Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 februari 2015 8:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: stukken voor 25 februari aanstaande
Bijlagen: Logo GWC (3).png

Dank je wel [redacted]

Op 24 feb. 2015 om 00:16 heeft [redacted] erdam.nl> het volgende geschreven:

[redacted]

Hierbij de links naar bestanden waarvan ik mij kan voorstellen dat ze relevant kunnen zijn voor het gesprek aankomende woensdag:
Advies van Francke & Frijns betreffende het canopercentage:
https://www.dropbox.com/s/jnrw8wlnfck71g1/11.%20canonpercentage_Francke_Frijns_20130902.pdf?dl=0
Gespreksverslagen van het bezoek aan Rotterdam en Den Haag:
https://www.dropbox.com/s/kdljp1e0emcanqz/2014-12-09%20Gespreksverslag%20Rotterdam.doc?dl=0
https://www.dropbox.com/s/4arvkz4uyxw8buk/20141216%20Gespreksverslag%20Den%20Haag.doc?dl=0
Grondprijsbeleid Amsterdam 2015
https://www.dropbox.com/s/cctaaw2b83ftaay/5.%20Grondprijzenbrief%202015%20DEFINITIEF.pdf?dl=0
https://www.dropbox.com/s/h1fdy4pgm4bwneq/Grondprijslijst%20woningen%20bestaande%20erfpacht%202015.pdf?dl=0
https://www.dropbox.com/s/gyk4xh4jxv5xowy/Handleiding_2015_versie_16_feb_2015.docx.pdf?dl=0
Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 06 5[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 februari 2015 13:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: stukken voor 25 februari aanstaande

[redacted]

Ik belde je over onderstaande maar ga ervan uit dat dit vanuit huis lastig is?
Groet,

[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] nl>
Datum: 23 februari 2015 12:45:12 CET
Aan: [redacted].nl>
Onderwerp: stukken voor 25 februari aanstaande

[redacted] is vandaag vrij. Tom heeft mij gevraagd relevante stukken op te sturen voor as woensdag.
1.Stukken die relevant kunnen zijn als het gaat om het gesprek met Mark Francke

Consultatie gemeente Rotterdam
Gespreksverslag

Datum: : 9 december 2014

Aanwezigheid gemeente Rotterdam : [redacted] rkt en contracten, [redacted] (fiscalist), [redacted] (hoofd erfpacht toen [redacted] (communicatie) [redacted] (medewerker erfpacht toe en nu), [redacted] was ziek)

Aanwezigheid gemeente Amsterdam [redacted]

Algemeen
In Rotterdam zijn in het verleden altijd tijdelijke erfpachtrechten uitgegeven met een looptijd van 99 jaar. Het was mogelijk te kiezen voor betaling in de vorm van canon of om de canon vooruit te betalen voor 50 jaar. Na deze 50 jaar kon de overige 49 jaar ook vooruit worden betaald of er kon gekozen worden voor canon.

De projectgroep conversie
- de groep had een half jaar voorbereidingstijd
- op 1 januari 2003 is de projectgroep in het leven geroepen. In 2009 is de projectgroep opgeheven
- bij het opheffen van de projectgroep is er veel kennis verloren gegaan

Zorg dat erfpachtbeheer/ de lijn meedraait in de wijzigingen. In Rotterdam is dit niet goed genoeg gedaan. Er zijn bij het project veel externe betrokken geweest bij het opheffen van de projectgroep is daarom veel kennis verloren gegaan.

Communicatie
- juridisch was het een lastig verhaal. Moeilijk uit te leggen voor de communicatie medewerkers
- de wethouder wilde meteen naar buiten
- belangrijkste uitgangspunten: rechtvaardigheid, gelijkheid, zorgvuldigheid.
- Vereniging Eigen Huis (VEH) is meteen meegenomen in het traject en heeft als ambassadeur opgetreden in een later stadium. VEH heeft een grote rol gespeeld bij bijvoorbeeld de toetsing van de berekeningswijze, heeft artikelen e.d. geplaatst. Rigo (dhr. J. Conijn) is ingeschakeld door de VEH.
- makelaarsvereniging en het notariaat hebben ook meegedacht
- veel aandacht voor het persoonlijke aanbod aan erfpachters. Snapt de erfpachter het? Is het zorgvuldig? Is het eerlijk? Bij de verstuurde brief is ingezet op een simpele en duidelijke boodschap. In de brief werden de uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst en werden de vraag & antwoord werd meegestuurd
- Vraag & Antwoord waren zeer uitgebreid en werden continue geactualiseerd
- op de website werd zoveel mogelijk uitgelegd
- werving was niet het doel. Het doel was om de mogelijkheid te bieden.

