Gemeente Amsterdam

De bepaling van de canon en afkoopsom
kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	2 maart 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Akkoord te gaan met de opgenomen onderbouwing van het canonpercentage in de raadsvoordracht voor 22 juni middels:
   a. de onderbouwing van het canonpercentage als geheel binnen de context van financierbaarheid vanuit perspectief van de erfpachter, relatie canon-afkoopsom en kostendekking gemeente en
   b. de onderbouwing van de verschillende parameters afzonderlijk (reële rente, inflatie, risico-opslag).
2. Aan te geven of:
   a. Het BT wenst vast te houden aan het canonpercentage zoals dat is opgenomen in "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" (raadscommissie RO 3 februari en raad 10 februari 2016) of dat
   b. Het BT het risicopercentage nog een variabele vindt en of in dat geval de bandbreedte van 1,5%-2% het uitgangspunt is.
3. Kennis te nemen van het canonsysteem in de gemeente Den Haag en waarom dit systeem niet voldoet aan de uitgangspunten in het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht.

Inleiding / samenvatting

In de raadscommissie van 3 februari en gemeenteraad van 10 februari 2016 is veel aandacht geweest voor de hoogte van het canonpercentage en vooral is veel gesproken over de hoogte van de risico-opslag binnen het canonpercentage. De uitleg van het canonpercentage bleek vooralsnog niet toereikend om de raad te overtuigen van de hoogte van het canonpercentage. In de raadscommissie is het volgende toegezegd:

- Met betrekking tot het op te stellen grondprijsbeleid zal op dat moment verder in worden gegaan op het canonpercentage, waar onder begrepen wordt: risicopercentage, specificatie van de kosten en kwantificering van de risico's;
- De punten worden uitgewerkt ten behoeve van de voordracht van het grondprijsbeleid, over de externe validatie [van de gemeentelijke kosten en risico's van het erfpachtstelsel] zal de wethouder overleggen met de wethouder Financiën;
- Er zal gekeken worden naar de vaste canonmethode in Den Haag.

Een nadere toelichting op de hoogte van het canonpercentage is nodig op zowel het percentage als geheel (relatie van het canonpercentage tot de hypotheekfinanciering en afkoopsom) als op de

afzonderlijke parameters daarbinnen en de logica van de aan te houden percentages. Overigens is er niet veel meer onderbouwing te leveren voor de afzonderlijke parameters van het canonpercentage dan de informatie zoals die al in de raadsstukken van 10 februari was opgenomen. In deze notitie wordt eerst ingegaan op de relatie tussen canon, afkoopsom, hypothecaire financiering van de afkoopsom, schuld van de gemeente en de rentelasten. Daarna volgt een herhaling van de tekst zoals deze al is opgenomen in "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" met af en toe een kleine tekstuele aanpassing.

Het canonpercentage wordt nu door verschillende partijen als hoog betiteld waar het betoog van het college is dat het canonpercentage marktconform is. Eigenlijk is het gek dat het canonpercentage hoog wordt gevonden gezien de besluitvorming van de raad het canonpercentage voor uitgifte op voortdurende erfpacht op minimaal 3% te stellen en de recente aanpassing van het 10 en 25 jaar vaste canonpercentage. Het beeld wordt ongetwijfeld gevoed door de huidigs extreem lage rentepercentages, terwijl wij op zoek zijn naar een systeem dat ook in tijden van hogere marktrentes toepasbaar is.
Het canonpercentage eeuwigdurend zou met de huidige parameters nu uitkomen op 2,63% bij indexcanon en 4,53,% bij vaste canon (zie onderstaand). Dat is aanzienlijk lager dan de netto lasten van een hypotheek ter hoogte van de afkoopsom gedurende de maximale periode van dertigjaar waarover de erfpachter in de inkomstenbelasting hypotheekrente in aftrek kan nemen Daarnaast is een laag canonpercentage voor de gemeente niet zonder risico.

