Kortingsfactor en canonpercentage

communicerende vaten met bijwerking – achtergrondinfo t.b.v. het BT

De hoogte van de nieuwe canon na overstap hangt af van drie factoren:

- De erfpachtgrondwaarde die uit de GWC-methode volgt (dit bedrag wordt in deze notitie als een gegeven beschouwd)
- De kortingsfactor
- Het canonpercentage

Wanneer de erfpachter, na overstap, voor afkoop kiest, wordt de hoogte van de afkoopsom bepaald door slechts twee van die factoren:

- De erfpachtgrondwaarde die uit de GWC-methode volgt (dit bedrag wordt in deze notitie als een gegeven beschouwd)
- De kortingsfactor

In onderstaande tabel wordt een rekenvoorbeeld gegeven van de nieuwe canon bij verschillende canonpercentages en kortingsfactoren. Hierbij wordt uitgegaan van een GWC-erfpachtgrondwaarde van € 100.000.

		kortingsfactor				
		10%	**20%**	**30%**	**40%**	**50%**
canon percentage	**2,00%**	€ 1.800	€ 1.600	€ 1.400	€ 1.200	€ 1.000
	2,50%	€ 2.250	€ 2.000	€ 1.750	€ 1.500	€ 1.250
	3,00%	€ 2.700	€ 2.400	€ 2.100	€ 1.800	€ 1.500
	3,50%	€ 3.150	€ 2.800	€ 2.450	€ 2.100	€ 1.750
	4,00%	€ 3.600	€ 3.200	€ 2.800	€ 2.400	€ 2.000
Afkoopsom		€ 90.000	€ 80.000	€ 70.000	€ 60.000	€ 50.000

Het gaat de erfpachter uiteindelijk om wat hij daadwerkelijk betaalt:

- Of de hoogte van de jaarcanon
- Of een eenmalige afkoopsom

Het blijkt dat de hoogte van de canon afhangt van zowel kortingspercentage als canonpercentage. Een kortingsfactor van 10% met een canonpercentage van 2,0% leidt tot ongeveer dezelfde canon als een kortingspercentage van 50% met een canonpercentage van 3,5%.

Voor de canonbetalende erfpachter maakt dit dus feitelijk niet uit, omdat beide rekenwijzen uitkomen op ongeveer dezelfde canon.

Voor de erfpachter die na overstap wil afkopen, maakt dit echter wel uit: bij een beperkte kortingsfactor met een laag canonpercentage betaalt deze erfpachter een veel hogere afkoopsom (in dit voorbeeld € 90.000) dan bij een forse korting met een hoog canonpercentage (dan komt de afkoopsom slechts uit op € 50.000).

Het canonpercentage en de kortingsfactor zijn dus, bij de overstap, communicerende vaten. De verhouding tussen deze twee leidt echter wel tot bijwerkingen: zie onderstaande twee scenario's die, voor de canonbetalende overstapper indifferent zijn (dus tot dezelfde canon leiden):

- Een beperkte kortingsfactor met een laag canonpercentage
    - De overstappende erfpachter die wil afkopen, krijgt nauwelijks korting → afkoop na overstap is niet aantrekkelijk
    - Bij nieuwe gronduitgifte wordt nauwelijks vrijwillig afgekocht (omdat afkoop onaantrekkelijk is bij lage canonpercentages) → sterke toename gemeentelijke leningfondsschuld
- een forse korting met een hoog canonpercentage
    - De overstappende erfpachter die wil afkopen, krijgt eveneens een forse korting → afkoop na overstap is aantrekkelijk dan in het bovenstaande scenario
    - Bij nieuwe gronduitgifte kiest een deel van de erfpachters voor vrijwillige afkoop (omdat afkoop aantrekkelijker wordt bij hogere canonpercentages) → een minder sterke toename van de gemeentelijke leningfondsschuld

Het canonpercentage en de kortingsfactor bij de overstap zijn dus communicerende vaten, met forse bijwerkingen m.b.t. de verhouding canonbetaling / afkoop (zowel bij overstap als bij nieuwe gronduitgifte), en daardoor van grote invloed op de omvang van de gemeentelijke leningfondsschuld.

Daarmee kan de verhouding tussen het canonpercentage en de kortingsfactor bij de overstap, bijvoorbeeld ook van invloed zijn op noodzaak, om bij nieuwe gronduitgifte afkoop te verplichten: bij een forse korting met een hoog canonpercentage wordt er "vanzelf" meer afgekocht, waardoor zo'n afkoopverplichting minder sterk nodig zal zijn. Bij een beperkte kortingsfactor met een laag canonpercentage echter, zal er spontaan nauwelijks worden afgekocht, waardoor een afkoopverplichting bij nieuwe gronduitgifte wellicht veel eerder nodig kan zijn.