0036

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Applicatiecursus MVA

Inleiding Erfpacht

5.1.2e i§.1.2e˝ 5.1.2e

Teamleider Bureau Erfpacht

17 september 2013

Programma 17 september 2013

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, *Teamleider Bureau Erfpacht (BE)*

- Ontstaansgeschiedenis erfpacht in Amsterdam
- Eigendomskaart Gemeente Amsterdam
- Bestuurlijke verhoudingen in Amsterdam

5.1.2e . 5.1.2e , 5.1.2e

- Algemene Bepalingen van 1896 tot 2000
- Canon Herziening Einde Tijdvak

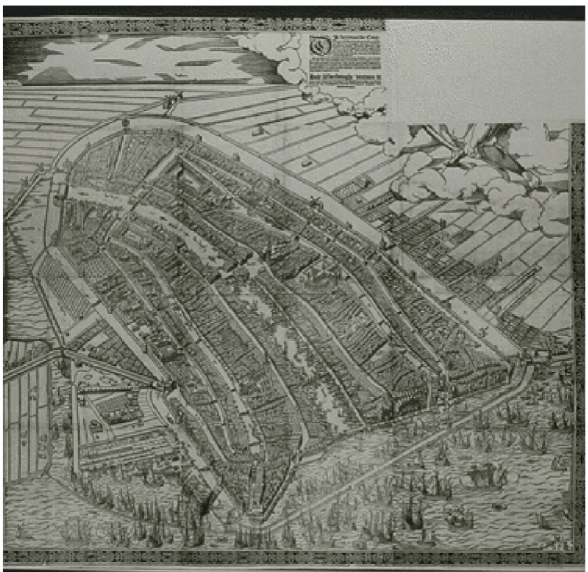
Programma 19 september 2013

5.1.2e 5.1.2e .2 5.1.2e 5.1.2e *en*
5.1.2e 5.1.2e *:*

- Het grondprijsbeleid
- Canonherziening en vervroegde wijziging
- Berekening afkoopsom
- Actualteiten erfpacht

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



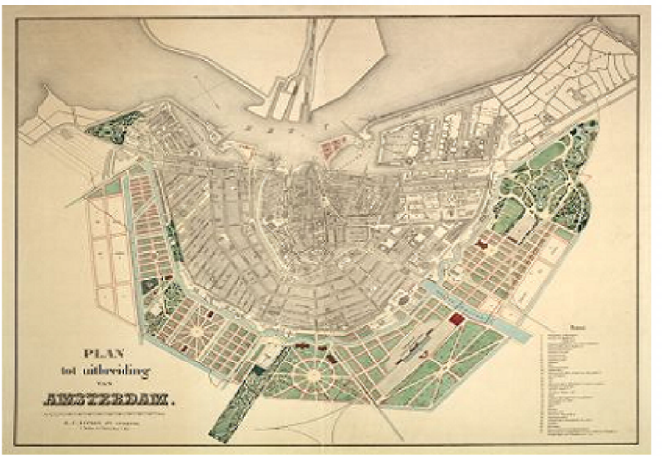
Ontstaansgeschiedenis Amsterdam

- Vanaf 16e eeuw: hoge kosten uitbreidingen
  - Dure verdedigingswerken (Waag, Munttoren)
  - Goedkope grond buiten, dure grond binnen wallen
- 17e eeuw: grachtengordel
  - Welvaart burgers en bestuur
  - Tot 1850 voldoende stadsuitbreiding (Muiderpoort, Haarlemmerpoort)


AMSTELODAMI CELEBERRIMI HOLLANDIÆ EMPORII DELINEATIO NOVA

Ontstaansgeschiedenis Amsterdam

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


PLAN
tot uitbreiding
van
AMSTERDAM.

Erfpacht als oplossing?

- Discussie in gemeenteraad:
  - Invloed op gebruik grond
  - Volkshuisvesting beter regelen
  - Grond heeft waarde
- Egypte, Grieken, Romeinen:
  - Erfpacht t.b.v. ontginning
- Engeland:
  - Erfpacht t.b.v. woningbouw

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 indien noodzakelijk voor algemeen nut

Eerste AUP onder erfpacht

Plan Zuid van Berlage (1920-1940):

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



0036



Tweede AUP onder erfpacht

- *Plan West van v.Eesteren (1950-1960)*

- Open bouwblokken
- Scheiding van functies
- Veel sociale woningbouw
- Veel openbaar groen


ALGEMEEN UITBREIDINGSPLAN VAN AMSTERDAM.
5 KM
PLAN IN HOOFDZAAK



Derde AUP onder erfpacht

- *Amsterdam Zuidoost (1960-1970)*

- Besluitvorming in 60-er jaren (Den Uyl)
- Leegstand en verloedering 80-er jaren
- Plan “Vernieuwing Bijlmermeer”
- Kosten gedeeld door gemeente, rijk, corporaties



AUP onder erfpacht

Alles rondom het IJ

- Zelfbouwkavels door particulieren
- Consortia van projectontwikkelaars en corporaties
- Veel functies en markante gebouwen (bv. OBA)
- Nodig om productiedoelstellingen te halen



0036



Annexaties door Amsterdam

- Watergraafsmeer
  - Tot 1921 zelfstandige gemeente
  - Buitenplaatsen van welgestelde Amsterdammers (Frankendael)
  - Laagstgelegen deel van Amsterdam
- Weesperkarspel
  - Tot 1966 zelfstandige gemeente
  - Daarna verdeeld over o.a. Weesp, Naarden en Amsterdam
  - Amsterdamse deel werd Bijlmermeer
- Sloten
  - Tot 1921 zelfstandige gemeente
  - Ouder dan Amsterdam (1063)

