

Canon en opslagpercentage

Datum: 31 januari 2022
Auteur: drs. K.M. de Lange

Inleiding

In deze notitie wordt de uitvoering van het beleid behandeld, waarbij de gemeente Amsterdam in strijd met de erfpachtvoorwaarden (AB2000) drempelwaarden voor het canonpercentage heeft ingevoerd, als gevolg waarvan het kosten opslagpercentage in de canon excessief en willekeurig is. Achtereenvolgens worden behandeld de erfpachtvoorwaarden, de wijzigingen in het beleid en de gevolgen hiervan voor erfpachters bij een aanbieding voor canonherziening; het alternatief van canonherziening door deskundigen; en ten slotte de kosten opslag in de gemeentelijke aanbieding voor canonherziening bij conversie van voortdurende- naar eeuwigdurende erfpacht (AB2016). Afgesloten wordt met de conclusies.

1. Canonpercentage in de erfpacht bepalingen

- 1.1. In de “*Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000*” is het canonpercentage gedefinieerd in artikel 5 en zijn de verschillende te hanteren canonpercentages gedefinieerd in de artikel 7 lid 1, artikel 8 lid 2 en artikel 9 lid 2.

(https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/771930/geo93-algemene_bepalingen_amsterdam_verzameld_a5-toegankelijk-2_1.pdf p. 35 e.v.)

artikel 5 - Canon

- 1** De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde. De hoogte van dat percentage varieert al naargelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7) of een vaste canon voor tien jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9).
- 2** De canonpercentages worden door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.
- 3** De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.

artikel 7 - Jaarlijkse canonaanpassing

- 1 Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is.
- 2 Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

artikel 8 - Vaste canon voor tien jaar

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van tien jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
- 2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.

artikel 9 - Vaste canon voor 25 jaar

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van 25 jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
- 2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.

- 1.2. De peildatum voor alle canonpercentages is derhalve:

“de eerste maand in het kwartaal voorafgaand waarin het percentage van toepassing is”.

- 1.3. De grondslag van zowel de indexcanon (artikel 7) als de 25-jaars canon (artikel 9) is derhalve:

“het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd”

- 1.4. De grondslag van de 10-jaars canon (artikel 8) is derhalve:

“het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddelde resterende looptijd van negen en tien jaar”

- 1.5. Het opslagpercentage in het percentage voor de 10-jaars (artikel 8) canon en de 25-jaars canon (artikel 9) dat door Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld verhoogt de grondslag.

2. Canonpercentage bij canonherziening einde tijdvak (CHET)

- 2.1. Op grond van artikel 11 lid 2 AB2000 vindt bij einde tijdvak een herziening van de canon plaats en ontvangt de erfpachter hiervoor een gemeentelijke aanbidding:

artikel 11 - Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

- 1** Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.
- 2** Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.

- 2.2. Uit de objectieve uitleg van de AB2000 volgt dus dat het canonpercentage voor de gemeentelijke aanbidding voor canonherziening voor de indexcanon (artikel 7) gelijk is aan *het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd*.
- 2.3. Uit de objectieve uitleg van de AB2000 volgt ook dat het canonpercentage voor de gemeentelijke aanbidding voor canonherziening voor de 10-jaars canon (artikel 8) gelijk is aan *het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddelde resterende looptijd van negen en tien jaar, welke is verhoogd met een kostenpercentage*.
- 2.4. Uit de objectieve uitleg van de AB2000 volgt ook dat het canonpercentage voor de gemeentelijke aanbidding voor canonherziening voor de 25-jaars canon (artikel 9) gelijk is aan *het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd, welke is verhoogd met een kostenpercentage*.

3. Publicatie canonpercentages per kwartaal

3.1. Ieder kwartaal worden de canonpercentages gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de site van de gemeente (<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/canonpercentages/>)

3.2. De canonpercentages in het tweede kwartaal van 2014 (<https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2014-29717.html>) zijn:

Brengt ter algemene kennis dat hij op 8 mei 2014 namens het college van burgemeester en wethouders heeft besloten:

I voor het derde kwartaal van het kalenderjaar 2014 de navolgende percentages vast te stellen:

1 het canonpercentage als bedoeld in art. 7 van de AB 2000: 2,33%;

2 het canonpercentage als bedoeld in art 8 van de AB 2000: 3,17% (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 1,5);

3 het canonpercentage als bedoeld in art. 9 van de AB 2000: 3,83% (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 1,5);

3.3. Vanaf de eerste publicatie van de canonpercentages AB2000 in het tweede kwartaal 2004 tot en met het derde kwartaal 2014 is het opslagpercentage steeds 1,5 procentpunt geweest. De gemeente heeft nimmer een onderbouwing gepubliceerd van het gehanteerde opslagpercentage.

4. Wijziging beleid canonpercentages voor nieuwe uitgften in afwijking van de AB2000

4.1. Op 1 oktober 2014 besluit de gemeenteraad om in afwijking van artikel 7 lid 1 AB2000 een minimum voor het canonpercentage te hanteren van 3,00% per 1 januari 2015 (<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/100380/%2001-10-2014> agendapunt 21 <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/1612579/1/document>)

3. voor nieuwe gronduitgften in erfpacht, in afwijking van artikel 7.1 (inzake de jaarlijks geïndexeerde canon) van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, een minimum voor het canonpercentage te hanteren van 3,00%, per 1 januari 2015;

4.2. Met een amendement wordt het opslagpercentage voor de 10-jaars canon en de 25-jaars canon teruggebracht tot 1,00 procentpunt per 1 januari 2015 (<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/1633444/1/document>, Gemeenteblad 2014 afd. 1 nr. 667)

Besluit:

in ontwerpbesluit nr. 640 van 2014, de voordracht "Wijzigen van het beleid voor gronduitgifte inzake het canonpercentage bij nieuwe uitgaven":

- beslispoint 4 als volgt aan te passen: "Voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht, voor de 10 jaar vaste canon een canonpercentage te hanteren samengesteld uit de rente op 10 jarige staatsobligaties, vermeerderd met een opslag voor de meerkosten die Amsterdam heeft bij het aantrekken van leningen boven de rente van staatsobligaties (maximaal 0,75 procentpunt) en een reële opslag voor risico en apparaatskosten (maximaal 0,25 procentpunt), passend binnen de systematiek van AB2000";

1

Jaar 2014
Afdeling 1
Nummer 677
Datum 8 oktober 2014

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Amendement

R

-
- beslispoint 5 als volgt aan te passen: "Voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht voor de 25 jaar vaste canon een canonpercentage te hanteren samengesteld uit het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd, vermeerderd met een opslag voor de meerkosten die Amsterdam heeft bij het aantrekken van leningen boven de rente van deze staatsobligaties en een vaste toeslag voor risico en apparaatskosten, passend binnen de systematiek van AB2000".

