Reactie BE op notities Francke en Frijns inzake Canonpercentage

Reactie op Francke:

- Francke geeft een aantal overwegingen, en komt uiteindelijk uit op een eenvoudige formule
- Deze formule is gebaseerd op risicovrije rente + opslag -/- verwachte inflatie
- Hiervan is alleen de risicovrije rente bekend
- De verwachte inflatie hoeft niet gelijk te zijn aan de historische inflatie
- De opslag is arbitrair opgebouwd, Francke geeft hiervoor geen exacte rekenformule, maar een globale redenering
- Francke komt (uitgaande van indexatie met de volle inflatie) uit op een percentage van bijna 3%.
- Indien er met minder dan de inflatie wordt geïndexeerd (of zelfs helemaal niet wordt geïndexeerd) komt Francke voor woningen met “tijdvak = woonduur” tot een canonpercentage van ruim 3% en tot een canonpercentage van ong. 4% voor niet-wonen met “tijdvak = 50 jaar”
- De (verder niet onderbouwde) opslag maakt uiteindelijk een groot deel uit van het canonpercentage.
- Qua redenering komt deze formule globaal overeen met de “universele rekenwijze” van Seijffert (omarmd door de SEBA), met als belangrijkste verschil dat Francke de opslag vele malen hoger stelt dan Seijffert
- Verwacht kan worden, dat n.a.v. deze notitie, de discussie vooral zal gaan over de hoogte van de opslag, waarbij de SEBA de lage Seijffert-opslag zal promoten

In zijn conclusie stelt Francke:

- *Door aan te sluiten bij de rente op 10-jaars staatsleningen, met een beperkte opslag, wordt het canonpercentage eerder te laag dan te hoog vastgesteld.*
- *Bovendien wordt door deze methode gegarandeerd dat de rentelasten van de gemeente bij uitgifte niet hoger zijn dan de canonopbrengsten. Daarmee zijn de kosten van de gemeente bij uitgifte gedekt. En ten slotte zijn de canonlasten van de erfpachter niet hoger dan de vergelijkbare rentelasten zouden zijn bij het financieren van eigen grond. Het relateren van het canonpercentage aan de rente op 10-jaars staatsleningen is daarmee niet nadelig voor de erfpachter.*

Kortom, Francke geeft eigenlijk aan dat “10 jaars + opslag” weliswaar niet wiskundig / wetenschappelijk onderbouwd is, maar wel tot een redelijke uitkomst leidt.

Commentaar BE:

- de formule van Francke op blz. 5 komt tot een min of meer stabiel canonpercentage, gebaseerd op de reële rente (rente -/- inflatie + opslag). In normale economische omstandigheden is de reële rente ergens tussen de 1,5% en de 3,0% (op dit moment is de reële rente ongeveer nihil).

Reactie op Frijns:

- Punt 2: Frijns wijst erop dat de residuele methode tot sterke conjunctuurschokken in de canonhoogte kan leiden
- Punt 6: Frijns adviseert een ondergrens van 1,0% voor de reële rente.
- Punt 7 komt erop neer dat er geen objectieve methode voor de opslag zou bestaan
- Hoe Frijns precies tot de percentages in de tabel in punt 8 komt (2,86% en 2,91%) is mij niet duidelijk; blijkbaar circuleert “zïjn” canonpercentage rond de 3,0%.

Conclusie BE:

- De beide notities leiden niet tot één eenvoudige, objectieve bepaalwijze
- Beide hooggeleerde heren komen ongeveer rond de 3% uit, en betrekken daarbij de reële rente, de inflatie en een (moeilijk te bepalen) risico-opslag
- Dit kan misschien operationeel worden gemaakt tot een canonpercentage, bepaald als volgt: het gemiddelde tussen de 10-jr staatsrente en een vast percentage van 3,0% (= reële rente van gem.

2,25% + opslag 0,75%)? Een staatsrente van 2% leidt dan tot een canon van 2,5%, en een staatsrente van 5% leidt dan tot een canon van 4%