Gemeente Amsterdam

De bepaling van de canon en afkoopsom

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	25 februari 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Akkoord te gaan met de opgenomen onderbouwing van het canonpercentage in de raadsvoordracht voor 22 juni middels
    a. De onderbouwing van het canonpercentage als geheel binnen de context van financierbaarheid vanuit perspectief van de erfpachter, relatie canon-afkoopsom en kostendekking gemeente
    b. De onderbouwing van de verschillende parameters afzonderlijk (reële rente, inflatie, risico-opslag)
2. Vast te houden aan het canonpercentage zoals dat is opgenomen in "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" of dat het risicopercentage nog een variabele is en of in dat geval de bandbreedte van 1,5%-2% het uitgangspunt is.
3. Kennis te nemen van het canonsysteem in de gemeente Den Haag en waarom dit systeem niet voldoet aan de uitgangspunten in het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht.

Inleiding / samenvatting

In de raadscommissie van 3 februari en gemeenteraad van 10 februari is veel aandacht geweest voor de hoogte van het canonpercentage en vooral is veel gesproken over de hoogte van de risico-opslag binnen het canonpercentage. De uitleg van het canonpercentage bleek niet toereikend om de raad te overtuigen van de hoogte van het canonpercentage. In de raadscommissie is het volgende toegezegd:

- Met betrekking tot het op te stellen grondprijsbeleid zal op dat moment verder in worden gegaan op het canonpercentage, waar onder begrepen wordt: risicopercentage, specificatie van de kosten en kwantificering van de risico's;
- De punten worden uitgewerkt ten behoeve van de voordracht van het grondprijsbeleid, over de externe validatie [van de gemeentelijke kosten en risico's van het erfpachtstelsel] zal de wethouder overleggen met de wethouder Financiën.
- Er zal gekeken worden naar de vaste canonmethode in Den Haag.

Een nadere toelichting op de hoogte van het canonpercentage is nodig op zowel het percentage als geheel (relatie van het canonpercentage tot de hypotheekfinanciering en afkoopsom) als op de afzonderlijke parameters daarbinnen en de logica van de aan te houden percentages. Overigens is er niet veel meer onderbouwing te leveren voor de afzonderlijke parameters van het canonpercentage dan de informatie zoals die al in de raadsstukken van 10 februari was opgenomen. In deze notitie wordt eerst ingegaan op de relatie tussen canon, afkoopsom, hypothecaire financiering van de afkoopsom, schuld van de gemeente en de rentelasten. Daarna volgt een herhaling van de tekst zoals

deze al is opgenomen in "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" met af en toe een kleine tekstuele aanpassing.

Het canonpercentage wordt nu door verschillende partijen als hoog betiteld waar het betoog van het college is dat het canonpercentage marktconform is. Eigenlijk is het gek dat het canonpercentage hoog wordt gevonden gezien de besluitvorming van de raad het (index)canonpercentage voor uitgifte op voortdurende erfpacht op minimaal 3% te stellen en de recente aanpassing van het 10 en 25 jaar vaste canonpercentage.
Het canonpercentage eeuwigdurend zou met de huidige parameters nu uitkomen op 2,63% bij indexcanon en 4,53,% bij vaste canon (zie onderstaand). De lasten van een hypotheek ter hoogte van de afkoopsom komen de eerste dertig jaar hoger uit. Daarnaast is een laag canonpercentage voor de gemeente niet zonder risico.

Ad 1a. De onderbouwing van het canonpercentage als geheel binnen de context van financierbaarheid vanuit perspectief van de erfpachter, relatie canon-afkoopsom en kostendekking gemeente