De leden van de gemeenteraad,

J.P.D. van Osselaer
D.A. van der Ree
N.T. Bakker

- 4.3. Op 27 september 2016 besluit het College van BenW om met ingang van het derde kwartaal 2016 in afwijking van artikel 7 lid 1 AB2000 ook een drempelwaarde in te voeren voor het canonpercentage bij canonherziening van 0,81% (<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/4270148/1/>)

Het Collegebesluit van 27 september, waarin het college van burgemeester en wethouders heeft besloten:

1. Kennis te nemen van de aanhoudende daling van de staatsrente en van de gevolgen daarvan voor het canonpercentage volgens art. 7.1 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000), namelijk dat het canonpercentage richting 0% beweegt.
2. Kennis te nemen van het beleid voor aanbiedingen voor canonherziening einde tijdvak (CHET) naar de AB2000 en voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten met de AB2000.
3. Kennis te nemen dat de canon – ook bij een negatieve staatsrente – nooit negatief kan worden
4. Kennis te nemen van de verschillende mogelijkheden om het beleid inzake het canonpercentage voor de AB2000 voor bestaande erfpachtrechten te wijzigen
5. Per 1 oktober 2016 een ondergrens van 3,00%, te hanteren voor het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 in gemeentelijke aanbiedingen voor bestaande erfpachtrechten, waarbij tot 1 juli 2017 een overgangstermijn geldt, met een ondergrens voor het canonpercentage van 0,81% (niveau derde kwartaal van 2016)
6. De raadscommissie RO te informeren over dit besluit

- 4.4. In de raadsbrief van 29 maart 2017 (kenmerk 2017-2567) wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het collegebesluit inzake het canonpercentage voor bestaande erfpacht (https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/5174495/1/200A_17_Collegebesluit_inzake_het_canonpercentage_voor_bestaande_erfpacht). Het college besluit om voor

canonherzieningen ex artikel 7 AB2000 per 1 juli 2017 de drempelwaarde te verhogen van 0,81% naar 3,00%. Op 3 april 2017 neemt de gemeenteraad een motie aan waarin in, afwijking van artikel 7 lid 1 AB2000, de drempelwaarde voor het canonpercentage tot 1 juli 2017 wordt verhoogd tot 1,94%

(https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/5218884/1/278_17_Motie+J+Boomsma+c_s_+canonpercentage+bij+bestaande+erfpachtrechten+-+ondergrens+van+1%2C94+procent+voor+woningeigenaren) .

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

het canonpercentage voor gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak en conversies naar de AB2000 te wijzigen door voor woningeigenaren een ondergrens in te stellen die gelijk is aan 1,94 procent, waarbij tot 1 juli 2017 een overgangstermijn geldt van 0,81 procent.

De leden van de gemeenteraad

D.T. Boomsma
J.F.W. van Lammeren
W. van Soest

- 4.5. In het derde kwartaal van 2017 zijn de canonpercentages dan in afwijking van de AB2000 vastgesteld op 3,00% (art. 7) voor nieuwe uitgiften, bestemmings- en bebouwingswijzigingen en transformaties, op 1,94% (art 7) voor canonherziening einde tijdvak van woonbestemmingen, op 2,90% (art 8) voor 10-jaars canon en op 3,25% (art 9) voor 25-jaars canon.

Brengt ter algemene kennis dat hij op 20 juni 2017 namens het college van burgemeester en wethouders heeft besloten:

- I voor het derde kwartaal van het kalenderjaar 2017 de navolgende percentages vast te stellen voor erfpachtrechten (zowel nieuwe gronduitgiften in erfpacht als bestaande erfpachtrechten) onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000):
 - 1 het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon, als bedoeld in artikel 7 van de AB2000: **3,00%**. Dit canonpercentage wordt gehanteerd bij:
 - a. uitgifte van erfpachtrechten die vanaf 1 oktober 2014 worden uitgegeven
 - b. tussentijdse wijzigingen en/of (perceel)uitbreidingen van erfpachtrechten met de AB2000 met (op het moment van aanvraag) een niet-woonbestemming,
 - c. aanbiedingen voor canonherziening einde tijdvak naar de AB2000 voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming,
 - d. conversie van tijdelijke erfpachtrechten met een niet-woonbestemming naar voortdurende erfpacht onder de AB2000,
 - e. ten behoeve van vervroegde herzieningen;
 - 2 het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon, als bedoeld in artikel 7 van de AB2000, ten behoeve van nieuwe gronduitgifte in erfpacht waarvan reeds voor 1 oktober 2014 de AB2000 in ongewijzigde vorm zijn toegezegd: **0,88%**;
 - 3 het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon, als bedoeld in artikel 7 van de AB2000, ten behoeve van tussentijdse wijzigingen en/of (tuin)uitbreidingen van erfpachtrechten met (op het moment van aanvraag) een woonbestemming,

alsmede ten behoeve van aanbiedingen voor canonherziening einde tijdvak naar de AB2000 voor erfpachtrechten met een woonbestemming, alsmede voor conversie van tijdelijke erfpachtrechten met een woonbestemming naar voortdurende erfpacht onder de AB2000: **1,94%**;

4 het canonpercentage voor de 10 jaar vaste canon, als bedoeld in artikel 8 van de AB2000: **2,90%** (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 2,43);

5 het canonpercentage voor de 25 jaar vaste canon, als bedoeld in artikel 9 van de AB2000: **3,25%** (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 2,37);

- 4.6. De canonpercentages zijn dan als volgt opgebouwd uit de rente voor staatsleningen en een opslagpercentage:

