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 2,00%

Zonder verkoop

Hypothetisch huis

		Oude erfpacht tegen inflatie -1%				Frijns percentage erfpacht tegen gehele inflatie				Met verkoop										
		inflatie -1%	1,00%				inflatie	2%			inflatie -1%	2,00%								
		canon volgens gemeente:	3,94%	nominaal betaald		Canon volgens Frijns	3,88%	nominaal betaald	0,06%		canon volgens gemeente:		residuele grondwaarde			Canon volgens Frijns	3,88%	nominaal betaald	Percentage meer betaald
huisprijs	€ 200.000	Jaar		€ 126.992				€ 164.084	29%		Jaar	totale huiswaarde		opstal	resulterende grondquote			€ 204.016	61%
uitgifteprijs grond	€ 50.000	1	€ 1.970,00				€ 1.940,00				1	€ 200.000	€ 50.000	€ 150.000	25%		*€ 1.940,00*		
opstalwaarde	€ 150.000	2	€ 1.989,70				€ 1.978,80			3,00%	2	€ 204.500	€ 51.500	€ 153.000	25%		€ 1.978,80		
grondquote	25%	3	€ 2.009,60	Netto huidige waarde tegen 4%			€ 2.018,38	Netto huidige waarde tegen 4%		2,99%	3	€ 209.101	€ 53.041	€ 156.060	25%		€ 2.018,38	Netto huidige waarde tegen 4%	
		4	€ 2.029,69	€ 50.470			€ 2.058,74	€ 60.262	19%	2,99%	4	€ 213.806	€ 54.625	€ 159.181	26%		€ 2.058,74	€ 70.144	39%
		5	€ 2.049,99				€ 2.099,92			2,98%	5	€ 218.617	€ 56.252	€ 162.365	26%		€ 2.099,92		
		6	€ 2.070,49				€ 2.141,92			2,97%	6	€ 223.536	€ 57.923	€ 165.612	26%		€ 2.141,92		
		7	€ 2.091,19				€ 2.184,76			2,96%	7	€ 228.565	€ 59.641	€ 168.924	26%		€ 2.184,76		
		8	€ 2.112,11				€ 2.228,45			2,96%	8	€ 233.708	€ 61.405	€ 172.303	26%		€ 2.228,45		
		9	€ 2.133,23				€ 2.273,02			2,95%	9	€ 238.966	€ 63.217	€ 175.749	26%		€ 2.273,02		
		10	€ 2.154,56				€ 2.318,48			2,95%	10	€ 244.343	€ 65.079	€ 179.264	27%		€ 2.318,48		
		11	€ 2.176,11				€ 2.364,85			2,94%	11	€ 249.841	€ 66.992	€ 182.849	27%		*€ 2.599,27*		
		12	€ 2.197,87				€ 2.412,15			2,93%	12	€ 255.462	€ 68.956	€ 186.506	27%		€ 2.651,26		
		13	€ 2.219,85				€ 2.460,39			2,93%	13	€ 261.210	€ 70.974	€ 190.236	27%		€ 2.704,28		
		14	€ 2.242,04				€ 2.509,60			2,92%	14	€ 267.087	€ 73.046	€ 194.041	27%		€ 2.758,37		
		15	€ 2.264,46				€ 2.559,79			2,91%	15	€ 273.097	€ 75.175	€ 197.922	28%		€ 2.813,53		
		16	€ 2.287,11				€ 2.610,98			2,91%	16	€ 279.241	€ 77.361	€ 201.880	28%		€ 2.869,81		
		17	€ 2.309,98				€ 2.663,20			2,90%	17	€ 285.524	€ 79.606	€ 205.918	28%		€ 2.927,20		
		18	€ 2.333,08				€ 2.716,47			2,90%	18	€ 291.949	€ 81.912	€ 210.036	28%		€ 2.985,75		
		19	€ 2.356,41				€ 2.770,80			2,89%	19	€ 298.517	€ 84.280	€ 214.237	28%		€ 3.045,46		
		20	€ 2.379,97				€ 2.826,21			2,89%	20	€ 305.234	€ 86.712	€ 218.522	28%		€ 3.106,37		
		21	€ 2.403,77				€ 2.882,74			2,88%	21	€ 312.102	€ 89.210	€ 222.892	29%		*€ 3.461,34*		
