Relatie canonpercentage en afkoopsom

Gevolgen van een lager canonpercentage bij nieuwe gronduitgifte

- Erfpachters van koopwoningen kiezen bij nieuwe gronduitgifte minder voor afkoop --> Gemeenteschuld neemt toe
- Bij toekomstige rentestijgingen (gemeentelijke leenrente stijgt wel mee; canon blijft, behoudens indexering, gelijk) --> gemeente maakt verlies op de erfpachtuitgfiten uit het jaar 2016
- Een lager canonpercentage bij nieuwe gronduitgifte komt *niet* ten goede van de woningkoper, maar verdwijnt in de zakken van de projectontwikkelaar (door de lager-dan-marktconforme canon stijgt de vastgoedwaarde)

Gevolgen van een lager canonpercentage op bestaande erfpachtrechten

- Omdat het afkooppercentage gekoppeld is aan het canonpercentage (canonpercentage = verhouding canon / eeuwigdurende afkoopsom) valt de eeuwigdurende afkoopsom voor eenzelfde canon hoger uit dan bij een hoger canonpercentage
    - Een voorbeeld:
    - Canon € 3.000 per jaar
    - Eeuwigdurende afkoopsom wordt:
        - Bij canonperc.3,75% --> € 80.000
        - Bij canonperc.3,00% --> € 100.000
        - Bij canonperc.2,39% --> € 125.523
        - Bij canonperc.2,10% --> € 142.857
        - Bij canonperc.1,50% --> € 200.000
    - Kortom: hoe lager het canonpercentage, hoe duurder, dus hoe onaantrekkelijker, eeuwigdurende afkoop wordt

Gevolgen van een lager canonpercentage bij de Overstap

Als randvoorwaarde bij de VES geldt in ieder geval: het nieuwe stelsel mag niet minder opbrengen, dan doorgaan met het oude stelsel.

Een lager canonpercentage betekent daarmee:

- T.o.v. het huidige stelsel (doorgaan met AB2000, uitgifte tegen 3,00%) neemt het erfpachtresultaat door nieuwe uitgifte af; dat moet dus worden gecompenseerd met meeropbrengsten in de Overstap --> beperkt de ruimte voor een royale kortingsfactor bij Overstap
- Ervan uitgaande dat de Gemeenteraad besluit om een bepaald erfpachtresultaat te realiseren n.a.v. de Overstap: hoe lager het canonpercentage, hoe minder ruimte er is voor een royale kortingsfactor
    - Een voorbeeld: stel, de grondwaarde (zonder korting) bedraagt € 1.000.000.
    - Eenzelfde canon wordt gerealiseerd bij:

korting	canonperc.
62%	3,75%
52%	3,00%
40%	2,39%
32%	2,10%
4%	1,50%
-20%	1,20%

    - Dus canonpercentage en kortingsfactor zijn twee "communicerende vaten".
- Een lager canonpercentage leidt ook tot een lagere kortingsfactor; wie eeuwigdurend afkoopt, profiteert niet van een lager canonpercentage, maar heeft wel te maken met de soberder kortingsfactor; hoe lager het canonpercentage dus wordt, hoe duurder (relatief en absoluut) eeuwigdurende afkoop wordt