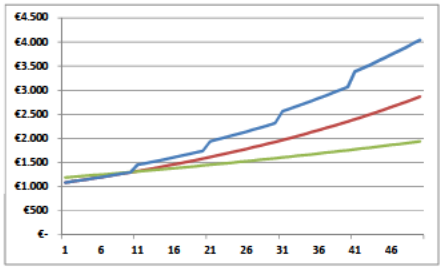
Doorrekening Frijns brief over erfpacht door Beheer Brouwershoff - [redacted]

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.

Zonder verkoop

Oude erfpacht tegen inflatie -1% **Frijns percentage erfpacht tegen gehele inflatie**

Hypothetisch huis	
Huisprijs	€ 200.000,00
uitgifteprijs grond	€ 50.000,00
opstalwaarde	€ 150.000,00
Grondquote	25%



	inflatie - 1% 1,00%			inflatie 2,00%		
Jaar:	Canon volgens gemeente: 2,38%	Nominaal betaald € 76.711		Canon volgens Frijns: 2,17%	Nominaal betaald € 91.769	Percentage meer betaald 20%
1	€ 1.190,00			€ 1.085,00	*NB Aanvang inderdaad lager, maar na 9 jaar al meer!!!*	
2	€ 1.201,90			€ 1.106,70		
3	€ 1.213,92	Netto huidige		€ 1.128,83	Netto huidige	
4	€ 1.226,06	waarde		€ 1.151,41	waarde	
5	€ 1.238,32	tegen 4%		€ 1.174,44	tegen 4%	
6	€ 1.250,70	€ 30.487		€ 1.197,93	€ 33.703	11%
7	€ 1.263,21			€ 1.221,89		
8	€ 1.275,84			€ 1.246,32		
9	€ 1.288,60			€ 1.271,25		
10	€ 1.301,49			€ 1.296,68		
11	€ 1.314,50			€ 1.322,61		
12	€ 1.327,65			€ 1.349,06		
13	€ 1.340,92			€ 1.376,04		
14	€ 1.354,33			€ 1.403,56		
15	€ 1.367,87			€ 1.431,63		
16	€ 1.381,55			€ 1.460,27		
17	€ 1.395,37			€ 1.489,47		
18	€ 1.409,32			€ 1.519,26		
19	€ 1.423,42			€ 1.549,65		
20	€ 1.437,65			€ 1.580,64		
21	€ 1.452,03			€ 1.612,25		
22	€ 1.466,55			€ 1.644,50		
23	€ 1.481,21			€ 1.677,39		
24	€ 1.496,02			€ 1.710,94		
25	€ 1.510,98			€ 1.745,15		
26	€ 1.526,09			€ 1.780,06		
27	€ 1.541,36			€ 1.815,66		
28	€ 1.556,77			€ 1.851,97		
29	€ 1.572,34			€ 1.889,01		
30	€ 1.588,06			€ 1.926,79		
31	€ 1.603,94			€ 1.965,33		
32	€ 1.619,98			€ 2.004,63		
33	€ 1.636,18			€ 2.044,73		
34	€ 1.652,54			€ 2.085,62		
35	€ 1.669,07			€ 2.127,33		
36	€ 1.685,76			€ 2.169,88		
37	€ 1.702,61			€ 2.213,28		
38	€ 1.719,64			€ 2.257,54		
39	€ 1.736,84			€ 2.302,69		
40	€ 1.754,21			€ 2.348,75		
41	€ 1.771,75			€ 2.395,72		
42	€ 1.789,47			€ 2.443,64		
43	€ 1.807,36			€ 2.492,51		
44	€ 1.825,43			€ 2.542,36		
45	€ 1.843,69			€ 2.593,21		
46	€ 1.862,12			€ 2.645,07		
47	€ 1.880,75			€ 2.697,97		
48	€ 1.899,55			€ 2.751,93		
49	€ 1.918,55			€ 2.806,97		
50	€ 1.937,73			€ 2.863,11		

Met verkoop

NB: wat bij verkoop? Dat is lastig te zeggen omdat de formule voor de grond nog niet bekend is. Zeker is dat erfpachters de uitzonderlijke lage startcanonpercentages niet meer voor 50 jaar kunnen vastleggen
Daarbij zegt Frijns dat grondwaarde sneller stijgt dan opstal; als dat 1-op-1 wordt meegenomen gaat bij verkoopherziening gaat canon veel sneller omhoog

Frijns percentage erfpacht bij verkoop elke 10 jaar

NB als de opstal 0,25% minder in waarde stijgt dan totaalprijs, dan stijgt de grondwaarde 2x0,25 0,5% harder omdat de grondquote maar 25% is

	Huisprijs-stijging (inflatie +0,25%)	Waardestijging grond	Waarde-stijging opstal	Mindere waardegroei opstal vs woning als geheel
	2,25%	2,8%	2,00%	-0,25%