De bepaling van canon en afkoopsom

Tijdens de raadscommissie van 3 februari 2016 en tijdens de behandeling van het eeuwigdurende erfpachtstelsel, werden er veel vraagtekens gezet bij het canonpercentage. Allereerst werd de onderbouwing van de risico-opslag mager gevonden en is de vraag of deze niet lager zou kunnen zijn. De gemeente hoeft immers geen winst te maken op de uitgifte in erfpacht is daarbij de onderliggende gedachte. Daarnaast was de vraag waarom er niet voor wordt gekozen het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 20 jaar te nemen, het rendement daarop is immers lager, was de veronderstelling.
In "Het Eeuwigdurende Erfpachtstelsel uitgewerkt" is een onderbouwing gegeven van de risico-oplsag zoals deze door Franck & Frijns in hun advies uit 2013 is gegeven. Daarnaast is een relatie gelegd tussen de hypotheekmarkt en de canon/afkoopsom. In deze notitie worden de gevolgen van een lager of hoger canonpercentage op de gemeentelijke schuldpositie in kaart gebracht en het risico vanuit de gemeentelijke financiering geïllustreerd. Tot nu toe zijn deze aspecten in de discussie onderbelicht gebleven. Duidelijk is dat een te laag canonpercentage wel degelijk veel risico voor de gemeente betekent. Met de gevolgen van het canonpercentage voor de keuze van de erfpachter om wel of niet af te kopen en een beeld van het renterisico voor de gemeente in het achterhoofd wordt de methode van canonbepaling zoals opgenomen in "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" gepresenteerd.

Toelichting op canon en afkoopsom

De canon is de (jaarlijkse) periodieke vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt deze eenmalig, bij uitgifte of overstap, berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De afkoopsom volgt uit de canon, want deze behelst immers het afkopen van alle toekomstige canonbetalingen. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom bij aanvang gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Het merendeel van de particuliere woningkopers heeft een hypothecaire financiering nodig om de canon te kunnen afkopen. De lasten die een hypothecaire financiering van de afkoopsom met zich

meebrengt en de hoogte van de canon spelen daardoor een rol bij de afweging om voor canon te kiezen of de canon af te kopen. Op het moment dat de canon veel hoger is dan de lasten die financiering van de afkoopsom met zich meebrengt, zal een erfpachter geneigd zijn af te kopen en omgekeerd. Uiteraard kunnen er ook nog psychologische en fiscale aspecten in deze afweging meespelen. Die zijn echter moeilijk in te schatten of zijn niet gegarandeerd constant.

Aan de gemeentezijde speelt mee dat de keuze van een erfpachter voor afkoop betekent dat de gemeente de ontvangen afkoopsom gebruikt voor aflossing van de schuld). Afkoop betekent minder schuld en daardoor minder rentelasten voor de gemeente. Bij eeuwigdurende afkoop van een erfpachtrecht vervallen de rentelasten voor de eeuwigheid.

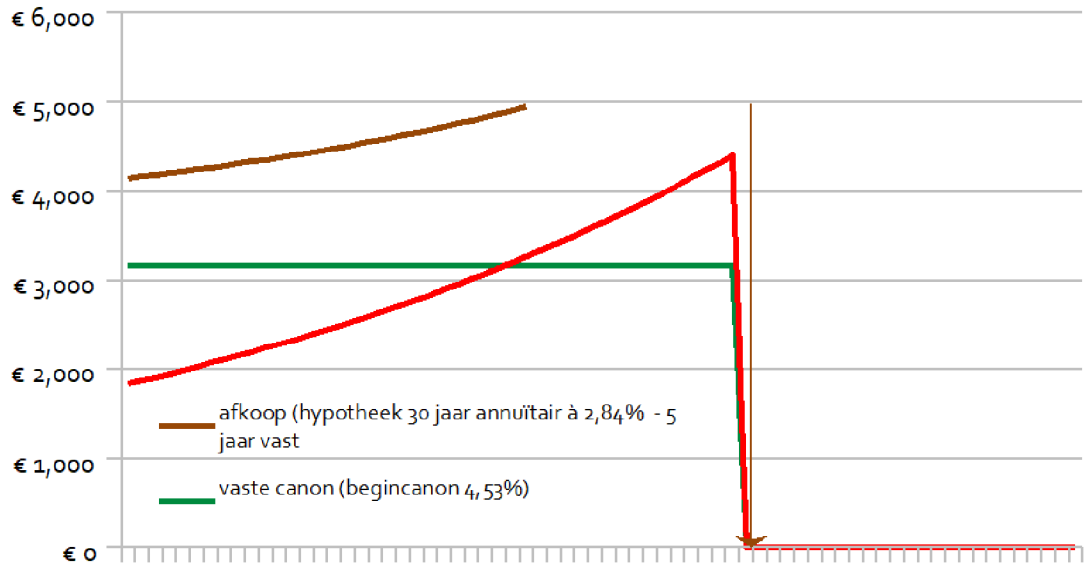
Voor de erfpachter is bij het bepalen van de hoogte van de canon het alternatief van belang: van de financieringslasten van de afkoopsom . Voor de gemeente is bij het bepalen van de canon het alternatief van belang: de rentelastenbesparing bij de keuze voor afkoop. Het canonpercentage is bij eeuwigdurende erfpacht in de feite de verhouding tussen de canon en de afkoopsom.