Ad 1a. De onderbouwing van het canonpercentage als geheel binnen de context van financierbaarheid vanuit perspectief van de erfpachter, relatie canon-afkoopsom en kostendekking gemeente

De bepaling van canon en afkoopsom
Tijdens de raadscommissie van 3 februari 2016 en de raad van 10 februari, werden veel vraagtekens gezet bij het canonpercentage. Allereerst werd de onderbouwing van de risico-opslag mager gevonden en was de vraag of deze niet lager zou kunnen zijn. De gemeente hoeft immers geen winst te maken op de uitgifte in erfpacht was daarbij de onderliggende gedachte. Daarnaast was de vraag waarom er niet voor wordt gekozen het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 20 jaar te nemen, het rendement daarop is immers lager, was de veronderstelling.
In "Het Eeuwigdurende Erfpachtstelsel uitgewerkt" is een onderbouwing gegeven van de risico-opslag zoals deze door Franck & Frijns in hun advies uit 2013 is gegeven. Daarnaast is een relatie gelegd tussen de hypotheekmarkt en de canon/afkoopsom. In deze notitie worden de gevolgen van een lager of hoger canonpercentage op de gemeentelijke schuldpositie in kaart gebracht en het risico vanuit de gemeentelijke financiering geïllustreerd. Tot nu toe zijn deze aspecten in de discussie onderbelicht gebleven. Duidelijk is dat een te laag canonpercentage wel degelijk veel risico voor de gemeente betekent. Met de gevolgen van het canonpercentage voor de keuze van de erfpachter om wel of niet af te kopen en een beeld van het renterisico voor de gemeente in het achterhoofd wordt de methode van canonbepaling zoals opgenomen in "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" gepresenteerd.

Toelichting op canon en afkoopsom
De canon is de (jaarlijkse) periodieke vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt deze eenmalig, bij uitgifte of overstap, berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De afkoopsom volgt uit de canon, want deze behelst immers het afkopen van alle toekomstige canonbetalingen. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom bij aanvang gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Het merendeel van de particuliere woningkopers heeft een hypothecaire financiering nodig om de canon te kunnen afkopen. De lasten die een hypothecaire financiering van de afkoopsom met zich meebrengt en de hoogte van de canon spelen daardoor een rol bij de afweging om voor canon te kiezen of de canon af te kopen. Op het moment dat de canon veel hoger is dan de lasten die financiering van de afkoopsom met zich meebrengt, zal een erfpachter geneigd zijn af te kopen en omgekeerd. Uiteraard kunnen er ook nog psychologische en fiscale aspecten in deze afweging meespelen. Die zijn echter moeilijk in te schatten of zijn niet gegarandeerd constant.

Aan de gemeentezijde speelt mee dat de keuze van een erfpachter voor afkoop betekent dat de gemeente de ontvangen afkoopsom gebruikt voor aflossing van de schuld). Afkoop betekent minder schuld en daardoor minder rentelasten voor de gemeente. Bij eeuwigdurende afkoop van een erfpachtrecht vervallen de rentelasten voor de eeuwigheid en vervalt het debiteurenrisico.

Voor de erfpachter is de afweging tussen het canonbedrag enerzijds en het alternatief : de financieringslasten van de afkoopsom van belang .

Financieringslasten van de hypothecaire financiering van de afkoopsom
Vanwege de nauwe relatie met de hypothecaire financieringsmarkt is het van belang een canonpercentage te hanteren dat de keuze voor canon of een afkoopsom neutraal laat zijn. De canon moet in dat geval in verhouding staan tot de lasten van de hypothecaire financiering van de afkoopsom. Het aflossen van de hypotheek hoeft daarin niet meegenomen te worden, omdat dit in feite vooruitbetalingen zijn van toekomstige canon en daarmee een vermogen wordt opgebouwd.

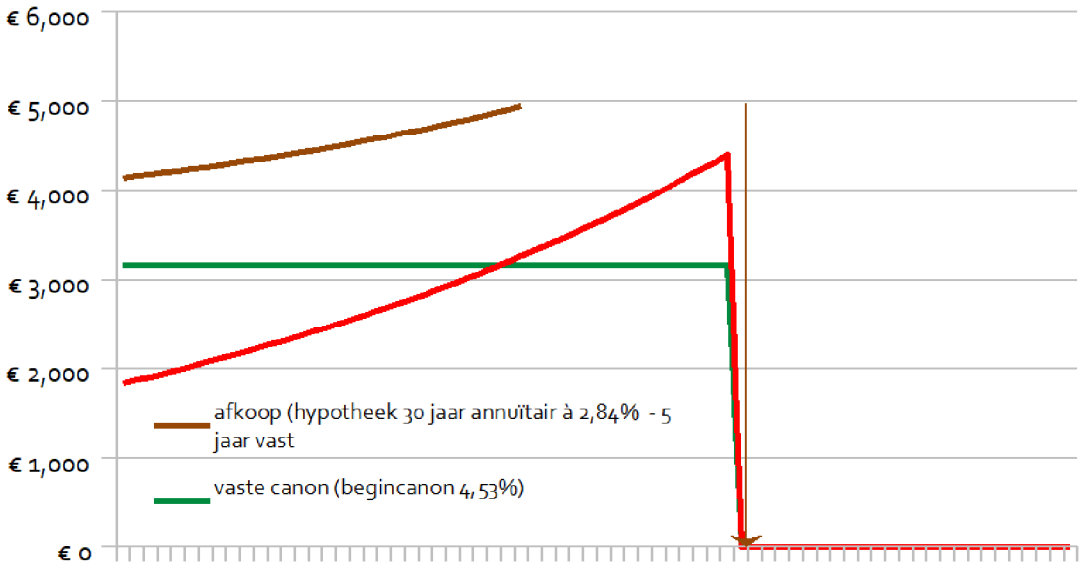
Er zijn echter ook belangrijke verschillen tussen het betalen van canon en het financieren van een afkoopsom.