Zorg voor ambassadeurs. Professionals die het stelsel kunnen uitleggen aan de erfpachters, die achter het stelsel staan.

Verschillende fases

- in Rotterdam werd de conversie gefaseerd ingevoerd: per functie en per gebied.
- in 2003 werd oer gebied gestart met woningen en daarna bedrijven (2005)..
- er zijn per gebied wekelijks bijeenkomsten georganiseerd waar mensen persoonlijk vragen konden stellen. Voor deze bijeenkomsten was veel belangstelling.
- Berekeningen: WOZ-waarde 1999 werd als vertrekpunt gebruikt. De WOZ-waarde werd omgerekend naar een marktconforme waarde van 2003 op basis van de wijk specifieke ontwikkeling tussen 1999 en 2003 (de aanbiedingen waren bevroren op prijspeil 2003). Op basis hiervan kreeg iedere erfpachter een aanbod. De berekening van de prijs voor het verkrijgen van vol eigendom werd gemaximeerd op de getaxeerde grondwaarde (aftopping).
- Fysiek was het onmogelijk om iedereen tegelijk een aanbod te doen. Alles werd gefixeerd op 1 januari 2003. Deze gefixeerde prijs gold voor het eerste aanbod van de gemeente. Als in een later stadium wordt overgestapt volgt een tweede aanbieding op actueel prijspeil.
- in 2005 zijn de bedrijven pas geconverteerd
- rekenkundig heeft de gemeente 40% van de waarde laten liggen (40% van 1,8 miljard) Dit was politiek ingegeven, een gebaar naar de erfpachter werd als noodzakelijk gezien. De gemeenteraad heeft expliciet een besluit genomen over de 40%.
- een aanbod was 2 maanden geldig
- als er niet op het eerste aanbod ingegaan was, dan kon een nieuw verzoek, ondanks lagere grondprijzen, toch leiden tot een hogere prijs. Dit heeft te maken met de rekensystematiek die geredeneerd is vanuit het inkomstenverlies van de gemeente.

Iedereen in één keer laten overstappen is onmogelijk.

- denk na over splitsingen, bijvoorbeeld per functie, per gebied.
- fixeer de grondprijzen wanneer de gemeente niet iedereen tegelijk een aanbod kan doen [dit hebben zij zo gedaan maar ik vond dat ze dat niet zo zeer adviseerde, het was een feit, met voor- en tegens!].

De gemeenteraad in Rotterdam

- zij vonden het erg ingewikkeld
- er moest rekening gehouden worden met de specifieke contracten, maar het doel was niet om zoveel mogelijk geld binnen te halen.
- de insteek was 'het mag wat kosten'

De berekeningen

Zie Losse notitie van de berekening van de koopsom
http://docwerker/livelink/livelink.exe/properties/14386490

- er is uitgegaan van de inkomstenbenadering: de gemeente heeft een aantal betalingen tegoed van de erfpachters. Deze toekomstige betalingen werden netto contante gemaakt
- bij de eerste aanbieding werd dus de berekening gemaakt op basis de grondwaarde van 1 januari 2003: de grondwaardeveranderingen na 2003 kwam aldus niet ten goede aan (of ten laste van) de gemeente.

Eeuwigdurende erfpacht of vol eigendom

- Tijdelijke erfpachtrechten werden of geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht of de bloot eigendom werd overgedragen, zodat vol eigendom ontstaat. Dit verschilt per functie: woningen vol eigendom en sociale huurwoningen, maatschappelijke functies en aantal bedrijventerreinen naar eeuwigdurende erfpacht
- De gebruiksbepalingen bij eeuwigdurende erfpacht en vol eigendom is redelijk gelijk. *(NB ook bij vol eigendom worden er algemene voorwaarden van toepassing verklaard, Bijzonder, ik zal deze proberen te achterhalen).*

- bij eengezinswoningen wordt een kwalitatieve verplichting opgenomen voor de algemene voorwaarden bij vol eigendom. Toestemming voor bestemmingswijziging nodig ook bij volle eigendom. Hieruit kan ook een bijbetaling volgen.
- de gemeente had het idee goed te kunnen sturen bij eeuwigdurende erfpacht, maar dat valt tegen
- Bij de overstap werd de bestemming opgenomen in de akte
- Bij één notariskantoor werden alle akten gepasseerd. Bureau Transakton werd ingehuurd om alle akten op te stellen (kantoor in Noord-Holland)

Één (of meerdere) notariskantoren aanwijzen die alle conversieakten opstellen. Alle akten laten opstellen door één extern kantoor.