	Gemeente OGA/G&O				AB2000		Gemeente OGA/G&O			
	Index Canon Art. 7	Uitgiften AB00 v.a. 2014 Q4	10 jr-vast Canon Art. 8	25 jr-vast Canon Art. 9	9-10 jrs staatslening	5 langstlopende staatsleningen	Opslag index-canon	Opslag index c va 2014	Opslag 9-10 jrs staatslening	Opslag 5 langstlopende staatsleningen
2017 Q3	1,94	3,00	2,90	3,25	0,47	0,88	1,06	2,12	2,43	2,37
2017 Q2	1,01	3,00	2,90	3,25	0,58	1,01	-	1,99	2,32	2,24
2017 Q1	0,81	3,00	2,90	3,25	0,27	0,60	0,21	2,40	2,63	2,65
2016 Q4	0,81	3,00	2,90	3,25	0,14	0,24	0,57	2,76	2,76	3,01
2016 Q3	0,81	3,00	2,90	3,25	0,37	0,81	-	2,19	2,53	2,44
2016 Q2	0,86	3,00	2,90	3,25	0,71	0,86	-	2,14	2,19	2,39
2016 Q1	0,88	3,00	2,90	3,25	0,71	0,88	-	2,12	2,19	2,37
2015 Q4	1,17	3,00	1,84	2,17	0,84	1,17	-	1,83	1,00	1,00
2015 Q3	0,76	3,00	1,45	1,76	0,45	0,76	-	2,24	1,00	1,00
2015 Q2	0,81	3,00	1,19	1,81	0,19	0,81	-	2,19	1,00	1,00
2015 Q1	1,58	3,00	1,99	2,58	0,99	1,58	-	1,42	1,00	1,00
2014 Q4	1,91	3,00	2,86	3,44	1,36	1,94	-0,03	1,06	1,50	1,50
2014 Q3	2,33		3,17	3,83	1,67	2,33	-		1,50	1,50
2014 Q2	2,37		3,39	3,87	1,89	2,37	-		1,50	1,50
2014 Q1	2,53		3,39	4,03	1,89	2,53	-		1,50	1,50

- 4.7. Het college van BenW is bij het 10-jaars canonpercentage en het 25-jaars canonpercentage sinds 2016 dus geheel voorbijgegaan aan het amendement van de gemeenteraad van 1 oktober 2014 (randnummer 4.2), waarin het opslagpercentage werd vastgesteld op 1,00 procentpunt. Na 1 jaar al wordt vastgesteld beleid door de gemeenteraad terzijde geschoven en de opslag meer dan verdubbeld.

- 4.8. In strijd met het bepaalde in artikel 7 AB2000 wordt per kwartaal een (telkens wisselend) opslagpercentage toegepast van 1,42 tot 2,76 procentpunt op de indexcanon. Het minimum canonpercentage van 3,00% wordt gebruikt voor canonherzieningen bij:

- uitgifte van erfpachtrechten in voortdurende erfpacht;
- tussentijdse wijzigingen en/of (perceel)uitbreidingen van erfpachtrechten met de AB2000 met (op het moment van aanvraag) een niet-woonbestemming;
- aanbiedingen voor canonherziening einde tijdvak naar de AB2000 voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming;
- ten behoeve van herzieningen bij transformatie.

- 4.9. In strijd met het bepaalde in artikel 7 AB2000 wordt in het derde kwartaal van 2017 een opslagpercentage van 1,06 procentpunt gehanteerd bij canonherzieningen einde tijdvak (CHET) bij woonbestemmingen.
- 4.10. Sinds het derde kwartaal 2017 is in strijd met artikel 7 AB2000 het opslagpercentage voor CHET's van woonbestemmingen gemiddeld 1,50 en maximaal 2,20 procentpunt geweest. Bij andere toepassing van artikel 7 AB 2000 is sinds het vierde kwartaal 2014 in strijd met artikel 7 AB2000 een gemiddelde opslag van 2,37 en maximaal 2,26 procentpunt toegepast.

	Gemeente OGA/G&O				AB2000		Gemeente OGA/G&O			
	Index Canon	Uitgiften AB00 v.a.	10 jr-vast Canon	25 jr-vast Canon	9-10 jrs staatslening	5 langstlopende staatsleningen	Opslag index-canon	Opslag index c va 2014	Opslag 9-10 jrs staatslening	Opslag 5 langstlopende staatsleningen
	Art. 7	2014 Q4	Art. 8	Art. 9						
2022 Q1	1,94	3,00	2,90	3,25	0,03	0,18	1,76	2,82	2,87	3,07
2021 Q4	1,94	3,00	2,90	3,25	-0,36	-0,04	1,98	3,04	3,26	3,29
2021 Q3	1,94	3,00	2,90	3,25	-0,14	0,26	1,68	2,74	3,04	2,99
2021 Q2	1,94	3,00	2,90	3,25	-0,45	-0,14	2,08	3,14	3,35	3,39
2021 Q1	1,94	3,00	2,90	3,25	-0,45	-0,26	2,20	3,26	3,35	3,51
2020 Q4	1,94	3,00	2,90	3,25	-0,39	-0,18	2,12	3,18	3,29	3,43
2020 Q3	1,94	3,00	2,90	3,25	-0,35	-0,14	2,08	3,14	3,25	3,39
2020 Q2	1,94	3,00	2,90	3,25	-0,33	0,01	1,93	2,99	3,23	3,24
2020 Q1	1,94	3,00	2,90	3,25	-0,21	0,03	1,91	2,97	3,11	3,22
2019 Q4	1,94	3,00	2,90	3,25	0,73	1,03	0,91	1,97	2,17	2,22
2019 Q3	1,94	3,00	2,90	3,25	0,09	0,51	1,43	2,49	2,81	2,74
2019 Q2	1,94	3,00	2,90	3,25	0,26	0,59	1,35	2,41	2,64	2,66
2019 Q1	1,94	3,00	2,90	3,25	0,45	0,84	1,10	2,16	2,45	2,41
2018 Q4	1,94	3,00	2,90	3,25	0,47	0,86	1,08	2,14	2,43	2,39
2018 Q3	1,94	3,00	2,90	3,25	0,60	1,04	0,90	1,96	2,30	2,21
2018 Q2	1,94	3,00	2,90	3,25	0,72	1,07	0,87	1,93	2,18	2,18
2018 Q1	1,94	3,00	2,90	3,25	0,47	0,94	1,00	2,06	2,43	2,31
2017 Q4	1,94	3,00	2,90	3,25	0,47	0,88	1,06	2,12	2,43	2,37
2017 Q3	1,94	3,00	2,90	3,25	0,47	0,88	1,06	2,12	2,43	2,37

