Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan	Kernteam Vernieuwing Erfpachtstelsel
Van	5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	26 september 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Input PvA - Speculatie

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.

Een voorstel is nodig om speculatie tegen te gaan. 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

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

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 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.

Mogelijkheden met betrekking tot speculatie
De bovengenoemde effecten van de eerste twee vormen van speculatie (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 de twee andere vormen van speculatie (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.
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.