Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan [redacted]
Van
Kopie aan

Datum 21 september 2013
Kenmerk 2013-11749
Onderwerp canonpercentage: werking van de formule

Naar aanleiding van het bestuurlijk overleg afgelopen maandag hierbij een nadere toelichting op de formule voor de bepaling van het canonpercentage. Het gaat om de volgende formule:

$$\frac{C_0}{G_0} = \frac{1-\left(\frac{1+g}{1+d}\right)^n}{1-\left(\frac{1+i}{1+d}\right)^n} \times \frac{d-i}{1+d}.$$

Het canonpercentage is dus afhankelijk van de volgende kengetallen:

1. de verwachte jaarlijkse prijsinflatie *i*
2. de verwachte jaarlijkse groeivoet van de grond *g*
3. de lengte van het tijdvak *n*
4. de disconteringsvoet *d*

De eerste breuk is een correctie van het canonpercentage voor het feit dat de grondwaarde een andere ontwikkeling kan kennen dan de inflatie. In de tweede breuk wordt het canonpercentage gecorrigeerd voor het feit dat de canon wordt geïndexeerd in de tijd.

Eerste breuk
Deze breuk is alleen een correctie voor het feit dat de grondwaarde een andere ontwikkeling kan kennen dan de inflatie. Zijn de groeivoet van de grondwaarde en de inflatie aan elkaar gelijk, dan zijn teller en noemer aan elkaar gelijk, en is de uitkomst van de breuk 1. Bovendien nadert deze breuk 1 hoe langer de woonduur is. Geurende de woonduur blijft de canon immers de inflatie volgen. Het duurt dan langer voordat de gemeente kan profiteren van de *werkelijke* grondwaardeontwikkeling, en daarom is de canon (iets) hoger.

De breuk verlaagt het canonpercentage als de (aangenomen) groeivoet van de grondwaarde hoger is dan de inflatie (er is dan sprake van reële grondwaardestijging). Het risico voor de gemeente is groter, er wordt feitelijk “nu al” een lagere canon gerekend omdat er verwacht wordt dat de grondwaarde in reële termen gaat stijgen. Als er uiteindelijk geen reële grondwaardestijging blijkt te zijn, is er dus een iets te lage canon berekend over de afgelopen periode.

Na herziening wordt de canon wél weer bepaald aan de hand van de hoogte van de actuele grondwaarde en profiteert de gemeente dus als de grondwaarde *in reële* termen inderdaad is gestegen ook van een gestegen grondwaarde (door een toename van de canon). De canon stijgt dan ook in reële termen.
De eerste breuk zorgt voor en lagere canon gedurende de woonduur. De canon wordt "gekort" omdat verwacht wordt dat de gemeente ook profiteert van grondwaardetoename. Na de woonduur wordt de canon herzien aan de hand van de actuele grondwaarde en genereert de gemeente dus wél de eventueel gestegen grondwaarde.

Advies OGA
In de optiek van het OGA hangt de aangenomen reële waardegroei van de grond veel meer samen met de risico-oplsag dan met de reële rente. Als er met het canonpercentage een voorschot wordt genomen op reële grondwaardetoename loopt de gemeente immers meer risico dat de daadwerkelijke reële grondwaardetoename lager is.

Voorstel is daarom de groeivoet van de grond op 0,25% boven de inflatie te stellen maar ook de risico-opslag op 1,75%. Dit is alleen niet geheel conform het voorstel van Francke & Frijns voor de "evenwichtige situatie".

Met deze parameters komt het canonpercentage in de huidige (*niet-evenwichtige*) situatie lager uit dan Francke & Frijns voorstellen (2,41% in plaats van 2,86%). In de evenwichtige situatie leidt deze methode tot een canonpercentage van 3,34% (in plaats van 3,11% zoals Francke en Frijns voorstellen).

Tweede breuk
In de tweede breuk wordt het canonpercentage gecorrigeerd voor het feit dat de canon gedurende de looptijd wordt geïndexeerd met inflatie. Dit is het argument waarom het canonpercentage niet gelijk is aan de disconteringsvoet (bij aanname dat er geen reële grondwaardestijging is).

In de bijlage is Excel bestand gevoegd waarmee voor verschillende situaties het canonpercentage conform de methode Francke & Frijns berekend kan worden (door de gele cellen in te vullen). Belangrijk verschil van de door Francke & Frijns voorgestelde methode en methode van bijvoorbeeld de SEBA, is dat de SEBA "vergeet" dat de gemeente risico loopt op de grondwaardeontwikkeling en de hoogte van toekomstige canonbedragen onzeker zijn.