008

Gemeente Amsterdam
OntwikkelingsAlliantie

Erfpacht

Erfpacht & Uitgifte

Grond & Ontwikkeling; Gemeente Amsterdam

25 augustus 2015

Programma vandaag

- Amsterdam & Erfpacht
- Algemene Bepalingen
- Canonherziening Einde Tijdvak

Programma 1 september 2015

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

Geschiedenis Amsterdam in vogelvlucht

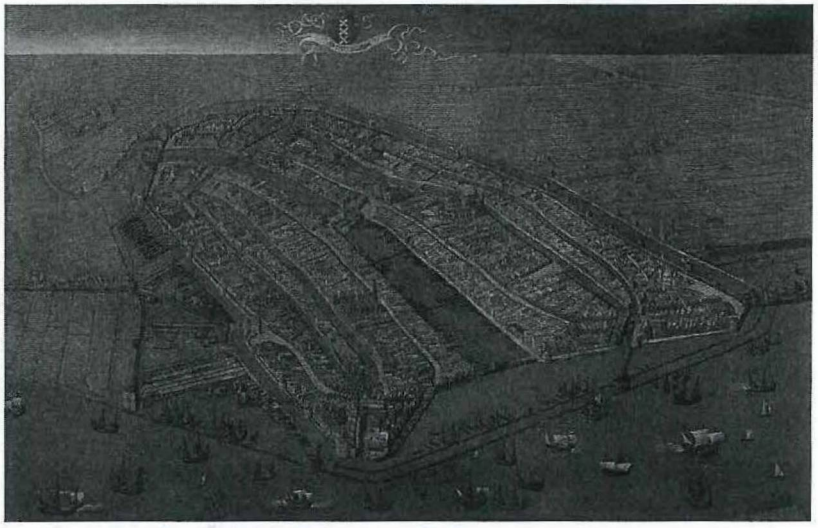
- Ontstaan uit leefgemeenschap van vissers, schippers en ambachtslieden aan monding van het IJ.
- In 1275 "Amstelledamme" voor eerst genoemd in documenten.
- Omstreeks 1300: verkrijging stadsrechten
  => Eigen rechtspraak, wetgeving en bestuur
  => Start opkomst Amsterdam

Geschiedenis Amsterdam in vogelvlucht

- 13e - 16e eeuw: stad groeit door:
  - graanhandel met de Oostzee;
  - vrijheid van godsdienst en meningsuiting.

=> i.v.m. expansie stad nieuwe verdedigingswerken nodig (Waag, Munttoren in 16e eeuw)

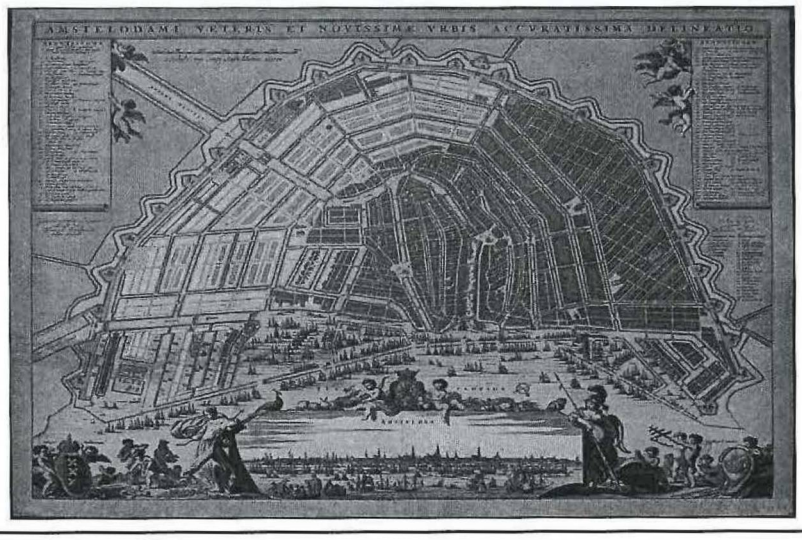
Amsterdam omstreeks 1538



Geschiedenis Amsterdam in vogelvlucht

- 17e eeuw:
  - Welvaart stad neemt verder toe (o.a. door opgekomen handel met Oost- en West-Indië)
  - De grachtengordel ontstaat (in twee fasen)

Amsterdam eind 17e eeuw



Geschiedenis Amsterdam in vogelvlucht

- 18e eeuw:
  - In 18e eeuw consolidatie van haar positie en de vergaarde rijkdom;
  - na 1795 tijdens Bataafs-Franse tijd (1795-1813) volgde echter een neergang van Amsterdam;
  - weinig expansie van de stad tot 1850.

