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

Hypothetisch huis

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

Oude erfpacht tegen inflatie -1%

inflatie -1%: 1,00%

Jaar	canon volgens gemeente: 3,28%
1	€ 1.640,00
2	€ 1.656,40
3	€ 1.672,96
4	€ 1.689,69
5	€ 1.706,59
6	€ 1.723,66
7	€ 1.740,89
8	€ 1.758,30
9	€ 1.775,88
10	€ 1.793,64
11	€ 1.811,58
12	€ 1.829,70
13	€ 1.847,99
14	€ 1.866,47
15	€ 1.885,14
16	€ 1.903,99
17	€ 1.923,03
18	€ 1.942,26
19	€ 1.961,68
20	€ 1.981,30
21	€ 2.001,11
22	€ 2.021,12
23	€ 2.041,33
24	€ 2.061,75
25	€ 2.082,36
26	€ 2.103,19
27	€ 2.124,22
28	€ 2.145,46
29	€ 2.166,92
30	€ 2.188,59
31	€ 2.210,47
32	€ 2.232,58
33	€ 2.254,90
34	€ 2.277,45
35	€ 2.300,23
36	€ 2.323,23
37	€ 2.346,46
38	€ 2.369,93
39	€ 2.393,62
40	€ 2.417,56
41	€ 2.441,74
42	€ 2.466,15
43	€ 2.490,82
44	€ 2.515,72
45	€ 2.540,88
46	€ 2.566,29
47	€ 2.591,95
48	€ 2.617,87
49	€ 2.644,05
50	€ 2.670,49

nominaal betaald: € 105.720

Netto huidige waarde tegen 4%: € 42.016

Frijns percentage erfpacht tegen gehele inflatie

inflatie 2%

Jaar	Canon volgens Frijns 2,51%
1	€ 1.255,00
2	€ 1.280,10
3	€ 1.305,70
4	€ 1.331,82
5	€ 1.358,45
6	€ 1.385,62
7	€ 1.413,33
8	€ 1.441,60
9	€ 1.470,43
10	€ 1.499,84
11	€ 1.529,84
12	€ 1.560,43
13	€ 1.591,64
14	€ 1.623,48
15	€ 1.655,95
16	€ 1.689,06
17	€ 1.722,85
18	€ 1.757,30
19	€ 1.792,45
20	€ 1.828,30
21	€ 1.864,86
22	€ 1.902,16
23	€ 1.940,20
24	€ 1.979,01
25	€ 2.018,59
26	€ 2.058,96
27	€ 2.100,14
28	€ 2.142,14
29	€ 2.184,99
30	€ 2.228,69
31	€ 2.273,26
32	€ 2.318,72
33	€ 2.365,10
34	€ 2.412,40
35	€ 2.460,65
36	€ 2.509,86
37	€ 2.560,06
38	€ 2.611,26
39	€ 2.663,48
40	€ 2.716,75
41	€ 2.771,09
42	€ 2.826,51
43	€ 2.883,04
44	€ 2.940,70
45	€ 2.999,52
46	€ 3.059,51
47	€ 3.120,70
48	€ 3.183,11
49	€ 3.246,77
50	€ 3.311,71