- Canon kan bij ongewijzigd fiscaal beleid in tijd onbeperkt worden afgetrokken voor de inkomstenbelasting. Na uitgifte wordt de canon alleen aangepast met een inflatiecorrectie en is de oorspronkelijke grondwaarde na het bepalen van de canon niet meer van belang. De verplichting tot canonbetaling is eeuwigdurend dan wel tot het moment dat deze alsnog wordt afgekocht tegen de dan geldende afkoopsom.
- Bij afkoop is de mogelijkheid om rentelasten af te trekken voor de inkomstenbelasting beperkt tot ten hoogste 30 jaar mits de lening gedurende die periode tenminste annuïtair wordt afgelost. Bij een hypothecaire financiering zijn de rentelasten afhankelijk van de rentevaste periode en de ontwikkelingen op de rentemarkt en blijft de hoofdsom daarbij leidend voor de hypotheeklast. Na (ten hoogste) 30 jaar is de lening voor de afkoopsom afgelost en het vastgoedvermogen van de erfpachter daarmee toegenomen.

Deze verschillen maken een één op één vergelijking tussen canon en rentelasten lastig. De benadering vanuit de woonlasten is dan ook vooral bedoeld om een indicatie van de hoogte van de canon te

krijgen ten opzichte van de woonlasten bij een hypothecair gefinancierde afkoop. Daarmee wordt niet gezegd of bedoeld dat erfpacht gelijk is aan een hypothecaire financiering.

In onderstaande grafiek worden de lasten van een vaste canon, een voor inflatie gecorrigeerde canon en de hypotheeklasten van een hypotheek weergegeven voor een afkoopsom van € 100.000. Hierbij is uitgegaan van een 30-jarige hypothecaire financiering met een rente van 2,84%[1] met een rentevast periode van 5 jaar die 30 jaar lang gelijk blijft. De canonpercentages zijn gebruikt zoals die op 10 februari zijn voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierbij is overigens van belang te realiseren dat de afkoper na die 30 jaar zijn schuld kwijt is en de schuld van de canonbetaler nog bestaat en door inflatie nominaal is gestegen.



