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%

Jaar	canon volgens gemeente: 4,27%	nominaal betaald € 137.629
1	€ 2.135,00	
2	€ 2.156,35	
3	€ 2.177,91	Netto huidige waarde tegen 4%
4	€ 2.199,69	€ 54.697
5	€ 2.221,69	
6	€ 2.243,91	
7	€ 2.266,35	
8	€ 2.289,01	
9	€ 2.311,90	
10	€ 2.335,02	
11	€ 2.358,37	
12	€ 2.381,95	
13	€ 2.405,77	
14	€ 2.429,83	
15	€ 2.454,13	
16	€ 2.478,67	
17	€ 2.503,46	
18	€ 2.528,49	
19	€ 2.553,77	
20	€ 2.579,31	
21	€ 2.605,11	
22	€ 2.631,16	
23	€ 2.657,47	
24	€ 2.684,04	
25	€ 2.710,88	
26	€ 2.737,99	
27	€ 2.765,37	
28	€ 2.793,03	
29	€ 2.820,96	
30	€ 2.849,17	
31	€ 2.877,66	
32	€ 2.906,43	
33	€ 2.935,50	
34	€ 2.964,85	
35	€ 2.994,50	
36	€ 3.024,45	
37	€ 3.054,69	
38	€ 3.085,24	
39	€ 3.116,09	
40	€ 3.147,25	
41	€ 3.178,72	
42	€ 3.210,51	
43	€ 3.242,62	
44	€ 3.275,04	
45	€ 3.307,79	
46	€ 3.340,87	
47	€ 3.374,28	
48	€ 3.408,02	
49	€ 3.442,10	
50	€ 3.476,52	

Frijns percentage erfpacht tegen gehele inflatie

inflatie 2%

Jaar	Canon volgens Frijns 3,65%	nominaal betaald € 154.357	0,62%
1	€ 1.825,00		
2	€ 1.861,50		
3	€ 1.898,73	Netto huidige waarde tegen 4%	
4	€ 1.936,70	€ 56.690	4%
5	€ 1.975,44		
6	€ 2.014,95		
7	€ 2.055,25		
8	€ 2.096,35		
9	€ 2.138,28		
10	€ 2.181,04		
11	€ 2.224,66		
12	€ 2.269,16		
13	€ 2.314,54		
14	€ 2.360,83		
15	€ 2.408,05		
16	€ 2.456,21		
17	€ 2.505,33		
18	€ 2.555,44		
19	€ 2.606,55		
20	€ 2.658,68		
21	€ 2.711,85		
22	€ 2.766,09		
23	€ 2.821,41		
24	€ 2.877,84		
25	€ 2.935,40		
26	€ 2.994,11		
27	€ 3.053,99		
28	€ 3.115,07		
29	€ 3.177,37		
30	€ 3.240,92		
31	€ 3.305,73		
32	€ 3.371,85		
33	€ 3.439,29		
34	€ 3.508,07		
35	€ 3.578,23		
36	€ 3.649,80		
37	€ 3.722,79		
38	€ 3.797,25		
39	€ 3.873,20		
40	€ 3.950,66		
41	€ 4.029,67		
42	€ 4.110,27		
43	€ 4.192,47		
44	€ 4.276,32		
45	€ 4.361,85		
46	€ 4.449,08		
47	€ 4.538,07		
48	€ 4.628,83		
49	€ 4.721,40		
50	€ 4.815,83		

