Concept tekst afkomstig uit AB 2014 (versie 31 oktober 2013)

**Artikel 7 Canonpercentage (nieuw)**

1. Het voor een kalenderjaar geldende canonpercentage wordt jaarlijks, zes maanden voor het begin van het jaar, door burgemeester en wethouders vastgesteld en bekendgemaakt.
2. Het canonpercentage is gelijk aan $$\frac{C_0}{G_0} = \frac{1-\left(\frac{1+g}{1+d}\right)^n}{1-\left(\frac{1+i}{1+d}\right)^n} \times \frac{d-i}{1+d}.$$

   De letters hebben de volgende betekenis:

   *C* het canonbedrag;

   *G* de grondwaarde;

   *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* de lengte van het tijdvak waarin de canon ongewijzigd blijft. Voor woningen is dit tien jaar. Voor andere erfpachtrechten is dit gesteld op vijftig jaar;

   *d* de disconteringsvoet, de optelsom van de risicovrije rente en een opslag voor risico en kosten. De risicovrije rente is de rente op de meest recente 10-jarige Nederlandse staatslening zoals deze zeven maanden voor het betreffende kalenderjaar bekend is. De opslag voor risico en kosten varieert tussen de anderhalf en twee procent en wordt door burgemeester en wethouders jaarlijks vastgesteld.
3. Het canonpercentage bedraagt ten minste @%.

Eenvoudig voorbeeld van een canonpercentage dat het publiek wel kan volgen. Let wel, de berekening is ook wat minder speculatief, in die zin dat er gewerkt wordt met cijfers van de afgelopen vijf jaar.

1. Het canonpercentage wordt als volgt berekend: het canonpercentage is gelijk aan het marktrentepercentage, verminderd met het inflatiepercentage en vermeerderd met anderhalf procent (1,5%) voor risico en administratiekosten oftewel:
   canon % = [marktrente %] - [inflatie %] + 1,5%.

2. Als marktrentepercentage wordt gehanteerd de gemiddelde rente op 10-jarige staatsobligaties, zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank. Hiertoe wordt het gemiddelde rentepercentage

genomen over de laatste vijf kalenderjaren voorafgaand aan het moment van de bepaling van het canonpercentage.

3. Als inflatiepercentage wordt gehanteerd het gemiddelde van de procentuele jaar-op-jaar ontwikkelingen van de consumentenprijsindex (CPI) voor alle huishoudens, in de vijf kalenderjaren voorafgaand aan het moment van de bepaling van het canonpercentage, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

4. Wanneer de in lid 2 bedoelde berekening leidt tot een canonpercentage dat lager is dan anderhalf procent (1,5%), dan wordt het canonpercentage, in afwijking van die berekenwijze, vastgesteld op anderhalf procent (1,5%).