nominaal betaald: € 106.147

Netto huidige waarde tegen 4%: € 38.984

0,77%

-7%

Met verkoop

Huisprijsstijging 2,25%

waardestijging opstal 2%

inflatie -1%: 2,00%

Jaar	totale huiswaarde	residuele grondwaarde	opstal	resulterende grondquote	Canon volgens Frijns 2,51%
1	€ 200.000	€ 50.000	€ 150.000	25%	*€ 1.255,00*
2	€ 204.500	€ 51.500	€ 153.000	25%	€ 1.280,10
3	€ 209.101	€ 53.041	€ 156.060	25%	€ 1.305,70
4	€ 213.806	€ 54.625	€ 159.181	26%	€ 1.331,82
5	€ 218.617	€ 56.252	€ 162.365	26%	€ 1.358,45
6	€ 223.536	€ 57.923	€ 165.612	26%	€ 1.385,62
7	€ 228.565	€ 59.641	€ 168.924	26%	€ 1.413,33
8	€ 233.708	€ 61.405	€ 172.303	26%	€ 1.441,60
9	€ 238.966	€ 63.217	€ 175.749	26%	€ 1.470,43
10	€ 244.343	€ 65.079	€ 179.264	27%	€ 1.499,84
11	€ 249.841	€ 66.992	€ 182.849	27%	*€ 1.681,49*
12	€ 255.462	€ 68.956	€ 186.506	27%	€ 1.715,12
13	€ 261.210	€ 70.974	€ 190.236	27%	€ 1.749,42
14	€ 267.087	€ 73.046	€ 194.041	27%	€ 1.784,41
15	€ 273.097	€ 75.175	€ 197.922	28%	€ 1.820,10
16	€ 279.241	€ 77.361	€ 201.880	28%	€ 1.856,50
17	€ 285.524	€ 79.606	€ 205.918	28%	€ 1.893,63
18	€ 291.949	€ 81.912	€ 210.036	28%	€ 1.931,50
19	€ 298.517	€ 84.280	€ 214.237	28%	€ 1.970,13
20	€ 305.234	€ 86.712	€ 218.522	28%	€ 2.009,53
21	€ 312.102	€ 89.210	€ 222.892	29%	*€ 2.239,16*
22	€ 319.124	€ 91.774	€ 227.350	29%	€ 2.283,95
23	€ 326.304	€ 94.407	€ 231.897	29%	€ 2.329,63
24	€ 333.646	€ 97.111	€ 236.535	29%	€ 2.376,22
25	€ 341.153	€ 99.888	€ 241.266	29%	€ 2.423,74
26	€ 348.829	€ 102.738	€ 246.091	29%	€ 2.472,22
27	€ 356.678	€ 105.665	€ 251.013	30%	€ 2.521,66
28	€ 364.703	€ 108.670	€ 256.033	30%	€ 2.572,10
29	€ 372.909	€ 111.755	€ 261.154	30%	€ 2.623,54
30	€ 381.299	€ 114.923	€ 266.377	30%	€ 2.676,01
31	€ 389.879	€ 118.174	€ 271.704	30%	*€ 2.966,18*
32	€ 398.651	€ 121.513	€ 277.138	30%	€ 3.025,50
33	€ 407.621	€ 124.940	€ 282.681	31%	€ 3.086,01
34	€ 416.792	€ 128.457	€ 288.335	31%	€ 3.147,73
35	€ 426.170	€ 132.068	€ 294.101	31%	€ 3.210,69
36	€ 435.759	€ 135.775	€ 299.983	31%	€ 3.274,90
37	€ 445.563	€ 139.580	€ 305.983	31%	€ 3.340,40
38	€ 455.588	€ 143.486	€ 312.103	31%	€ 3.407,21
39	€ 465.839	€ 147.494	€ 318.345	32%	€ 3.475,35
40	€ 476.321	€ 151.609	€ 324.712	32%	€ 3.544,86
41	€ 487.038	€ 155.832	€ 331.206	32%	*€ 3.911,38*
42	€ 497.996	€ 160.166	€ 337.830	32%	€ 3.989,61
43	€ 509.201	€ 164.614	€ 344.587	32%	€ 4.069,40
44	€ 520.658	€ 169.180	€ 351.478	32%	€ 4.150,79
45	€ 532.373	€ 173.865	€ 358.508	33%	€ 4.233,80
46	€ 544.351	€ 178.673	€ 365.678	33%	€ 4.318,48
47	€ 556.599	€ 183.607	€ 372.992	33%	€ 4.404,85
48	€ 569.123	€ 188.671	€ 380.452	33%	€ 4.492,95
49	€ 581.928	€ 193.867	€ 388.061	33%	€ 4.582,80
50	€ 595.021	€ 199.200	€ 395.822	33%	€ 4.674,46

nominaal betaald: € 131.979

Netto huidige waarde tegen 4%: € 45.377

Percentage meer betaald: 25% / 8%