Gemeente Amsterdam

# Erfpacht in Amsterdam

tijdelijk
voortdurend
eeuwigdurend

14 maart 2017

## Programma

- **Deel I**
  - Geschiedenis Amsterdamse erfpacht
  - Wat is erfpacht?
  - Het voortdurende erfpachtstelsel
  - Canonherziening einde tijdvak (CHET)
  - Actualiteiten
- **Deel II**
  - Eeuwigdurende erfpacht
  - Voorstel overstapregeling

## 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



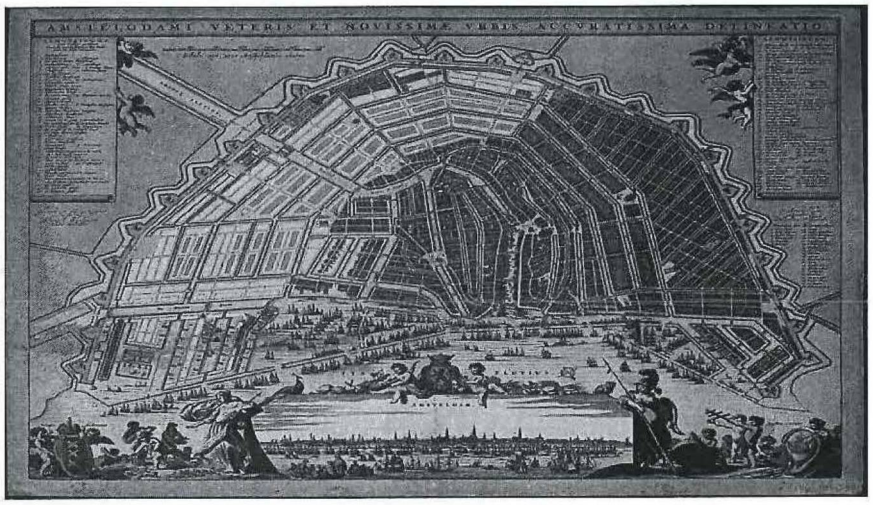
## Geschiedenis in vogelvlucht II

- **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

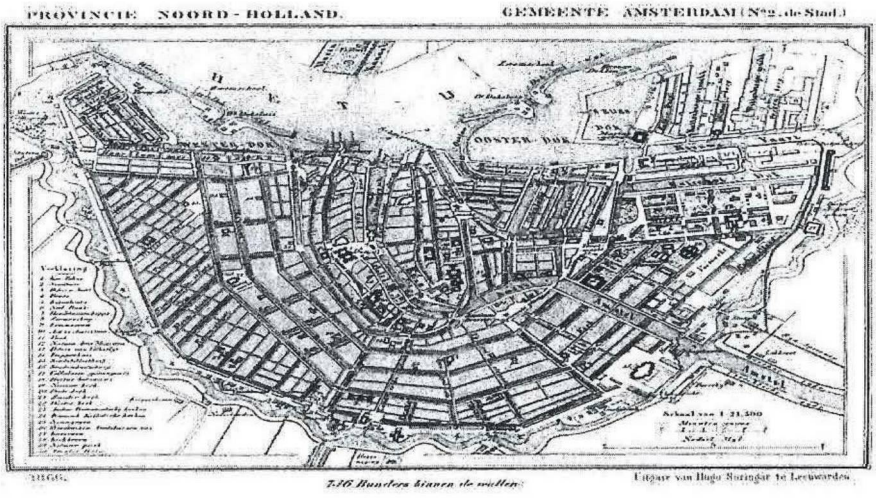
## Geschiedenis in vogelvlucht III

- 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

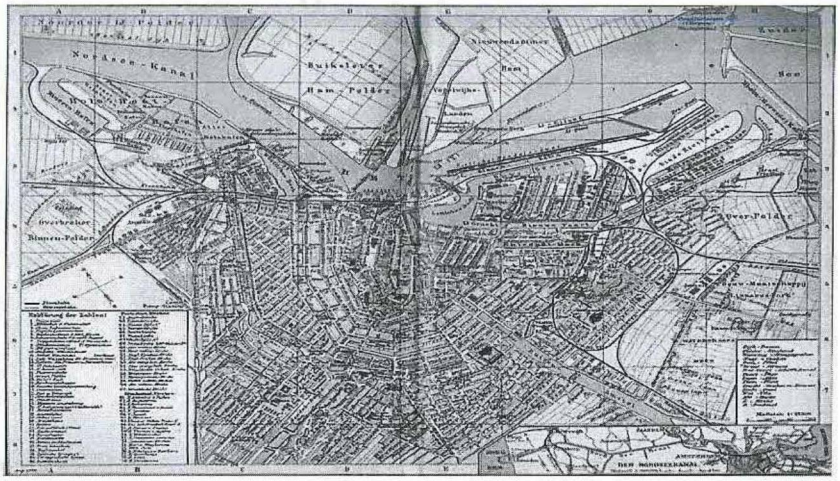
## Amsterdam rond 1700




## 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



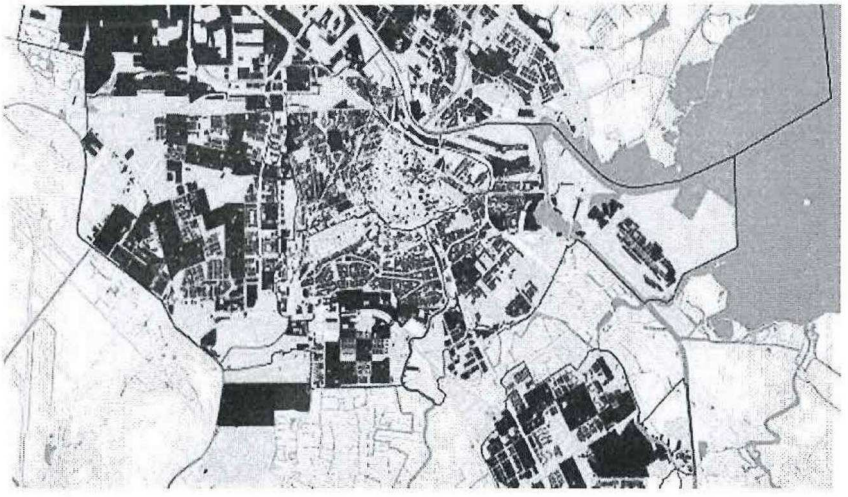
## Stadsuitbreiding erfpacht II



## 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 AB1915

**AB1896**
- Tijdelijk voor 75 jaar
- Vaste canon
- Geen vergoeding opstallen bij einde

**AB1915**
- Voortdurend met Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET)
- Alleen voor woningbouw
- Vergoeding bij einde recht

## AB1934 AB1937

**AB1934** (voortdurend)
- Vanwege invoering Woningwet

**1937** (tijdelijk)
- 50 jaar, vaste canon
- Zekerheid over verlenging

**1937** (voortdurend)
- Mogelijkheid tot afkoop

## AB1955 AB1956

**AB1955**
- Vanwege invoering Splitsingswet 1952 (appartementen)
- Gelijk aan AB1937

**AB1956**
- Speciaal voor tuinbouw
- Verplaatsing i.v.m. uitbereidingen Nieuw West
- Rechten destijds ook beëindigd i.v.m. Olympische Spelen 1992

## AB1966 & Moderniseringsbesluit 1990

**AB1966**
- Alle bestemmingen
- Tijdvakken van 50 jaar
- 5-jaarlijks geïndexeerde canon

**Moderniseringsbesluit 1990**
- Aanvullend op de AB1966
- Afkoop voor 100 jaar (verlengde afkoop)
- Uitsluiting indexering mogelijk (toeslag)

## AB1994

- Invoering Nieuw Burgerlijk Wetboek 1992
- Verlengde afkoop voor 100 jaar mogelijk
- Tijdvakken van 50 jaar
- 5-jaarlijks geïndexeerde canon

## AB2000

- Tijdvakken van 50 jaar
- Mogelijkheid verlengde afkoop geschrapt
- Vier betalingsmogelijkheden:
  - Jaarlijks geïndexeerde canon (CPI -/- 1%)
  - 10-jaar vaste canon
  - 25-jaar vaste canon
  - Vooruitbetaling (afkoop 50 jaar)

## AB1985 AB1998 Woningcorporaties

- AB1985 tijdelijke rechten (allemaal geconverteerd)
- AB1998 voortdurende rechten
- Speciale afspraken toegelaten instellingen
- Uitvoeringsbesluit periodiek aanpassen
- Bij uitponden: bijbetalen en converteren naar de AB2000

## Vicarie

- Ca. 680 rechten uitgegeven door de kerk
- Vnl. gelegen in de Schinkel (Hoofdweg/Sloterkade)
- Nu bloot-eigendom gemeente Amsterdam
- Rechten eindigen in 2053/2064
- Geen gemeentelijke AB's; Alleen BW is van toepassing
- Canon is vooruitbetaald en conversie is mogelijk

## Canon Herziening Einde Tijdvak

- Tijdvakken duren 50 of 75 jaar
- Bij einde tijdvak:
  - nieuwe canon op basis actuele grondwaarde
  - meest recente AB's van toepassing
- Hoe wordt grondwaarde en canon opnieuw vastgesteld?
  - door gemeente (vrijblijvende aanbieding)
  - door drie deskundigen (bindend)
- Kosten deskundigen: 50% gemeente /50% erfpachter

## SEBA I: Rechtbank




- Procedure sinds januari 2010. SEBA stelt o.a. :
  - Geen bevoegdheid canonherziening op basis van actuele grondwaarde
  - Eenzijdige wijzigingsbevoegdheid Algemene Bepalingen onredelijk
  - Vernietiging taxatierapporten
- Rechtbank:
  - Vernietiging deskundigenrapporten; niet zorgvuldig tot stand gekomen want onvoldoende gemotiveerd en geen hoor/wederhoor
  - Alle principiële vorderingen SEBA tegen erfpachtstelsel afgewezen
- SEBA in hoger beroep bij Hof Amsterdam

## SEBA I: Hof Amsterdam




- Hof Amsterdam:
  - Gemeente heeft wel recht tot CHET op basis van actuele waarde grond
  - Hof Amsterdam toetst de eenzijdige bevoegdheid tot wijziging AB aan Europese richtlijn
- Conclusie Hof Amsterdam:
  Eenzijdige wijzigingsbevoegdheid Algemene Bepalingen strijdig met Europese richtlijn oneerlijke bedingen
- Gemeente en SEBA in cassatie bij Hoge Raad

## SEBA: Hoge Raad




- Vernietiging arrest Hof Amsterdam:
  - Oude Algemene Bepalingen niet toetsen aan Richtlijn 1992
  - Hof Amsterdam had belangen moeten afwegen en beter motiveren
  - terugverwijzing naar Hof Den Haag
  - 20 maart 2017 pleidooi bij Hof Den Haag

## Vragen