Taxateur

- externe taxateurs hebben de grondwaarde bepaald (grondwaardeontwikkeling van 1999 tot 2003 per gebied/wijk en functie)
- taxateurs werden door de gemeente aangesteld. Was geen discussiepunt
- Maarten van der Terp was de taxateur die het toezicht hield

Appartementsrechten

De appartementsrechten-problematiek speelde alleen bij woningen die werden omgezet van tijdelijke erfpacht naar vol eigendom. Hiervoor werd de volgende oplossing gehanteerd:

- bloot eigendom analoog splitsen aan appartementsrechten
- bloot eigendom-deel werd aan het appartementsrecht gekoppeld
- vervolgens ging de erfpacht door vermenging teniet.

NB: in de literatuur is deze oplossing niet onomstreden. Betwist wordt of de erfpacht door vermenging tenietgaat.

Fiscaal/ Financiën

- Bij de gronduitgifte in erfpacht word het bedrag van 50 jaar vooruitbetalen in de GREX gestort door het erfpachtbedrijf. Bij uitgifte in vol eigendom gaat de volledige grondwaarde in de GREX. Het verschil tussen erfpacht en vol eigendom is dat bij erfpacht het erfpachtbedrijf na 50 jaar inkomsten genereert en bij vol eigendom niet.
- Bij overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend is er overdrachtsbelasting verschuldigd over het verschil in waarde. Hierover was in een vroeg stadium overleg met de belastingdienst.

In de periode van 2003 tot 2009 zijn er circa 30.000 contracten geconverteerd. Er zat een ambtelijk projectteam op van 20 man. Meer dan verwacht heeft gebruik gemaakt van het aanbod en per conversie leverde het ongeveer € 15.000 tot € 20.000 op. Veel conversies hebben gebruik gemaakt van het eerste aanbod. En bij 9 van 10 wordt vol eigendom gekocht tegelijk met de transactie van de woning.

Stem in een vroeg stadium af met de belastingdienst.

Een aantal antwoorden zijn nagestuurd en te vinden onder deze link:
http://docwerker/livelink/livelink.exe/properties/14386592

Consultatie gemeente Den Haag
Gespreksverslag

Datum: : 16 december 2014

Aanwezigheid gemeente Rotterdam : [redacted]

Aanwezigheid gemeente Amsterdam [redacted]

Gesprek gemeente Den Haag, 16 december 2014
In 1911 is den Haag gestart met de invoer van tijdelijk erfpacht (Treub). In 1977 heeft zij een korte periode van voortdurende erfpacht gekend. Sinds 1986 is er eeuwigdurende erfpacht. Sinds 2008 behoort ook volle eigendom tot de mogelijkheden. Sinds 1986 is heruitgifte voor de tijdelijke erfpachtrechten mogelijk naar het eeuwigdurende systeem.

Canon en Afkoop
Vanaf 1986 wordt er een vaste grondwaarde vastgesteld bij uitgifte/heruitgifte. De grondwaardeontwikkeling vanaf uitgifte/heruitgifte gaat naar de erfpachter. De erfpachter kan altijd kiezen tussen canonbetaling of afkoop. De erfpachter kan de canon afkopen tegen de grondwaarde aan het begin van het tijdvak. De autonome waardestijging gedurende het tijdvak gaat dus naar de erfpachter. Je kunt nooit terug van afkoop naar canon. De canon wordt niet geïndexeerd. Wel wordt er om de 5 jaar een nieuw canonpercentage van toepassing, waarmee het canonbedrag wordt aangepast. Zo zal de canon van rechten waarvan de canon in 2010 voor het laatst voor 5 jaar is vastgesteld in 2015 wijzigen van 4,8% naar 2,3%.Het canonpercentage is een mix van de rente van de Bank Nederlandse Gemeente (BNG) en de rente op een hypothecaire lening. Van de circa 55.000 erfpachtrechten zijn er circa 27.000 canonbetalend.

