Tijdbalk Erfpacht in Amsterdam

1896 eerste vorm van erfpacht in de stad
Het gaat om uitgiftes in tijdelijke erfpacht voor maximaal 75 jaar. Na die tijd wordt de grond weer eigendom van de gemeente. De opstallen die de erfpachter gebouwd had, gaan naar de gemeente zonder dat die daar een vergoeding voor hoeft te betalen. Voor de industrie vervalt het erfpachtrecht na 50 jaar.

1915 Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht
Voor de particuliere woningbouw wordt een stelsel van voortdurende erfpacht ingevoerd. Het erfpachtrecht duurt voort en wordt verdeeld in tijdvakken van 50 jaar; alleen het eerste tijdvak duurt 75 jaar. Als de gemeenteraad aan het bouwterrein een andere bestemming wil geven, kan de gemeente het erfpachtrecht opzeggen.

1927 Wijziging erfpachtbepalingen van 1915
In dat jaar worden er bepalingen opgenomen met daarin verplichtingen voor de erfpachter over de aanleg van grond als tuin en het behoorlijk onderhouden van de grond en de opstallen.

1934 Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht
Er wordt opgenomen dat zonder de toestemming van B&W geen verandering mag worden aangebracht in het gebruik van het erfpachtgoed en wat daarop gebouwd is.

1937 drie soorten Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vastgesteld
Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, voor tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden en voor tijdelijke erfpacht voor woningbouwverenigingen en stichtingen. Voor alledrie wordt in de akte van uitgifte vermeld welk gebruik mag worden gemaakt van de grond en de opstallen die daarop gebouwd mogen worden. Op niet-bebouwde grond moet een tuin aangelegd en onderhouden worden, behalve bij industrieterreinen.

1955 Wijziging erfpachtbepalingen van 1937
In 1951 is de Appartementenwet van kracht geworden. Wanneer de eigenaar van een gebouw dat op erfpachtgrond staat, wil splitsen in appartementen, heeft hij volgens het Burgerlijk Wetboek de goedkeuring van de grondeigenaar, in dit geval de gemeente, nodig. Voor elk appartement wordt het aandeel in de canon door B&W vastgesteld.

1956 Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor de tuinbouw
Tuinbouwgronden worden voor 50 jaar in erfpacht uitgegeven. De canon wordt vastgesteld door deskundigen en kan om de tien jaar worden verhoogd of verlaagd.

1966 Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht
Het systeem van vijfjaarlijkse canon wordt opgenomen in de Algemene bepalingen. Het eerste tijdvak van 75 jaar is ingekort tot 50 jaar. Wanneer de gemeente en de erfpachter het na afloop van een vijftigjarig tijdvak onderling niet eens worden over de nieuwe canon, worden deskundigen ingeschakeld.

1985 Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties
De bepalingen uit 1937/1955 zijn eenvoudiger en overzichtelijker gemaakt.

1992 Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht in het havengebied
De bedrijventerreinen bestemd voor havenactiviteiten in Amsterdam (‘natte terreinen’) worden uitsluitend uitgegeven in huur of in tijdelijke erfpacht voor 50 jaar. Voor tijdelijke erfpacht is gekozen

om goed te kunnen inspelen op de veranderende eisen die aan havens worden gesteld. Ook de havens van Rotterdam, Hamburg en Antwerpen kennen om die reden contracten voor bepaalde tijd. *Het Gemeentelijk Havenbedrijf beheert ook de zogenoemde droge terreinen. Deze worden uitgegeven in voortdurende erfpacht (JH: klopt dat nog?).*

1994 Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht
Het van kracht worden het Nieuw Burgerlijk Wetboek was de belangrijkste aanleiding voor de nieuwe bepalingen. Een belangrijk verschil met eerdere Algemene bepalingen zijn de mogelijkheden van verlengde afkoop en van uitsluiting van de canonindexatie.

1998 Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties
Deze Algemene bepalingen maakten conversie mogelijk van tijdelijke naar voortdurende erfpachtrechten voor in Amsterdam gevestigde woningbouwcorporaties. Conversie vindt plaats bij het einde van de termijn van de lopende tijdelijke rechten.

2000 Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht
Deze bepalingen komen voort uit de operatie 'Groot onderhoud Amsterdamse erfpachtstelsel'. Belangrijke verschillen met de Algemene bepalingen 1994 zijn:

- canonpercentages worden gekoppeld aan het rendement op langlopende Nederlandse staatsleningen
- de canon wordt jaarlijks geïndexeerd ipv vijfjaarlijks
- erfpachters kunnen kiezen voor een 10 of 25-jaar vaste canon
- de afkoopsom voor een 50-jatig tijdvak is gelijk aan en niet hoger dan de grondwaarde.

2014 College van B en W schrijft in het collegeakkoord dat ze eeuwigdurende erfpacht willen invoeren
"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.

Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem. In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven. Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan."