Gemeente Amsterdam

Bepalen scope van uitgewerkt voorstel tegengaan speculatie

kabinet; *concept dd. 9 april*

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	9 april 2015

Gevraagde beslissingen:

1. **Kennis te nemen van de verschillende vormen van speculatie en de maatregelen binnen het huidige erfpachtstelsel om dit tegen te gaan.**
2. **Aan te geven wat de scope van het uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan moet worden.**
3. **Richtinggevende uitspraken te doen over de mate waarin speculatie tegen gegaan moet worden in het nieuwe erfpachtstelsel.**

Korte samenvatting

In het coalitie-akkoord is ten aanzien van de vernieuwing van het erfpachtstelsel opgenomen dat er een uitgewerkt voorstel komt om speculatie tegen te gaan. In de raadsvergadering van 17 december 2014, waarin het concept-startdocument Eeuwigdurende erfpacht is behandeld, is in het verlengde hiervan de motie 'geen speculatie' van de raadsleden Nuijens en Moorman (nr. 1262) aangenomen. Hierin verzoekt de raad het college van B&W eeuwigdurende erfpacht alleen in te voeren als vaststaat dat het 'uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat.

Om te komen tot een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan is het van belang om helder te krijgen wat er wordt verstaan onder speculatie, welke maatregelen er binnen het huidige stelsel genomen zijn om speculatie tegen gaan, welke vormen van speculatie zich zouden kunnen voordoen binnen het nieuwe erfpachtstelsel en tijdens de overstap naar het nieuwe erfpachtstelsel en welke maatregelen daar tegen genomen zouden kunnen worden.

Ten behoeve van de verdere uitwerking van het voorstel om speculatie tegen te gaan is er behoefte aan uitspreken va het Bestuurlijk Team ten aanzien van de scope van het voorstel alsmede de mate waarin speculatie tegen gegaan zou moeten worden.

Ad 1. Kennis te nemen van de verschillende vormen van speculatie en de maatregelen binnen het huidige erfpachtstelsel om dit tegen te gaan.

Wat is speculatie?

Speculatie kan worden gedefinieerd als 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[1]. Het bijzondere van speculeren is dat de speculant winst hoopt te maken zonder daar "iets" voor te doen; hij/zij voegt geen waarde toe. Speculeren met grond/ontwikkellocaties 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.

Een waardestijging (dan wel daling) van de grond en/of vastgoed kan worden veroorzaakt door (een combinatie van) de volgende aspecten:

- het verstrijken van de tijd
  in de tijd kan de waarde stijgen door bijvoorbeeld een aantrekkende economie, inflatie, imagoverandering van een buurt/stad of investeringen in de buurt) waardoor de speculatie loont.
- het aantrekken van de vraag
  de waarde kan stijgen door een toenemende vraag als gevolg van demografische groei en/of groei van bedrijvigheid. Grond zal schaars worden waardoor de prijs opdrijft.
- investeringen in de (directe) omgeving
  de waarde kan stijgen door de komst van voorzieningen en (publieke) investeringen in de (directe) omgeving
- specifieke maatregelen
  de waarde kan stijgen door specifieke generieke maatregelen, zoals belastingvoordeel voor grond- en/of vastgoedeigenaren en gunstige voorwaarden voor aantrekken vreemd vermogen.
- een bestemmingsplanwijziging
  de waarde kan stijgen doordat de aanwendingsmogelijkheden van de grond verruimd worden (meer volume mogelijk) of gewijzigd worden naar een hoogwaardigere functie.

Vormen van speculatie

Speculatie kan grofweg onderverdeeld worden in de volgende vier categorieën, waarbij voor al deze vormen van speculatie geldt dat ze zowel kunnen gebeuren op eigen grond als op erfpacht:

1. Op onbebouwde grond
2. Op bebouwde grond:
   a. bij onveranderd gebruik
   b. bij veranderd gebruik
3. Ontduikingsmogelijkheden

Hieronder worden per categorie achtereenvolgens een korte beschrijving gegeven, eventueel aangevuld met voorbeelden, en de maatregelen benoemd die in het huidige erfpachtstelsel bestaan om de betreffende vorm van speculatie tegen te gaan. In de vigerende Algemene Bepalingen en het

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

erfpacht- en uitgiftebeleid zijn immers al diverse maatregelen opgenomen die speculatie tegen moeten gaan.

