

Podcast Amsterdamse Handelsgeest - Van de Gouden Eeuw tot Nu

➤ Aflevering 2: De Evolutie van Erfpacht in Amsterdam

In deze aflevering van *Amsterdamse Handelsgeest: Van de Gouden Eeuw tot Nu* duiken we in een onderwerp dat nauw verweven is met de ontwikkeling van Amsterdam: het erfpachtstelsel. Hoe is dit unieke systeem ontstaan, welke impact heeft het gehad op de stad, en is het klaar voor de toekomst? We bespreken het met twee experts: Paul Nelisse, directeur bij Colliers en expert in stedelijke erfpacht, en Arief van Rhee, notaris partner bij Lexence en specialist in vastgoedrecht. Samen ontrafelen zij hoe erfpacht Amsterdam heeft gevormd en hoe het stelsel zich blijft aanpassen aan nieuwe uitdagingen.

Hidde Bruinsma: Als je in Amsterdam een huis koopt, is de grond meestal niet je eigendom. Je betaalt hiervoor jaarlijks erfpacht aan de gemeente. Paul, kun je uitleggen wat erfpacht precies inhoudt?

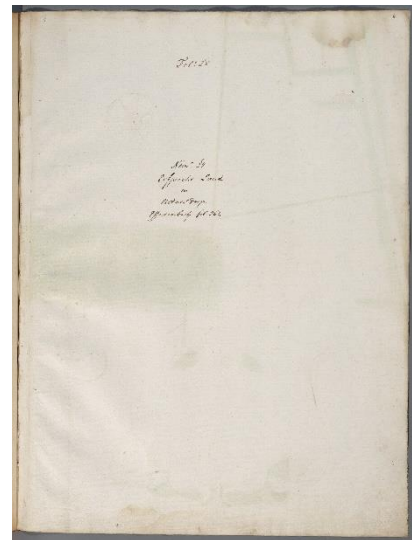
Paul Nelisse: Ja, erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat heel dicht tegen eigendom aanzit. Als erfpachter kun je de grond gebruiken alsof die van jou is, maar de eigendom blijft bij de bloot eigenaar. In Amsterdam is dat meestal de gemeente. Het recht kan verschillende vormen aannemen: tijdelijk, voortdurend of eeuwigdurend. Tijdelijke erfpacht lijkt in sommige opzichten zelfs op huur.

Hidde Bruinsma: Stedelijke erfpacht wordt vaak genoemd. Kun je dat uitleggen?

Paul Nelisse: Dat gaat vooral over de toepassing in steden. Een belangrijk kenmerk is het verplichte karakter, zoals dat in Amsterdam sinds 1896 geldt. Het werd destijds ingevoerd door wethouder Willem Treub om speculatie met bouwgrond tegen te gaan en de stad meer controle te geven over haar ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij werden de opbrengsten gebruikt voor gemeenschappelijke voorzieningen.

Hidde Bruinsma: Arief, welke doelen had de gemeente met dit systeem?

Arief van Rhee: Eind 19e eeuw was er nog geen ruimtelijke ordening zoals we die nu kennen. Amsterdam zag toen slechte woningen ontstaan en wilde via privaatrechtelijke kaders betere woningen realiseren. Ze wilden ook grip houden op de stedelijke uitbreiding, die destijds razendsnel ging. Daarnaast was het idee dat de stad door iedereen werd gemaakt en de opbrengsten dus ook aan iedereen ten goede moesten komen, niet alleen aan grondeigenaren.



Erfpacht uit 1633 in Amsterdam

Hidde Bruinsma: In 1915 stapte Amsterdam over van tijdelijke naar voortdurende erfpacht. Wat veranderde er toen, Paul?

Paul Nelisse: Het tijdelijke systeem zorgde voor onzekerheid bij banken, omdat het recht volledig kon aflopen. Dat bemoeilijkte financiering voor bouwers. Bij voortdurende erfpacht blijft het recht doorlopen, maar is het opgedeeld in tijdvakken van bijvoorbeeld 50 of 75 jaar. Aan het einde van zo'n tijdvak kan de canon worden herzien. Dat gaf banken meer zekerheid en zorgde ervoor dat bouwprojecten weer op gang kwamen.

"Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat heel dicht tegen eigendom aanzit. In Amsterdam is dat meestal de gemeente."

Hidde Bruinsma: In de jaren '90 ontstond er onrust over de herzieningen van die canon, toch?

Arief van Rhee: Klopt. Veel oudere erfpachtrechten waren niet geïndexeerd voor inflatie. Na 50 of 75 jaar kregen mensen te maken met enorme stijgingen van de canon. Dat leidde tot grote onvoorspelbaarheid en zorgde ervoor dat banken huiverig werden om woningen met aflopende erfpacht te financieren.

Hidde Bruinsma: Was dit een aanleiding voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht in 2017?

Arief van Rhee: Zeker. Eeuwigdurende erfpacht biedt veel meer voorspelbaarheid. Bij aanvang worden alle voorwaarden vastgelegd en veranderen die niet meer, behalve een indexering op inflatie. Dit systeem ligt dicht bij eigendom, wat voor zowel bewoners als banken aantrekkelijker is.

Hidde Bruinsma: Paul, waarom was er toch zoveel kritiek op dit nieuwe systeem?

Paul Nelisse: De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is kostbaar. De gemeente berekent de grondwaarde op basis van buurtstraatquotes, een percentage van de WOZ-waarde. In sommige wijken, zoals Amsterdam-Zuid, kan dat oplopen tot wel 50% van de woningwaarde. Voor veel mensen is dat een forse financiële drempel.

Hidde Bruinsma: Hoe zie je het systeem van erfpacht in de toekomst, Arief?

Arief van Rhee: Ik denk dat erfpacht een nuttig instrument blijft, vooral voor bedrijfsterreinen en woningcorporaties. Maar ik zie ook ruimte voor selectiever gebruik, bijvoorbeeld door eigendom aan te bieden in stabiele buurten zoals Amsterdam-Zuid. Het zou de aantrekkelijkheid van de stad kunnen vergroten.

“Eind 19e eeuw was er nog geen ruimtelijke ordening zoals we die nu kennen. Amsterdam zag toen slechte woningen ontstaan.”

Hidde Bruinsma: Tot slot, Paul, hebben mensen die in 2017 overstapten naar eeuwigdurende erfpacht een goede keuze gemaakt?

Paul Nelisse: Absoluut. Met de stijgende grondprijzen is het een goede investering gebleken. Mensen die toen overstapten, hebben nu duidelijkheid en profiteren van gunstige voorwaarden die inmiddels zijn versoberd.

De sprekers



Hidde
Bruinsma

HOST EN PODCASTMAKER



Arief
van Rhee

NOTARIS, PARTNER



Paul
Nelisse

DIRECTEUR BIJ COLLIERS EN EXPERT OP HET
GEBIED VAN ERFPACHT