5. Onderbouwing kostenopslag 10-jaars- en 25-jaars canon

- 5.1. De onderbouwing die gegeven wordt voor de kostenopslag is terug te vinden in het amendement bij het raadsbesluit van 1 oktober 2014 (randnummer 4.2)

- een opslag voor de meerkosten die Amsterdam heeft bij het aantrekken van leningen boven de rente van staatsobligaties (maximaal 0,75 procentpunt) en*
- een reële opslag voor risico en apparaatskosten (maximaal 0,25 procentpunt)*

Opslag voor de meerkosten die Amsterdam heeft

- 5.2. Bij canonherziening van bestaande erfpachtrechten, bij einde tijdvak (CHET), tussentijdse wijzigingen en/of (perceel)uitbreidingen en bij herzieningen bij transformatie, investeert de gemeente niet opnieuw in de in erfpacht uitgegeven erfpachtgrond. De gemeente schrijft niet af op de waarde van de erfpachtgrond bij uitgifte, zodat de grond tegen de historische kostprijs, althans de marktprijs bij uitgifte, op de gemeente balans staat. Dit is de boekwaarde. In geval van een herfinanciering door de gemeente, is de boekwaarde het bedrag dat in aanmerking komt voor financiering.
- 5.3. De gemeente Amsterdam financiert de grond van canon betalende erfpachtrechten met 100 procent vreemd vermogen, zodat uitgegaan kan worden van het rendement op staatsleningen als grondslag voor de financieringslast. Bij voortdurende erfpachtrechten waarvan de canon voor het tijdvak van 50 jaar is afgekocht, lost de gemeente bij afkoop de financiering volledig af. Dit kan omdat de afkoopsom in het eerste tijdvak van 50 jaar gelijk is aan de grondwaarde bij uitgifte. De gemeente heeft op afgekochte erfpachtgrond geen financieringslasten meer. De erfpachtrechten waarvoor een afkoopsom is betaald komen dus niet in aanmerking voor herfinanciering. De financieringskosten die de gemeente bij herziening van de canon aan eerder afgekochte erfpachtrechten in rekening brengt is derhalve onjuist. Deze kosten worden door de gemeente niet gemaakt.

De grond die in erfpacht wordt uitgegeven is daardoor een activum met economisch nut, omdat er een erfpachtvergoeding wordt ontvangen. De grond mag daarom tegen historische kostprijs op de gemeentebalans worden gezet. Op de erfpachtgrond wordt niet afgeschreven, tenzij er sprake is van een duurzaam lagere marktwaarde. De canonbetalende grondwaarde wordt via het leningfonds gefinancierd. De jaarlijkse canon kan ook voor een tijdvak ineens vooruitbetaald (of afgekocht) worden. De reserve afkoopsommen dient ter financiering van de grondwaarde waarvan de canon is afgekocht. Hiermee wordt de lening die afgesloten is om de afgekochte grondwaarde aan te kopen afgelost.

- 5.4. Per 1-1-2016 ziet de gemeentebalans t.a.v. erfpacht er als volgt uit:
(https://wob.amsterdam.nl/publish/pages/958522/006_waardering_van_de_grondwaarde_van_eeuwigdurende_erfpachtrechten.pdf):

Balans (in € miljarden)			
Grondwaarde canonbetalende rechten	2,0	Lening	2,0
Grondwaarde afgekochte rechten	4,7	Reserve afkoopsommen	4,7
	6,7		6,7

- 5.5. Het gemiddeld rentepercentage van de totale externe financieringsmiddelen van de gemeente Amsterdam bedraagt:

procenten	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gemiddelde rente gemeente	2,70	2,50	2,40	2,10	1,80	1,60	1,30	1,10	0,80
Gemiddelde 9-10 jrs staatsleningen	1,70	0,62	0,48	0,45	0,57	0,38	-0,32	-0,35	
Gemiddelde 5 langslappende staatsleningen	2,29	1,08	0,70	0,84	0,98	0,74	-0,07	-0,05	

bron gemiddelde rente gemeente: 2014-2020 jaarverslagen, 2021-2020 begrotingen gemeente Amsterdam

bron staatsleningen: jaargemiddelden van kwartaalrentes voor erfpachtcanon gemeente Amsterdam

- 5.6. Uit bovenstaande tabel blijkt dat de gemiddelde rente die de gemeente betaalt na-ijlt met de renteschommelingen op de kapitaalmarkt. Dit komt door de looptijd van reeds afgesloten leningen. De rentelasten over de uitstaande schuld bij het leningfonds van € 2,0 mld. was in 2014 nog € 54 mln. per jaar en is in 2021 gedaald tot € 22 mln. per jaar (exclusief tussentijds betaalde afkoopsommen en aflossingen van de lening bij het leenfonds).
- 5.7. Om te bepalen welke financieringskosten de gemeente daadwerkelijk maakt, moet gekeken worden naar de opslag die de gemeente bij herfinanciering van een lening betaalt, de zogenaamde 'spread'. De gemeente publiceert deze gegevens niet, maar een goede indicatie blijkt uit het structurele marktonderzoek van OHV, één van de grootste onafhankelijke vermogensbeheerders van Nederland, waarin de spread die gemeenten gemiddeld betalen wordt bijgehouden. De spread die de gemeente daadwerkelijk betaalt is circa 7 tot maximaal 35 basispunten (= 0,07 tot 0,35 procentpunt) boven de rente op staatsleningen.

Indicative Capital Market Rates Local Authorities									
	Municipalities	spread above IRS	Municipalities	spread over yield	WSW / WFZ	spread above IRS	WSW / WFZ	spread over yield	
2 YR	-0,18	5	-0,25	6	-0,18	5	-0,25	6	2 YR
3 YR	-0,03	3	-0,12	7	-0,03	3	-0,12	7	3 YR
4 YR	0,05	1	-0,03	7	0,05	1	-0,03	7	4 YR
5 YR	0,10	0	0,04	7	0,10	0	0,04	7	5 YR
6 YR	0,15	-1	0,09	7	0,15	-1	0,09	7	6 YR
7 YR	0,23	1	0,13	6	0,23	1	0,13	6	7 YR
8 YR	0,31	4	0,18	6	0,31	4	0,18	6	8 YR
9 YR	0,38	6	0,21	5	0,38	6	0,21	5	9 YR
10 YR	0,52	15	0,27	8	0,52	15	0,27	8	10 YR
15 YR	0,73	19	0,46	11	0,73	19	0,46	11	15 YR
20 YR	0,80	22	0,63	20	0,80	22	0,63	20	20 YR
25 YR	0,81	27	0,72	25	0,81	27	0,72	25	25 YR
30 YR	0,81	32	0,75	27	0,81	32	0,75	27	30 YR
40 YR	0,75	35	0,76	30	0,75	35	0,76	30	40 YR
50 YR	0,73	40	0,77	35	0,73	40	0,77	35	50 YR
	fixed duration		equal instalments		fixed duration		equal instalments		

Aan de informatie op de internet pagina's van OHV kunnen geen rechten ontleend worden.
De prijzen zijn uitsluitend bedoeld ter informatie en bestemd voor de professionele interbancaire handel.

(<https://www.ohv.nl/institutional-brokerage-services/koersen/kapitaalmarkt/> ,
geraadpleegd 31 januari 2022)

- 5.8. Tussenconclusie: De opslag voor meerkosten die Amsterdam heeft bij het aantrekken van leningen boven de rente van staatsobligaties, bedraagt maximaal 0,35 procentpunt. De gemeente maakt deze kosten alleen voor erfpachtrechten waarvan de canon niet is afgekocht en daarbij is de boekwaarde van de in erfpacht uitgegeven grond het leenbedrag.

reële opslag voor risico en apparaatskosten

- 5.9. De gemeente heeft als risico's voor de in erfpacht uitgegeven grond geïdentificeerd (https://wob.amsterdam.nl/publish/pages/958522/047_20151111_bt_canonpercentage.pdf , p.7):
- Debiteurenrisico
 - Apparaatskosten
 - Renterisico voor de gemeente
- 5.10. Er is in de gekozen systematiek van de AB 2000 geen ruimte voor het opnemen van het inflatierisico als onderdeel van de risico opslag. De 9-10 jaar staatsleningen en de 5 langlopende staatsleningen zijn de grondslag van het canonpercentage. In deze rentepercentages zit al een vergoeding voor de toekomstige inflatieverwachting verwerkt. Het zijn nominale rentepercentages. Bij de indexcanon is er dan ook sprake van een dubbele inflatievergoeding, omdat de canon ook nogmaals jaarlijks wordt geïndexeerd aan

de hand het CBS cpi inflatie cijfer minus 1 procent. Daar staat tegenover dat bij een indexcanon er geen opslag voor apparaatskosten is overeengekomen.

- 5.11. Het debiteurenrisico is slechts theoretisch, en is door de wet feitelijk uitgesloten. De erfpachter is met zijn gehele vermogen aansprakelijk voor de schuldverplichtingen van het erfpachtrecht. Indien de canon meer dan 2 jaar onbetaald blijft, kan de gemeente het erfpachtrecht op grond van artikel 5:87 lid 2 BW beëindigen en met de verkoopopbrengst de achterstallige betalingen en alle kosten hieromtrent verrekenen. De gemeente heeft een meer dan 100 procent verhaalsmogelijkheid voor eventueel uitstaande vorderingen en kosten.

Artikel 5:87 lid 2 BW:

“Een erfpacht kan door de eigenaar worden opgezegd, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Na het einde van de erfpacht is de eigenaar verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.” [onderstrepingen, KdL]

- 5.12. De apparaatskosten bedragen structureel circa € 12 mln. per jaar. Op het totaal van 287.000 erfpachtrechten betekent dit gemiddeld € 42,- per erfpachtrecht per jaar aan apparaatskosten. Op een totale (schaduw)grondwaarde van voortdurende erfpachtrechten van € 9.580 mln.¹ is de opslag voor apparaatskosten 0,13 procentpunt.

Bedragen x € 1 miljoen	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lasten						
Rente en afschrijvingen	62,0	71,9	81,9	31,5	26,7	19,0
Apparaatskosten 	9,4	10,6	12,3	11,8	11,0	12,1
Overstap					5,6	10,4
Overige lasten	2,7	3,9	4,4	3,9	2,0	4,9
Totaal lasten	74,1	86,4	98,6	47,2	45,3	46,4

¹ Bron: document 002 e-mail Boekwaarde en grondwaarde, dd. 16-04-2015
https://wob.amsterdam.nl/publish/pages/957335/inventarislijst_geredigeerd.pdf

(<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/10975511/1/09012f97804cdcae> p. 28)

- 5.13. Het renterisico voor de gemeente bestaat uit het risico dat de toekomstige rente over gemeentelijke leningen hoger is dan de canon. Dit kan voorkomen indien de looptijd van de gemeentelijke lening korter is dan de periode waarvoor de canon is vastgesteld. Bij de 10-jaars vaste canon (artikel 8 AB 2000) en de 25-jaars vaste canon (artikel 9 AB 2000) wordt de canon telkens na 10 of 25 jaar opnieuw vastgesteld op basis van de dan geldende marktrente. De gemeente kan de looptijd van de lening dus gelijk laten lopen met de gekozen betaaloptie. Dit risico kan zich dan ook alleen voordoen bij de indexcanon (artikel 7 AB 2000). Bij de indexcanon is in het renterisico echter al voorzien doordat uitgegaan wordt van de rente op de 5 langslopende staatsleningen (looptijd ca. 25 jaar), terwijl de gemeente in de praktijk veel korter en daarmee tegen een lagere rente financiert (ca. 7-10 jaar). Door én van een langjarige rente uit te gaan én het renterisico nogmaals in rekening te brengen, zou de erfpachter dubbele kosten belast krijgen.
- 5.14. Tussenconclusie: de reële opslag voor risico en apparaatskosten bedraagt maximaal 0,15 procentpunt. Tezamen met de opslag voor meerkosten bij het aantrekken van leningen (randnummer 5.9) van 0,35 procentpunt, is een totale kostenopslag in het canonpercentage van maximaal 0,50 procentpunt redelijk.
- 5.15. Ter verificatie, de hypotheekbanken hebben in de expertsessie 6 juli 2015 aan de gemeente aangegeven dat zijzelf voor hypotheekleningen een risico opslag tot maximaal 0,3 procentpunt hanteren. De gemeente heeft met deze input verder niets gedaan. Dat de banken zo expliciet waren over de maximale risico opslag tot 0,3 procentpunt is niet in beleidsstukken terechtgekomen en deze informatie is niet voorafgaande aan de besluitvorming met de gemeenteraad gedeeld.

