Ontwerptekst betreffende canonpercentage, versie 6 november 2013.

Artikel 7 Canonpercentage (nieuw)

1. De voor een kalenderjaar geldende canonpercentages worden jaarlijks, zes maanden voor het begin van het jaar, door burgemeester en wethouders vastgesteld en bekendgemaakt.

2. Indien de canon wordt herzien volgens het bepaalde in artikel 8 lid 1, wordt het canonpercentage bepaald op basis van de volgende formule:

$$C_{\%} = \frac{1-\left(\frac{1+g}{1+d}\right)^{n}}{1-\left(\frac{1+i}{1+d}\right)^{n}} \times \frac{d-i}{1+d}.$$

   De letters hebben de volgende betekenis:

   $C_{\%}$ het canonpercentage;

   i de verwachte jaarlijkse prijsinflatie, volgens de meest recente voorspellingen van het Centraal Planbureau (CPB), zoals deze zeven maanden voor het betreffende kalenderjaar bekend zijn;

   g de verwachte jaarlijkse groeivoet van de grond, verkregen door de meest recente voorspellingen van het CPB van de jaarlijkse prijsinflatie, zoals deze zeven maanden voor het betreffende kalenderjaar bekend zijn, te verhogen met een kwart procent (0,25%);

   n het ingeschatte aantal jaren waarin de canon niet herzien wordt. Voor woningen is dit vastgesteld op negen jaar;

   d de disconteringsvoet, de optelsom van:
   (1) het reële rendement op de Nederlandse staatslening met een (resterende) looptijd van tien jaar, zoals deze zeven maanden voor het betreffende kalenderjaar bekend is;
   (2) de meest recente voorspellingen van het CPB van de jaarlijkse prijsinflatie, zoals deze zeven maanden voor het betreffende kalenderjaar bekend zijn en
   (3) een opslag. Deze opslag is voor wonen vastgesteld op 1,5%.

3. Het reële rendement op de Nederlandse staatslening met een (resterende) looptijd van tien jaar wordt gelijk gesteld aan het nominale rendement op de Nederlandse staatslening met een (resterende) looptijd van tien jaar waarvan afgetrokken de meest recente voorspellingen van het CPB van de jaarlijkse prijsinflatie, zoals deze zeven maanden voor het betreffende kalenderjaar bekend zijn. Als het reële rendement op de Nederlandse staatslening lager is dan 1% wordt deze gelijk gesteld aan 1%. Als het reële rendement op de Nederlandse staatslening hoger is dan 3% wordt deze gelijk gesteld aan 3%.