



## Voordracht voor de raadsvergadering van

woensdag 28 en donderdag 29 juni 2017

Jaar	2017
Afdeling	1
Nummer	425
Publicatiedatum	31 mei 2017
Agendapunt	45
Datum besluit B&W	2 mei 2017

---

### Onderwerp

Vaststellen van de Verordening gronduitgifte met gebruikmaking van erfpacht Amsterdam 2017.

*Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:*

---

Tekst van openbare  
besluiten wordt  
gepubliceerd

### De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 2 mei 2017,

### Besluit:

vast te stellen de volgende verordening:

## Verordening gronduitgifte met gebruikmaking van erfpacht

### Artikel 1 Structuurvisie

1. Ter uitvoering van artikel 2.1 Wro is door de gemeenteraad op 17 februari 2011 de structuurvisie: "Structuurvisie Amsterdam 2040" vastgesteld geldend voor de periode tot 2040.
2. In de structuurvisie is verankerd dat de gemeente een actief grondbeleid voert om middelen te genereren om de gemeente Amsterdam te ontwikkelen.
3. Indien de structuurvisie of de omgevingsvisie als opvolger in het kader van de Omgevingswet, wordt herzien, zal het grondbeleid onderdeel zijn daarvan en wordt indien aan de orde deze verordening aangepast.

### Artikel 2 Actief grondbeleid

Het college geeft grond in erfpacht uit ten behoeve van een actieve gemeentelijke grondpolitiek. Na uitgifte in erfpacht voert de gemeente het actieve (erfpacht)beheer over deze gronden. Hiermee wordt beoogd zorg te dragen voor de behoefte in de gemeente Amsterdam aan passende ruimtelijke de ontwikkelingen, onder meer door:

- a. Actief invloed uit te oefenen op het gebruik van de grond door middel van het opnemen van bestemmingsbepalingen in erfpachtvoorwaarden;
- b. Het tegengaan van speculatie met bouwgronden door onder meer het opnemen van een bouwplicht in erfpachtvoorwaarden;
- c. De waardevermeerdering van de grond bij veranderend gebruik ten bate van de gemeenschap te laten komen;
- d. Het actieve grondbeleid van het college vanuit een regisserende rol.

- e. De toepassing van een residueel en functioneel grondprijnsbeleid door het college om optimale omstandigheden te scheppen om maatschappelijk gewenste doelstellingen te realiseren op het gebied van onder meer wonen, werken, recreatie, milieu en sociaal- culturele voorzieningen.

### **Artikel 3 Wijziging actief grondbeleid**

1. De gemeente is bevoegd tot aanpassing van het actief grondbeleid, waarbij de gemeente zorg draagt voor een passende overgangsregeling.
2. Het college voert door de gemeente voorgestelde beleidswijzigingen uit en rapporteert daarover aan de gemeenteraad.

### **Artikel 4 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking per 1 juli 2017.

### **Artikel 5 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als: Verordening gronduitgifte en beheer met gebruikmaking van erfpacht Amsterdam 2017.

---

#### **Wettelijke grondslag**

- Artikel 147 Gemeentewet
- Het besluit van de gemeenteraad van 23 september 1896;
- Het besluit van de gemeenteraad van 22 juni 2016, nummer 187/664;
- Artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- De structuurvisie Amsterdam 2040;

---

#### **Bestuurlijke achtergrond**

De gemeente Amsterdam hanteert sinds 1896 een actieve grondpolitiek waarbij gronden niet in volle eigendom worden overgedragen maar in erfpacht worden uitgegeven. Daartoe werd bij raadsbesluit van 23 september 1896, nummer 525 het stelsel van uitgifte in (tijdelijke) erfpacht ingevoerd. Bij raadsbesluit van 8 december 1915, nummer 1271 is vervolgens het stelsel van voortdurende erfpacht ingevoerd. Het stelsel van voortdurende erfpacht is door de gemeenteraad meerdere malen herbevestigd, voor het laatst bij raadsbesluit van 15 november 2000, nummer 689. Bij besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664 heeft de gemeenteraad het uitgangspunt van gronduitgifte in erfpacht nogmaals bevestigd door middel van het invoeren van een stelsel van eeuwigdurende erfpacht.

