Waarom erfpacht?

Dit jaar is een belangrijk jaar voor de Amsterdamse erfpacht. De gemeente wil eeuwigdurende erfpacht invoeren. Daarbij wordt de waarde van de grond nog maar één keer bepaald. Na invoering horen grote prijsstijgingen verder tot het verleden. Doel: meer zekerheid en duidelijkheid voor de erfpachter. Maar van eeuwigdurend gesproken; waar komt erfpacht vandaan en waarom?

Erfpacht in de oudheid

Al in het oude Egypte en in het Romeinse rijk werd staatsgrond in erfpacht uitgegeven.
In Amsterdam dateren de eerste uitgiften in erfpacht uit de 15e en 16e eeuw. De grond binnen de vestingwerken was volledig benut. Het stadsbestuur onteigende landbouwgronden rond de stad om verder te kunnen uitbreiden. Het bestuur slaagde er echter niet in alle grond ook weer te verkopen. Een deel werd daarom in erfpacht uitgegeven voor tuinbouwdoeleinden. Zo ontstond in de zeventiende eeuw de Plantagebuurt.

Erfpacht voor de gemeenschap

Tussen 1850 en 1896 werden terreinen voornamelijk aan ondernemers in erfpacht uitgegeven. Zij wilden vaak liever hun kapitaal in hun bedrijf investeren dan in grond. Het progressief liberale raadslid mr. [redacted] (10)(2e) wethouder en uiteindelijk minister- was in die tijd één van de eersten die de grondpolitiek wilde veranderen. Hij wilde dat de gemeenschap meeprofiteerde van de waardevermeerdering van de grond. In 1890 diende Treub een motie in om enkele percelen bouwgrond niet te verkopen. Hij wilde ze 'in opstal uitgeven'. Hij vond dat beter omdat hij ervan overtuigd was dat de terreinen in waarde zouden toenemen door de industriële revolutie en bevolkingsgroei.

Voortdurende erfpacht

Eind 1896 leidde deze discussie tot de invoering van erfpacht. Het ging om een erfpachtstelsel met erfpacht op langere termijn (75 jaar), met een vaste canon (vergoeding voor gebruik). De uitvoering ging langzaam. Bezwaren leidde in 1915 tot herziening. Voortaan werd grond uitgegeven in voortdurende erfpacht, met de mogelijkheid om de canon en de bepalingen na 75 jaar te veranderen, en daarna telkens na 50 jaar. We hebben nu nog voortdurende erfpacht. Door de jaren heen zijn de algemene bepalingen gewijzigd om aan de eisen van de tijd te voldoen.

Waarom erfpacht?

De belangrijkste argumenten bij de invoering van het erfpachtstelsel waren:

- De waardevermeerdering van de grond moet ten goede komen aan de hele gemeenschap;
- De overheid houdt meer invloed op het gebruik van de grond;
- Het erfpachtstelsel is een hulpmiddel om maatschappelijk ongewenste ontwikkelingen als speculatie tegen te gaan. In 1999 zijn deze gronden voor het erfpachtstelsel opnieuw bevestigd door de Amsterdamse gemeenteraad. Opbrengsten uit het erfpachtstelsel worden gebruikt voor stedelijke ontwikkeling, vernieuwing en voor de leefbaarheid van de stad. En ook voor het onderhoud van openbare ruimtes en parken.

Gebruik van de grond

Amsterdam is een dichtbebouwde en dichtbevolkte stad. Uitgifte in erfpacht stelt de gemeente in staat invloed te houden op het gebruik van de grond. Publiekrechtelijke regelingen op het gebied van ruimtelijke ordening zetten de grote lijnen uit. Maar erfpacht valt onder het privaatrecht. Dat biedt mogelijkheden om ook in detail bestemming en gebruik van de grond vast te leggen.

Betaalbare woningen
Het erfpachtstelsel kan ongewenste ontwikkelingen als speculatie tegengaan. Hierdoor kunnen in Amsterdam nog steeds betaalbare woningen worden gebouwd, zelfs op dure locaties zoals aan het IJ. Woningen op grond die in een 'vrije grondmarkt' zou zijn opgekocht voor kantoren of dure appartementen. Goedkope woon- en werkruimtes blijven beschikbaar, door terreinen in erfpacht uit te geven met een zekere bestemming.

Eeuwigdurende erfpacht: meer weten?
De gemeente wil voortdurende erfpacht nu veranderen in eeuwigdurende erfpacht. Binnenkort kunt u inspreken op de Algemene Bepalingen van dit nieuwe stelsel. Daarna komt er een overstapregeling. Daarin staat op welke manier mensen die nu al erfpachter zijn, kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel. Ook hierop kunt u reageren. Meer weten? Kijk dan op www.amsterdam.nl/erfpacht.