[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 oktober 2013 13:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: deel 1 canonperentage

Canonpercentage en -indexering
Het canonpercentage wordt bepaald aan de hand van het advies van de hoogleraren M. Francke en J. Frijns. Zij adviseren het canonpercentage te baseren op het rendement op staatsleningen met een looptijd van 10 jaar, de te verwachte inflatie, de te verwachte waardestijging van de grond, de tijd tussen twee canonherzieningsmomenten en een risico-opslag.
Het rendement op staatsleningen en de te verwachtte inflatie zal periodiek worden bepaald aan de hand van externe bronnen. Voor de te verwachte waardestijging van de grond adviseren Francke en Frijns 0,25% boven de te verwachte inflatie te hanteren. Voor de risico-opslag adviseren zij een percentage tussen de 1,5% en 2%. En tenslotte adviseren zij voor de reële rente (het verschil tussen het rendement op staatsleningen en de te verwachte inflatie) een onder en bovengrens te hanteren van respectievelijk 1% en 3%.
Het College is voornemens het advies van Francke en Frijns over te nemen. Voorstel van het College is om voor woningen een risico-opslag van 1,5% te hanteren en voor alle andere bestemmingen 2%. De tijd tussen twee canonherzieningsmomenten wordt voor de canonpercentageberekening vast gezet op respectievelijk 9 jaar en respectievelijk 50 jaar.

Op basis van dit voorstel zal het canonpercentage voor woningen zich naar verwachting bewegen in een bandbreedte van 2,2% tot 4,1% en voor andere bestemmingen tussen 2,7% en 4,7%.

Het canonpercentage zal zich bewegen in een beperkte bandbreedte afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op staatsleningen en de te verwachte inflatie. Op de lange termijn bezien zal het canonpercentage op deze berekeningswijze lager uitkomen dan het huidige canonpercentage welke is gebaseerd op de vijf langstlopende staatsleningen. Het advies van de heren Francke en Frijns is als bijlage meegezonden.