1. Transactieprijs (originele voorstel)
Zie voorstellen nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden

Voorstel formule

$$\text{canon}_{\text{na overdracht}} = \text{oppervlakte}_{\text{GO}} \times \text{canongrondslag/m}^2 \times \text{canonpercentage}$$

hierin is:

oppervlakte $_{\text{GO}}$:.....het gebruiksoppervlakte van de woning bepaald volgens NEN2580

canongrondslag/m² ...de canongrondslag per m² gebruiksoppervlakte bepaald volgens de volgende formule:

$$\text{canongrondslag/m}^2 = \text{aandeel tot drempelwaarde} + \text{aandeel boven drempelwaarde}$$

de genoemde aandelen worden bepaald volgens de formules:

a. aandeel tot drempelwaarde indien tegenprestatie/m² GO lager dan drempelwaarde

$$\text{aandeel tot drempel}_{\text{tegenprestatie/m}^2\text{ GO} < \text{drempel}} = \frac{\text{tegenprestatie}}{\text{oppervlakte}_{\text{GO}}} \times \frac{1}{19}$$

b. aandeel tot drempelwaarde indien tegenprestatie/m² GO hoger dan drempelwaarde

$$\text{aandeel tot drempel}_{\text{tegenprestatie/m}^2\text{ GO} \geq \text{drempel}} = \text{drempel} \times \frac{1}{19}$$

c. aandeel boven drempelwaarde

$$\text{aandeel boven drempel} = \left(\frac{\text{tegenprestatie}}{\text{oppervlakte}_{\text{GO}}} - \text{drempel}\right) \times \frac{7}{3}$$

Waarbij de drempelwaarde voor de meergezinswoningen € 1.900 is en eengezinswoningen €1.450 is.

Hoe berekenen op basis van rekenbestand
Basis bestand [redacted] en rekensessie Rebel

2. Transactieprijs (met kwaliteitsniveaus icm bouwdepot)
Op basis van het kwaliteitsniveau dat koper en verkoper overeen komen voor de woning wordt een bepaalde drempelwaarde gebruikt. Het bedrag dat de drempel lager wordt word als renteloze lening door de gemeente aan het bouwdepot van de koper toegevoegd. Voorwaarde hierbij is dat de koper wel voor een gelijk bedrag zelf een bouwdepot afsluit en gebruikt. Het voordeel van de koper is hierbij een renteloze lening waardoor de koper en verkoper verschillende belangen hebben. Verkoper hoge drempel en lagere canon om transactieprijs te verhogen, koper lagere drempel en renteloos bouwdepot. Koper en verkoper zullen echter niet een onrealistisch lage kwaliteit overeen komen die niet overeenkomt met de transactieprijs omdat de canon in het geval van een hoge transactieprijs (bij hoge kwaliteit) en een (fictieve) lage overeengekomen kwaliteitsniveau te hoog wordt voor de koper.

Voorstel formule
Voorstel gelijk aan bovenstaande voorstel met uitzondering van de drempel. Waarbij de drempel afhangt van het kwaliteitsniveau

Meergezinswoningen		Eengezinswoningen	
Kwaliteitsniveau	Drempelwaarde	Kwaliteitsniveau	Drempelwaarde
- Uitstekend	€ 1.900	- Uitstekend	€ 1.450
- Goed	€ 1.600	- Goed	€ 1.200

- Voldoende	€ 1.300	- Voldoende	€ 950
- Matig	€ 1.000	- Matig	€ 700
- Slecht	€ 700	- Slecht	€ 450

Hoe berekenen op basis van rekenbestand
Is zeer lastig uit te rekenen omdat nu niet duidelijk is welke woningen welke kwaliteit hebben in de toekomst. Per saldo zijn de financiële effecten op lange termijn hetzelfde als in de eerste variant. Het bouwdepot / de renteloze lening komt tenslotte weer terug bij de gemeente waardoor de totale inkomsten er hetzelfde uitzien. Ze worden alleen over een andere periode gerealiseerd.

