03871

To: [redacted], [redacted] van[[redacted] @amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Thur 3/26/2015 1:06:04 PM
Subject: Fw: canon en canonpercentage
Received: Thur 3/26/2015 1:06:06 PM
canonpercentage [redacted] 20130902.pdf

Wellicht is het onderstaande interessant voor de fin. Art. In de ab2015

Groet
[redacted]

Verzonden vanaf Samsung Mobile.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted], [redacted]"
Datum:26-03-2015 09:41 (GMT+01:00)
Aan: [redacted] [redacted]
Cc: "[redacted], [redacted]"
Onderwerp: canon en canonpercentage

[redacted],

Op de whatsapp vroeg je mij om een uitleg wat canon en canonpercentage nu precies is. En je wilde die vraag kort beantwoord hebben... Ik ga mijn best doen. Ik wil daarbij wel graag verwijzen naar het advies van [redacted] en [redacted] [redacted], in mijn optiek hebben zij deze vraag beantwoord. Misschien kan [redacted] beter daar naar verwijzen (en zelf niet inhoudelijk reageren) en op die manier (nog meer) verwarring voorkomen.

De jaarcanon is de jaarlijkse vergoeding voor de grond en de afkoopsom de vergoeding voor de grond voor de periode waar de afkoopsom op toeziet. De afkoopsom is eerder de optelsom van de canonbetalingsverplichting voor de afkoopperiode dan andersom. Het contant maken van de canon gebeurd met een disconteringsvoet waarop de rentevoet veel invloed heeft. (dit is de eerste reden voor de verwarring) De disconteringsvoet wordt verder beinvloed door een opslag voor kosten en risico zoals de markt (en niet de gemeente!) die ziet. Als de canon een bepaalde looptijd heeft en voor inflatie wordt gecorrigeerd moet deze correctie worden meegenomen bij het bepalen van de toekomstige canons (die opgeteld de afkoopsom zijn).

De canon is geen rente omdat rente een vergoeding is voor het lenen van geld. Canon is een vergoeding voor het gebruik van de grond. Er wordt geen geld geleend van de gemeente. De afkoopsom is een vergoeding voor het niet ontvangen van de canons voor een X aantal jaar.

In de gemeentelijke boekhouding ligt het anders en dit is een tweede reden voor de verwarring. De gemeente "koopt" de grond van de grondexploitatie. Dit brengt rentelasten met zich mee omdat hier doorgaans voor geleend moet worden. Idealitair kunnen de rentelasten met de canon worden gedekt. Dit gaat/ging meestal ook goed omdat de marktrente (inclusief risicoopslag) hoger ligt voor de erfpachters dan voor de gemeente. Hierdoor ligt de disconteringsvoet die de markt gebruikt (voor gemeentelijke begrippen) hoog. Dit financieringsvoordeel voor de gemeente zorgt ervoor dat op de lange termijn de canoninkomsten hoger zijn dan de rentelasten (nog afgezien van eventuele canonherzieningen).

Door bovenstaande is langzamerhand het idee ontstaan dat canon een rentevergoeding is. Hierdoor is in de AB2000 het canonpercentage ook rechtstreeks gekoppeld aan het rendement op staatsleningen. Dat canonpercentage niet hetzelfde is als staatsrente is nu wel gebleken nu de staatsrente veel lager ligt dan een marktconform canonpercentage (zie advies [redacted].
De canon is de periodieke vergoeding voor de grond en deze is afhankelijk van de rentelasten en risicoperceptie van de markt (en niet die van de gemeente!).

Hopelijk heb ik je hiermee geholpen, maar ik weet het niet zeker, er ontstaat nogal chaos omdat grondmarkt en financieringsmarkt voor particulieren en gemeenten door elkaar beginnen te lopen.

64763

Met vriendelijke groet,
[redacted] [redacted]
beleids-/vastgoedadviseur

03871
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

64763