



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Inleiding erfpacht



Expertmeeting Erfpacht

Commissie Bouwen, Wonen en Klimaat

11 januari 2012

Constan van Ginneken

Hoofd Bureau Erfpacht



Geschiedenis en buitenland

- Oude Grieken en Romeinen (vnl. agrarisch).
- In middeleeuwen in Nederland verschillende vormen van gebruiksrechten.
- In 1838 opgenomen in Burgerlijk Wetboek (BW).
- Ook bij invoering Nieuw BW in 1992 opgenomen.

- Veel Europese landen kennen erfpacht of soortgelijke rechtsfiguur: o.a. Duitsland: “erbbaurecht”, Engeland: “leasehold”.



Kenmerken erfpacht

- Een beperkt zakelijk recht (i.t.t. persoonlijk recht)
- Biedt de erfpachter het genot als ware hij eigenaar; Erfpachter is bevoegd de onroerende zaak te houden en te gebruiken.
- Het is overdraagbaar en verhuurbaar.
- Het is belastbaar met hypotheek en kan vererven.



Privaatrecht versus Publiekrecht

- Erfpacht is privaatrecht (Burgerlijk Wetboek).
- Rekening houden met:
 - Artikelen Burgerlijk Wetboek.
- In geval overheidserfpacht:
 - Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (bv vertrouwens- en gelijkheidsbeginsel).
 - Beleid.



Wie geven uit in Erfpacht?

- Overheid (Staat, gemeenten, waterschappen).
- Commerciële partijen en institutionele beleggers.
- Woningcorporaties.
- Particuliere beleggers.



Waarom erfpacht?

Uitgifte in erfpacht door:

- Overheidslichamen:
 - sturing op grondgebruik (naast bestemmingsplan).
 - waardevermeerdering komt ten goede aan gemeenschap.

- Particulieren, beleggers:
 - grond als geldbelegging (bijv. institutionele beleggers).
 - inkomstenbron (bijv. voor onderhoud landgoed).
 - financieringsconstructie (bijv. bedrijventerrein).



Waarom erfpacht?

Inhoud bepalingen hangt af van doel bloot eigenaar:

- Primair doel waterschappen: zeggenschap over dijk
 - Primair doel beleggers: lange termijn waardeontwikkeling.
 - Primair doel gemeenten: inkomstenstroom voor investeringen, bevorderen volkshuisvesting, sturing op grondgebruik.
- Erfpachtvoorwaarden verschillen per erfverpachter (in bepalingen nadruk op sturing of op financiën).



Waarom is erfpacht in Amsterdam ingevoerd?

- Actief grondbeleid:
 - Sturing ruimtelijke inrichting.
 - Tegengaan van grondspeculatie.
 - Ontwikkelingen op gang brengen.
 - Bevorderen volkshuisvesting.

- Financiële reden:
 - Grondwaardestijging komt toe aan gemeenschap.



Wat staat er in het erfpachtcontract?

- Algemene bepalingen:

De regels die op alle erfpachtrechten van toepassing zijn (o.a. betaalregime, gang van zaken bij beëindiging en bij einde tijdvak)

- Bijzondere bepalingen specifiek voor het betreffende erfpachtrecht (bv. parkeren, erfafscheidingen, gedoogplichten, anti-speculatiebeding, evt. toestemming)
 - Bestemming en toegestaan gebruik.
 - Maximale bebouwing.
 - Financiële gegevens en duur.



Algemene bepalingen Amsterdam

- Start stelsel 1896
- AB's gewijzigd in:
 - 1915, 1934, 1937, 1955, 1966, 1994, 2000
- Bijzondere AB's
 - voor corporaties
 - voor tijdelijke rechten
 - voor bedrijven
 - voor tuinbouw
 - voor de haven



Verschillen in AB's

- AB's weerspiegelen elk een bepaalde tijdgeest

- Enige verschillen:
 - indexering canon vanaf AB 1966
 - mogelijkheid tot “afkoop” vanaf AB 1937
 - procedure bij canonherziening
 - betaalwijzen canon

- Gewijzigde AB's gelden voor nieuwe uitgiftes en bij aanvang nieuw tijdvak



Tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpacht

Nederland:

- Tijdelijke erfpacht.
- Voortdurende erfpacht.
- Eeuwigdurende erfpacht.

Juridische en financiële verschillen.



Tijdelijke erfpacht

- Erfpachtrecht bestaat gedurende vastgelegd tijdvak (40, 50, 75 of 99 jaar), en eindigt daarna.

Let op: wat is vastgelegd over opstal?

- Verplichte oplevering in onbebouwde staat.
- Opstal valt toe aan erfverpachter.
- Erfverpachter betaalt aan erfpachter opstalvergoeding.



Voortdurende erfpacht

- Erfpachtrecht blijft onbepaalde tijd bestaan.
- Ingedeeld in administratieve tijdvakken (bijv. 50 of 75 jaar).
- Per tijdvak kunnen nieuwe bepalingen van kracht zijn.
- Per tijdvak kan nieuwe canon vastgesteld worden.
- Vaak kan canon voor looptijd tijdvak “afgekocht” worden.
- Amsterdam heeft voortdurende erfpacht.



Eeuwigdurende erfpacht

- Erfpachtrecht blijft onbepaalde tijd bestaan.
- Erfpachtvoorwaarden en canonafspraken gelden voor onbepaalde tijd.

- Eeuwigdurende afkoop lijkt op eigendom
- Eeuwigdurend canon betalend kan ook
- Echter: wijziging recht (bijv. bestemmingswijziging) mag niet zonder toestemming erfverpachter.
- Wijziging recht kan leiden tot canonaanpassing.



Praktijk Amsterdams stelsel

- Wijziging van feitelijke situatie en erfpachtcontracten kan financiële gevolgen hebben bij:
 - Bestemmingswijziging
 - Bebouwingswijziging of –uitbreiding
 - Perceelsuitbreiding
 - Splitsen van appartementsrechten
 - Tussentijdse afkoop
 - Canonherziening Einde Tijdvak (CHET)



Erfpachtvermogen Amsterdam

Jaarrekening 2011:

- 219.000 erfpachtrechten
 - waarvan ca. 42.000 canonbetalend
 - waarvan ca. 177.000 afgekocht

In erfpacht uitgegeven gronden: € 5,4 miljard

- Waarvan € 1,1 miljard canonbetalend
 - Dit bedrag is rentedragend gefinancierd via Leningfonds gemeente
- Waarvan € 4,3 miljard afgekocht
 - Staat als erfpachtvermogen op de gemeentelijke balans
- Werkelijke actuele grondwaarde is hoger: ruim € 10 mrd



Financiële baten van erfpacht

In een gemiddeld jaar:

- Canoninkomsten + € 95 mln
 - Resultaat op afkoop + € 35 mln
 - Rentelasten -/- € 40 mln
 - Uitvoeringskosten -/- € 10 mln
 - Erfpachtresultaat + € 80 mln
-
- Waarvan ong. € 50 mln naar Algemene Dienst
 - Waarvan ong. € 20-40 mln naar Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (resultaat op corporatierechten)