Erfpacht

- Oudheid:

  Egyptenaren, Grieken, Romeinen:

  – kenden al rechtsvormen die gelijkenis vertonen met erfpacht: emphyteusis / ius in agro vectigali.
  – Rechtsvorm ten behoeve van cultivering van ontgonnen en onontgonnen gronden.

Erfpacht

- BW 1838:
  Na aftocht van de Fransen moet Nederland een eigen wetboek krijgen.
  => Nederlands Burgerlijk Wetboek van 1838.

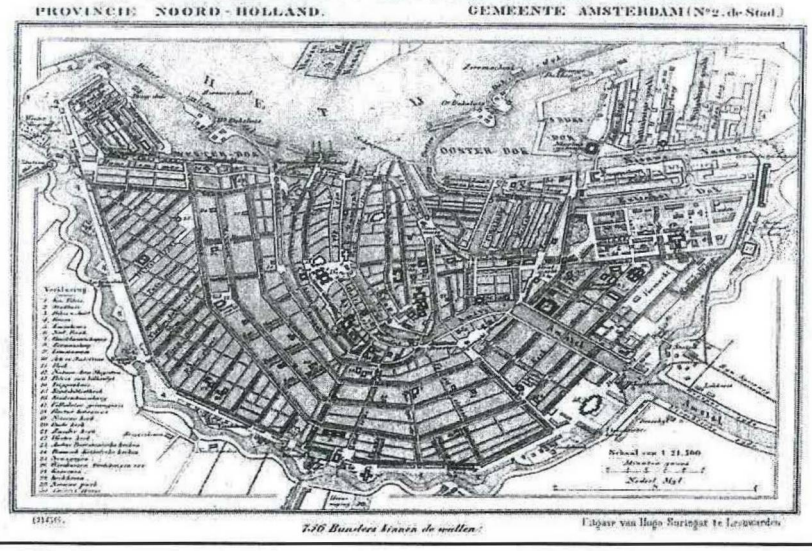
- In het BW van 1838 wordt "erfpacht" geregeld

Erfpacht in Amsterdam

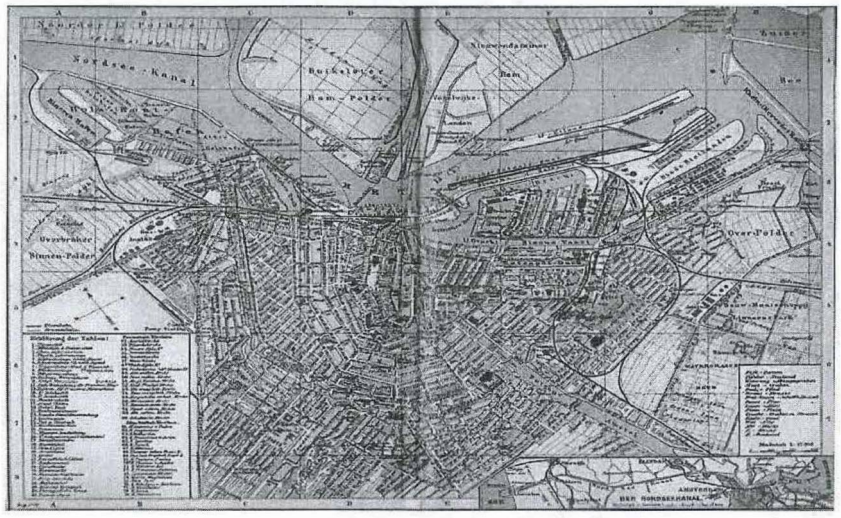
- Tweede helft 19e eeuw industriële revolutie.

- Amsterdam groeit snel door trek naar de stad.
  1850: circa 250.000 inwoners
  1900: circa 520.000 inwoners

Amsterdam omstreeks 1866



Amsterdam omstreeks 1901



Erfpacht in Amsterdam

- Door grote groei Amsterdam:

- stadsuitbreidingen ten behoeve van huisvesting nodig;
- prijzen van gronden ten behoeve van stadsuitbreidingen stegen sterk.

Erfpacht in Amsterdam

- In Amsterdam eind 19e eeuw:
  - 19e eeuwse gordel (De Pijp, Kinker-, Staatslieden- en Indische buurt) ontstaat door grote groei i.v.m. industrialisatie
  - Veelal particulier initiatief voor stadsuitbreiding (woningbouw);

Erfpacht in Amsterdam

- Echter:

  - erbarmelijke leefomstandigheden voor arbeiders, ondermeer door slechte kwaliteit woningbouw;

  - juridische mogelijkheden tot optreden tegen misstanden beperkt: o.g.v. APV kon men alleen optreden als de goede orde en de gezondheid gevaar liepen.

