Doorrekening Frijns brief over erfpacht door Beheer Brouwershoff - [redacted]
Oordeel: De canon explodeert door groei met volledige inflatie. JE BETAALT 20% MEER.
Indien bij verkoop wordt meegenomen dat grond harder stijgt dan opstal, wordt dit effect nog groter: JE BETAALT 50% MEER.

Huisprijsstijging 2,25% waardestijging opstal 2%

Zonder verkoop

Hypothetisch huis

huisprijs	€ 200.000
uitgifteprijs grond	€ 50.000
opstalwaarde	€ 150.000
grondquote	25%

Oude erfpacht tegen inflatie -1%

inflatie -1%: 1,00%

canon volgens gemeente: 4,46%

Jaar		nominaal betaald
		€ 143.753
1	€ 2.230,00	
2	€ 2.252,30	
3	€ 2.274,82	Netto huidige waarde tegen 4%
4	€ 2.297,57	€ 57.131
5	€ 2.320,55	
6	€ 2.343,75	
7	€ 2.367,19	
8	€ 2.390,86	
9	€ 2.414,77	
10	€ 2.438,92	
11	€ 2.463,31	
12	€ 2.487,94	
13	€ 2.512,82	
14	€ 2.537,95	
15	€ 2.563,33	
16	€ 2.588,96	
17	€ 2.614,85	
18	€ 2.641,00	
19	€ 2.667,41	
20	€ 2.694,08	
21	€ 2.721,02	
22	€ 2.748,23	
23	€ 2.775,72	
24	€ 2.803,47	
25	€ 2.831,51	
26	€ 2.859,82	
27	€ 2.888,42	
28	€ 2.917,31	
29	€ 2.946,48	
30	€ 2.975,94	
31	€ 3.005,70	
32	€ 3.035,76	
33	€ 3.066,12	
34	€ 3.096,78	
35	€ 3.127,75	
36	€ 3.159,02	
37	€ 3.190,61	
38	€ 3.222,52	
39	€ 3.254,75	
40	€ 3.287,29	
41	€ 3.320,17	
42	€ 3.353,37	
43	€ 3.386,90	
44	€ 3.420,77	
45	€ 3.454,98	
46	€ 3.489,53	
47	€ 3.524,42	
48	€ 3.559,67	
49	€ 3.595,26	
50	€ 3.631,22	

Frijns percentage erfpacht tegen gehele inflatie

inflatie 2%

Canon volgens Frijns 3,30%

Jaar		nominaal betaald	
		€ 139.556	-3%
1	€ 1.650,00		
2	€ 1.683,00		
3	€ 1.716,66	Netto huidige waarde tegen 4%	
4	€ 1.750,99	€ 51.254	-10%
5	€ 1.786,01		
6	€ 1.821,73		
7	€ 1.858,17		
8	€ 1.895,33		
9	€ 1.933,24		
10	€ 1.971,90		
11	€ 2.011,34		
12	€ 2.051,57		
13	€ 2.092,60		
14	€ 2.134,45		
15	€ 2.177,14		
16	€ 2.220,68		
17	€ 2.265,10		
18	€ 2.310,40		
19	€ 2.356,61		
20	€ 2.403,74		
21	€ 2.451,81		
22	€ 2.500,85		
23	€ 2.550,87		
24	€ 2.601,88		
25	€ 2.653,92		
26	€ 2.707,00		
27	€ 2.761,14		
28	€ 2.816,36		
29	€ 2.872,69		
30	€ 2.930,14		
31	€ 2.988,75		
32	€ 3.048,52		
33	€ 3.109,49		
34	€ 3.171,68		
35	€ 3.235,12		
36	€ 3.299,82		
37	€ 3.365,81		
38	€ 3.433,13		
39	€ 3.501,79		
40	€ 3.571,83		
41	€ 3.643,27		
42	€ 3.716,13		
43	€ 3.790,45		
44	€ 3.866,26		
45	€ 3.943,59		
46	€ 4.022,46		
47	€ 4.102,91		
48	€ 4.184,97		
49	€ 4.268,67		
50	€ 4.354,04		