Bestemmingswijziging en volume-uitbreiding
Bij bestemmingswijzigingen en volume-uitbreidingen wordt de canon/afkoop omhoog bijgesteld of blijft de canon gelijk. De canon wordt nooit omlaag bijgesteld. Op dat moment wordt de huidige grondwaarde van de oude bestemming vergelegen met de huidige grondwaarde van de nieuwe bestemming. Indien het een afgekocht erfpachtrecht is, kan je voor de meerwaarde ook kiezen voor canonbetaling. Twee betalingsregimes is dus mogelijk maar heeft niet de voorkeur van de gemeente.

Volle eigendom
Sinds 2008 is het mogelijk om van eeuwigdurende erfpacht over te stappen naar volle eigendom. Er is een waardeverschil van 2,75% vastgesteld van een vergelijkbare nieuwbouwkavel. Dit percentage was door deskundigen vastgesteld. Hier werd weinig gebruik van gemaakt (slechts 1% koos voor vol eigendom), waardoor het percentage nu is gehalveerd naar 1,375%.
De gemeente betaalt de aktekosten. Ook de hypotheekakte moet worden bijgesteld. De meerwaarde die betaald moet worden is circa 1.500 euro (van eeuwigdurend naar volle eigendom). De behandelingskosten zijn circa 675 euro.

Heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht
Er waren in 2008 35.000 tijdelijke erfpachtrechten. Er zijn er inmiddels 23.000 overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. De grondwaarde werd opnieuw bepaalt door 55% te nemen van een

vergelijkbare nieuwbouwkavel. Het percentage van 55% is neergelegd in het beleid van de gemeente (de Algemene Bepalingen).
Er is sprake van een poule van circa 7 tot 9 makelaars die de buurt in gaan. Zij gaan 3/ 4 jaar van te voren de buurt in om de grondwaarde van een vergelijkbaar nieuwbouwkavel te bepalen op verzoek van de gemeente. De erfpachter ontvangt een eerste aanbieding. Een half jaar voor de einddatum van het tijdelijke erfpachtrecht krijgt de erfpachter een tweede aanbieding. De erfpachter heeft altijd de mogelijkheid om in beroep te gaan en een deskundigenprocedure te vragen. Hier is slechts 5 keer gebruik van gemaakt. Ook kan de erfpachter afzien van de omzetting. Het tijdelijke recht loopt dan af, De erfpachter krijgt de opstallen vergoed (slechts 1x gebruik van gemaakt).

Over het percentage van 55% is meerdere malen geprocedeerd (tot het gerechtshof). In alle gevallen heeft de gemeente Den Haag deze procedures gewonnen en is de 55% akkoord bevonden.
15 jaar voor het einde is heruitgifte naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk. Ook over de aanzegging van een nieuwe canon is geprocedeerd, tot de Hoge Raad, en is de gemeente Den Haag in het gelijk gesteld.
De canonsprong na 75 jaar is in Den Haag van bijvoorbeeld € 60 per jaar naar € 800 tot € 1200 per jaar.

Appartementsrechten
Erfpachters van appartementen maken nauwelijks gebruik van de overstap van eeuwigdurend naar volle eigendom.

Bij de overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend wordt er gebruik gemaakt van een obligatoire overeenkomst (o.o.) per appartement. Ook de grondwaarde wordt op het moment van afsluiten van de obligatoire overeenkomst actueel bepaald. Deze overeenkomst wordt gesloten met de huidige erfpachter of de potentiële koper en wordt niet ingeschreven in het Kadaster. Er gelden hierdoor binnen 1 erfpachtrecht meerdere ingangsdata voor het eeuwigdurende recht en dus ook verschillende grondwaarden. Vanaf de overstap geldt de hogere canon. De overeenkomst wordt bij verkoop van het appartementsrecht overgedragen aan de toekomstige appartementsrecht-eigenaren (dit is niet als verplichting in de overeenkomst opgenomen). Dit gebeurt zonder problemen. Ook banken en notarissen zien hier geen probleem.
De waardebepaling voor de overstap gebeurt per appartementsrecht (ook bij bestemmingswijzigingen) en de peildatum voor het vaststellen van de nieuwe grondwaarde is de datum van het sluiten van de overeenkomst. Op het moment dat alle appartementen zijn overgestapt, moet dit worden vastgelegd in een notariële akte. In de praktijk gebeurt dit niet altijd. Het kan niet worden afgedwongen, maar het is niet altijd eenvoudig alle appartementsrechteigenaren op één lijn te krijgen. De gemeente Den Haag is daarom aan het nadenken over een andere aanpak, zonder dat de obligatoire overeenkomst wordt aangetast. Deze overeenkomst is van belang voor een goed functionerende koopwoningenmarkt.

Communicatie
- Voor de omzetting naar eigen grond zijn vele informatieavonden georganiseerd. Daar is veel gebruik van gemaakt. Slecht 1% is toen overgestapt.
- Het concreet noemen van een bedrag voor de betreffende erfpachter heeft geleid tot een grotere respons.
- Nu wordt er voorgelicht via de website
- Ook worden er heldere brieven verstuurd. 10-15% is nu overgestapt naar volle eigendom.
- Makelaars geven voorlichting over de mogelijkheden -> werkt goed.
- Banken, notarissen en VEH zijn niet betrokken geweest.
- Er is een folder gemaakt bij de AB's, geen toelichting

Implementatie
Slechts voor de overstap van een aantal duizenden rechten per jaar waren 20-25 medewerkers nodig. Nu werken er circa 15 fte bij het erfpachtbedrijf van Den Haag.

Financieel
Met iedere afkoopsom die betaald wordt, lost de gemeente de originele lening af. Bij het afkopen van een eeuwigdurend recht wordt een boekwaarde van € 0 op de balans gezet. Bij canonbetaling wordt de historische boekwaarde in de boeken opgenomen.

Bepaling van het canonpercentage

1. Inleiding

De Gemeente Amsterdam bereidt een nieuw erfpachtsysteem voor woningen voor dat gelijktijdig moet voldoen aan eisen van marktconformiteit, stabiliteit, eenvoud en voorspelbaarheid. De contouren ervan zijn geschetst in de notitie *Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden* van 22 mei 2013. Ons is gevraagd om op basis van deze notitie aan te geven of een objectieve methode voor het bepalen van het canonpercentage mogelijk is.

De jaarcanon aan het begin van een tijdvak wordt berekend door de grondwaarde op dat moment te vermenigvuldigen met een canonpercentage. In deze notitie wordt de vraag beantwoord hoe op basis van de gegeven grondwaarde de jaarcanon kan worden vastgesteld. Met andere woorden, van welke factoren hangt het canonpercentage af. In deze notitie wordt niet ingegaan op de bepaling van de grondwaarde. Deze wordt als bekend beschouwd.

2. Canonpercentage en netto-aanvangsrendement

Een voor de hand liggende manier om tot een marktconform systeem te komen is om aan te sluiten bij het systeem van netto-aanvangsrendement zoals dat geldt voor huurwoningen. Het netto-aanvangsrendement is gelijk aan de netto huuropbrengst (canon) in het eerste jaar gedeeld door de marktwaarde van de woningen (grondwaarde). Het canonpercentage – de verhouding tussen het jaarlijkse canonbedrag en de grondwaarde aan het begin van een tijdvak – is als concept dus goed te vergelijken met het begrip netto-aanvangsrendement.

Door het ontbreken van een markt voor erfpacht zijn er geen marktdata voor het te hanteren netto-aanvangsrendement. Het is daardoor in de praktijk niet goed bruikbaar, maar een benadering langs deze lijnen kan wel een eerste indicatie geven voor de hoogte van de erfpachtcanon.

In een puur commerciële omgeving zou uitgifte van erfpachtgrond op dezelfde wijze kunnen geschieden als de commerciële verhuur van woningen. Uitgaande van een door de markt gewenst (totaal) rendement kan dan een jaarlijks huurrendement worden berekend. Het totaal rendement is namelijk gelijk aan het netto huurrendement (= netto-aanvangsrendement) plus verwachte waardestijging. Het gewenste totaal rendement op grond zal, zo nemen wij aan, dat op de verhuur van de totale woning (grond plus opstal) niet veel ontlopen[1].

Omdat de verwachte waardestijging voor de opstal lager is dan de waardestijging van de grond – de economische levensduur van de opstal is eindig – zal het netto-aanvangsrendement voor de grond lager zijn dan voor de opstal. Ter bepaling van de orde van grootte kan het verschil in jaarlijkse waardestijging worden genomen.

[1] Men zou kunnen tegenwerpen dat de grondwaarde volatieler is dan de waarde van de totale woning; daar staat tegenover dat de woning ook blootgesteld is aan het risico van versnelde economische veroudering en woningen alleen gebruikswaarde als woning hebben.

In Amsterdam ligt het netto-aanvangsrendement thans op ongeveer 4,5%, afhankelijk overigens van de locatie, woningtype en bouwjaar (en voorts in tijden van hoogconjunctuur lager).[2] Bij commerciële erfpacht zou dus een netto-aanvangsrendement horen dat lager is dan 4.5%; te denken is aan ruwweg 3.5% á 4%.[3] Dat is een eerste benadering voor de hoogte van de erfpachtcanon, uitgaande dat er een vrije markt in erfpachtgronden zou zijn.

3. Canonpercentage vanuit het perspectief van vastgoedfinanciering

Erfpacht zoals wordt toegepast door de gemeente Amsterdam, kent geen vrije markt, maar heeft veeleer aspecten van (verplichte) vastgoedfinanciering. Voor de bepaling van de erfpachtcanon kan daarom het beste worden aangesloten bij marktconforme financieringskosten. Deze vorm van financiering heeft speciale trekken; erfpacht is niet tussentijds aflosbaar en bovendien wordt de hoogte van de canon periodiek, namelijk bij aan- en verkoop van de woning, aangepast aan de actuele grondwaarde. Bovendien is het de bedoeling de canon tussentijds te indexeren met de prijsinflatie.

In ruil voor het uitgeven van grond in erfpacht ontvangt de gemeente periodiek canonbetalingen en de waarde van de grond aan het einde van het tijdvak. De contante waarde van deze verwachte bedragen moet gelijk zijn aan de huidige grondwaarde. In formulevorm is dit

$$G_0 = \frac{C_0}{1} + \frac{C_1}{(1+d)} + \cdots + \frac{C_{n-1}}{(1+d)^{n-1}} + \frac{G_n}{(1+d)^n}.$$

waarbij

- C_0 het canonbedrag op datum van uitgifte
- C_1 tot en met C_{n-1} de verwachte canonbedragen op de tijdstippen *1* tot en met *n-1*
- G_n de verwachte grondwaarde op tijdstip *n*
- *d* de disconteringsvoet

De disconteringsvoet weerspiegelt zowel de tijdswaarde van geld als het risico van de toekomstige opbrengsten. Als het risico van toekomstige opbrengsten groot is, en dus toekomstige opbrengsten onzeker zijn, worden deze lager gewaardeerd dan opbrengsten waarvan het risico kleiner is, en dus toekomstige opbrengsten zekerder zijn.

Alvorens de diverse elementen van de disconteringsvoet te benoemen, gaan we eerst in op de verwachte opbrengsten. Verondersteld wordt dat de canonbetalingen jaarlijks met de verwachte prijsinflatie *i* toenemen. Daarnaast moet een inschatting gemaakt worden van de grondwaarde aan het einde van het tijdvak. Verondersteld wordt dat de grondwaarde jaarlijks toeneemt met een verwachte groeivoet *g*.

Onder deze veronderstellingen is het canonpercentage te schrijven als

[2] Momenteel ligt het netto-aanvangsrendement bij beleggershuurwoningen in Amsterdam tussen de 4,15% en 4,65% (Jones Lang LaSalle, Capital Markets Outlook 2013).
[3] Merk op dat huren doorgaans – net zoals de canon – met de prijsinflatie stijgen, zodat het netto-aanvangsrendement goed met het canonpercentage vergeleken kan worden.

$$\frac{C_0}{G_0} = \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+d}\right)^n}{1 - \left(\frac{1+i}{1+d}\right)^n} \times \frac{d-i}{1+d}.$$

Het canonpercentage is dus afhankelijk van de volgende kengetallen:

1. de verwachte jaarlijkse prijsinflatie *i*
2. de verwachte jaarlijkse groeivoet van de grond *g*
3. de lengte van het tijdvak *n*
4. de disconteringsvoet

4. Invulling van de kengetallen

De verwachte jaarlijkse prijsinflatie *i*

Een logisch uitgangspunt voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie op dit moment is het doelpercentage van de Europese Centrale Bank, namelijk 2% per jaar. Een mogelijke bron voor de verwachte inflatie is het Centraal Economisch Plan of de Macro Economische Verkenningen van het Centraal Planbureau (bijlage 2 Kerngegevens voor Nederland), te vinden op de website van het CPB.