1. *Speculatie op onbebouwde grond (Amsterdam: nieuwe uitgiften)*

Partijen speculeren hierbij met grondposities voorafgaand aan of tijdens de idee- en ontwikkelfase van de kavel/locatie. Het gaat hierbij om onbebouwde grond die door de tijd of een bestemmingswijziging in waarde stijgt zonder dat hier door de eigenaar vastgoed op gerealiseerd is (dus waarde aan toegevoegd is). Speculanten nemen grondposities in (vlak) voor of tijdens het moment dat een locatie tot ontwikkeling gebracht kan worden, anticiperend op een bestemmingswijziging of het snel tot bloei komen van een aantrekkelijk nieuw stuk stad.

Het innemen van onbebouwde grondposities anticiperend op een bestemmingswijziging is in Amsterdam niet aan de orde, omdat de gemeente de grond pas uitgeeft als de toekomstige bestemming bekend is en juridisch-planologisch mogelijk is. De erfpachtwaarde is hierbij op de toegestane functie afgestemd. Het onbenut laten van een grondpositie, nadat deze in erfpacht is uitgegeven, anticiperend op een waardestijging kan wel aan de orde zijn, maar de gemeente probeert via maatregelen deze vorm onmogelijk, dan wel onaantrekkelijk, te maken. Maatregelen die momenteel binnen het huidige stelsel ingezet kunnen worden om deze vorm van speculatie tegen te gaan zijn:

- Opnemen van een bouwplicht bij uitgifte. Als er niet gebouwd wordt kan de gemeente een boete opleggen of overgaan tot contractontbinding.
- Financiële prikkels inbouwen die langdurig onbebouwd laten van de grond onaantrekkelijk maken (optievergoeding, reserveringsvergoeding).

2. *Speculatie op de bebouwde grond (Amsterdam: bestaande erfpachtrechten)*

a. Bij onveranderd gebruik
Tijdens de beleggings-/exploitatie-/gebruiksfase kan de waarde van de grond (met daarop de opstallen) stijgen door de eerder in deze notitie genoemde oorzaken verstrijken van de tijd, aantrekken van de vraag, investeringen in de (directe) omgeving en specifieke maatregelen. Een koper van vastgoed kan speculeren op deze waardestijging. Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden in vastgoedeigenaren die hun product kopen om het te gebruiken en waarvoor de waardestijging "mooi meegenomen is" en partijen die anticiperende aankopen doen in opkomende gebieden met het oog deze (vaak binnen afzienbare tijd) met winst te verkopen. Deze laatste categorie zijn speculanten.
In het huidige voortdurende erfpachtstelsel komt de waardestijging van de bebouwde grond ten goede aan de gemeente bij aanvang van een nieuw tijdvak. Bij het ingaan van het nieuwe tijdvak wordt de canon immers aangepast aan de actuele grondwaarde en profiteert de gemeenschap mee van de waardestijging van de grond. Speculatie gedurende het lopende tijdvak is wel mogelijk en deze wordt binnen het huidige voortdurende erfpachtstelsel niet afgeroomd.

b. Bij veranderd gebruik
Tijdens de beleggings-/exploitatie-/gebruiksfase kan de waarde van de grond (met daarop de opstallen) stijgen door een bestemmingsplanwijziging waarbij de bestemming verruimd dan wel gewijzigd wordt naar een hoogwaardige bestemming. Partijen doen bijvoorbeeld anticiperende aankopen in transformatiegebieden en verkopen het vastgoed na de bestemmingswijziging met winst, zonder dat zij het vastgoed herontwikkeld hebben.

Binnen het huidige voortdurende erfpachtstelsel worden daadwerkelijke bestemmings- en volumewijzigingen van een erfpachtrecht verrekend en wordt de meerwaarde van de grond bij de erfpachter in rekening gebracht. Speculeren op een (toekomstige) bestemmingsplanwijziging is binnen het voortdurende erfpachtstelsel daarmee onaantrekkelijk gemaakt. Uitzondering hierop vormt de uitbreiding van een particuliere woning, die met maximaal 100% uitgebreid kan worden zonder dat hiervoor een verrekening plaatsvindt. Bij het ingaan van een nieuw tijdvak wordt het daadwerkelijk oppervlakte gebruikt voor de waardebepaling.