00101
De banken zijn wel van mening dat het canonpercentage aan de hoge kant is. Zij verbazen zich vooral over het risicopercentage van 1,5%. Enerzijds omdat de risico's voor de gemeente beperkt zijn, anderzijds omdat het erg afwijkt van wat de banken bijvoorbeeld als risico opslag hanteren (tot 0,3%).

(<https://archief.amsterdam/inventarissen/scans/31328/10.4/start/0/limit/10/highlight/1> p.

4)

6. Onrechtmatig in rekening gebrachte kostenopslag bij canonherziening in voortdurend stelsel

6.1. Bij canonherziening in het voortdurende erfpachtstelsel, bijvoorbeeld einde tijdvak (CHET), berekend de gemeente ten onrechte een kostenopslag.

- a. Indexcanon (art 7 AB2000) geen kostenopslag overeengekomen
- b. 10-jaars vaste canon (art 8 AB2000), maximaal 0,5 procentpunt is redelijk
- c. 25-jaars vaste canon (art 9 AB2000), maximaal 0,5 procentpunt is redelijk

6.2. Bij een (schaduw)grondwaarde van € 9,6 miljard in het voortdurende erfpachtstelsel bedraagt de contante waarde van de onrechtmatig doorbelaste kostenopslag bij gemeentelijke aanbiedingen voor canonherziening circa € 4,2 miljard (44%).

	Art 7 AB00 index-canon	Art 7 AB00 index-canon va 2014	Art 8 AB00 10-jaars vaste canon	Art 9 AB00 25-jaars vaste canon
Canonpercentage	1,94%	3,00%	2,90%	3,25%
<i>Kostenopslag (procentpunten)</i>			<u>>0,50</u>	<u>>0,50</u>
Min	0,87	1,93	1,67	1,68
Gemiddeld	1,50	2,56	2,29	2,31
Max	2,20	3,26	2,85	3,01
<i>Jaarlijks (bedragen x € 1 miljoen)</i>				
Min	83,3	184,9	160,0	160,9
Gemiddeld	143,7	245,2	219,4	221,3
Max	210,8	312,3	273,0	288,4
<i>NCW (bedragen x € 1 miljoen)</i>				
Min	1.938	4.300	3.721	3.743
Gemiddeld	3.342	5.703	5.103	5.146
Max	4.901	7.263	6.350	6.706

Periode beschouwing Q3 2017-Q1 2022;

Grondwaarde voortdurend stelsel € 9.580 mln.; disconteringsvoet 4,3%

6.3. De gemeente doet ook daadwerkelijk aanbiedingen voor canonherziening einde tijdvak op deze basis, zoals blijkt uit het volgende voorbeeld uit mei 2021:

Gemeentelijke aanbieding nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon

De gemeente doet u een aanbieding voor de nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon per 1 juni 2024. De gemeente wil u met deze brief tevens informeren over het verloop van de procedure canonherziening einde tijdvak.

In deze brief doet de gemeente u een aanbod voor de canon voor het nieuwe tijdvak. Als u niet met deze canon akkoord gaat, kunt u ervoor kiezen om de canon voor het nieuwe tijdvak door externe deskundigen te laten vaststellen.

(...)

A: WOZ-waarde van uw woning met peildatum 2019	€ 350.000,00
B: Buurtstraatquote	40 %
C: Erfpachtgrondwaarde van uw erfpachtrecht: <i>A x B, verminderd met 10% korting voor bestaand erfpachtrecht</i>	€ 126.000,00
D: Actueel canonpercentage	1,94%
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: <i>C x D</i>	€ 2.444,00

Keuze betalingswijze canon

Onder de AB 2000 kunt u kiezen uit de volgende vier betalingsmogelijkheden:

- Een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1% per jaar;²¹
- Een 10 jaar vaste canon die, tot het einde van het tijdvak, na verloop van telkens 10 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de erfpachtgrondwaarde *bij aanvang van het tijdvak* te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage;
- Een 25 jaar vaste canon die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de *op dat moment* geldende schaduwgrondwaarde²² te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage;
- Afkoop van de canon (vooruitbetaling) voor het hele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gebaseerd op de netto-contante waarde van de canon voor de komende 50 jaar.

U kunt alleen aan het begin van een nieuw tijdvak kiezen uit één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is veranderen van betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u op elk moment kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

Bovenstaande berekening is gebaseerd op jaarlijkse canonaanpassing volgens artikel 7 van de AB 2000. U kunt echter ook kiezen voor een 10 jaar vaste canon of een 25 jaar vaste canon. Ook kunt u ervoor kiezen de canon af te kopen voor het gehele tijdvak. Het canonpercentage en de canon verschillen per betalingswijze en zijn hieronder weergegeven.

10 jaar vaste canon:

Canonpercentage : 2,90%
Nieuwe canon : € 3.654,00

25 jaar vaste canon:

Canonpercentage : 3,25%
Nieuwe canon : € 4.095,00

Afkoop:

Afkoopsom : € 59.035,00

²¹ Een voorbeeld: als de inflatie (de stijging van het prijspeil conform de consumentenprijsindex van het CBS) in een jaar 2,5% bedraagt, wordt de canon met 1,5% verhoogd (= 2,5% minus 1%).

²² De schaduwgrondwaarde is de erfpachtgrondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

7. Kostenopslag bij canonherziening door deskundigen (ASRE canonpercentage)

7.1. Deskundigencommissies gebruiken in de regel het canonpercentage dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) sinds 2003 in opdracht van de Makelaars Vereniging Amsterdam (MVA) per kwartaal vaststelt.

