Gemeente Amsterdam

Geen speculatie

Kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep financiele effecten VES)
Datum	19 maart 2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de verschillende vormen van speculatie
2. Kennis te nemen van de uit te sluiten vormen van speculatie
3. Kennis te nemen van de in de vernieuwing erfpacht voorgestelde oplossingen tegen speculatie
4. Akkoord te gaan met de beantwoording van de motie 'geen speculatie' van het raadslid Nuijens (nr. ??) op basis van deze notitie

Korte toelichting/samenvatting

In het coalitieakkoord is het volgende over erfpacht opgenomen:

We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt 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. n 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.

In de raadsvergadering van 17 december 2014 is in het verlengde hiervan de motie 'geen speculatie' van het raadslid Nuijens (nr. ??) aangenomen. Waarin is opgenomen:

- Eeuwigdurende erfpacht alleen in te voeren als vaststaat dat het 'uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat

Ad. 2. Kennis te nemen van de verschillende vormen van speculatie

Op de vastgoedmarkt zijn er verschillende vormen van speculatie. In deze memo wordt ingegaan op hoe speculatie kan voorkomen.

Definitie speculatie[1]
Het profiteren van in de tijd optredende prijsverschillen. Speculatie is een transactie die bedoeld is om er winst mee te maken door het goed later weer te verkopen of terug te kopen.

Het bijzondere van speculeren met grond en/of producten is dat de speculant winst hoopt te maken zonder daar "iets" voor te doen; hij/zij voegt geen waarde toe. Speculeren met grond/locaties neemt een bijzondere positie in de economie in omdat het aanbod (elke locatie is uniek) niet kan worden verruimd, dit in tegenstelling tot andere producten en diensten. De waarde van een locatie heeft daardoor meestal geen of nauwelijks een relatie met de grondproductiekosten. De boom en bust cycli in de economie hebben dan ook een nauw verband met de boom en bust cycli in de vastgoedmarkt (of eigenlijk de onderliggende grondmarkt).

De prijsverschillen bij speculatie worden veroorzaakt door de tijd. In de tijd kan de waarde stijgen (bijvoorbeeld door een aantrekkende economie of investeringen in de buurt) waardoor de speculatie loont. De waarde kan ook stijgen doordat de mogelijkheden van de grond verruimt worden. Er zijn dus verschillende manieren waarop speculatie kan plaats vinden,deze zijn hieronder weergeven. De weergave is geordend van transacties waarbij speculatie het hoofddoel is naar transacties waarbij het een bijeffect is.

- Grondposities
- Ontwikkelposities (tbv herbestemming)
- Beleggingsposities
- Gebruik

Al deze voorbeelden kunnen zowel gebeuren op eigen grond als op erfpacht.

Grondposities

Partijen kunnen grondprijsafspraken met de gemeente maken en een claim houden op bouwgrond. Het is hiervoor niet per sé noodzakelijk dat de ontwikkelaar de grond ook daadwerkelijk juridisch geleverd heeft gekregen, de claim kan ook voortvloeien uit een (oud) ontwikkelcontract met de gemeente. Op het moment dat de ontwikkelaar niet over gaat tot bouwen omdat de ontwikkelaar denkt een grotere winst te kunnen behalen (door stijgende grondprijzen) als later tot ontwikkeling wordt overgegaan is er sprake van speculatie op hogere grondopbrengsten. In de tijd dat de ontwikkelaar aan het speculeren is blijft de grond buiten gebruik (en dus buiten de "reële" economie).

Ontwikkelposities (tbv herbestemming)

Vooruitkijkend op bepaalde ontwikkelingen kunnen partijen ontwikkelposities innemen die op termijn leiden tot winst. Voorbeelden hiervan zijn het kopen (of in optie nemen) van een weiland

[1] Bron: http://www.financielebegrippen.com/speculatie d.d. 26 september 2014, 13:41

waarvan waarschijnlijk is dat deze ontwikkelt wordt tot bijvoorbeeld woningbouwlocatie of een bedrijventerrein. Met de bestemmingswijziging van agrarische bestemming naar een stedelijke bestemming ontstaat de waardestijging waar de kopende partij op heeft geanticipeerd. De waardestijging betreft voornamelijk de stijging van de grondwaarde. Het gebruik verandert immers, de opstallen moeten nog gerealiseerd en betaald worden. Ontwikkelposities worden niet alleen ingenomen op weilanden maar vinden ook binnen de stedelijke omgeving plaats, bijvoorbeeld door bedrijfspanden te kopen in een gebied dat wordt herbestemd en geïntensiveerd naar een woningbouw of kantorenlocatie.

Beleggingsposities
Een partij die vastgoed (of grond) koopt als belegging verwacht hiervoor een kasstroom terug die een gewenst rendement genereert. Aan het einde van de beleggingstermijn verkoopt deze partij het vastgoed weer door. Bij een eventuele waardestijging in de tijd profiteert deze partij hiervan. In veel gevallen wordt in de rendementsberekening ook een verwachting van de uiteindelijke verkoopwaarde opgenomen. De beleggende partij anticipeert dus vaak op een bepaalde waardeontwikkeling. In het geval van beleggingsposities is, in tegenstelling tot de eerste twee voorbeelden, niet in alle gevallen sprake van bewuste speculatie, maar is het meer een bijkomend gevolg van het doel van een jaarlijks rendement op basis van de kasstroom uit de huren. Bovendien wordt de grond in dit voorbeeld niet buiten de reële economie gehouden.