Erfpacht in Amsterdam nu

- In principe alle uitgiften in erfpacht:
  - Nieuw land, zoals IJburg 2
  - Onteigende gebieden
  - Herbestemde gebieden

Grondgebied gemeente Amsterdam:

- 22.000 ha (grond: 17.000 ha/ water: 5.000 ha)

*Daarvan in bezit gemeente: 17.500 ha (80%)
*Daarvan in erfpacht uitgegeven 3.500 ha (16% van het totaal; 20% van het gemeentebezit)

Enkele gegevens

- Aantal erfpachtcontracten circa 230.000

  - aantal canonbetalende rechten: 40.000 en

  - aantal afgekochte rechten: 190.000

Enkele gegevens

- Historische grondwaarde alle erfpachtcontracten 5 miljard
  - waarvan waarde canonrechten € 1 miljard
  - waarvan waarde afgekochte rechten € 4 miljard
- Netto-opbrengsten € 80 miljoen per jaar

Centraal-decentraal in Amsterdam

- Vanaf 1981 instelling stadsdelen
  - Gefaseerd, in 1992 16 stadsdelen en dienst Binnenstad
  - Later fusies, nu 7 stadsdelen, inclusief stadsdeel Centrum
- Bevoegdheden overgedragen naar stadsdeelbesturen
- Taken en bevoegdheden vastgelegd in Verordening op de stadsdelen
- Financiële middelen overgedragen (Stadsdeelfonds)

Wat doet stadsdeel zoal?

- **Beleidsmatige handelingen, zoals**
  - Splitsingsbeleid (publiekrecht)
  - Bestemmingsplan
  - Subsidiebeleid
- **Beheersmatige handelingen, zoals**
  - Paspoorten
  - Onderhoud groen
  - Bestuur openbaar lager onderwijs
  - Vergunningen
  - Gronduitgifte (maar wel regie OGA)

Grootstedelijk - stadsdeel

- Centrale stad: ontwikkeling en beheer grootstedelijke gebieden, zoals
  - IJburg
  - Zuidas
  - Amstel III
  - Westpoort
- Stadsdeel: ontwikkeling stadsdeellocaties

Wat is erfpachtbeheer?

- Erfpachtbeheer is contractbeheer, dus:
  - Juridisch beheer (o.a. doorvoeren van wijziging contracten)
    Aanvraag-aanbieding-acceptatie-besluit-akte
  - Financieel beheer (innen van afkoopsommen en canon)
  - Controle en handhaving
  - Voeren van juridische procedures
- Maar ook beleid, dus:
  - Ontwikkelen van nieuw beleid
  - Aanpassen van bestaand beleid
  - Leveren van maatwerk bij complexe projecten

Wat is erfpachtbeheer nog meer?

- Procesondersteuning, dus
  - Automatisering
  - Kwaliteit van de gegevens waarborgen
  - Snelle dienstverlening
- Maar ook communicatie, dus:
  - Internet
  - Brochures
  - Voorlichting, contacten met 'de buitenwereld'
  - Cursus en opleiding
- En tenslotte: het bewaken van het erfpachtvermogen

Wie doet nou wat in de stad?

Het juridisch erfpachtbeheer door:

- OGA (sinds 2009)

Het financiële erfpachtbeheer voor de hele stad door:

- OGA, Bureau Erfpacht

Gemeentelijk Havenbedrijf

- Bijna uitsluitend uitgifte aan havengebonden ondernemingen
- Natte en droge terreinen
- “Algemene voorwaarden 1992 voor tijdelijke erfpacht in havengebied”; voor natte terreinen
- Voor droge terreinen normale AB 2000
- Voor 50 jaar; geen omzetting in voortdurende rechten
- Extra aandacht voor bodemverontreiniging

www.amsterdam.nl/erfpacht



Algemene Bepalingen



Home > Wonen en leefomgeving > Erfpacht >

Algemene Bepalingen

18 april 2012

Afspraken over rechten en plichten
Algemene bepalingen zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. Deze contractvoorwaarden worden vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam.

Periodieke herziening algemene bepalingen
Algemene bepalingen worden periodiek door de gemeenteraad herzien en daarmee aangepast aan de behoeften van de tijd.

De algemene bepalingen die bij het sluiten van het erfpachtcontract worden afgesproken, blijven meestal gedurende een heel tijdvak op het erfpachtrecht van toepassing. Aan het begin van een nieuw tijdvak worden de meest recent vastgestelde Algemene bepalingen van toepassing op een nieuw recht van erfpacht.

Welke algemene bepalingen zijn er?
Amsterdam kent vanaf de invoering van het erfpachtstelsel een aantal algemene bepalingen waaronder rechten van erfpacht zijn uitgegeven.

De nieuwste algemene bepalingen zijn in 2000 vastgesteld.

Algemene Bepalingen downloaden

Download
Algemene Bepalingen 2000

Algemene Bepalingen 1896
Algemene Bepalingen 1915
Algemene Bepalingen 1934

In 1937 en 1955 zijn er drie soorten Algemene Bepalingen

Algemene Bepalingen 1937
AB voor voortdurende erfpacht 1937
AB voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1937
AB voor tijdelijke erfpacht voor terreinen, bestemd voor andere dan industrieele doeleinden 1937

Algemene Bepalingen 1955
AB voor voortdurende erfpacht 1955
AB voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1955
AB voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industrieele doeleinden 1955

Algemene Bepalingen 1956
Algemene Bepalingen 1966
Algemene Bepalingen 1985
Algemeen Bepalingen 1992
Algemene Bepalingen 1994
Algemene Bepalingen 1998

Vragen?