen specifiek voor *woningcorporaties*
- Tijdelijke rechten (i.v.m. woningwetfinanciering)

Algemene Bepalingen 1998

- Eind jaren '90: andere positie corporaties
- Resultaat in 1998 van onderhandelingen Federatie-Gemeente:
  - AB 1998 voortdurende erfpacht voor woningcorporaties Amsterdam (afgeleid van de AB 1994)
  - 144.141 woningen worden geconverteerd van tijdelijke naar voortdurende erfpacht
  - Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
  - 4-jaarlijkse uitwerking in Uitvoeringsbesluit

Vicarie

- Circa 680 panden op grond, voorheen in eigendom van afzonderlijke rechtspersoon, onder kerkelijk gezag
- Opbrengsten grond om vicaris (priester) te onderhouden
- Geen AB's → alleen BW is van toepassing
- Vnl. gelegen in de Schinkel (Hoofdweg/Sloterkade)
- Nu eigendom gemeente Amsterdam; rechten expireren in 2053/2064; canon is vooruitbetaald
- Conversie is mogelijk

Canonherziening einde tijdvak

- Tijdvakken duren 50 of 75 jaar
- Bij einde tijdvak wordt nieuwe canon vastgesteld voor nieuw tijdvak
  → In nieuw tijdvak: nieuwste AB's van toepassing
- Bij CHET wordt grondwaarde opnieuw vastgesteld
  → door gemeente (Grond en Ontwikkeling)
  → door drie deskundigen (taxateurs)
- Bij ingang nieuw tijdvak: akte bij notaris

Procedure CHET – AB 1915/'37/'55 (1)

- Onder AB 1915/19371955: 75-jarig tijdvak, niet-geïndexeerde canon
- Uiterlijk 4 jaar voor einde: aanzegging nieuwe AB
- Uiterlijk 1 jaar voor einde: aanzegging nieuwe canon

- Nagegaan wordt of de bestemming nog overeenkomt met die in de akte
- Vaststelling nieuwe canon o.b.v. nieuwe bestemming, mits passend binnen publiekrecht (bestemmingsplan)

Procedure CHET – AB 1915/'37/'55 (2)

- Nieuwe canon vastgesteld door drie deskundigen
- Benoeming:
  → één door de erfpachters (bouwbloksgewijs)
  → één door de erfverpachter (gemeente)
  → de derde door de twee andere deskundigen
- In het tweede jaar voor einde tijdvak wordt gestart met de benoemingsprocedure
- Kosten deskundigen: 50/50 gemeente/erfpachter

Procedure CHET – AB 1966

- Onder AB 1966: 50-jarig tijdvak
- 5-jaarlijks geïndexeerde canon

→ Vier jaar voor CHET: aanzegging nieuwe AB's
→ Aanbieding nieuwe canon door gemeente
→ Erfpachter accepteert aanbieding wel/niet
→ Indien niet geaccepteerd: vaststelling canon door deskundigen

Procedure CHET – AB 1994/2000

- AB 1994: vrijwel gelijk aan AB 1966, verlengd afkopen mogelijk
- AB 2000: 50-jarig tijdvak, jaarlijkse indexatie (min 1%)

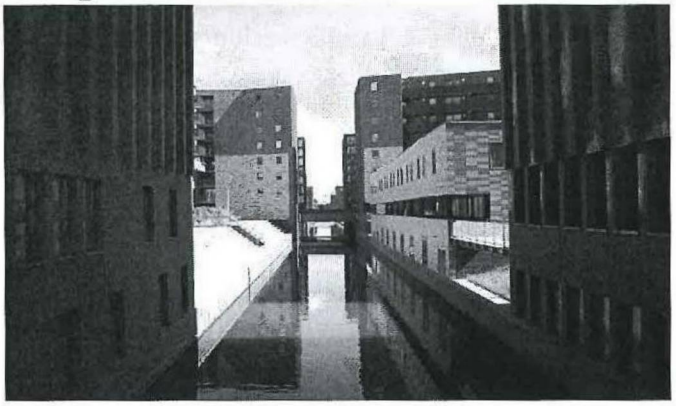
- Uiterlijk 3 jaar voor einde: aanzegging nieuwe AB en aanbieding door de gemeente voor nieuwe canon.
- Indien de erfpachter de nieuwe canon niet accepteert
  - vaststelling canon door deskundigen
  - veruit de meeste particuliere erfpachters maken gebruik van deskundigen

Van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

- 2014: radicale vernieuwing erfpacht stelsel
- Eeuwigdurende erfpacht geeft meer zekerheid voor erfpachters
- Eén keer afkopen / geen canonherzieningen meer

- Nieuwe Algemene Bepalingen
- Overstapregeling voor huidige erfpachters
- Verwachte invoering: zomer 2016

Vragen?



www.amsterdam.nl/erfpacht

