Inleiding

Tijdens de raadscommissie van 3 februari 2016, tijdens de behandeling van het eeuwigdurende erfpachtstelsel, werden er veel vraagtekens gezet bij het canonpercentage. Allereerst werd de onderbouwing van de risico-opslag mager gevonden en is de vraag of deze niet lager zou kunnen zijn. De gemeente hoeft immers geen winst te maken op de uitgifte in erfpacht is 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 daarom is immers lager, was de veronderstelling.

In "Het Eeuwigdurende Erfpachtstelsel uitgewerkt" is een onderbouwing gegeven van de risico-oplsag zoals deze door 5.1.2e 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.

Canon en de verhouding tot de afkoopsom / financieringslasten van de afkoopsom

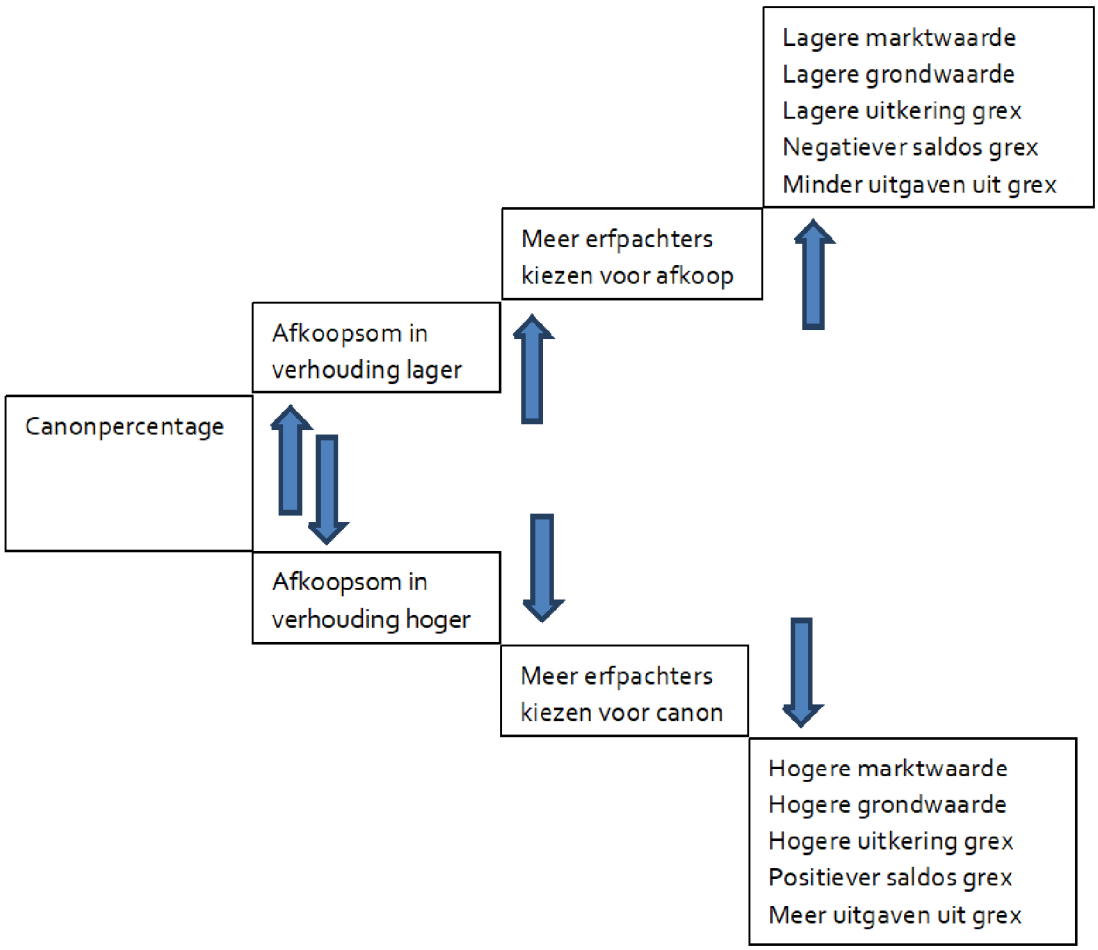
Een laag canonpercentage betekent 1) een lage canon in verhouding tot de erfpachtgrondwaarde maar daarmee ook een lage canon in verhouding tot de afkoopsom. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. De erfpachtgrondwaarde wordt uitgekeerd aan de grondexploitatie. Als de afkoopsom beleidsmatig lager wordt vastgesteld dan de erfpachtgrondwaarde is er bij eerste uitgifte direct een negatief erfpachtresultaat (het verschil tussen de afkoopsom en de erfpachtgrondwaarde die aan de grondexploitatie wordt uitgekeerd, de grondopbrengsten in de grondexploitatie). Het beleidsmatig lager vaststellen van de afkoopsom moet dus leiden tot een lagere uitkering aan de grondexploitatie om een initieel negatief erfpachtresultaat te voorkomen en is daarmee in feite een verlaging van de erfpachtgrondwaarde. Het verlagen van het canonpercentage zou daarmee een puur cosmetische ingreep worden en bovendien stuiten op problemen met de belastingdienst omdat de grondwaarde fictief hoger wordt vastgesteld maar wel effectief de basis zou zijn voor de bepaling van de BTW. Met andere woorden; het is ongewenst om af te wijken van de regel dat de canon een percentage is van de erfpachtgrondwaarde en de afkoopsom gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde.

In onderstaand schema is weergegeven wat de gevolgen zijn van een laag of hoog canonpercentage in verhouding tot de financieringslasten van de afkoopsom (hypotheek op de afkoopsom). Hoe hoger (lager) de canon, hoe lager (hoger) de afkoopsom in verhouding is, hoe meer (minder) erfpachters zullen kiezen voor afkoop, hoe lager (hoger) de schuld van de gemeente voor gronduitgifte. Bovendien heeft een hoger (lager) canonpercentage een waard drukkend (opstuwend) effect op de woningprijzen. Dat leidt tot lager (hogere) grondwaarde en dus tot lagere (hogere) uitkeringen aan de grondexploitatie. Hoe lager (hoger) de grondopbrengsten in de grondexploitatie hoe lager (hoger) het saldo van de grondexploitatie. En een lager (hoger) saldo van de grondexploitatie zal er toe leiden dat de gemeente zuiniger (makkelijker) zal omgaan met ruimtelijke investeringen.

Dat een laag canonpercentage leidt tot meer erfpachters die bij eerste uitgifte kiezen voor canon is bewezen in de afgelopen jaren. Bij ontwikkelaars is de neiging woningen exclusief afkoopsom te adverteren aangezien de jaarlijkse canon een gering bedrag is. Zo kan de ontwikkelaar de woningprijs maximaliseren. De uiteindelijk erfpachter profiteert daardoor ook niet van een laag canonpercentage.

Waar tot [jaartal 5.1.2e, 2008??] circa 80% nog koos om de canon voor de eerste 50 jaar af te kopen, is de verhouding sins [jaartal 5.1.2e] omgedraaid. Daardoor is gronduitgifte in erfpacht voor

[percentage 5.1.2e] verantwoordelijk voor het toenemen van de schuld van de gemeente. Dat was voorheen dus niet zo. Om het tij te keren is het canonpercentage sinds het najaar van 2014 ook op minimaal 3% gesteld.



Conclusie is dat een te laag canonpercentage de woningprijzen opstuwt, zorgt dat erfpachters voornamelijk kiezen voor canonbetaling en de gemeente schuld door deze twee effecten (keuze voor canon en opstuwend effect op de woningprijzen) oploopt. Het is daarmee in niemands belang. Hoge woningprijzen maakt de woningmarkt onbereikbaarder en een hoge schuld maakt de gemeente gevoeliger voor renteschommelingen.

Gemeentelijke schuld en rentegevoeligheid

Zoals hiervoor gesteld zorgt een relatief laag canonpercentage voor een relatief hoge schuld. Het (rente)risico van de gemeente op deze schuld kan zeker niet worden verwaarloosd. De staatsrente is momenteel historisch laag. De gemeente Amsterdam kan daardoor ook goedkoop lenen. Hoewel het onmogelijk is te weten wat de toekomstige renteontwikkeling zal zijn moet er rekening mee worden gehouden dat de huidige lage rente geen realistische weergave is van de toekomst. In onderstaande scnearios is een aanname gedaan over de rente en inflatieontwikkeling van de aankomende 40 jaar. Hieruit blijkt dat alleen als de rente de aankomende 30 jaar relatief laag blijft de gemeente geen verlies maakt op gronduitgiften met een canonpercentage van 2,68%. Gezien het gemiddelde [5.1.2e , kan jij de gemiddelde leningfondsrente geven voor de afgelopen 40 jaar?] wat de gemeente de afgelopen 40 jaar over

haar lening portefeuille heeft betaald is dat een zeer onwaarschijnlijk scenario. De indexatie van de canon is al snel onvoldoende om rentestijgingen te compenseren. Overigens is het risico bij een vaste canon, die niet wordt geïndexeerd, nog iets groter omdat het risico langer blijft doorgaan. Bij een geïndexeerde canon neemt het risico voor de gemeente in de toekomst af, bij een vaste canon blijft het risico altijd even groot.