Met verkoop

inflatie -1%: 2,00%

canon volgens gemeente:

residuele grondwaarde

Jaar	totale huiswaarde		opstal	resulterende grondquote	Canon volgens Frijns 3,30%	nominaal betaald	Percentage meer betaald
						€ 173.519	21%
1	€ 200.000	€ 50.000	€ 150.000	25%	*€ 1.650,00*		
2	€ 204.500	€ 51.500	€ 153.000	25%	€ 1.683,00		
3	€ 209.101	€ 53.041	€ 156.060	25%	€ 1.716,66	Netto huidige waarde tegen 4%	
4	€ 213.806	€ 54.625	€ 159.181	26%	€ 1.750,99	€ 59.659	4%
5	€ 218.617	€ 56.252	€ 162.365	26%	€ 1.786,01		
6	€ 223.536	€ 57.923	€ 165.612	26%	€ 1.821,73		
7	€ 228.565	€ 59.641	€ 168.924	26%	€ 1.858,17		
8	€ 233.708	€ 61.405	€ 172.303	26%	€ 1.895,33		
9	€ 238.966	€ 63.217	€ 175.749	26%	€ 1.933,24		
10	€ 244.343	€ 65.079	€ 179.264	27%	€ 1.971,90		
11	€ 249.841	€ 66.992	€ 182.849	27%	*€ 2.210,72*		
12	€ 255.462	€ 68.956	€ 186.506	27%	€ 2.254,93		
13	€ 261.210	€ 70.974	€ 190.236	27%	€ 2.300,03		
14	€ 267.087	€ 73.046	€ 194.041	27%	€ 2.346,03		
15	€ 273.097	€ 75.175	€ 197.922	28%	€ 2.392,95		
16	€ 279.241	€ 77.361	€ 201.880	28%	€ 2.440,81		
17	€ 285.524	€ 79.606	€ 205.918	28%	€ 2.489,63		
18	€ 291.949	€ 81.912	€ 210.036	28%	€ 2.539,42		
19	€ 298.517	€ 84.280	€ 214.237	28%	€ 2.590,21		
20	€ 305.234	€ 86.712	€ 218.522	28%	€ 2.642,02		
21	€ 312.102	€ 89.210	€ 222.892	29%	*€ 2.943,92*		
22	€ 319.124	€ 91.774	€ 227.350	29%	€ 3.002,80		
23	€ 326.304	€ 94.407	€ 231.897	29%	€ 3.062,86		
24	€ 333.646	€ 97.111	€ 236.535	29%	€ 3.124,11		
25	€ 341.153	€ 99.888	€ 241.266	29%	€ 3.186,59		
26	€ 348.829	€ 102.738	€ 246.091	29%	€ 3.250,33		
27	€ 356.678	€ 105.665	€ 251.013	30%	€ 3.315,33		
28	€ 364.703	€ 108.670	€ 256.033	30%	€ 3.381,64		
29	€ 372.909	€ 111.755	€ 261.154	30%	€ 3.449,27		
30	€ 381.299	€ 114.923	€ 266.377	30%	€ 3.518,26		
31	€ 389.879	€ 118.174	€ 271.704	30%	*€ 3.899,76*		
32	€ 398.651	€ 121.513	€ 277.138	30%	€ 3.977,75		
33	€ 407.621	€ 124.940	€ 282.681	31%	€ 4.057,31		
34	€ 416.792	€ 128.457	€ 288.335	31%	€ 4.138,45		
35	€ 426.170	€ 132.068	€ 294.101	31%	€ 4.221,22		
36	€ 435.759	€ 135.775	€ 299.983	31%	€ 4.305,65		
37	€ 445.563	€ 139.580	€ 305.983	31%	€ 4.391,76		
38	€ 455.588	€ 143.486	€ 312.103	31%	€ 4.479,59		
39	€ 465.839	€ 147.494	€ 318.345	32%	€ 4.569,19		
40	€ 476.321	€ 151.609	€ 324.712	32%	€ 4.660,57		
41	€ 487.038	€ 155.832	€ 331.206	32%	*€ 5.142,45*		
42	€ 497.996	€ 160.166	€ 337.830	32%	€ 5.245,30		
43	€ 509.201	€ 164.614	€ 344.587	32%	€ 5.350,21		
44	€ 520.658	€ 169.180	€ 351.478	32%	€ 5.457,21		
45	€ 532.373	€ 173.865	€ 358.508	33%	€ 5.566,35		
46	€ 544.351	€ 178.673	€ 365.678	33%	€ 5.677,68		
47	€ 556.599	€ 183.607	€ 372.992	33%	€ 5.791,23		
48	€ 569.123	€ 188.671	€ 380.452	33%	€ 5.907,06		
49	€ 581.928	€ 193.867	€ 388.061	33%	€ 6.025,20		
50	€ 595.021	€ 199.200	€ 395.822	33%	€ 6.145,70		