Gebruik
Als iemand een huis koopt, koopt diegene dit met als doel om te voorzien in een bepaald behoefte. In eerste instantie zal het doel, over het algemeen, niet zijn om geld te verdienen doormiddel van speculatie. Als de woning na 10 jaar voor meer geld wordt verkocht en het achteraf financieel aantrekkelijk geweest blijkt te zijn is volgens de definitie van speculatie sprake van speculatie. Deze speculatie is een neveneffect van het hoofddoel en dat is woongenoot, of gebruiksgenoot als er geen sprake is van een woning maar bijvoorbeeld een bedrijfsruimte of kantoor ten behoeve van een eigen zaak. Er kan bij gebruik echter ook sprake zijn van een meer bewuste vorm van speculatie bijvoorbeeld wanneer een woning met speciale korting wordt gekocht (zoals de premie woningen in het verleden) met als doel om deze korting ten gelde te maken bij een doorverkoop. Ook bij deze vorm wordt de grond uiteraard niet buiten de reële economie gehouden.

Ondererfpacht
Bij al de bovengenoemde gevallen kan een partij ook overwegen om te speculeren door middel van het uitgeven ondererfpacht. Bij ondererfpacht kunnen afspraken worden gemaakt voor hogere prijzen of het bij waardestijging aanpassen van de prijzen van het erfpachtrecht waardoor de partij profiteert van de waardestijging. Ondererfpacht komt niet vaak voor omdat de gemeente (Amsterdam in dit geval) hiervoor toestemming moet verlenen en dit in de regel niet doet.

Voor- en nadelen
Afgesproken is om bij elke beslispunt voor- en nadelen te noemen. Is hier wat lastiger omdat het om een beschrijving van speculatie gaat. Misschien kan je wel alvast voorsorteren op beslispunt twee, welke vorm je uit wil sluiten. B.v nadeel is zitten en wachten, iemand anders gaat er met de poen vandoor.

Voordelen
- xxxx

Nadelen
- xxxx

Ad. 2. Kennis te nemen van de uit te sluiten vormen van speculatie
Kort door de bocht mogen woningeigenaren lekker hun gang gaan (zolang ze niet meer woningen maken) en moet iedereen die iets wijzigt van bestemming langs komen en zijn de commerciële altijd de sjaak. Ook als ze uitbreiden.

Voor- en nadelen
Idem als bij 1.

Voordelen
- xxxx

Nadelen
- xxxx

Ad. 3. Kennis te nemen van de in de vernieuwing erfpacht voorgestelde oplossingen tegen speculatie
De genoemde effecten van grondposities en ontwikkelposities kunnen worden weggenomen met het opnemen van een bouwplicht bij uitgifte en met het bij bestemmings- en volumewijzigingen verrekenen van een eventuele meerwaarde van de grond. Voor speculatie via beleggen en gebruik zijn geen maatregelen in het eeuwigdurende erfpachtstelsel opgenomen om de effecten van speculatie weg te nemen. Speculatie is in deze gevallen een bijkomend effect van het hoofddoel, belegging of gebruik.

Voor- en nadelen
Idem als bij 1 en 2.

Voordelen
- xxxx

Nadelen

- xxxx

Ad. 4. Akkoord te gaan met de beantwoording van de motie 'geen speculatie' van het raadslid Nuijens (nr. ??) op basis van deze notitie

Tekst

Financiële effecten:

In het voortdurende stelsel worden de grondwaarden elke 50 jaar wordt gereset. Het effect hiervan is dat speculatie (het profiteren van in de tijd optredende prijsverschillen) in welke van de vier hierboven genoemde vormen dan ook minder loont voor de erfpachter. In het laatste geval is het niet de individuele erfpachter die profiteert van in de 50 jaar tijd optredende prijsverschillen, maar iedereen die in Amsterdam woont omdat de waarde via de gemeentebegroting iedereen toekomt.

Communicatie:

Ook communicatief gezien verandert er met *Afkoop in termijnen als betalingsmogelijkheid* heel veel voor de positie van de gemeente. De doelstelling van de vernieuwing van het erfpachtstelsel is om het makkelijker te maken voor de erfpachter door over te gaan op een erfpachtstelsel dat eeuwigdurend en eenvoudig is. Met deze betalingsmogelijkheid, wordt het een stuk ingewikkelder voor de erfpachter. Deze betalingsmogelijkheid vraagt om veel toelichting en uitleg van de betalingsmogelijkheid richting de erfpachter. Niet alleen bij het aangaan van afkoop in termijnen, maar ook bij de gevolgen ervan, wanneer de erfpachter bijvoorbeeld zijn woning wil verkopen. Geadviseerd wordt om de onderbouwing van het besluit om de betalingsmogelijkheid afkoop in termijn niet verder te onderzoeken goed en helder op te nemen in de communicatie naar de erfpachter. Hiermee kunnen eventuele geschapen verwachtingen die voortkomen uit het artikel in de Telegraaf (d.d. 12-2-2015, Afkoop in termijnen) worden bijgesteld.