Hiermee is het bestendig beleid van de gemeente Amsterdam om een actieve grondpolitiek te voeren door middel van het erfpachtstelsel. Om dit beleid ten volle te kunnen uitvoeren en haar erfpachters (burgers en bedrijven) daarover op juiste en efficiënte manier te kunnen informeren is het nodig om over juiste en actuele gegevens van de eigenaren te beschikken. Om toegang tot het (landelijke) BRP te krijgen is het van belang het gemeentelijke beleid vast te leggen in een verordening.

---

Onderbouwing besluit

***Juridische grondslagen Amsterdamse erfpacht***

De gemeente is een publiekrechtelijke rechtspersoon als bedoeld in artikel 2:1 lid 1 Burgerlijk Wetboek (BW). Het college van Burgemeesters en Wethouders is bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen als bedoeld in artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet.

Erfpacht is een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5: 85 BW (en verder). Het betreft een recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak (een perceel grond) van een ander (in dit geval de gemeente) te gebruiken als ware hij eigenaar van de grond.

Omdat de gemeente een (publiekrechtelijke) rechtspersoon is in de zin van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, is zij bevoegd om ook van het privaatrechtelijke instrument erfpacht gebruik te maken in het kader van haar actieve grondpolitiek.

***Historie en doelstellingen Amsterdams erfpachtstelsel***

De Amsterdamse gemeenteraad besloot in 1896 tot het voeren van een actief grondbeleid door het instellen van het Amsterdamse erfpachtstelsel. De belangrijkste redenen voor invoering waren destijds:

- Sturen op het gebruik van de grond door het opnemen van erfpachtbestemmingen (er was in 1896 nog vrijwel geen publiekrechtelijke wetgeving waarmee deze sturing op het gebruik kon worden bereikt);
- Waardevermeerdering van de grond ten goede van de gemeenschap laten komen (door periodiek, eens in de 50 a 75 jaar de canon te herzien aan de hand van de gestegen grondwaarde);
- Het tegengaan van speculatie met bouwgrond (door het opnemen van erfpachtbestemmingen en bebouwingsplichten);
- Kunnen beschikken over de grond voor werken van algemeen nut door beëindiging erfpacht (de Onteigeningswet bestond in 1896 nog niet)

Sindsdien is het erfpachtstelsel meerdere malen geëvalueerd en zijn het nut en de noodzaak van het erfpachtstelsel door de gemeenteraad herbevestigd, onder meer door het telkenmale vaststellen van nieuwe Algemene erfpachtbepalingen.

Hoewel er sinds de invoering van het Amsterdamse erfpachtstelsel in 1896 een aanzienlijke hoeveelheid publiekrechtelijke sturingsinstrumenten is ingevoerd (Omgevingswet, Woningwet, Bouwbesluit, Onteigeningswet etc.) heeft het Amsterdamse erfpachtstelsel nog steeds een toegevoegde waarde voor het voeren van het gewenste actieve grondbeleid. Deze toegevoegde waarde bestaat onder meer uit:

- *Nauwkeurigere sturing met erfpachtbestemming*  
Het feit dat met erfpacht meer fijnmazig/gedetailleerd kan worden gestuurd dan met het vaak wat globalere bestemmingsplan. Zo kan bijvoorbeeld binnen een bestemming “wonen” uit het bestemmingsplan met erfpachtbestemmingen een mix van sociale huur, middensegment huur, vrije sector huur op bepaalde locaties worden gerealiseerd.  
Met het opnemen van erfpachtbestemmingen kan daarnaast ook bijvoorbeeld worden tegengegaan dat nieuwe kantoren worden gebouwd in tijden van grote kantorenleegstand.

- *Beëindigingsmogelijkheid aanvullend op de Onteigeningswet*  
De gemeente wil kunnen beschikken over de grond voor werken van algemeen nut door beëindiging erfpacht, anders dan via de Onteigeningswet.
- *Tegengaan speculatie*  
Het tegengaan van speculatie met bouwgrond door het opnemen van bestemmingsbepalingen en bebouwingsplichten (incl. boetebepalingen) in erfpachtcontracten.
- *Financieringsvoordeel in tijden van crisis*  
Het voortdurende erfpachtstelsel kan ook een toegevoegde waarde hebben in tijden van economische crisis. Voordeel van gronduitgifte kan zijn dat de grond niet hoeft te worden voorgefinancierd door de ontwikkelaar maar dat de grond in erfpacht kan worden verkregen onder de verplichting een periodieke canon te voldoen.