Jaar	Totale huiswaarde	(Residuele Grondwaarde)	Opstal	Resulterende grondquote	Canon volgens Frijns: 2,17%	Nominaal betaald € 114.102	Percentage meer betaald 49%
1	€ 200.000	€ 50.000	€ 150.000	25%	*€ 1.085,00*		
2	€ 204.500	€ 51.500	€ 153.000	25%	€ 1.106,70		
3	€ 209.101	€ 53.041	€ 156.060	25%	€ 1.128,83	Netto huidige	
4	€ 213.806	€ 54.625	€ 159.181	26%	€ 1.151,41	waarde	
5	€ 218.617	€ 56.252	€ 162.365	26%	€ 1.174,44	tegen 4%	
6	€ 223.536	€ 57.923	€ 165.612	26%	€ 1.197,93	€ 39.230	29%
7	€ 228.565	€ 59.641	€ 168.924	26%	€ 1.221,89		
8	€ 233.708	€ 61.405	€ 172.303	26%	€ 1.246,32		
9	€ 238.966	€ 63.217	€ 175.749	26%	€ 1.271,25		
10	€ 244.343	€ 65.079	€ 179.264	27%	€ 1.296,68		
11	€ 249.841	€ 66.992	€ 182.849	27%	*€ 1.453,72*		
12	€ 255.462	€ 68.956	€ 186.506	27%	€ 1.482,79		
13	€ 261.210	€ 70.974	€ 190.236	27%	€ 1.512,45		
14	€ 267.087	€ 73.046	€ 194.041	27%	€ 1.542,70		
15	€ 273.097	€ 75.175	€ 197.922	28%	€ 1.573,55		
16	€ 279.241	€ 77.361	€ 201.880	28%	€ 1.605,02		
17	€ 285.524	€ 79.606	€ 205.918	28%	€ 1.637,12		
18	€ 291.949	€ 81.912	€ 210.036	28%	€ 1.669,86		
19	€ 298.517	€ 84.280	€ 214.237	28%	€ 1.703,26		
20	€ 305.234	€ 86.712	€ 218.522	28%	€ 1.737,33		
21	€ 312.102	€ 89.210	€ 222.892	29%	*€ 1.935,85*		
22	€ 319.124	€ 91.774	€ 227.350	29%	€ 1.974,57		
23	€ 326.304	€ 94.407	€ 231.897	29%	€ 2.014,06		
24	€ 333.646	€ 97.111	€ 236.535	29%	€ 2.054,34		
25	€ 341.153	€ 99.888	€ 241.266	29%	€ 2.095,43		
26	€ 348.829	€ 102.738	€ 246.091	29%	€ 2.137,34		
27	€ 356.678	€ 105.665	€ 251.013	30%	€ 2.180,08		
28	€ 364.703	€ 108.670	€ 256.033	30%	€ 2.223,68		
29	€ 372.909	€ 111.755	€ 261.154	30%	€ 2.268,16		
30	€ 381.299	€ 114.923	€ 266.377	30%	€ 2.313,52		
31	€ 389.879	€ 118.174	€ 271.704	30%	*€ 2.564,39*		
32	€ 398.651	€ 121.513	€ 277.138	30%	€ 2.615,67		
33	€ 407.621	€ 124.940	€ 282.681	31%	€ 2.667,99		
34	€ 416.792	€ 128.457	€ 288.335	31%	€ 2.721,35		
35	€ 426.170	€ 132.068	€ 294.101	31%	€ 2.775,77		
36	€ 435.759	€ 135.775	€ 299.983	31%	€ 2.831,29		
37	€ 445.563	€ 139.580	€ 305.983	31%	€ 2.887,91		
38	€ 455.588	€ 143.486	€ 312.103	31%	€ 2.945,67		
39	€ 465.839	€ 147.494	€ 318.345	32%	€ 3.004,59		
40	€ 476.321	€ 151.609	€ 324.712	32%	€ 3.064,68		
41	€ 487.038	€ 155.832	€ 331.206	32%	*€ 3.381,55*		
42	€ 497.996	€ 160.166	€ 337.830	32%	€ 3.449,18		
43	€ 509.201	€ 164.614	€ 344.587	32%	€ 3.518,17		
44	€ 520.658	€ 169.180	€ 351.478	32%	€ 3.588,53		
45	€ 532.373	€ 173.865	€ 358.508	33%	€ 3.660,30		
46	€ 544.351	€ 178.673	€ 365.678	33%	€ 3.733,51		
47	€ 556.599	€ 183.607	€ 372.992	33%	€ 3.808,18		
48	€ 569.123	€ 188.671	€ 380.452	33%	€ 3.884,34		
49	€ 581.928	€ 193.867	€ 388.061	33%	€ 3.962,03		
50	€ 595.021	€ 199.200	€ 395.822	33%	€ 4.041,27		