Buurt met 10 woningen
Wordt voor de eerste maal uitgegeven in 2025
Stichtingskosten zijn € 2.500 per m² en hiervoor worden ze dus verkocht.
De grondwaarde is vastgesteld op € 1.000 per m² en het canonpercentage is 2% (canon is € 20 per jaar per m²)

In 2026 worden twee woningen verkocht. Er waren nog niet eerder transacties dus er is nog geen grondwaardestijging vastgesteld. In werkelijkheid is de grondwaarde wel al hoger dus zijn de kopers bereid meer te betalen dan € 2.500 opstalwaarde. Aangezien bij verkoop de canon wel aangepast zal worden zijn ze bereid alleen de netto contante waarde van het verschil tussen de canon die ze bereid zouden zijn te betalen en de canon die ze moeten betalen, de € 20.
De kopers zijn daarom bereid gemiddeld € 75 meer te betalen. Het voordeel van de lage canon kunnen ze bij verkoop niet meeverkopen, dan wordt de canon weer opnieuw bepaald. Het extra wat ze bereid zijn te betalen is dus voor hun woonduur, gemiddeld 9 jaar (eigenlijk is dit afhankelijk van hoe lang de kopers denken te wonen in de woning…). Afgerond is het dus € 8 meer en met het canonpercentage van 2% gaat het om een grondwaardestijging van € 417.
Uit de twee transactie is dus gebleken dat de grondwaarde is gestegen van € 1000 tot € 1.417.

In 2027 worden weer twee woningen verkocht. Voor deze woningen wordt de canon gebaseerd op de nieuwe grondwaarde. De canon voor deze woningen wordt gebaseerd op de in 2026 bepaalde grondwaarde. De canon wordt € 28.
De kopers vinden dit wel een hoge canon en zijn daarom bereid minder te betalen dan de opstal waard zou zijn. Gemiddeld betalen zij € 2.465. Dat komt omdat ze de canon eigenlijk € 4 per jaar te hoog vinden en ze denken 9 jaar er te wonen en dus in totaal € 35 canon te veel te moeten betalen welke zij verrekenen met de prijs die ze bereid zijn te betalen voor de woning.
De nieuwe grondwaarde wordt € 1.222, € 194 lager dan het jaar ervoor.

enz