[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 oktober 2013 14:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: deel 1 canonperentage + formule/investeringspremie/vooruitbetaling

Best lastig uitleggen zonder iets te mogen zeggen. Heb in geel nog twee zinnen gemarkeerd waar ik over twijfel omdat dat misschien een beetje diep gaat.

Berekening van de canon
De grondwaarde van de woning bepaalt de hoogte van de canon. De berekening van de grondwaarde ligt in lijn met de residuele grondprijsmethodiek die de gemeente hanteert. De residuele grondprijsmethodiek houdt in dat de waarde van de grond (het residu) wordt bepaald door de verkoopprijs van de woning te verminderen met de bouwkosten. Het is een algemeen erkende methode om de grondwaarde te bepalen. Door de residuele grondprijsmethodiek ook in het nieuwe stelsel te gebruiken, blijven de uitgangspunten van het Amsterdamse grondprijsbeleid hetzelfde.

Omdat bij een canonherziening op transactiemoment het deel van de grondwaarde waarover de gemeente de canon berekent geen onderdeel uitmaakt van de transactieprijs is de residuele grondprijsberekening hierop aangepast. Dit is gedaan door de transactieprijs in twee delen op te delen:
1. Een bedrag tot aan de drempel;
2. Een bedrag boven de drempel.

Over beide bedragen wordt een grondaandeel berekend. De optelsom van deze twee wordt vermenigvuldigd met het canonpercentage. Het grondaandeel boven de drempel bepaalt voor het grootste deel de canon. Dit komt omdat de drempel overeen komt met de productiekosten (of bouwkosten) van de woning. Met andere woorden: het is het bedrag dat nodig zou zijn om dezelfde woning in nieuwbouwstaat terug te bouwen.

Voor het bepalen van de hoogte van de drempel wordt onderscheid gemaakt in twee type woningen:
1. Eengezinswoningen (grondgebonden woningen);
2. Meergezinswoningen (gestapelde bouw).

Voor de drempel is een hoog bedrag genomen, dat voor het overgrote deel van de Amsterdamse woningen van toepassing is. Ter illustratie: de herbouwkosten van een portiekflat zijn hoger dan die van een galerijflat. In de canonformule wordt de portiekflat als maatstaf gehanteerd. Dit is gunstig voor de erfpachter.

Als van de transactieprijs de drempel wordt afgetrokken, resteert een ‘extra’, een surplus. Hierop wordt het tweede deel van de formule losgelaten. Dit surplus reflecteert de populariteit van de locatie waar de woning staat en daarmee de actuele marktwaarde. Hoe gewilder de buurt is, hoe meer de koper kan vragen voor zijn woning. Dit bedrag zal daarom verspreid over de stad verschillen. Het surplus bepaalt het grootste deel van de grondwaarde.

Investeren loont
Het college vindt het belangrijk dat investeringen in de kwaliteit van een woning ten goede komen aan de eigenaar van de woning. Met de nieuwe erfpachtvoorwaarden wordt de canon bepaald met behulp van de transactieprijs. De transactieprijs van een woning is echter niet alleen afhankelijk van de grootte en de ligging, maar ook van de woningkwaliteit. Wanneer het stelsel hier geen rekening mee zou houden, zou de canon van een matig onderhouden woning lager uitkomen, dan de canon van een vergelijkbare, maar goed onderhouden, woning. Er komt daarom een regeling, de investeringspremie, die investeren stimuleert.

Doel van de investeringspremie is, dat de transactieprijs, die in de formule wordt gebruikt, wordt gecorrigeerd voor investeringen die gedurende de woonduur zijn gedaan in de woning. Deze investeringspremie is gelijk aan het aantoonbaar geïnvesteerde bedrag in woningverbetering, verminderd met een basisbedrag voor regulier onderhoud voor ieder jaar sinds de gedane investering. De investeringspremie wordt, voordat de canon wordt berekend met

behulp van de formule en de transactieprijs, in minder gebracht op de transactieprijs. De gecorrigeerde transactieprijs wordt vervolgens gebruikt in de formule om de canon te bepalen.

De hogere verkoopwaarde van de woning door investeringen in de kwaliteit leidt hierdoor niet tot een hogere canon.

Keuzevrijheid in betalingsvormen
De erfpachter krijgt straks verschillende betalingsmogelijkheden voor de canon:

1. Betaling in twaalf maandelijkse termijnen;
2. Betaling in halfjaarlijkse termijnen;
3. Vooruitbetaling (“afkoop”) voor een periode van 30 jaar.

De canon die op basis van de transactieprijs is berekend kan maandelijks of halfjaarlijks betaald worden. Ook kan gekozen worden om de canon voor een periode van 30 jaar vooruit te betalen. Als een erfpachter die gekozen heeft voor vooruitbetaling eerder verhuist, en er dus een nieuwe canon wordt bepaald, wordt het restant van de vooruitbetaalde canon door de gemeente terugbetaald. De terugbetaling betreft alleen dat deel van het vooruitbetaalde bedrag vanaf het verkoopmoment tot aan het einde van de periode van 30 jaar. Er worden onder de nieuwe Algemene Bepalingen dus geen woningen met een reeds vooruitbetaalde canon overgedragen. Hierdoor betreffen alle transactieprijzen, prijzen waarvan het deel van de grondwaarde waarover de gemeente de canon berekent geen onderdeel uitmaakt. Dit leidt tot meer transparantie op de woningmarkt, omdat restanten van vooruitbetaling niet meer meegenomen worden in de waardebepaling van de woning en alle transactieprijzen dus vergelijkbaar zijn.

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.