scenario					
inflatie	1%	2%	4%	2%	2%
rente ontwikkeling	1,80%	5,00%	8,00%	4,00%	4,00%
	jaar	11	21	31	40
Grondprijs	€ 100.000				
Canonpercentage	2,68%				
canon	€ 2.680	€ 2.990	€ 3.645	€ 5.395	€ 6.448
schuld	€ 100.000				
afkoopsom	€ 100.000				
rente gemeente 10 jaar	1,80%	5,00%	8,00%	4,00%	4,00%
rentelasten	€ 1.800	€ 5.000	€ 8.000	€ 4.000	€ 4.000
erfpachtresultaat	€ 880	€ -2.010	€ -4.355	€ 1.395	€ 2.448
NCW erfpachtresultat	€ -9.339				
scenario					
inflatie	1%	2%	3%	2%	2%
rente ontwikkeling	1,00%	4,00%	5,00%	4,00%	4,00%
	jaar	11	21	31	40
Grondprijs	€ 100.000				
Canonpercentage	2,68%				
canon	€ 2.680	€ 2.990	€ 3.645	€ 4.898	€ 5.854
schuld	€ 100.000				
afkoopsom	€ 100.000				
rente gemeente 10 jaar	1,80%	4,00%	5,00%	4,00%	4,00%
rentelasten	€ 1.800	€ 4.000	€ 5.000	€ 4.000	€ 4.000
erfpachtresultaat	€ 880	€ -1.010	€ -1.355	€ 898	€ 1.854
NCW erfpachtresultat	€ 5.219				
scenario					
inflatie	1%	1%	3%	5%	5%
rente ontwikkeling	1,80%	2,00%	6,00%	12,00%	12,00%
	jaar	11	21	31	40
Grondprijs	€ 100.000				
Canonpercentage	2,68%				
canon	€ 2.680	€ 2.990	€ 3.303	€ 4.439	€ 6.886
schuld	€ 100.000				
afkoopsom	€ 100.000				
rente gemeente 10 jaar	1,80%	2,00%	6,00%	12,00%	12,00%
rentelasten	€ 1.800	€ 2.000	€ 6.000	€ 12.000	€ 12.000
erfpachtresultaat	€ 880	€ 990	€ -2.697	€ -7.561	€ -5.114
NCW erfpachtresultat	€ -9.291				
scenario					
inflatie	1%	1%	1%	2%	2%
rente ontwikkeling	1,80%	2,00%	2,00%	5,00%	5,00%
	jaar	11	21	31	40
Grondprijs	€ 100.000				
Canonpercentage	2,68%				
canon	€ 2.680	€ 2.990	€ 3.303	€ 3.648	€ 4.360
schuld	€ 100.000				
afkoopsom	€ 100.000				
rente gemeente 10 jaar	1,80%	2,00%	2,00%	5,00%	5,00%
rentelasten	€ 1.800	€ 2.000	€ 2.000	€ 5.000	€ 5.000
erfpachtresultaat	€ 880	€ 990	€ 1.303	€ -1.352	€ -640
NCW erfpachtresultat	€ 18.072				

Nabranders

Als de inflatieverwachting in het canonpercentage lager dan de 2% zoals nu voorgesteld wordt vastgesteld, dan resulteert dit in een hoger indexcanonpercentage (niet een lager). Het canonpercentage voor de vaste canon wordt wel lager.

Het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 20 jaar ligt hoger dan het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar [5.1.2e, kan jij een staatje aanleveren?]. De verwarring ontstaat omdat er voor de bepaling van het canonpercentage een bandbreedte is gesteld voor het reële rendement op staatsleningen met een resterende looptijd tussen de 1% en 3%. Het actuele reële rendement op staatsleningen met een looptijd van 10 jaar is negatief.

Conclusie

In deze notitie wordt het canonpercentage benaderd vanuit de gemeente. Eerder is het canonpercentage voornamelijk vanuit de erfpachter bezien. Uit deze notitie blijkt dat het beeld dat de gemeente profiteert van een laag canonpercentage niet juist is. Dit kan wellicht zo lijken op de korte termijn, voor de lange termijn is dit beeld allerminst juist. Ook zijn er nadelen voor de erfpachter als het canonpercentage lager wordt vastgesteld, het drijft woningprijzen op en maakt afkopen oninteressant.