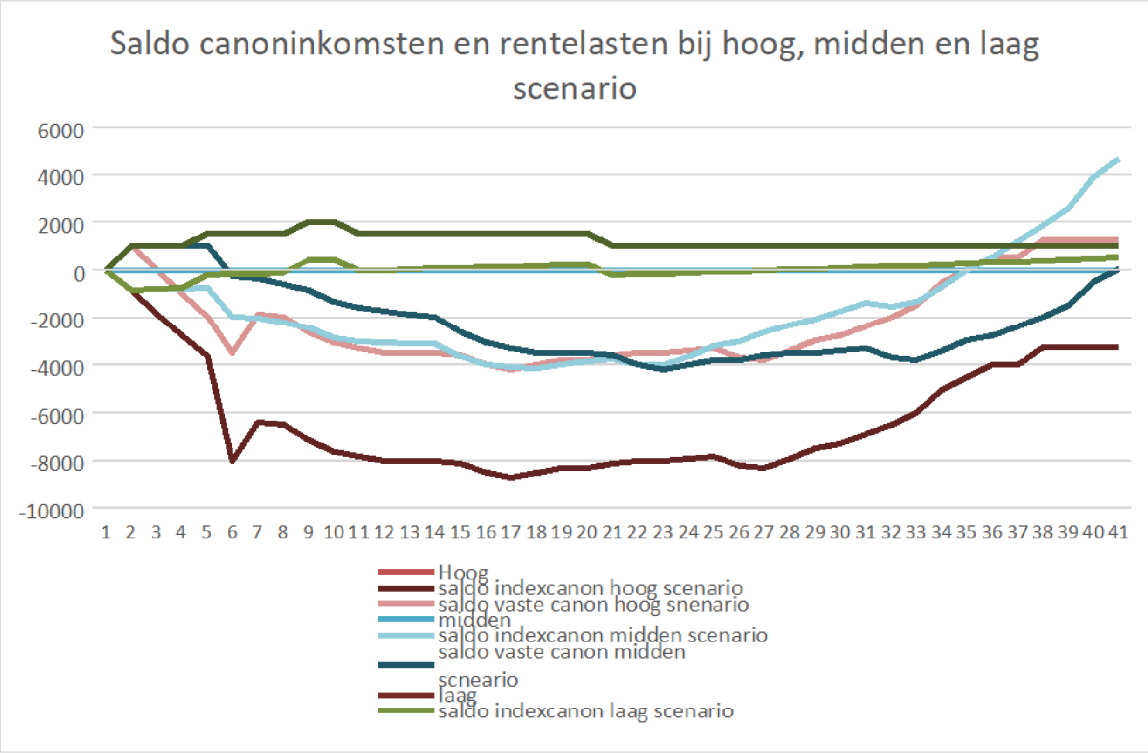
Hoe gunstiger het canonpercentage voor de erfpachter is, des te eerder de erfpachter voorkeur geeft aan canonbetaling in plaats van afkopen. Dit is de afgelopen jaren ook gebleken. Tot 2010 koos ongeveer 80% van de erfpachters van nieuwbouwwoningen ervoor om de af te kopen. Na 2010, toen het canonpercentage zeer laag was ten opzichte van de hypotheekrente, koos nog maar 20% er voor om de canon af te kopen.
Daarnaast hebben canonlasten een ander effect op de financieringsruimte dan hypotheeklasten. Hierdoor kan een erfpachter een hoger bedrag financieren bij de keuze voor canon dan bij financiering van de afkoopsom. Een relatief laag canonpercentage heeft daardoor een extra effect; naast dat erfpachters kiezen voor canon, neemt het bedrag dat erfpachters kunnen financieren toe en stijgen daardoor de woningprijzen.

[1]) Grondslagen: op basis van www.hypotheker.nl bepaalde rekenkundig gemiddelde van aanbieders bij fiscaal maximale financiering zonder NHG en een rentevastperiode van 5 jaar

Rentelasten gemeente bij keuze voor canon

Op het moment dat de erfpachter kiest voor canon zal de gemeente de erfpachtgrondwaarde (ter hoogte van de afkoopsom) moeten financieren. Bij nieuwe gronduitgiften wordt de erfpachtgrondwaarde, die gelijk is aan de afkoopsom, immers uitgekeerd aan de grondexploitatie ter dekking van de grondproductiekosten. Bij bestaande erfpachtrechten kan met de afkoopsommen de schuld worden gereduceerd. Een relatief laag canonpercentage is daarom niet risicoloos voor de gemeente. Op het moment dat de rente die de gemeente betaalt voor leningen kan het gebeuren dat de gemeente onvoldoende canoninkomsten ontvangt om de daaraan verbonden rentelasten te betalen. Bij de indexcanon is dat door het lage aanvangsniveau relatief snel het geval als de rentestijging niet wordt gecompenseerd door de canonindexering. Bij een vaste canon zal zich dat minder snel voordoen, maar blijft het risico voor de eeuwigheid gelijk.

Stel dat over vijf jaar de rente zich weer zo ontwikkelt vanaf eind van de jaren zeventig tot nu, dan zal de gemeente aanmerkelijke verliezen maken op een uitgifte nu. Er is hierbij vanuit gegaan dat de inflatie circa de helft van de rente is en de canoninkomsten zijn afgezet tegen de rentelasten op basis van de interne rentevoet. In die periode liep het rendement op staatsleningen op tot 12,3% (sept. 1981) bij een inflatie van 7,3% (nov. 1981). Het toen op de omslagrente gebaseerde canonpercentages liep (verlieslatend) op tot 9½ %. Op een gronduitgifte met een erfpachtgrondwaarde (en afkoopsom) van € 100.000 gaat het om een (netto contante waarde) verlies van € 50.000 (vaste canon) tot € 135.000 (indexcanon). Wanneer de rente zich ontwikkelt zoals halverwege jaren zestig tot nu gaat het om een verlies van € 40.000 (vaste canon) tot € 45.000 (indexcanon). Alleen wanneer de rente zich de aankomende veertig jaar blijft ontwikkelen zoals de afgelopen paar jaar, dan dekken de canoninkomsten bij een indexcanon de rentelasten en bij een vaste canon maakt de gemeente een bescheiden winst.



Een lager canonpercentage is risicovol voor de gemeente. De kans dat bij een stijgende rente de gemeente verlies maakt op een gronduitgiften wordt groot. Ook wanneer de inflatie aanmerkelijk toeneemt. Aangezien de rente normaliter altijd hoger zal zijn dan de inflatie (reële rente), is het waarschijnlijk dat de gemeente ook verlies maakt bij een aanmerkelijk hogere inflatie dan waarmee bij de vaststelling van het canonpercentage is gerekend.
De druk op een lager canonpercentage is groot. Maar in de discussie moet worden meegenomen dat erfpachters altijd het alternatief hebben om voor afkoop te kiezen als zij het canonpercentage te hoog achten. Op het moment dat erfpachters dit alternatief niet hebben omdat de bank geen hypotheek wil verstrekken, draagt de gemeente bij aan een stijgende woningmarkt (meer potentiele kopers kunnen zich immers de woning permitteren door de canonbetalingsmogelijkheid dan met verplichte afkoop) Op het moment dat het grootste deel van de erfpachters kiest voor canonbetaling, is de kans groot dat het gemeentelijk risico te groot is.

Er ontstaat een groter debiteurenrisico naarmate meer erfpachters kiezen voor canonbetaling. Hoewel dit bij woningen beperkt is, is dit bij andere typen vastgoed (met name bij maatschappelijk en commercieel vastgoed) niet te verwaarlozen. Het gaat vaak om gebouwen en functies die 'beperkt houdbaar' zijn (minder dan 50 jaar en zeker niet eeuwigdurend) waardoor het vastgoed incourant kan worden.

Ad 1b. De onderbouwing van de verschillende parameters afzonderlijk (reële rente, inflatie, risico-opslag)
Vanuit het perspectief van hypotheeklasten en renterisico van de gemeente moet de bepaling van het canonpercentage worden bezien. Daarbij wordt de formule van de GWC gevolgd maar moet de uitkomst uiteindelijk leidend zijn. Het is niet de bedoeling dat het canonpercentage zo laag is zodat alle erfpachters voor canon kiezen en het gemeentelijke renterisico groot is, en het canonpercentage hoeft ook niet zo hoog te zijn dat alle erfpachters de voorkeur geven aan afkoop en de gemeente nagenoeg vrij blijft van enig renterisico.

In het advies van de GWC staat: *"geheel in lijn met eerdere conclusies van de commissie-Frijns & Francke (2013) het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten. Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage nu niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens van onderstaande grootheden. Het canonpercentage is daarom een functie van:*

- *de reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%;*
- *de verwachte inflatie; de gebruikte waarde daarvoor is in de regel 2%, de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;*
- *een risico-opslag van 1,5% tot 2%."*

De voorgestelde formule voor de indexcanon is:

$$\text{Indexcanon \%} = \frac{d-i}{1+d}$$

De d staat voor de disconteringsvoet en deze is opgebouwd uit de risicovrije rente (=nominale rente) en een opslag voor risico en kosten. De i staat voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie. De

disconteringsvoet is een rentepercentage waarmee bedragen uit de toekomst naar het heden kunnen worden gehaald. Op deze manier worden bedragen in het heden, een kasstroom in de toekomst en bedragen in de toekomst vergelijkbaar met elkaar. De verwachte prijsinflatie is nodig om de toekomstige canonbedragen in te kunnen schatten.

Reële rente bepalen uit de nominale rente

De reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting. Het college stelt voor om voor de nominale rente uit te gaan van het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt eenduidig gepubliceerd en door de markt bepaald. Staatsleningen met een langere looptijd worden niet of nauwelijks verhandeld en kennen bovendien een hogere rente.