Financieringslasten van de hypothecaire financiering van de afkoopsom
Vanwege de nauwe relatie met de hypothecaire financieringsmarkt is het van belang een canonpercentage te hanteren dat de keuze voor canon of een afkoopsom neutraal laat zijn. De canon moet in dat geval in verhouding staan tot de lasten van de hypothecaire financiering van de afkoopsom. Het aflossen van de hypotheek hoeft daarin niet meegenomen te worden, omdat dit in feite vooruitbetalingen zijn van toekomstige canon en daarmee een vermogen wordt opgebouwd.

Er zijn echter ook belangrijke verschillen tussen het betalen van canon en het financieren van een afkoopsom. Canon kan in tijd onbeperkt worden afgetrokken voor de inkomstenbelasting en de mogelijkheid om rentelasten af te trekken voor de inkomstenbelasting neemt in 30 jaar tijd af in de tijd. Daarnaast wordt de canon alleen aangepast met een inflatiecorrectie en is de oorspronkelijke grondwaarde na het bepalen van de canon niet meer van belang. Bij een hypothecaire financiering zijn de rentelasten afhankelijk van de rentevaste periode en de ontwikkelingen op de rentemarkt en blijft de hoofdsom daarbij leidend. Deze verschillen maken een één op één vergelijking tussen canon en rentelasten lastig. De benadering vanuit de woonlasten is dan ook vooral bedoeld om een indicatie van de hoogte van de canon te krijgen. Daarmee wordt niet gezegd of bedoeld dat erfpacht gelijk is aan een hypothecaire financiering.

In onderstaande tabel worden de lasten van een vaste canon, een voor inflatie gecorrigeerde canon en de hypotheeklasten van een hypotheek weergegeven voor een afkoopsom van € 100.000. Zowel met een vaste als met een voor inflatie gecorrigeerde canon. Hierbij is uitgegaan van een hypothecaire financiering met een rente van 2,84%[1] die 30 jaar lang gelijk is. De canonpercentages zijn gebruikt zoals die op 10 februari zijn voorgelegd aan de gemeenteraad.

[1] Bron:??? Op hypotheekrente.nl staat NHG 30-jaars annuïtaire lening op3,0% laagste en gemiddeld 3,25% 25 feb

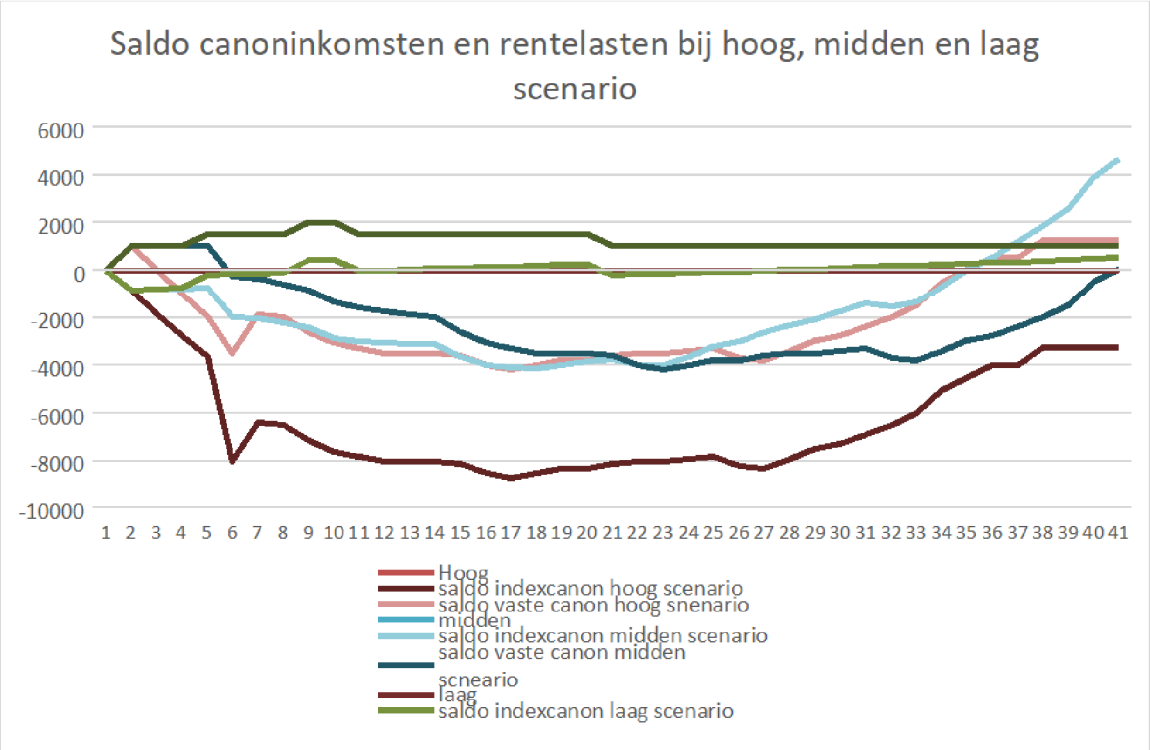


Hoe gunstiger het canonpercentage voor de erfpachter is, des te eerder de erfpachter voorkeur geeft aan canonbetaling in plaats van afkopen. Dit is de afgelopen jaren ook gebleken. Tot 2010 koos ongeveer 80% van de erfpachters van nieuwbouwwoningen ervoor om de af te kopen. Na 2010, toen het canonpercentage zeer laag was ten opzichte van de hypotheekrente, koos nog maar 20% er voor om de canon af te kopen.
Daarnaast hebben canonlasten een ander effect op de financieringsruimte dan hypotheeklasten. Hierdoor kan een erfpachter een hoger bedrag financieren bij de keuze voor canon dan bij financiering van de afkoopsom. Een relatief laag canonpercentage heeft daardoor een extra effect, naast dat erfpachters kiezen voor canon, neemt het bedrag dat erfpachters kunnen financieren toe en stijgen daardoor de woningprijzen.

Rentelasten gemeente bij keuze voor canon
Op het moment dat de erfpachter kiest voor canon zal de gemeente de erfpachtgrondwaarde (ter hoogte van de afkoopsom) moeten financieren. Bij nieuwe gronduitgiften wordt de erfpachtgrondwaarde, die gelijk is aan de afkoopsom, immers uitgekeerd aan de grondexploitatie ter dekking van de grondproductiekosten. Bij bestaande erfpachtrechten kan met de afkoopsommen de schuld worden gereduceerd. Een relatief laag canonpercentage is daarom niet risicoloos voor de gemeente. Op het moment dat de rente die de gemeente betaalt voor leningen sterker stijgt dan de indexatie van de canoninkomsten kan het gebeuren dat de gemeente onvoldoende canoninkomsten ontvangt om de daaraan verbonden rentelasten te betalen. Gedurende de eeuwigheid blijft dit risico voor de gemeente bestaan.

Stel dat over vijf jaar de rente zich weer zo ontwikkelt als vanaf eind jaren zeventig tot nu, dan zal de gemeente aanmerkelijke verliezen maken op een uitgifte nu. (Er is hierbij vanuit gegaan dat de inflatie

circa de helft van de rente is en de canoninkomsten zijn afgezet tegen de rentelasten op basis van de interne rentevoet) Op een gronduitgifte met een erfpachtgrondwaarde (en afkoopsom) van € 100.000 gaat het om een (netto contante waarde) verlies van € 50.000 (vaste canon) tot € 135.000 (indexcanon). Wanneer de rente zich ontwikkeld zoals halverwege jaren zestig tot nu gaat het om een verlies van € 40.000 (vaste canon) tot € 45.000 (indexcanon). Alleen wanneer de rente zich de aankomende veertig jaar blijft ontwikkelen zoals de afgelopen paar jaar, dan dekken de canoninkomsten bij een indexcanon de rentelasten en bij een vaste canon maakt de gemeente een bescheiden winst.



Een lager canonpercentage is risicovol voor de gemeente. De kans dat bij een stijgende rente de gemeente verlies maakt op een gronduitgiften wordt groot. Ook wanneer de inflatie aanmerkelijk toeneemt. De druk op een lager canonpercentage is groot. Maar in de discussie moet worden meegenomen dat erfpachters altijd het alternatief hebben om voor afkoop te kiezen als zij het canonpercentage te hoog achten. Op het moment dat erfpachters dit alternatief niet hebben omdat de bank geen hypotheek wil verstrekken, draagt de gemeente bij aan een stijgende woningmarkt (meer potentiele kopers kunnen zich immers de woning permitteren door de canonbetalingsmogelijkheid dan met verplichte afkoop) Op het moment dat het grootste deel van de erfpachters kiest voor canonbetaling, is de kans groot dat het gemeentelijk risico te groot is.

Ad 1b. De onderbouwing van de verschillende parameters afzonderlijk (reële rente, inflatie, risico-opslag)

Bepaling van het canonpercentage

Vanuit het perspectief van hypotheeklasten en renterisico van de gemeente moet de bepaling van het canonpercentage worden bezien. Daarbij wordt de formule van de GWC gevolgd maar moet de uitkomst uiteindelijk leidend zijn. Het is niet de bedoeling dat het canonpercentage zo laag is zodat alle erfpachters voor canon kiezen en het gemeentelijke renterisico groot is, en het canonpercentage hoeft ook niet zo hoog te zijn dat alle erfpachters de voorkeur geven aan afkoop en de gemeente vrij blijft van enig renterisico.

In het advies van de GWC staat: *"geheel in lijn met eerdere conclusies van de commissie-Frijns & Francke (2013) het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten. Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage nu niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens van onderstaande grootheden. Het canonpercentage is daarom een functie van:*

- *de reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%;*
- *de verwachte inflatie; de gebruikte waarde daarvoor is in de regel 2%, de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;*
- *een risico-opslag van 1,5% tot 2%."*

De voorgestelde formule voor de indexcanon is:

$$\text{Indexcanon \%} = \frac{d-i}{1+d}$$

De d staat voor de disconteringsvoet en deze is opgebouwd uit de risicovrije rente (=nominale rente) en een opslag voor risico en kosten. De i staat voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie. De disconteringsvoet is een rentepercentage waarmee bedragen uit de toekomst naar het heden kunnen worden gehaald. Op deze manier worden bedragen in het heden, een kasstroom in de toekomst en bedragen in de toekomst vergelijkbaar met elkaar. De verwachte prijsinflatie is nodig om de toekomstige canonbedragen in te kunnen schatten.

Reële rente bepalen uit de nominale rente
De reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting. Het college stelt voor om voor de nominale rente uit te gaan van het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt eenduidig gepubliceerd en door de markt bepaald. Staatsleningen met een langere looptijd worden niet of nauwelijks verhandeld en kennen bovendien een hogere rente.

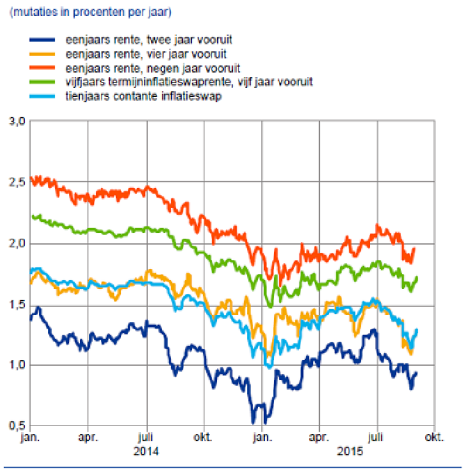
De GWC adviseert in de lijn met Francke en Frijns een bandbreedte aan te houden voor de reële rente. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een negatieve reële rente. Dit wordt dan veroorzaakt door de gekozen systematiek. Een erg lage of zelfs, in extreme gevallen van een lage rente en deflatie, negatieve disconteringsvoet leidt tot een extreem laag of zelfs negatief canonpercentage.
Het is niet de bedoeling om grond uit te geven waar de gemeente geld op toe moet leggen. Het is bovendien niet te verwachten dat een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. De GWC stelt daarom voor een bandbreedte te hanteren voor de reële rente tussen de 1% en 3%. Op deze manier hebben extreem hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het

canonpercentage. Het college neemt dit advies over en zal gezien de huidige economische perspectieven uitgaan van een bandbreedte voor de reële rente van tussen de 1% en 3%.

Inflatieverwachting
De inflatieverwachting is enerzijds nodig voor het bepalen van het canonpercentage voor de indexcanon en anderzijds om een bandbreedte voor de reële rente te kunnen toepassen om extreme reële rentestanden niet in het canonpercentage door te laten werken. De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd en om het zogenaamd "dubbel" indexeren te voorkomen wordt de in de toekomst te verwachten inflatie "uit" het canonpercentage gehaald.

Over de te verwachten prijsinflatie schrijft de GWC het volgende: "*Een logisch uitgangspunt voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie op dit moment is het doelpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB), ongeveer 2% per jaar*". Het betreft een uitgangspunt dat van toepassing was op het moment dat het advies door Francke en Frijns werd gegeven (september 2013). De laatste jaren is de daadwerkelijke prijsinflatie beduidend lager dan de doelstelling van 2% van de ECB.

Grafiek 22
Op marktgegevens gebaseerde indicatoren van de inflatieverwachtingen



Bronnen: Thomson Reuters en berekeningen van de ECB.
Toelichting: De meest recente waarneming betreft 2 september 2015.

Ook de verwachtingen rond de prijsinflatie zijn anders dan de 2%. De ECB gaat uit van een inflatie van 0,3% voor 2015, iets hoger dan eerder voorspeld. Voor volgend jaar en het jaar erop wordt een stijging van het prijsniveau van respectievelijk 1,1%en 1,7% verwacht. De inflatieverwachting is lastig te bepalen. De ECB bepaalt deze niet voor de lange termijn, maar per jaar[2]. Om een inschatting te maken analyseert de ECB inflatieswaprentes (zie de grafiek hieronder uit het genoemde bulletin) en enquêteert zij de verwachtingen onder bankiers.

De inflatieverwachting is nodig om op basis van de nominale rente de reële rente te bepalen. Als de nominale rente op basis van 10 jaars staatsleningen wordt bepaald zou ook de inflatieverwachting van de aankomende 10 jaar moeten worden gebruikt. De 10 jaar inflatieverwachting is niet eenduidig te bepalen aan de hand van door onafhankelijk instituten gepubliceerde data.

De GWC adviseert de inflatiedoelstelling van de ECB te gebruiken. Deze is weliswaar al een aantal jaren hoger dan de verwachting en gaat daarmee voorbij aan actuele marktontwikkelingen, maar een eenduidige inflatieverwachting bestaat niet. Voorspellingen over de inflatieverwachting worden door verschillende instanties verschillend ingeschat.

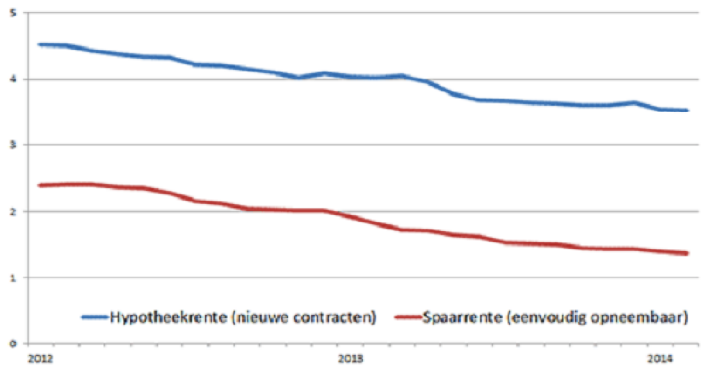
---

[1] [2] zie bijvoorbeeld het http://www.dnb.nl/binaries/ECB_EconBull_6_2015_v3_tcm46-326323.pdf blz 25

Voorstel is om voorlopig uit te gaan van de inflatiedoelstelling van de ECB. Dit is een relatief hoge inflatieverwachting en dit is in het voordeel van de erfpachter wanneer er wordt gekozen voor indexcanon. Als de inflatieverwachting lager wordt vastgesteld voor de bepaling van het canonpercentage dan stijgt de indexcanonpercentage en daalt het percentage voor de vaste canon. Met andere woorden, het percentage voor de indexcanon en de vaste canon komen dichter bij elkaar te liggen.
Mochten marktontwikkelingen aanleiding geven deze inflatieverwachting aan te passen, dan zou kunnen worden besloten op dat moment deze parameter in de disconteringsvoet aan te passen.

Risicopercentage
De GWC schrijft over het risicopercentage: "*De hoogte van de risico-opslag blijft giswerk. In de huidige marktcondities lijkt, lettend op het rendement op huurwoningen en het door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen.*" Francke en Frijns kijken zowel naar de risico's die de gemeente loopt bij erfpacht (debiteurenrisico, administratieve kosten en renterisico voor de gemeente) als naar marktreferenties van het risico zoals die blijken uit het rendement op huurwoningen en de risico-opslag bij hypotheken. Daarnaast zijn er nog risico's die Francke en Frijns niet benoemen, maar er wel zijn als wordt gekozen de 10 jaarrente als uitgangspunt voor de nominale rente te nemen. Als voor de bepaling van de disconteringsvoet de 10 jaar staatsrente wordt gebruikt loopt de gemeente risico dat deze 10 jaar staatsrente niet overeenstemt met de rente op de lange termijn; het financieringsrisico. De gemeente heeft immers voor elk canonbetalend recht een lening ter grootte van de grondwaarde, die zij financiert met renteperiodes die niet overeenkomen met de looptijd van het recht. De canon wordt in het eeuwigdurende erfpachtstelsel niet meer herzien, ook niet aan de hand van renteontwikkelingen.

Ook de erfpachter wordt bij de keuze voor afkoop geconfronteerd met dit risico. Op het moment van afkopen kunnen de hypotheeklasten lager uitvallen. Maar de erfpachter heeft geen garantie dat de hypotheeklasten over de volledige looptijd (eeuwigdurend) lager uitkomen dan de lasten van canon betalen. Een andere referentie voor de risico-opslag is het verschil tussen de hypotheekrente en de rente op spaarrekeningen.



Bron: De Nederlandsche Bank

Het verschil tussen de gemiddelde spaarrente en de gemiddelde hypotheekrente is circa 2,15%. Dit zegt iets over het risico en de kosten die banken doorrekenen bij het verstrekken van geld en de kosten die zij doorberekenen bij het bewaren van geld. Logischerwijs zal het risico alleen van toepassing zijn bij het verstrekken van een geldlening, maar zijn er zowel kosten bij het bewaren als

het verstrekken van geld. Het grootste deel van het verschil tussen de hypotheekrente en de spaarrente zal dus worden bepaald door het risico dat banken lopen bij het verstrekken van een hypotheek.

De gekozen risico-opslag moet worden gebaseerd op de financieringskosten in de woningmarkt zodat de keuze voor canon of afkoop min of meer financieringslasten neutraal is voor de erfpachter. De door de GWC aangegeven bandbreedte van 1,5%-2% voldoet hieraan.

Canonpercentages berekend

Met de hiervoor genoemde parameters is hoogte van het canonpercentage als volgt:

Parameters GWC	Hoog	actueel
Nominale rente 10 jaars staatsrente (nr)	5%[3] en hoger	0,72%
Reële rente 10 jaars staatsrente (r=nr – i)	3%	1,0%[4]
risico opslag (ro)	1,75%	1,75%
Inflatie (i)	2%	2%
d (r+ro+i)	6,75%	4,75%

Canonberekening GWC	Hoog canonpercentage	Actueel canonpercentage
Indexcanon % $\frac{d-i}{1+d}$ =	$\frac{6,75\% - 2\%}{1 + 6,75\%}$ = 4,45%	$\frac{4,75\% - 2\%}{1 + 4,75\%}$ = 2,63%
Vaste canon % $\frac{d}{1+d}$ =	$\frac{6,75\%}{1 + 6,75\%}$ = 6,32%	$\frac{4,75\%}{1 + 4,75\%}$ = 4,53%

Het actuele indexcanonpercentage is dan 2,63%. De indexcanon is weliswaar relatief laag maar wordt wel jaarlijks geïndexeerd. Het college stelt voor de indexcanon jaarlijks te indexeren met de werkelijke inflatie van het voorafgaande jaar, met een ondergrens van 0%. In onderstaande figuur staat uitgebeeld hoe uit de grondwaarde de canon en afkoopsom afgeleid worden.

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is niet een op een vergelijkbaar met het huidige canonpercentage in het voortdurende erfpachtstelsel. Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is de canon gedeeld door de erfpachtgrondwaarde. Het huidige canonpercentage is de canon

[3] Indien de nominale rente minus de inflatie hoger dan 3% dan geldt de bovengrens bandbreedte
[4] De reële rente is -1,28%, de bandbreedte van 1% wordt dan de actuele rente

gedeeld door de afkoopsom 50 jaar.



Ad 3. Vast te houden aan het canonpercentage zoals dat is opgenomen in "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" of dat het risicopercentage nog een variabele is en of in dat geval de bandbreedte van 1,5%-2% het uitgangspunt is.
In het BT is er voor gekozen om het risicopercentage nog niet vast te stellen en vooralsnog te rekenen met het gemiddelde van de GWC bandbreedte: 1,75%. Gezien het renterisico bij de gemeente en de verhouding met de financieringslasten van de afkoopsom wordt geadviseerd deze risico-opslag aan te houden.
De vraag is of het BT het risico-opslag van de bandbreedte van de GWC wil houden of ook een lager risico-opslag overweegt.

Ad 4. Kennis te nemen van het canonsysteem in de gemeente Den Haag en waarom dit systeem niet voldoet aan de uitgangspunten in het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht.
In de gemeente Den Haag wordt de canon eens in de tien jaar bijgesteld aan de hand van de rente die de gemeente betaalt op de financieringsmarkt. De grondwaarde wordt niet aangepast in de tijd. Als het canonpercentage bij uitgifte bijvoorbeeld 2,5% is en de grondwaarde € 100.000 dan is de jaarlijkse canon € 2.500. Stel dat de rente en dus het canonpercentage tien jaar later 6% is, dan wordt de canon € 6.000 per jaar. Meer dan een verdubbeling van canon.
De ontwikkeling van de canon is daarmee onvoorspelbaar. Een van de uitgangspunten van het Eeuwigdurende erfpachtstelsel is dat de canonlasten eenmalig worden vastgesteld en daarna, afgezien van de indexactie, niet meer wijzigt. Het Haagse canonsysteem voldoet niet aan dit uitgangpunt.