De verwachte jaarlijkse groeivoet van de grond *g*

Op lange termijn volgen de prijzen van woningen ongeveer de prijsinflatie. Over de periode vanaf 1628 tot en met 1973 is de gemiddelde jaarlijkse woningprijsverandering 0,25 procentpunt hoger dan de gemiddelde prijsinflatie, zie Eichholtz (1997). Echter, er zijn lange perioden waarin de woningprijsontwikkeling de prijsinflatie niet volgt. Hoewel de studie van Eichholtz de woningprijs-ontwikkeling betreft, is het niet onaannemelijk om te veronderstellen dat op lange termijn de grondprijsontwikkeling de woningprijsontwikkeling volgt. Dit resulteert in een lange termijn verwachte groeivoet voor de grond *g* van 2,25%. Echter, op kortere termijn en per locatie kan deze groeivoet variëren.

De lengte van het tijdvak *n*

De lengte van het tijdvak is in de voorstellen van de nieuwe algemene bepalingen variabel, namelijk de duur tussen aan- en verkoop van de woning. De gemiddelde bewoningsduur is grofweg 10 jaar. Bij andere categorieën vastgoed dan particuliere woningen wordt voornamelijk gerekend met tijdvakken van 50 jaar.

De disconteringsvoet

De disconteringsvoet is op te bouwen uit de volgende elementen, namelijk een risicovrije rente en een opslag voor risico en kosten.

De risicovrije rente valt af te leiden uit de rent van Nederlandse staatsobligaties met een gelijke looptijd als de lengte van het canontijdvak. Voor woningen gaat het dus bij benadering om een staatsobligatie met een tienjarige looptijd. Op dit moment bedraagt de rente hiervan ongeveer 2%. De rente op staatleningen is op dit moment uitzonderlijk laag; na correctie voor verwachte prijsstijging resulteert een negatieve rente. In vakkringen spreekt men van een periode van financiële repressie. De in de gemeentelijke notities aangegeven methode om dan maar te werken met een vijfjarig gemiddelde is riskant: bij een aanhoudende periode van financiële repressie (historisch helaas niet uitzonderlijk) resulteert toch een zeer lage rente. Te overwegen valt daarom de

ondergrens van de reële rente op 1%-punt te zetten, bij de huidige inflatieverwachting resulteert dat in een rente van 3%-punt.[4] Daarnaast kan gewerkt worden met de gemiddelde rente van de afgelopen periode (jaar/kwartaal) om schommelingen enigszins te dempen.

De opslag betreft de volgende risico's en kosten:

- de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet,
- de werkelijke inflatie wijkt af van de verwachte inflatie,
- de verwachte woonduur wijkt af van de werkelijke woonduur,
- debiteurenrisico: de canon wordt niet (op tijd) betaald,
- administratieve kosten die verband houden met de erfpachtcontracten.

De te hanteren risico-opslag is niet constant maar beweegt anticyclisch; daardoor ontstaat enig soelaas voor uitzonderlijk hoge of zoals nu uitzonderlijk lage rentes. Bovendien is de risico-opslag afhankelijk van de kwaliteit van de locatie. Deze risico-opslag reflecteert de grondwaarderisico´s die de gemeente en de debiteurenrisico´s. De hoogte van de risico-opslag blijft giswerk. In de huidige marktcondities lijkt, lettend op het rendement op huurwoningen en het door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen.

Effecten van niet-indexeren

Als de canonbedragen niet stijgen met de prijsinflatie (i=0), dan geldt uitgaande van een tijdvak van 10 jaar, dat het canonpercentage gelijk is 3,1%, 0,2 procentpunt hoger dan een geïndexeerde canon (2,9%). Bij een 50-jarig tijdvak is het canonpercentage 4,0%, 1,1 procentpunt hoger dan een geïndexeerde canon (2,9%). Dit volgt rechtstreeks uit de formule voor het canonpercentage. Het effect op het al dan niet indexeren van het canonpercentage is dus afhankelijk van de lengte van het tijdvak.