		22	€ 2.427,81				€ 2.940,39			2,87%	22	€ 319.124	€ 91.774	€ 227.350	29%		€ 3.530,56		
		23	€ 2.452,09				€ 2.999,20			2,87%	23	€ 326.304	€ 94.407	€ 231.897	29%		€ 3.601,18		
		24	€ 2.476,61				€ 3.059,18			2,86%	24	€ 333.646	€ 97.111	€ 236.535	29%		€ 3.673,20		
		25	€ 2.501,38				€ 3.120,37			2,86%	25	€ 341.153	€ 99.888	€ 241.266	29%		€ 3.746,66		
		26	€ 2.526,39				€ 3.182,78			2,85%	26	€ 348.829	€ 102.738	€ 246.091	29%		€ 3.821,60		
		27	€ 2.551,65				€ 3.246,43			2,85%	27	€ 356.678	€ 105.665	€ 251.013	30%		€ 3.898,03		
		28	€ 2.577,17				€ 3.311,36			2,84%	28	€ 364.703	€ 108.670	€ 256.033	30%		€ 3.975,99		
		29	€ 2.602,94				€ 3.377,59			2,84%	29	€ 372.909	€ 111.755	€ 261.154	30%		€ 4.055,51		
		30	€ 2.628,97				€ 3.445,14			2,83%	30	€ 381.299	€ 114.923	€ 266.377	30%		€ 4.136,62		
		31	€ 2.655,26				€ 3.514,04			2,83%	31	€ 389.879	€ 118.174	€ 271.704	30%		*€ 4.585,17*		
		32	€ 2.681,81				€ 3.584,32			2,82%	32	€ 398.651	€ 121.513	€ 277.138	30%		€ 4.676,87		
		33	€ 2.708,63				€ 3.656,01			2,82%	33	€ 407.621	€ 124.940	€ 282.681	31%		€ 4.770,41		
		34	€ 2.735,72				€ 3.729,13			2,82%	34	€ 416.792	€ 128.457	€ 288.335	31%		€ 4.865,82		
		35	€ 2.763,08				€ 3.803,71			2,81%	35	€ 426.170	€ 132.068	€ 294.101	31%		€ 4.963,13		
		36	€ 2.790,71				€ 3.879,79			2,81%	36	€ 435.759	€ 135.775	€ 299.983	31%		€ 5.062,40		
		37	€ 2.818,61				€ 3.957,38			2,80%	37	€ 445.563	€ 139.580	€ 305.983	31%		€ 5.163,64		
		38	€ 2.846,80				€ 4.036,53			2,80%	38	€ 455.588	€ 143.486	€ 312.103	31%		€ 5.266,92		
		39	€ 2.875,27				€ 4.117,26			2,79%	39	€ 465.839	€ 147.494	€ 318.345	32%		€ 5.372,26		
		40	€ 2.904,02				€ 4.199,60			2,79%	40	€ 476.321	€ 151.609	€ 324.712	32%		€ 5.479,70		
		41	€ 2.933,06				€ 4.283,60			2,79%	41	€ 487.038	€ 155.832	€ 331.206	32%		*€ 6.046,28*		
		42	€ 2.962,39				€ 4.369,27			2,78%	42	€ 497.996	€ 160.166	€ 337.830	32%		€ 6.167,20		
		43	€ 2.992,02				€ 4.456,65			2,78%	43	€ 509.201	€ 164.614	€ 344.587	32%		€ 6.290,55		
		44	€ 3.021,94				€ 4.545,79			2,77%	44	€ 520.658	€ 169.180	€ 351.478	32%		€ 6.416,36		
		45	€ 3.052,16				€ 4.636,70			2,77%	45	€ 532.373	€ 173.865	€ 358.508	33%		€ 6.544,68		
		46	€ 3.082,68				€ 4.729,44			2,77%	46	€ 544.351	€ 178.673	€ 365.678	33%		€ 6.675,58		
		47	€ 3.113,50				€ 4.824,03			2,76%	47	€ 556.599	€ 183.607	€ 372.992	33%		€ 6.809,09		
		48	€ 3.144,64				€ 4.920,51			2,76%	48	€ 569.123	€ 188.671	€ 380.452	33%		€ 6.945,27		
		49	€ 3.176,09				€ 5.018,92			2,75%	49	€ 581.928	€ 193.867	€ 388.061	33%		€ 7.084,18		
		50	€ 3.207,85				€ 5.119,29			2,75%	50	€ 595.021	€ 199.200	€ 395.822	33%		€ 7.225,86		