De GWC adviseert in de lijn met Francke en Frijns een bandbreedte aan te houden voor de reële rente. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een negatieve reële rente. Dit wordt dan veroorzaakt door de gekozen systematiek. Een erg lage of zelfs, in extreme gevallen van een lage rente en deflatie, negatieve disconteringsvoet leidt tot een extreem laag of zelfs negatief canonpercentage.
Het is niet de bedoeling om grond uit te geven waar de gemeente geld op toe moet leggen. Het is bovendien niet te verwachten dat een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. De GWC stelt daarom voor een bandbreedte te hanteren voor de reële rente tussen de 1% en 3%. Op deze manier hebben extreem hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage. Het college neemt dit advies over en zal gezien de huidige economische perspectieven uitgaan van een bandbreedte voor de reële rente van tussen de 1% en 3%.

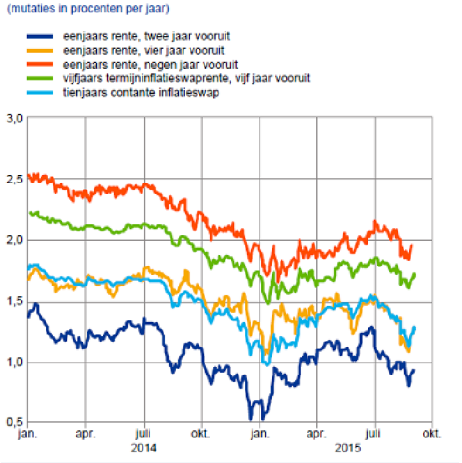
Inflatieverwachting

De inflatieverwachting is enerzijds nodig voor het bepalen van het canonpercentage voor de indexcanon en anderzijds om een bandbreedte voor de reële rente te kunnen toepassen om extreme reële rentestanden niet in het canonpercentage door te laten werken. De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd en om het zogenaamd "dubbel" indexeren te voorkomen wordt de in de toekomst te verwachten inflatie "uit" het canonpercentage gehaald.

Grafiek 22

Op marktgegevens gebaseerde indicatoren van de inflatieverwachtingen

(mutaties in procenten per jaar)



Bronnen: Thomson Reuters en berekeningen van de ECB.
Toelichting: De meest recente waarneming betreft 2 september 2015.

Over de te verwachten prijsinflatie schrijft de GWC het volgende: "*Een logisch uitgangspunt voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie op dit moment is het doelpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB), ongeveer 2% per jaar*". Het betreft een uitgangspunt dat van toepassing was op het moment dat het advies door Francke en Frijns werd gegeven (september 2013). De laatste jaren is de daadwerkelijke prijsinflatie beduidend lager dan de doelstelling van 2% van de ECB.

Ook de verwachtingen rond de prijsinflatie zijn anders dan de 2%. De ECB gaat uit van een inflatie van 0,3% voor 2015, iets hoger dan eerder voorspeld. Voor volgend jaar en het jaar erop wordt een stijging van het prijsniveau van respectievelijk 1,1%en 1,7% verwacht. De

inflatieverwachting is lastig te bepalen. De ECB bepaalt deze niet voor de lange termijn, maar per jaar[2]. Om een inschatting te maken analyseert de ECB inflatieswaprentes (zie de grafiek hiervoor uit het genoemde bulletin) en enquêteert zij de verwachtingen onder bankiers.

De inflatieverwachting is nodig om op basis van de nominale rente de reële rente te bepalen. Als de nominale rente op basis van 10-jaars staatsleningen wordt bepaald zou ook de inflatieverwachting van de aankomende 10 jaar moeten worden gebruikt. De 10-jaar inflatieverwachting is niet eenduidig te bepalen aan de hand van door onafhankelijk instituten gepubliceerde data.

De GWC adviseert de inflatiedoelstelling van de ECB te gebruiken. Deze is weliswaar al een aantal jaren hoger dan de verwachting en gaat daarmee voorbij aan actuele marktontwikkelingen, maar een eenduidige inflatieverwachting bestaat niet. Voorspellingen over de inflatieverwachting worden door verschillende instanties verschillend ingeschat.

Voorstel is om voorlopig uit te gaan van de inflatiedoelstelling van de ECB. Dit is een relatief hoge inflatieverwachting en dit is in het voordeel van de erfpachter wanneer er wordt gekozen voor indexcanon. Als de inflatieverwachting lager wordt vastgesteld voor de bepaling van het canonpercentage dan stijgt de indexcanonpercentage en daalt het percentage voor de vaste canon. Met andere woorden, het percentage voor de indexcanon en de vaste canon komen dichter bij elkaar te liggen.
Mochten marktontwikkelingen aanleiding geven deze inflatieverwachting aan te passen, dan zou kunnen worden besloten op dat moment deze parameter in de disconteringsvoet aan te passen.

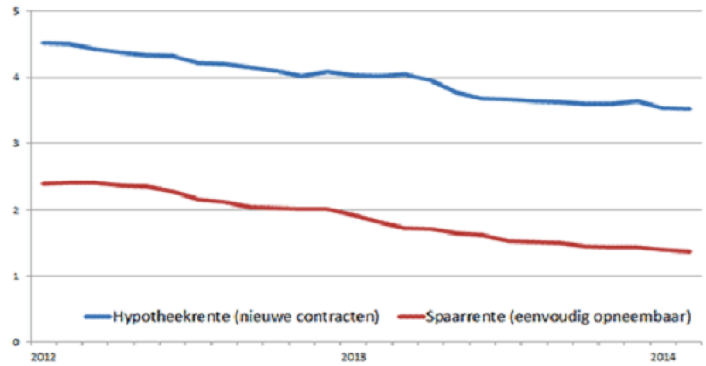
Risicopercentage
De GWC schrijft over het risicopercentage: "*De hoogte van de risico-opslag blijft giswerk. In de huidige marktcondities lijkt, lettend op het rendement op huurwoningen en het door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen.*" Francke en Frijns kijken zowel naar de risico's die de gemeente loopt bij erfpacht (debiteurenrisico, administratieve kosten en renterisico voor de gemeente) als naar marktreferenties van het risico zoals die blijken uit het rendement op huurwoningen en de risico-opslag bij hypotheken. Daarnaast zijn er nog risico's die Francke en Frijns niet benoemen, maar er wel zijn als wordt gekozen de 10-jaarrente als uitgangspunt voor de nominale rente te nemen. Als voor de bepaling van de disconteringsvoet de 10-jaar staatsrente wordt gebruikt loopt de gemeente risico dat deze 10-jaar staatsrente niet overeenstemt met de rente op de lange termijn; het financieringsrisico. De gemeente heeft immers voor elk canonbetalend recht een lening ter grootte van de grondwaarde, die zij financiert met renteperiodes die niet overeenkomen met de looptijd van het recht. De canon wordt in het eeuwigdurende erfpachtstelsel niet meer herzien, ook niet aan de hand van renteontwikkelingen.

Ook de erfpachter wordt bij de keuze voor afkoop geconfronteerd met dit risico. Op het moment van afkopen kunnen de hypotheeklasten lager uitvallen. Maar de erfpachter heeft geen garantie dat de hypotheeklasten over de volledige looptijd (eeuwigdurend) lager uitkomen dan de lasten van canon

---

[1] [2] zie bijvoorbeeld het http://www.dnb.nl/binaries/ECB_EconBull_6_2015_v3_tcm46-326323.pdf blz 25

betalen. Een andere referentie voor de risico-opslag is het verschil tussen de hypotheekrente en de rente op spaarrekeningen.



Bron: De Nederlandsche Bank

Het verschil tussen de gemiddelde spaarrente en de gemiddelde hypotheekrente is circa 2,15%. Dit zegt iets over het risico en de kosten die banken doorrekenen bij het verstrekken van geld en de kosten die zij doorberekenen bij het bewaren van geld. Logischerwijs zal het risico alleen van toepassing zijn bij het verstrekken van een geldlening, maar zijn er zowel kosten bij het bewaren als het verstrekken van geld. Het grootste deel van het verschil tussen de hypotheekrente en de spaarrente zal dus worden bepaald door het risico dat banken lopen bij het verstrekken van een hypotheek.

De gekozen risico-opslag moet worden gebaseerd op de financieringskosten in de markt zodat de keuze voor canon of afkoop min of meer financieringslasten neutraal is voor de erfpachter. De door de GWC aangegeven bandbreedte van 1,5%-2% voldoet hieraan.

Belangrijk is ook te realiseren dat een laag canonpercentage ook een woning- en grondprijsopdrijvend effect zal hebben. Een goede relatie van het canonpercentage met de kapitaalmarkt is ook om die reden belangrijk. Het canonpercentage is daarmee minder geschikt om te hanteren als methode om de prijs van eeuwigdurende erfpacht te bepalen. Het instrument van korting is daarvoor beter geschikt.