5. Uitkomsten

Hieronder staat een overzicht van de belangrijkste kengetallen die bij de bepaling van het canonpercentage een rol spelen. We maken daarbij een onderscheid tussen de huidige situatie en een meer evenwichtige situatie.

Canonpercentage bij verwachte 10-jarige woonduur en canonindexering

	Huidige situatie	Evenwichtige situatie
Reële rente	1% (minimum)	2%
Verwachte inflatie	2%	2%
Risico-opslag	2%	1,50%
Disconteringsvoet	5,00%	5,50%
Verwachte groeivoet grond	2%	2,25%
Canonpercentage (Canon/Grondwaarde)	2,86%	3,11%

[4] Omwille van de symmetrie verdient het dan aanbeveling de toe te passen rente te maximeren op een onderliggende reële rente van 3%. Dat voorkomt ook grote uitslagen in de hoogte van de erfpachtcanon.

De disconteringsvoet is gelijk aan de reële rente (met een onder- en bovengrens van respectievelijk 1% en 3%) plus de verwachte inflatie plus een risico-opslag. Deze bedraagt in de huidige situatie 5% en in een meer evenwichtige situatie 5,5%. In een

In de huidige situatie – met een lage rentestand – leidt de financieringsaanpak tot een canonpercentage van 2,86%. In een meer evenwichtige situatie – met een hogere rentestand maar lagere risico-opslag – komt het canonpercentage op 3,11%. Het verschil tussen beide percentage is 0,26 procentpunt.

Het canonpercentage wordt voor een belangrijk deel verklaard uit de verhouding tussen de verwachte groeivoet van grond en de verwachte inflatie. In onderstaande tabel staan voor verschillende waarden van de verwachte groeivoet van grond (1e kolom) en de verwachte inflatie (1e rij) de berekende canonpercentages, waarbij de overige kengetallen gelijk zijn aan die in de evenwichtige situatie.

Canonpercentage bij verwachte 10-jarige woonduur en canonindexering, voor verschillende waarden van de verwachte groeivoet van grond en verwachte inflatie.

Groeivoet grond \ inflatie	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%
1,0%	*3,35%*	*4,09%*	*4,76%*	*5,36%*
2,0%	*2,49%*	*3,32%*	*4,06%*	*4,72%*
3,0%	*1,56%*	*2,47%*	*3,29%*	*4,02%*
4,0%	*0,54%*	*1,55%*	*2,45%*	*3,26%*

Als de verwachte groeivoet van grond gelijk is aan de verwachte inflatie, dan maakt de hoogte van deze kengetallen niet veel uit voor de hoogte van het canonpercentage. Deze varieert in dit voorbeeld tussen de 3,26% (4% verwachte inflatie) en 3,35% (1% verwachte inflatie). Als de verwachte groeivoet van grond groter (kleiner) is dan de verwachte inflatie, dan leidt dit tot lagere (hogere) canonpercentages. Echter, in het algemeen zal er geen aanleiding zijn om te veronderstellen dat de verwachte groeivoet van grond substantieel afwijkt van die van de verwachte inflatie. In de evenwichtige situatie ligt de groeivoet van grond 0,25 procentpunt hoger dan de verwachte inflatie.

6. Conclusie en Advies

Het advies is om het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten.

Het canonpercentage hangt af van

- De reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een looptijd die gelijk is aan de verwachte duur van het erfpachttijdvak, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1 en 3%.
- Verwachte inflatie.
  Deze kan worden gebaseerd op voorspellingen van het Centraal Planbureau.

- Risico-opslag.
  Deze ligt tussen de 1,5% en 2%.
- Verwachte groeivoet van grond.
  De lange termijn groeivoet van grond bedraagt 2,25%. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om te veronderstellen dat de verwachte groeivoet van grond substantieel afwijkt van die van de verwachte inflatie.

Jean Frijns, Hoogleraar emeritus Financiering en Beleggingen, Vrije Universiteit Amsterdam

Marc Francke, Hoogleraar Vastgoedwaardering, Universiteit van Amsterdam

Amsterdam, 2 september 2013