Erfpacht in Amsterdam

- Tweede helft 19e eeuw:

  Er ontstaan nieuwe denkbeelden over staat en maatschappij en over verhouding tussen individu en gemeenschap.

  Staat onthield zich tot dat moment van elke bemoeienis met maatschappelijk leven.

Erfpacht in Amsterdam

- Door sociale misstanden en maatschappelijke veranderingen ten gevolge van de industrialisatie komt er een roep naar meer overheidsbemoeienis.

Erfpacht als oplossing?

- Mr. M.W.F. Treub neemt (als gemeenteraadslid) in 1890 initiatief tot discussie over nieuwe grondpolitiek in gemeenteraad.

Erfpacht

Groot-Brittannië:

- Erfpacht (ground lease) in 19e eeuw met succes ingezet in Londen ten behoeve van regulering (woning)bouw (meer invloed op gebruik).

Erfpacht als oplossing?

- Discussies in gemeenteraad eind 19e eeuw over:
  - invloed Amsterdam op gebruik van "haar" grond (grond als publiek eigendom);
  - verbetering volkshuisvesting;
  - grond heeft waarde.

Erfpacht in Amsterdam

- 1896: erfpacht als instrument voor actieve grondpolitiek ingevoerd (door Treub als wethouder).

- Doelstelling erfpacht:
  - Waardestijging grond naar gemeenschap
  - Invloed op gebruik van de grond
  - Maatschappelijk ongewenste ontwikkelingen als speculatie tegengaan

Erfpacht in Amsterdam

- De gemeente Amsterdam geeft in principe sinds 1896 gemeentegrond slechts in erfpacht uit.

Kende Amsterdam voor 1896 erfpacht?

Kende Amsterdam voor 1896 erfpacht?

- De eerste uitgiften in erfpacht in Amsterdam dateren uit de 15e en 16e eeuw.

De grond binnen de vestingwerken was volledig benut. Het stadsbestuur onteigende landbouwgronden rond de stad voor verdere stadsuitbreiding. Ze slaagde echter niet in verkoop van alle grond. Een gedeelte werd daarom in erfpacht uitgegeven voor tuinbouw. Zo ontstond (in 17e eeuw) de Plantagebuurt.

Kende Amsterdam voor 1896 erfpacht?

- Tussen 1850 en 1896 werd ongeveer 150 keer grond in erfpacht uitgegeven.

Dit gebeurde voornamelijk t.b.v. ondernemers. Deze investeerden liever hun kapitaal volledig in hun bedrijf dan in de grond.

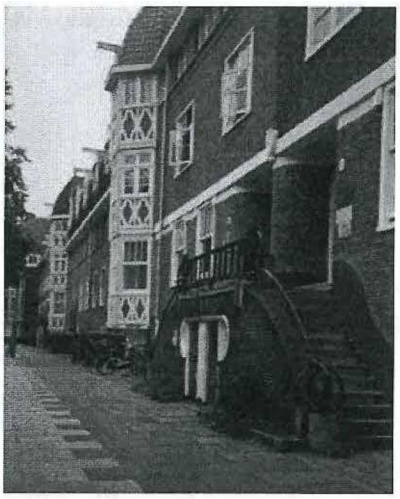
Eerste AUP onder erfpacht

Plan Zuid van Berlage (1920-1940):

- Gesloten bloksgewijze bouw
- Amsterdamse school
- Veel verschillende functies
- Zowel bouw voor hogere inkomens als bouw door woningbouwverenigingen

Plan Zuid van Berlage (1915)





Nog vele stadsuitbreidingen volgden onder erfpacht .....



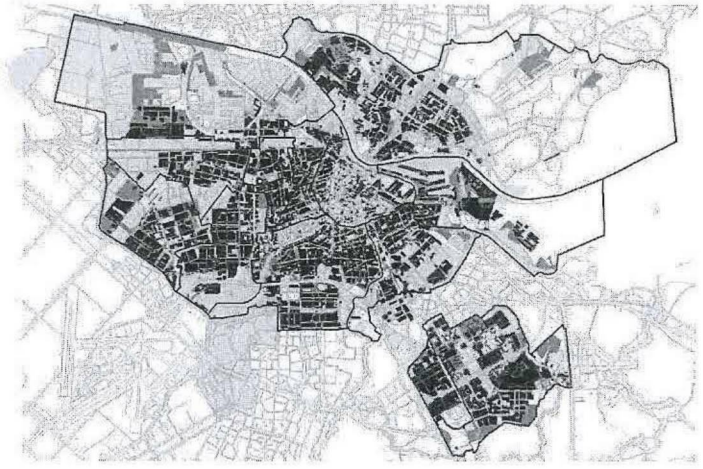


Erfpacht: enkele gegevens

- Grondgebied gemeente Amsterdam:

circa 22.000 ha, waarvan ca. 17.000 ha grond en ca. 5.000 ha water.
Ongeveer 80 % daarvan in bezit gemeente