3. Grondquote (actueel) per gebied op transactiemoment
Per gebied kan er op basis van de transacties die er plaats vinden een grondquote berekend worden. De basis hiervan is de residuele formule zoals deze bij variant 1 (of 2) is beschreven. Met het totaal aan grondquotes per buurt kan een gemiddelde grondquote per buurt worden berekend welke voor ingang van het nieuwe kalender jaar gepubliceerd worden. Met deze grondquotes kunnen erfpachters met een (gewenste) transactieprijs uitrekenen wat de nieuwe canon wordt. Er kan gekozen worden om de grondquote te vermenigvuldigen met de:

- WOZ
- Transactieprijs

Voorstel formule
Grondquote bij WOZ = Actuele grondprijzen / Totale waarde
Grondquote bij transactieprijs = Actuele grondprijzen / Actuele stichtingskosten

Waarbij:
Actuele grondprijzen op dezelfde wijze worden berekend als in variant 1 of 2. De keuze voor 1 of 2 is afhankelijk van de keuze van de bestuurders

Hoe berekenen op basis van rekenbestand

i. Eerst moet op basis van de rekenformule de grondwaarde worden bepaald om daarna de grondquote uit te rekenen. Grondquote is dan geen input maar output.
ii. Deze grondquote per woning zou dan naar buurten moeten worden geaggregeerd.
iii. Vervolgens worden de grondquotes over de WOZ waarden of de gegenereerde transactieprijzen (van variant 1) heengelegd met transactiemomenten van gemiddeld 9 jaar.

4. Grondquote (actueel) per gebied bij 50-jarige tijdvakken
Per gebied kan er op basis van de transacties die er plaats vinden een grondquote berekend worden. De basis hiervoor is de residuele grondprijsmethodiek zoals die nu ook wordt gehanteerd. Met het totaal aan grondquotse per buurt kan een gemiddelde grondquote per buurt worden berekend welke voor ingang van het nieuwe kalender jaar gepubliceerd worden. Met deze grondquotes kunnen erfpachters voor de CHET datum duidelijkheid krijgen over wat de nieuwe canon wordt. Er kan gekozen worden om de grondquote te vermenigvuldigen met de:

- over de WOZ
- over de transactieprijs

Voorstel formule
Grondquote = Actuele grondprijzen / Actuele totale waarde

Waarbij:
Actuele grondprijzen worden berekend op basis van de residuele methode zoals deze nu ook worden gehanteerd in de handleiding grondprijsbepaling.

Hoe berekenen op basis van rekenbestand

i. Eerst moet op basis van de rekenformule de grondwaarde worden bepaald om daarna de grondquote uit te rekenen. Grondquote is dan geen input maar output.
ii. Deze grondquote per woning moeten dan naar buurten worden geaggregeerd.
iii. Vervolgens worden de grondquotes over de WOZ waarden of de gegenereerde transactieprijzen (van variant 1) heengelegd met transactiemomenten elke 50 jaar.

5. Grondquote per gebied (historisch)

De grondquote wordt vastgelegd op het moment van uitgifte. De dan overeengekomen grondquote wordt in het contract vastgelegd en bij elke transactie of einde tijdvak wordt met behulp van de grondquote en de transactieprijs de nieuwe canon berekend.

Voorstel formule

Op transactiemoment: Grondquote = GP o.p.v.u. / SK o.p.v.u.
Bij 50 jarige tijdvakken: Grondquote = GP o.p.v.u. / TW o.p.v.u.

GP o.p.v.u. = Grondprijs op moment van uitgifte
SK o.p.v.u. = Stichtingskosten op moment van uitgifte
TW o.p.v.u. = Totale waarde op moment van uitgifte (grond + opstallen)

Voorstel is om de grondprijs residueel te bepalen:
Grondwaarde = Totale waarde -/- Stichtingskosten

Hoe berekenen op basis van rekenbestand

i. Op basis van de database de historische grondquote per buurt berekenen
ii. Deze grondquote per woning moeten dan naar buurten worden geaggregeerd.
iii. Vervolgens worden de grondquotes over de WOZ waarden of de gegenereerde transactieprijzen (van variant 1) heengelegd met transactiemomenten van gemiddeld 9 jaar.