### **Gebruik Burger Service Nummer (BSN) en Landelijke Basis Registratie Personen (BRP) ten behoeve van gronduitgifte en het erfpachtbeheer**

De gemeente Amsterdam (Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte) beheert de ruim 270.000 uitgegeven erfpachtrechten. Erfpachtbeheer bestaat onder meer uit het behandelen en verwerken van periodieke canonbetalingen of afkoopsommen, het beoordelen en verwerken van verzoeken tot bestemmingswijzigingen en/of bebouwingswijzigingen en de verwerking van verzoeken tot conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht. Voor elk recht wordt ten behoeve van het erfpachtbeheer in het erfpachtbeheersysteem door de gemeente onder meer bijgehouden wie de erfpachter is van het recht en waar de erfpachter woont c.q. gevestigd is. Veelal is de erfpachter ook woonachtig op het adres van het erfpachtrecht maar dit hoeft niet het geval te zijn, bijvoorbeeld in geval van particuliere beleggingen. Een erfpachter kan dus een inwoner zijn van de gemeente Amsterdam (al dan niet gevestigd op het erfpachtadres), maar kan ook ergens anders in Nederland of zelfs in het buitenland woonachtig zijn. De gegevens van de erfpachter (o.a. naam, adres en woonplaats) in het erfpachtbeheersysteem dienen actueel te zijn om de communicatie met de erfpachter over het desbetreffende erfpachtrecht correct en efficiënt uit te kunnen voeren.

Op dit moment beschikt de gemeente – vanwege het feit dat de gemeente Amsterdam geen toegang heeft tot de Landelijke Basis Registratie Personen - niet in alle gevallen over de juiste adresgegevens van de erfpachter. De erfpachter kan in dat geval moeilijk of soms helemaal niet worden bereikt.

Indien er een notariële akte passeert en een erfpachtrecht wordt overgedragen komen wijzigingen in de subjectgegevens (persoonsgegevens), met enige weken vertraging via het Kadaster bij de gemeente binnen. Wijzigingen in de subjectgegevens welke geen nieuwe akten bij het Kadaster als gevolg hebben, worden nu niet automatisch door het Kadaster aan de gemeente geleverd. Daardoor zijn de subjectgegevens (persoonsgegevens en adresgegevens) in het erfpachtbeheersysteem regelmatig niet actueel en feitelijk onjuist. Dit veroorzaakt dus een kwaliteitsprobleem met betrekking tot de subjectgegevens van het

---

erfpachtbeheersysteem. De gemeente kan daardoor de erfpachter niet altijd op het juiste adres aanschrijven c.q. bereiken.

Indien de gemeente Amsterdam voor haar erfpachtbeheer gebruik zou kunnen maken van het Burger Service Nummer (BSN) en van de Landelijke Basisregistratie Personen (ook buiten de gemeente Amsterdam) wordt verzekerd dat de gemeente haar erfpaters altijd op het correcte adres kan aanschrijven.

Derhalve is – in overleg met de Commissie Persoonsgegevens Amsterdam (CPA)-contact gezocht met het RViG. Het RViG heeft aangegeven de benodigde toestemming voor het gebruik van het BSN en de Landelijke BRP te kunnen verstrekken indien het gemeentelijk gebruik van erfpacht ten behoeve van de actieve gemeentelijke grondpolitiek wordt vastgelegd in een Raadsverordening.

Door het BSN te gebruiken en de landelijke BRP te raadplegen handelt de gemeente volgens het principe dat elk bestuursorgaan bij het vervullen van zijn (publiekrechtelijke ofwel publieke) taak authentieke gegevens dient te gebruiken die beschikbaar zijn in een basisregistratie. Zo is geborgd dat wordt gewerkt met dezelfde kwalitatieve (persoons-)gegevens. Deze aanpak is in lijn met de visie die de gemeente doende is te ontwikkelen.