Erfpacht en eigendom in Amsterdam



Erfpacht: enkele gegevens

- Aantal erfpachtcontracten anno 2015 ongeveer 250.000
  - aantal canonbetalende rechten: ca. 50.000
  - aantal "afgekochte" rechten: ca. 200.000
- Resultaat van het erfpachtstelsel: tussen 80 en 100 miljoen euro per jaar.

Erfpacht: enkele gegevens

- Gronduitgifte in erfpacht:
  - 2002 - 2008: jaarlijks gemiddeld € 285 miljoen aan grond in erfpacht uitgegeven
  - 2009 – 2012: jaarlijks gemiddeld € 140 miljoen aan grond in erfpacht uitgegeven
  - Vanaf 2013: jaarlijks gemiddeld € 240 miljoen aan grond in erfpacht uitgegeven

Een erfpachtstelsel moet onderhouden worden

- Wat betekent dit?
- Wie doet wat in de stad?

Erfpacht moet beheerd worden

- Erfpachtbeheer is contractbeheer:
  - Juridisch inhoudelijk beheer (o.a. het doorvoeren van contractswijzigingen en het leveren van maatwerk bij complexe projecten)
  - Financieel beheer (o.a. canoninning en betalingsregelingen)
  - Controle en handhaving
  - Voeren van juridische procedures
- Erfpacht vergt ook het voeren van beleid:
  - Aanpassen van bestaand beleid
  - Ontwikkelen van nieuw beleid
  - Momenteel: algehele herziening van het erfpachtstelsel (VES)

Wat is erfpachtbeheer nog meer?

- Procesondersteuning, dus:
  - Automatisering
  - Kwaliteit van de gegevens waarborgen
  - Blijven verbeteren van dienstverlening
- Maar ook communicatie en voorlichting:
  - Internet
  - Brochures
  - Cursus en opleiding

Wie deed nou wat in de stad?

Het erfpachtbeheer tot 2014:

- Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA)

De uitgifte van erfpachtrechten tot 2014:

- OGA: voor grootstedelijke gebieden
- Stadsdelen: voor stadsdeellocaties (regie door OGA)

Wie doet nu wat in de stad?

Het juridisch en financieel erfpachtbeheer:

- RVE Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte

De uitgifte van erfpachtrechten:

- RVE Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte

Centraal-decentraal bestuur in Amsterdam

- Vanaf 1981 decentralisatie bestuur door instelling stadsdelen
  - gefaseerd, in 1992 16 stadsdelen en dienst Binnenstad
  - later samenvoeging tot 7 stadsdelen
- Vanaf 19 maart 2014 centralisatie van het bestuur door nieuw bestuurlijk stelsel:

  7 bestuurscommissies i.p.v. 7 stadsdelen.
  Centrale aansturing.

Havenbedrijf Amsterdam

- Havenbedrijf Amsterdam N.V., met gemeente Amsterdam als aandeelhouder
- Geprivatiseerd => Valt dus niet onder de RVE Grond en Ontwikkeling.
- Bijna uitsluitend uitgifte aan havengebonden ondernemingen
- Natte en droge terreinen
- Havenbedrijf kent eigen uitgiftebeleid en eigen algemene bepalingen.

Vragen?



Algemene Bepalingen

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



AB 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

AB 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)

AB 1934

- Nauwelijks gebruikt
- Ingevoerd omdat Woningwet mogelijkheid bood bebouwingsvoorschriften te verbinden aan uitbreidingsplannen
- Rest idem 1915

AB 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

AB 1955 en AB 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

AB 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

Moderniseringsbesluit 1990

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

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

AB 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:
  - o Argumenten bij invoering gelden nog steeds
  - o Financiële onevenwichtigheden in stelsel
  - o Verbetering van communicatie nodig
  - o Zichtbaar maken van aanwending erfpachtinkomsten in de stad
- Commentaar diverse maatschappelijke instanties

→Raadsbesluit: Algemene Bepalingen 2000

AB 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
- Indexering indexcanon = inflatie minus 1%
- Afschaffing verplichte afkoop bij uitgifte woningen
- Invoering schaduwgrondwaarde

AB 1985

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

AB 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 (OGA)
  → 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

Vragen?

www.amsterdam.nl/erfpacht