7.2. Het ASRE (voorheen SVB School of Real Estate) canonpercentage is gebaseerd op het rapport *Canonpercentages 'Het vaststellen van canonpercentages bij de herziening van erfpachtcontracten'* van drs. L.B. Uittenbogaard en drs. J.P. Traudes uit juni 2003. De ASRE hanteert een iets afwijkende definitie van het rendement van 9-10 jaars staatsleningen en het rendement van de 5 langslpende staatsleningen. De ASRE baseert de risico opslag op het verschil in rente tussen staatsleningen en de hypotheekrente over een periode van 20 jaar. Het opslagpercentage was van 2003 tot en met het derde kwartaal 2019 vast 0,55 procentpunt.

De opslag voor risico en administratiekosten wordt als volgt bepaald. De rente op de algemene staatsleningen (het gemiddelde van alle leningen) en de gemiddelde hypotheekrente worden met elkaar vergeleken. Het verschil tussen deze twee beschouwen wij als de beste benadering voor de risicovergoeding en de vergoeding voor administratiekosten die de financiële markt bij vastgoedfinancieringen eist. Door vervolgens het gemiddelde van dit verschil tussen staatsleningen en de hypotheekrente over de afgelopen twintig jaar (0,55%) te nemen wordt een opslag verkregen die het lange termijn karakter van erfpachtrechten weerspiegelt.

7.3. Vanaf het vierde kwartaal 2019 heeft de ASRE het opslagpercentage zonder nadere motivering gewijzigd tot uiteindelijk 1,50 procentpunt.

	ASRE			ASRE		
	Index	10 jr	25 jr	Opslag Index	Opslag 10 jr	Opslag 25 jr
2020 Q4	1,39	1,64	1,74	1,50	1,50	1,50
2020 Q3	1,43	1,69	1,79	1,50	1,50	1,50
2020 Q2	1,39	1,64	1,74	1,50	1,50	1,50
2020 Q1	1,48	1,72	1,84	1,50	1,50	1,50
2019 Q4	1,18	1,19	1,28	1,45	1,45	1,45
2019 Q3	1,18	1,16	1,26	1,00	1,00	1,00
2019 Q2	1,20	1,14	1,25	0,55	0,55	0,55
2019 Q1	1,25	1,14	1,29	0,55	0,55	0,55
2018 Q4	1,33	1,18	1,33	0,55	0,55	0,55
2018 Q3	1,36	1,19	1,34	0,55	0,55	0,55
2018 Q2	1,44	1,23	1,38	0,55	0,55	0,55
2018 Q1	1,32	1,18	1,35	0,55	0,55	0,55
2017 Q4	1,35	1,21	1,37	0,55	0,55	0,55
2017 Q3	1,30	1,20	1,35	0,55	0,55	0,55
2017 Q2	1,33	1,19	1,37	0,55	0,55	0,55
2017 Q1	1,22	1,19	1,33	0,55	0,55	0,55

- 7.4. In het februari 2021 heeft de ASRE een nieuw rapport opgesteld, *‘Vaststelling van canonpercentages. Een economische methode ter vaststelling van het canonpercentage bij een herziening van voortdurende erfpacht in Amsterdam’*, door D. Konadu MSc, A.R. Marquard en L.B. Uittenbogaard.

Bovenop de risicovrije rente komt de opslag voor risico en administratiekosten. De opslag is benodigd omdat het risico van een belegging in grond groter is dan het risico van een belegging in staatsobligaties. Vooral doordat grondbezit minder liquide is. De disconteringsvoet weerspiegelt namelijk zowel de tijdswaarde van geld als het risico van de toekomstige opbrengsten. De gegevens die benodigd zijn voor het bepalen van de risico-opslagen ontbreken echter. Er wordt daarom gekozen om de opslag voor risico en administratiekosten te herleiden uit de hypotheekmarkt. Concreet betekent dit dat er gekeken wordt naar het verschil tussen de staatsleningen en de hypotheekrente. Het verschil tussen de gemiddelde hypotheekrente en de gemiddelde rente van alle staatsleningen kan worden beschouwd als de vergoeding voor risico en administratiekosten die geëist wordt door financiers op de kapitaalmarkt voor vastgoedfinancieringen. We hanteren in de voorbeelden in deze syllabus een opslag voor risico en administratiekosten van 1,5% (op basis van de gemiddelde spread tussen de gemiddelde hypotheekrentes en de rente op staatsobligaties).

- 7.5. Hoewel de ASRE zegt hetzelfde te doen als de banken, is er een groot onverklaard verschil tussen de opslag van maximaal 0,3 procentpunt (randnummer 5.15) die banken hanteren en de 1,50 procentpunt die de ASRE inmiddels hanteert. Dat het hier niet alleen voorbeelden betreft blijkt uit het gegeven dat de ASRE de opslag van 1,50 procentpunt ook daadwerkelijk toepast.

ASRE				ASRE			
	Index	Opslag			Opslag		
		10 jr	25 jr		10 jr	25 jr	
2021 Q3	1,53	1,75	1,89	1,50	1,50	1,50	
2021 Q2	1,49	1,71	1,85	1,50	1,50	1,50	
2021 Q1	1,34	1,59	1,68	1,50	1,50	1,50	

8. Canonherziening bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht (AB 2016)

- 8.1. De gemeente heeft ten behoeve van de erfpachtvernieuwing in 2013 een advies laten opstellen door prof. M. Francke en prof. J. Frijns (<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/10975511/1/09012f97804cdcae> p. 63). Hierin adviseren zij een opslagpercentage tussen 1,5 en 2,0 procentpunt. De grondwaardecommissie (GWC) heeft dit advies in 2015 onverkort overgenomen.

Risico-opslag AB 2016

De risico-opslag vormt een opslag voor de risico's die de gemeente loopt en de kosten die de gemeente maakt. De risico-opslag is 1,5%, de Grondwaardecommissie⁷⁷ en Frijs en Francke adviseerden een percentage tussen 1,5% en 2%. De risico-opslag wordt toegevoegd ter risico-vermindering voor de gemeente. Deze risico's en kosten zijn onder andere;

- 1) het risico dat de toekomstige rente over gemeentelijke leningen voor het bouwrijp maken van de grond hoger is dan de canon.⁷⁸
- 2) het risico dat de erfpachter de canon niet (op tijd) betaalt.
- 3) De werkelijke inflatie, grondwaardeontwikkeling of woonduur die afwijkt van de verwachting.
- 4) Administratieve kosten die verband houden met de erfpachtcontracten.⁷⁹

De grondwaardecommissie geeft aan dat de hoogte van de risico-opslag giswerk blijft en dat de risico-opslag bovendien afhankelijk zou moeten zijn van de kwaliteit van de locatie. De gemeente heeft gekozen voor eenzelfde universele opslag voor de gehele gemeente en hanteert de ondergrens als geadviseerd door de GWC.