3. *Ontduikingsmogelijkheden*

Naast speculatie kunnen partijen ook anticiperen op financieel gewin door slim om te gaan met de regels binnen het erfpachtstelsel (bijvoorbeeld het op een slimme manier volgtijdelijk uitvoeren van stappen) of listig in te spelen op de gemeentelijke uitvoering en toepassing van de regels/beleid (het is een publiek geheim dat de gemeentelijke database niet klopt en dat de gemeente niet of nauwelijks handhaaft). Formeel gezien is dit geen speculatie (in sommige gevallen is het zelfs als fraude aan te merken) maar kan het door mensen wel als dusdanig gezien worden. In deze notitie wordt hiervoor de term ontduikingsmogelijkheden gebruikt in plaats van speculatie.
PM maatregelen in huidige stelsel tegen ontduiking (steekproefsgewijze erfpachtcontrole, uitbreiding mag pas na 4 jaar?)

Ad 2. Aan te geven wat de scope van het uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan moet worden.

Het belang van tegengaan van speculatie is uitgebreid door raadsleden genoemd tijdens de bespreking van het startdocument in de gemeenteraad en de raadscommissie. Tevens is hierover een motie aangenomen. Omdat het tegengaan van speculatie hierdoor een belangrijke positie heeft gekregen bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel is er behoefte aan een nadere bepaling van de scope van het uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan. Beantwoording van de volgende vragen geven richting aan het bepalen van de scope:

1. Dient het uitgewerkte voorstel een (zo veel als mogelijk) uitputtende lijst van mogelijke vormen van speculatie te geven die zich voor kunnen doen binnen het nieuwe erfpachtstelsel, alsmede tijdens de overstap van het oude naar het nieuwe stelsel?[2]
2. Moeten ontduikingsmogelijkheden gezien worden als een vorm van speculatie?
3. Moet het maximaliseren van opbrengsten tijdens de exploitatie (woekerhuren of airbnb) gezien worden als een vorm van speculatie?
4. Wordt een run op vervroegde wijzigingen of verlengde afkoop (bij AB1996) als speculatie gezien?

Ad 3. Richtinggevende uitspraken te doen over de mate waarin speculatie tegen gegaan moet worden in het nieuwe erfpachtstelsel.

De huidige praktijk leert dat het tegengaan van speculatie leidt tot een uitbreiding van de Algemene Bepalingen, Bijzondere Bepalingen en/of het erfpachtbeleid. Daarnaast is het achteraf niet of nauwelijks te toetsen of een maatregel succesvol is en opweegt tegen de opbrengstenderving die er zou zijn als de maatregel er was. Ook blijkt een aantal vigerende maatregelen niet of nauwelijks toegepast te worden, omdat er niet op gehandhaafd wordt. Zo staat er al sinds jaar en dag in de AB's

[2] Tijdens de raadscommissie van 25 maart 2015 heeft raadslid Abid gevraagd of de wethouder "de grootste creativiteit aan de dag gaat leggen in juridische,fiscale zin om alle mogelijkheden die er kunnen zijn voor speculatie in ieder geval in kaart te brengen".

dat je een object niet leeg mag laten staan[3], maar heeft de gemeente hier tot op heden nog niet op gehandhaafd. De wetenschap dat je zou kunnen handhaven als dit nodig is, blijkt vaak genoeg om de waarde van een dergelijke maatregel toch als positief te bestempelen. Bij het opstellen van een nieuw erfpachtstelsel kan echter de vraag gesteld worden in welke mate je speculatie wilt tegen gaan. Beantwoording van de volgende vragen geven hier richting aan:

1. Op welke partijen dienen de maatregelen om speculatie tegen te gaan gericht te zijn? op de "grote" speculanten (professionele vastgoedpartijen) en/of de "kleine" speculanten (eigenaarbewoners of zelfstandige ondernemers met doorgaan één object)
2. Welke vormen van speculatie dienen tegen gegaan te worden? En welke niet?
3. Welk belang hecht het bestuur aan de waarschuwende werking van maatregelen of ligt de boventoon bij effectiviteit, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van de maatregelen?
4. Volumewijzigingen bij niet-woningen en bestemmingswijzigingen bij alle erfpachtrechten zullen ook in het nieuwe erfpachtstelsel tot een aanpassing van het contract leiden. Welke andere in deze notitie genoemde maatregelen die er binnen het huidige systeem bestaan moeten in het nieuwe stelsel gehandhaafd blijven?
5. Moeten alle mogelijke ontduikingsvormen bij voorbaat zo veel als mogelijk gepareerd worden?

[3] Het artikel dat je een object niet leeg mag laten staan is opgenomen in de AB vanuit de gedachte dat een vastgoedeigenaar zijn object om speculatieve redenen leeg laat staan in afwachting van een huurder/koper die een hoger bedrag wil betalen, terwijl er in de tussentijd altijd een gebruiker te vinden is die voor een lager bedrag het object wil gebruiken.