1.1.1 Canonpercentage

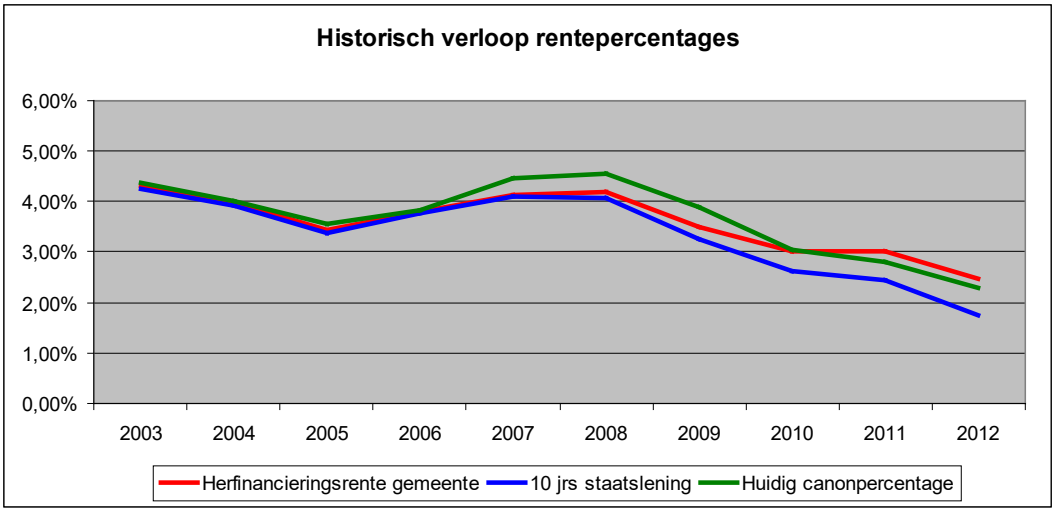
De hypotheekrente en het canonpercentage zijn beide onderdeel van de vastgoedfinanciering. In 2000 is gekozen om het canonpercentage ieder kwartaal te baseren op de actuele momentopname van het rendement op langlopende Nederlandse staatsleningen, zonder verdere toeslag. Het huidige canonpercentage is gebaseerd op het rendement van de 5 langslopende Staatsleningen welke momenteel op 2,3% ligt.
De momentopname van de staatsrente is echter conjunctuurgevoelig en door ontwikkelingen op de financiële markten is het verschil (de spread) tussen staatsrente en hypotheekrente de laatste jaren fors toegenomen. Het rendement op staatsleningen ligt doorgaans lager dan het percentage waartegen de gemeente langlopend kan lenen en ook dit verschil is de laatste jaren fors toegenomen. Momenteel daalt de actuele staatsrente tot extreem lage waarden waardoor de gemeente extreem lage canonpercentages moet hanteren. Bij nieuwe uitgiften liggen de canoninkomsten over de eerste jaren aanmerkelijk lager dan de gemeentelijke financieringslasten van de grondwaarde.

Voor het canonpercentage dat wordt opgenomen in de AB2013 zijn de volgende uitgangspunten van belang:
- Het canonpercentage moet objectief, herleidbaar en transparant zijn;
- Het canonpercentage sluit aan bij en heeft een relatie met de rentes op de vastgoedmarkt (bijv. hypotheekrente);
- De gemeente mag beperkt/geen verlies maken op nieuwe uitgiftes (canonpercentage mag niet lager zijn dan gemeentelijke financieringsrente);

Daarnaast is er in de wethoudersessie van 8 februari 2013 aangegeven dat een canonpercentage dat aanzienlijk hoger is dan het huidige percentage uitgelegd zal worden als een onredelijke lastenverzwaringen (voor een uitleg over de werking van het canonpercentage zie paragraaf 2.5.2 van het rapport). Het verzoek is bij het vaststellen van de canonpercentage hiermee rekening te houden.

Voor nieuwe erfpachters is het daarnaast wenselijk dat minimaal een half jaar van te voren het canonpercentage bekend is, zodat er bij de aankoop van een woning rekening mee kan worden gehouden (koopovereenkomst en transactiemoment liggen doorgaans uit elkaar). Hieraan wordt tegemoet gekomen door de canonpercentages jaarlijks vaststellen, en niet per kwartaal.

DMC, Treasury en OGA hebben gezamenlijk onderzoek gedaan naar een geschikt canonpercentage wat voldoet aan de genoemde criteria. Op basis van de drie criteria en de later geformuleerde wens is het advies om het canonpercentage te baseren op het rendement van de 10-jaars staatslening plus een opslag. Hiermee worden de kosten van de financiering- en apparaatkosten van het erfpachtsysteem voor de gemeente gedekt.



Het rendement van de 10-jaars staatslening vormt een stabiele, objectieve, herleidbare en transparante basis van het canonpercentage. In bovenstaande grafiek is deze weergegeven met de blauwe lijn. De opslag bestaat uit de volgende drie onderdelen:

- Een dekking voor het verschil tussen de herfinancieringsrente Gemeente (rode lijn) en de 10-jaars staatslening rente (blauwe lijn)
- Een dekking voor de apparaatkosten en debiteurenrisico van het erfpachtstelsel
- Een compensatie voor het voorkomen van een dubbele inflatiebelasting van de canon via het rentepercentage en indexering van de canon met volledige CPI

Het huidige canonpercentage is gebaseerd op het rendement van de 5 langst lopende staatsleningen zonder opslag (groene lijn). Deze hebben een gemiddelde looptijd van 20 jaar. Omdat de looptijd van de 10-jaars staatslening beter aansluit met de gemiddelde woonduur van de erfpachter van 9 jaar alsmede de gemiddelde resterende looptijd van de gemeentelijke leningportefeuille van 9 jaar wordt nu geadviseerd om het rendement van de 10-jaars staatslening te hanteren. Een bijkomend feit is dat sinds 2005 De Nederlandse Bank het rendement op de 5 langst lopende staatsleningen niet meer publiceert. Het rendement op de 10-jaars staatslening wordt nog wel dagelijks officieel publiceert in meerdere nieuwsbronnen.

Het huidige canonpercentage bedraagt momenteel 2,3%. Op basis van de nieuwe grondslag bedraagt het nieuwe canonpercentage 2,7% welke als volgt is opgebouwd:

Berekening nieuwe Canonprecentage 2013	**Tarief**	
Rendement 10-jaars staatslening		1,8%
Opslag		0,9%
wv ter dekking van kosten erfpachtstelsel en debiteurenrisico	*0,5%*	
wv ter dekking van verschil herfinancieringsrente Gemeente en Staatsrente	*0,7%*	
wv ter compensatie voor volledige CPI indexering canon	*-0,3%*	
		2,7%

Het hanteren van de nieuwe grondslag resulteert in een stijging van het huidige canonpercentage van 2,3% naar 2,7% resulteert voor de erfpachter in een beperkte stijging. Het nieuwe canonpercentage is echter nog steeds lager dan het rentepercentage dat de erfpachter zou moeten betalen voor een hypotheek met 10 jaar vaste rente die momenteel 5% bedraagt.

Toelichting opslagen
Om het canonpercentage voor de gemeente kostendekkend te maken wordt er met een opslag gewerkt. Deze worden hieronder nader toegelicht.

De opslag ter dekking voor het verschil tussen de herfinancieringsrente Gemeente en de 10-jaars staatslening rente komt voort doordat de gemeente niet tegen het zelfde rentetarief kan lenen als de Nederlandse Staat. Dit verschil is ontstaan sinds 2008 met het begin van de kredietcrisis en varieerde de afgelopen jaren tussen de 0,25% en 0,75%. Momenteel is het verschil 0,70%. Het verschil wordt veroorzaakt doordat de financiële markten sinds de kredietcrisis onderscheid maken tussen lokale overheden en de Staat waarbij de Staat positiever wordt beoordeeld. Deze positievere beoordeling komt voornamelijk door de volgende redenen:

- Verhandelbaarheid
  - 1.2 Omvang staatsleningen € 340 miljard vs gemeente € 3 miljard
- Verslaglegging
  - 1.3 Internationale verslagregels en Engelstalige jaarverslagen Staat vs Locale Nederlandse overheids verslagregels en enkel Nederlandstalig jaarverslag gemeente
- Creditrating
  - 1.4 Creditrating Staat AAA vs geen creditrating gemeente

De opslag ter dekking voor de apparaatkosten en debiteurenrisico van het erfpachtstelsel zijn om de kosten van het erfpachtstelsel te verreken. Dit betreft € 12 miljoen kosten die voortkomen uit administratieve kosten alsmede het debiteurenrisico van het erfpachtstelsel.

De compensatie voor het voorkomen van een dubbele inflatiebelasting van de canon via het rentepercentage en indexering van de canon met volledige CPI komt voor doordat het rentepercentage deels bestaat uit een compensatie voor de verwachte inflatie en daarnaast ook wordt voorgesteld om de canon jaarlijks met de daadwerkelijke inflatie te indexeren. Om de canon niet met een dubbele inflatie te belasten wordt deze correctie geadviseerd.

Het verschil tussen het rentepercentage waarvoor de gemeente kan lenen in vergelijking tot de rente op de 10-jaars staatslening verandert in de tijd. Het is daarom verstandig deze in de toekomst te kunnen aanpassen aan de actualiteit. Voorstel is daarom een maximale opslag voor te stellen.

Effect canonformule
Het effect van een verandering van het canonpercentage in de canonformule is anders dan in de huidige situatie. Een twee keer zo hoog canonpercentage leidt, in tegenstelling tot het huidige systeem, namelijk niet tot twee keer zo hoge canonlasten omdat de canon wordt vastgesteld op het moment van transactie en de erfpachter dan beslist op basis van zijn maximale woonlasten. Als de gemeente het canonpercentage verdubbelt gaan zijn lasten dus niet omhoog maar biedt de erfpachter minder voor de woning. Er van uitgaande dat de woning meer waard is dan de drempelwaarde gaat dat dan voornamelijk ten koste van de grondwaarde welke voor het grootste deel bij de gemeente ligt en slechts voor een klein deel bij de erfpachter. Met andere woorden het canonpercentage is niet meer dan de verhouding canon / grondwaarde, dus een hoger canonpercentage is een lagere grondwaarde in verhouding tot de canon. Het nieuwe en het oude systeem zijn in die zin niet met elkaar te vergelijken.

Onderstaand voorbeeld illustreert welk effect verschillende canonpercentages hebben op de, in totaal gelijk blijvende, lasten van de erfpachter hebben. In het rekenvoorbeeld is uitgegaan van een appartement van 80 m2 met € 14.400 (1.200 per maand) als vaste lasten per jaar.

Canonpercentage	Verschil	Grondwaarde	Verschil	Canon (jaar)	Verschil	Hypotheek (jaar)	Verschil	Jaarlasten	Verschil
2%		€ 168.276		€ 3.365		€ 11.035		€ 14.400	
4%	100%	€ 113.488	-33%	€ 4.540	35%	€ 9.860	-11%	€ 14.400	0%
6%	50%	€ 85.614	-25%	€ 5.137	13%	€ 9.263	-6%	€ 14.400	0%
8%	33%	€ 68.732	-20%	€ 5.499	7%	€ 8.901	-4%	€ 14.400	0%

Het nieuwe systeem is dus niet duurder. Zelfs niet als het canonpercentage aanmerkelijk hoger wordt dan het huidige canonpercentage. Wel verandert daardoor de grondwaarde en ook de verhouding tussen de grondwaarde en de opstalwaarde.

Risico's
Een canonpercentage gebaseerd op de 10-jaars staatsleningen brengt geringe risico's voor de gemeentelijke financiering met zich mee. Deze wijkt in geringe mate af van de rente voor de gemeentelijke financiering.

Advies OGA / DMC
De meest transparante en klantvriendelijke methode is om het canonpercentage te baseren op het rendement van de 10-jaars staatslening met opslag.

Canonpercentage
Het canonpercentage wordt gebaseerd op het rendement van de 10-jaars staatsleningen vermeerderd met een opslag welke bijvoorbeeld gemaximeerd kan worden op 1,50 procentpunt";