Gemeente Amsterdam

Startnotitie tegengaan van speculatie

Aan Werkgroep financiële effecten
Van 5.1.2e 5.1.2e
Datum 20 maart 2015

Achtergrondinformatie

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' 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.

Bij de uitwerking van het voorstel om speculatie tegen te gaan doemen de volgende vragen op:

1. Wat is speculatie?
2. Hoe manifesteert speculatie zich in het huidige stelsel? En welke maatregelen zijn er nu genomen die speculatie tegen gaan?
3. Maakt het nieuwe erfpachtstelsel andere vormen van speculatie mogelijk?
4. Biedt de overstapperiode naar het nieuwe erfpachtstelsel mogelijkheden voor speculatie?
5. Op welke wijze kan speculatie tegengegaan worden?

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.
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/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 van de grond en of/vastgoed kan worden veroorzaakt door:

- 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.

De waardestijging van grond kan ook door een combinatie van bovenstaande factoren plaatsvinden. Uiteraard geldt dat al deze factoren zich ook in tegenovergestelde richting kunnen ontwikkelen waardoor de waarde van de grond daalt.

Vormen van speculatie

Speculatie kan plaatsvinden op de onbebouwde grond en op de bebouwde grond. Deze vormen van speculatie kunnen zowel gebeuren op eigen grond als op erfpacht.

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.

Speculatie op de bebouwde grond (Amsterdam: bestaande erfpachtrechten)

1. Tijdens de gebruiks- cq exploitatiefase (beleggingsposities)
   Het gaat hierbij om bestaand vastgoed en de daaronder liggende grond die in waarde stijgt door het verstrijken van de tijd en/of veranderingen in de directe omgeving. Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden in vastgoedeigenaren die hun product gekocht hebben om het te gebruiken en waarvoor de waardestijging "mooi meegenomen is" en partijen die anticiperende aankopen doen in opkomende gebieden met het oog deze met winst te verkopen. Deze laatste categorie zijn speculanten.
2. Voorafgaand aan of tijdens de herontwikkelingsfase (herontwikkelingsposities)
   Het gaat hierbij om bestaand vastgoed en de daaronder liggende grond die in waarde stijgt doordat 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.

Mogelijkheden om speculatie te gaan

Mogelijkheden (die nu al in huidige erfpachtstelsel worden toegepast) om speculatie te voorkomen zijn:

- Opnemen van een bouwplicht bij uitgifte
- Financiële prikkels inbouwen die langdurig onbebouwd laten van de grond onaantrekkelijk maken (optievergoeding, reserveringsvergoeding)
- Bij bestemmings- en volumewijzigingen verrekenen van een eventuele meerwaarde van de grond.
- ....

Vraag aan de werkgroep financiële effecten

Welke vormen van speculatie voorzien jullie in het nieuwe erfpachtstelsel en gedurende de overstapperiode en welke mogelijke maatregelen zijn er om dit tegen te gaan?