### ***Digitale dienstverlening via Berichtenbox en DigID ten behoeve van erfpachtbeheer***

Naast het oplossen van dit kwaliteitsprobleem wil de gemeente Amsterdam ook zoveel als mogelijk gebruik gaan maken van de basisinfrastructuur van e-Overheid, zoals bijvoorbeeld DigID en de Berichtenbox. Digitale dienstverlening in het kader van het erfpachtbeheer leidt tot een meer doelmatigere en vooral ook klantgerichte werkwijze. Het is aan erfpaters moeilijk uit te leggen dat zij voor publiekrechtelijke gemeentelijke aangelegenheden (o.a. belastingen en vergunningen) gebruik kunnen maken van DigID en de Berichtenbox, maar voor het contact met de gemeente over (privaatrechtelijke) erfpachtzaken een andere (analoge of digitale) weg zouden moeten bewandelen.

Om gebruik te kunnen maken van DigID en de Berichtenbox zal de gemeente eerst met zekerheid vast moeten kunnen stellen dat zij met de juiste persoon communiceert en de juiste persoonsgegevens gebruikt. Hiervoor kan na vaststelling van de onderhavige verordening, naast de kadastrale gegevens (BRK), ook een beroep worden gedaan op de Landelijke BRP.

Om de processen rondom erfpacht goed te ondersteunen zijn vanuit de Landelijke BRP o.a. de volgende gegevens nodig:

- BSN
- Naam
- Titels
- Geslacht
- Woonadres
- Postadres
- Woonplaats
- Land
- Datum overlijden

---

**Noodzaak vaststellen verordening**

De gemeenteraad stelt deze verordening nu vast om – naast de hiervoor onder “bestuurlijke achtergrond” vermelde raadsbesluiten - in een publiekrechtelijke verordening vast te leggen dat de gemeente sinds 1896 erfpacht gebruikt als instrument ter uitvoering van haar actieve grondbeleid.

De Rijksdienst voor Identiteitsgegevens (RvIG) - die belast is met het toezicht op de Basis Registratie Persoonsgegevens en het gebruik van het Burger Service Nummer – kan aan de gemeente Amsterdam slechts toestemming verlenen voor het gebruik van BSN en de BRP indien het actieve gemeentelijk grondbeleid door middel van erfpacht wordt vastgelegd in een publiekrechtelijke, gemeentelijke verordening

De urgentie om toegang te krijgen tot de Landelijke BRP en het gebruik van het BSN, en het gemeentelijk gebruik van het instrument erfpacht alsnog in een publiekrechtelijke verordening vast te leggen is toegenomen met het raadsbesluit van juni 2016 om een nieuw, eeuwigdurend erfpachtstelsel in te voeren. Met dit nieuwe stelsel benadrukte de gemeenteraad nogmaals haar uitgangspunt actief grond beleid te voeren en te willen blijven voeren.

De gemeente is voornemens om een overstapregeling in te voeren waarmee erfpachters met een erfpachtrecht onder het huidige, voortdurende stelsel, kunnen overstappen naar het nieuwe, eeuwigdurende erfpachtstelsel. Dit brengt met zich mee dat grote groepen erfpachters (tienduizenden) benaderd moeten worden en derhalve een koppeling met de landelijke Basis Registratie Personen noodzakelijk is om iedereen op het juiste adres te benaderen.

Daarnaast kan door het gebruik van de Berichtenbox en DigID de overstap naar het nieuwe erfpachtstelsel zoveel mogelijk digitaal worden gefaciliteerd. Digitale dienstverlening in het kader van de overstap naar het nieuwe erfpachtstelsel leidt tot een meer doelmatige en vooral ook klantgerichte gemeentelijke werkwijze.

---

Financiële paragraaf		
----------------------	--	--

**Toelichting**

Er zijn geen financiële consequenties

---

**Geheimhouding**

n.v.t.

---

**Stukken**

n.v.t.

Meegestuurd  
Ter inzage gelegd

n.v.t.

Jaar 2017  
Afdeling 1  
Nummer 425  
Datum 31 mei 2017

**Gemeente Amsterdam**  
Gemeenteraad

**R**

**Voordracht voor de raadsvergadering van** woensdag 28 en donderdag 29 juni 2017

---

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

mr. B.A.G.P. Rijpert; Senior juridisch beleidsadviseur Grond & Ontwikkeling; Erfpacht & Uitgifte; [b.rijpert@amsterdam.nl](mailto:b.rijpert@amsterdam.nl); 06 - 83640282

---

**Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam**

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester