Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

**Portefeuille Programma en Regie**
**Bureau Erfpacht**

# Notitie 4: Tussenstand adviezen canonpercentage

| | |
|---|---|
| Aan | Wethouder Grondzaken |
| Van | Directeur OGA (behandelend ambtenaar: [redacted] [redacted] |
| Kopie aan | |
| Datum | 5 augustus 2013 |
| Kenmerk | - |
| Onderwerp | 4. Tussenstand adviezen canonpercentage prof Frijns (4A) en prof Francke (4B) |

---

**Gevraagde beslissingen:**

Kennis te nemen van bijgaande notities, akkoord te gaan met de opzet van de notities en de notities te agenderen voor het bestuurlijk overleg op 20 augustus 2013 met wethouder Financiën en de wethouder Verkeer & Vervoer.

**Toelichting**
Op 3 juli jl. heeft u besloten om enkele hoogleraren te raadplegen voor de bepaling van het canonpercentage in de AB2013. Hiervoor zijn de professoren Frijns en Franccke gevraagd.

De aanvankelijk notitie van de heer Francke en [redacted] [redacted] met u besproken op 3 juli jl., is aangepast naar de notitie de heer Francke van 19 juli 2013.

OGA is echter van mening dat de kern van de oorspronkelijke notitie niet behouden is gebleven. Op een aantal essentiële aspecten is de redenatie (en daarmee de conclusie) verlegd waardoor de notitie van 19 juli jl. eerder verwarring veroorzaakt.

De heer Francke is op 12 augustus 2013 terug van vakantie. Graag willen OGA met DMC met de heer Francke nog overleggen over bovenstaande aspecten, alvorens we de notities op 20 augustus voorleggen aan de wethouders Grondzaken, Financiën en Verkeer & Vervoer.

De belangrijkste discussiepunten zijn:

**1. “het” marktconforme canonpercentage bestaat niet**
OGA is het eens met de conclusie dat “het” marktconforme canonpercentage niet bestaat, maar daarmee is het nog niet zo dat er geen verantwoorde manier is om dit zo goed mogelijk te benaderen. De stelling dat een marktconform canonpercentage niet bestaat leidt direct tot de conclusie dat elk canonpercentage dat de gemeente hanteert, niet marktconform te onderbouwen is. En dus kunnen critici snel de conclusie trekken dat de gemeente

“maar wat aanrommelt” en daarmee meer vraagt dan redelijk is. Bovendien zal de SEBA dan meteen komen met de door hen gepropageerde “universele methode” van hun adviseur prof. [redacted].
Volgens OGA moet de conclusie zijn dat “het” marktconforme canonpercentage niet bestaat, omdat de canon nauwelijks direct in de markt wordt bepaald maar altijd indirect uit transacties die grond en opstal betreffen. Maar aan de hand van enkele basisaannames kan wel een zo goed en evenwichtige benadering van een marktconform canonpercentage worden gemaakt.

**2. Netto aanvangsrendement is een weerspiegeling van het risico van een belegger in vastgoed**

De NAR is veel meer een weerspiegeling van het vertrouwen in een bepaalde locatie. Dat heeft uiteraard ook invloed op het risico dat wordt gelopen maar de essentie ligt net anders. Een locatie die waardevast is of waar huurgroei te verwachten is heeft een lagere NAR dan een locatie waar huurdaling is te verachten. Het rendement op het eigen vermogen (en dus risico dat men loopt) dat men eist kan hetzelfde zijn.
De relatie tussen de NAR en het canonpercentage is net zo ingewikkeld, het heeft alles te maken met de verwachte groeivoet en het geëiste rendement welke de disconteringsvoet beïnvloedt.

**3. De disconteringsvoet gelijkstellen voor canon en grond**

Essentie van de notitie was juist dat de disconteringsvoet van de canon en grondwaarde niet gelijk zijn. Dit is goed uit te leggen omdat de canoninkomsten zeker zijn, deze liggen contractueel vast en er is onderpand (de woning). Voor de grondwaarde is dit juist niet het geval. Deze is heel onzeker, en ligt helemaal niet vast (en dus ook niet de toekomstige canons die op de toekomstige grondwaarde worden gebaseerd).
Juist hierop wordt de gemeente “aangevallen”. Er wordt door de SEBA en anderen altijd gerefereerd aan het feit dat de canoninkomsten zo zeker zijn en er onderpand is maar altijd “vergeten” dat de toekomstige grondwaarde (en de canons die op toekomstige grondwaarde worden gebaseerd) dat niet zijn. Alleen door een andere disconteringsvoet voor de canon en de grond te hanteren wordt hier recht aan gedaan en kan dit worden uitgelegd. Anders blijft de discussie hierover doorsudderen.

**4. Samenvatting: canonpercentage is ongeveer risicovrije rentevoet + opslag min inflatie**

Juist door het canonpercentage in de samenvatting weer direct te koppelen aan wat een disconteringsvoet is gaat de essentie geheel verloren. Het canonpercentage is immers afhankelijk van de disconteringsvoet op de canon en grond en kan daarmee niet ook zelf de disconteringsvoet zijn.
Als het canonpercentage gedeeltelijk uit de risico-opslag bestaat, laten we zeggen 25% van het canonpercentage, zal iedereen concluderen dat 25% van de betaalde canon een vergoeding is voor het risico dat de gemeente (erfverpachter) loopt. Maar dat is onjuist.
De canon zelf is geen vergoeding voor het risico. Alleen toekomstige canons worden netto contant gemaakt met de disconteringsvoet (waarvan het risico onderdeel uitmaakt), en dat is heel wat anders. Juist dit wordt niet begrepen.