- 8.2. Onvermeld blijft dat dit advies van Francke en Frijs gebaseerd is op een rapport van Boesveld (toenmalig gemeenteambtenaar OGA) en Francke. De Treasurer van de Dienst Middelen en Control (DMC) heeft hier forse kritiek op geuit, die verder in geen enkel beleidsdocument terug is gekomen en niet voorafgaand aan de besluitvorming met de gemeenteraad is gedeeld. De Treasurer was gevraagd om een reactie naar aanleiding van het rapport van Boesveld en Francke en het afwijkend en ongevraagd advies van prof. Seijffert aan de gemeente.

- Verder komt naar voren dat Boesveld/Francke en Seijffert twee volstrekt andere benaderingswijzen voor het bepalen van een canonpercentage hebben: ze kiezen een ander perspectief. Seijffert neemt de marktwaarde van grond als gegeven en niet als uitkomst van een contante waarde berekening zoals Boesveld/Francke. Seijffert stelt dat Amsterdam grondeigenaar is en voor het gebruik van die grond een vergoeding mag vragen, een vergoeding die volgens Seijffert onder het rendement van de 10 jaars staatslening moet liggen.

Boesveld/Francke stellen impliciet dat Amsterdam belegger is in grond en een vergoeding moet krijgen voor het risico dat ze op haar grondposities loopt. Die vergoeding moet dan boven het rendement van de 10 jaars staatslening liggen. Om praktische redenen stellen zij het rendement van de 10 jaars staatslening als plafond.

Door in het nieuwe stelsel te kiezen voor een residuele grondwaarde methode is de marktwaarde van de grond de uitkomst van een transactie en niet de uitkomst van een contante waarde berekening op basis van het canonpercentage. Daarmee is de benadering van Seijffert empirisch –d.w.z. gebaseerd op simpelweg de observatie van marktprijzen- en de benadering van Boesveld/Francke theoretisch.

(Bron: document 00248 WOB-verzoek Telegraaf 'Vernieuwing Erfpacht Stelsel (VES)', nog niet op de gemeentesite gepubliceerd.)

- 8.3. Ten aanzien van de onderbouwing van de risico opslag geldt bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht het volgende:
- a. Het risico dat de toekomstige rente over gemeentelijke leningen voor het bouwrijp maken van de grond hoger is dan de canon, is voor bestaande erfpachtrechten niet aan de orde.

- b. Het debiteurenrisico is er in de praktijk niet (randnummer 5.11)
- c. De werkelijke inflatie, grondwaardeontwikkeling of woonduur die afwijkt van de verwachting. De inflatie en grondwaardeontwikkeling kunnen zowel in positieve- als in negatieve zin afwijken. De marktverwachting is (per definitie) het evenwicht hiertussen. Het is dus geen legitieme reden voor een extra risico opslag. De woonduur is sinds 2014 niet meer aan de orde door wijziging van de plannen.
- d. Administratieve kosten (apparaatskosten) zijn tot maximaal 0,15 procentpunt (randnummer 5.14) redelijk.

8.4. Tussenconclusie: de kostenopslag van 1,50 procentpunt bij overstap van het voortdurende erfpachtstelsel naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel is onvoldoende gemotiveerd. Er is ook geen aanleiding waarom de kostenopslag in beide stelsels anders zou moeten zijn. Een kostenopslag van maximaal 0,50 procentpunt voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016) is redelijk.

9. Conclusie

- 9.1. De gemeente hanteert in strijd met de erfpachtbepalingen in de AB2000 variabele kostenopslagen, die niet onderbouwd zijn en het resultaat zijn van de invoering van drempel canonpercentages van 1,94% voor een indexcanon, 3,00% voor een indexcanon bij nieuwe uitgaven en erfpachtwijzigingen, 2,90% bij 10-jaars vaste canon en 3,25% bij 25-jaars vaste canon. Ten onrechte brengt de gemeente Amsterdam op deze wijze bij canonherzieningen op termijn € 4,2 mld. aan niet gemaakte kosten in rekening. Circa 44% van de canon in de gemeentelijke aanbidding voor canonherziening bestaat uit de opslag voor niet gemaakte kosten.
- 9.2. De opslag voor meerkosten die de gemeente Amsterdam heeft bij het aantrekken van leningen boven de rente van staatsobligaties, bedraagt maximaal 0,35 procentpunt. De gemeente maakt deze kosten alleen voor erfpachtrechten waarvan de canon niet is afgekocht en daarbij is de boekwaarde van de in erfpacht uitgegeven grond het leenbedrag.
- 9.3. De reële opslag voor risico en apparaatskosten bedraagt maximaal 0,15 procentpunt. Tezamen met de opslag voor meerkosten bij het aantrekken van leningen van 0,35

procentpunt, is een totale kostenopslag in het canonpercentage van maximaal 0,50 procentpunt redelijk.

- 9.4. Deskundigen hanteren het ASRE canonpercentage. Hierin was tot eind 2019 de kosten opslag 0,55 procentpunt. De ASRE heeft dit zonder nadere motivering gewijzigd naar 1,50 procentpunt. Ook wijkt de kosten opslag van 1,50 procentpunt heel sterk af van de kostenopslag van maximaal 0,3 procentpunt die hypotheekbanken hanteren.
- 9.5. De gemeente hanteert bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht een kostenopslag van 1,50 procentpunt, waarvan de onderbouwing niet aan de orde of onvoldoende onderbouwd is. Er is geen aanleiding waarom de kostenopslag tussen de voortdurende- en eeuwigdurende stelsels anders zou (moeten) zijn. Een kostenopslag van maximaal 0,50 procentpunt voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016) is redelijk.

-/-