Ad 2. Ten aanzien van het canonpercentage aan te geven of

a. Het BT wenst vast te houden aan het canonpercentage zoals dat is opgenomen in "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt"

Met de hiervoor genoemde parameters is de hoogte van het canonpercentage als volgt:

Parameters GWC	Hoog	actueel
Nominale rente 10-jaars staatsrente (nr)	5%[3] en hoger	0,72%
Reële rente 10-jaars staatsrente (r=nr – i)	3%	1,0%[4]
risico-opslag (ro)	1,75%	1,75%
Inflatie (i)	2%	2%
d (r+ro+i)	6,75%	4,75%

Canonberekening GWC		Hoog canonpercentage	Actueel canonpercentage
Indexcanon %	$\frac{d-i}{1+d}$ =	$\frac{6,75\% - 2\%}{1 + 6,75\%}$ = 4,45%	$\frac{4,75\% - 2\%}{1 + 4,75\%}$ = 2,63%
Vaste canon %	$\frac{d}{1+d}$ =	$\frac{6,75\%}{1 + 6,75\%}$ = 6,32%	$\frac{4,75\%}{1 + 4,75\%}$ = 4,53%

Het actuele indexcanonpercentage is dan 2,63%. De indexcanon is weliswaar relatief laag maar wordt wel jaarlijks geïndexeerd. Het college stelt voor de indexcanon jaarlijks te indexeren met de werkelijke inflatie van het voorafgaande jaar, met een ondergrens van 0%. In onderstaande figuur staat uitgebeeld hoe uit de grondwaarde de canon en afkoopsom afgeleid worden.

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is niet een op een vergelijkbaar met het huidige canonpercentage in het voortdurende erfpachtstelsel. Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is de canon gedeeld door de erfpachtgrondwaarde. Het huidige canonpercentage is de canon gedeeld door de afkoopsom 50 jaar.



[3] Indien de nominale rente minus de inflatie hoger dan 3% dan geldt de bovengrens bandbreedte
[4] De reële rente is -1,28%, de bandbreedte van 1% wordt dan de actuele rente

Ad 2b. Aan te geven of het BT het risicopercentage nog een variabele vindt en of in dat geval de bandbreedte van 1,5%-2% het uitgangspunt is
In het BT is er voor gekozen om het risicopercentage nog niet vast te stellen en vooralsnog te rekenen met het gemiddelde van de GWC bandbreedte: 1,75%. Gezien het renterisico bij de gemeente en de verhouding met de financieringslasten van de afkoopsom wordt geadviseerd de risico-opslag binnen de bandbreedte van 1,5%-2% te houden. In eerdere voorstellen aan het BT heeft projectteam VES voorgesteld om op 1,5% te gaan zitten om zo én binnen de bandbreedte te blijven én maximaal tegemoet te komen aan de maatschappelijke weerstand tegen een hoog risicopercentage.
Gelet op de nadelen van een te laag canonpercentage (te weten: groter herfinancieringsrisico en een hogere gemeentelijke schuldpositie) is een risicopercentage dat lager ligt dan de bandbreedte van de GWC ongewenst.

De vraag is of het BT instemt met het voorstel om voor de risico-opslag de bandbreedte van de GWC aan te houden of dat het BT een lager risico-opslag overweegt.

Ad 3. Kennis te nemen van het canonsysteem in de gemeente Den Haag en waarom dit systeem niet voldoet aan de uitgangspunten in het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht
In de gemeente Den Haag wordt de canon eens in de vijf jaar bijgesteld aan de hand van de rente die de gemeente betaalt op de financieringsmarkt. Gedurende deze 5-jaarsperioden wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. De grondwaarde wordt evenwel niet aangepast in de tijd. Als het canonpercentage bij uitgifte bijvoorbeeld 2,5% is en de grondwaarde € 100.000 dan is de jaarlijkse canon € 2.500. Stel dat de rente en dus het canonpercentage tien jaar later 6% is, dan wordt de canon € 6.000 per jaar. Meer dan een verdubbeling van canon.
De ontwikkeling van de canon is daarmee onvoorspelbaar. Een van de uitgangspunten van het Eeuwigdurende erfpachtstelsel is dat de canonlasten eenmalig worden vastgesteld en daarna, afgezien van de indexactie, niet meer wijzigt. Het Haagse canonsysteem voldoet niet aan dit uitgangpunt. Dit geldt ook voor andere gemeenten, die een op het Haagse stelsel vergelijkbare periodieke canonvaststelling hanteren