Met verkoop

inflatie -1% 2,00%

Jaar	totale huiswaarde	residuele grondwaarde	opstal	resulterende grondquote	canon volgens gemeente :	Canon volgens Frijns 3,65%	nominaal betaald € 191.922	Percentage meer betaald 39%
1	€ 200.000	€ 50.000	€ 150.000	25%		*€ 1.825,00*		
2	€ 204.500	€ 51.500	€ 153.000	25%		€ 1.861,50		
3	€ 209.101	€ 53.041	€ 156.060	25%		€ 1.898,73	Netto huidige waarde tegen 4%	
4	€ 213.806	€ 54.625	€ 159.181	26%		€ 1.936,70	€ 65.986	21%
5	€ 218.617	€ 56.252	€ 162.365	26%		€ 1.975,44		
6	€ 223.536	€ 57.923	€ 165.612	26%		€ 2.014,95		
7	€ 228.565	€ 59.641	€ 168.924	26%		€ 2.055,25		
8	€ 233.708	€ 61.405	€ 172.303	26%		€ 2.096,35		
9	€ 238.966	€ 63.217	€ 175.749	26%		€ 2.138,28		
10	€ 244.343	€ 65.079	€ 179.264	27%		€ 2.181,04		
11	€ 249.841	€ 66.992	€ 182.849	27%		*€ 2.445,19*		
12	€ 255.462	€ 68.956	€ 186.506	27%		€ 2.494,09		
13	€ 261.210	€ 70.974	€ 190.236	27%		€ 2.543,98		
14	€ 267.087	€ 73.046	€ 194.041	27%		€ 2.594,86		
15	€ 273.097	€ 75.175	€ 197.922	28%		€ 2.646,75		
16	€ 279.241	€ 77.361	€ 201.880	28%		€ 2.699,69		
17	€ 285.524	€ 79.606	€ 205.918	28%		€ 2.753,68		
18	€ 291.949	€ 81.912	€ 210.036	28%		€ 2.808,76		
19	€ 298.517	€ 84.280	€ 214.237	28%		€ 2.864,93		
20	€ 305.234	€ 86.712	€ 218.522	28%		€ 2.922,23		
21	€ 312.102	€ 89.210	€ 222.892	29%		*€ 3.256,16*		
22	€ 319.124	€ 91.774	€ 227.350	29%		€ 3.321,28		
23	€ 326.304	€ 94.407	€ 231.897	29%		€ 3.387,70		
24	€ 333.646	€ 97.111	€ 236.535	29%		€ 3.455,46		
25	€ 341.153	€ 99.888	€ 241.266	29%		€ 3.524,57		
26	€ 348.829	€ 102.738	€ 246.091	29%		€ 3.595,06		
27	€ 356.678	€ 105.665	€ 251.013	30%		€ 3.666,96		
28	€ 364.703	€ 108.670	€ 256.033	30%		€ 3.740,30		
29	€ 372.909	€ 111.755	€ 261.154	30%		€ 3.815,10		
30	€ 381.299	€ 114.923	€ 266.377	30%		€ 3.891,41		
31	€ 389.879	€ 118.174	€ 271.704	30%		*€ 4.313,37*		
32	€ 398.651	€ 121.513	€ 277.138	30%		€ 4.399,63		
33	€ 407.621	€ 124.940	€ 282.681	31%		€ 4.487,63		
34	€ 416.792	€ 128.457	€ 288.335	31%		€ 4.577,38		
35	€ 426.170	€ 132.068	€ 294.101	31%		€ 4.668,93		
36	€ 435.759	€ 135.775	€ 299.983	31%		€ 4.762,31		
37	€ 445.563	€ 139.580	€ 305.983	31%		€ 4.857,55		
38	€ 455.588	€ 143.486	€ 312.103	31%		€ 4.954,70		
39	€ 465.839	€ 147.494	€ 318.345	32%		€ 5.053,80		
40	€ 476.321	€ 151.609	€ 324.712	32%		€ 5.154,87		
41	€ 487.038	€ 155.832	€ 331.206	32%		*€ 5.687,86*		
42	€ 497.996	€ 160.166	€ 337.830	32%		€ 5.801,62		
43	€ 509.201	€ 164.614	€ 344.587	32%		€ 5.917,65		
44	€ 520.658	€ 169.180	€ 351.478	32%		€ 6.036,00		
45	€ 532.373	€ 173.865	€ 358.508	33%		€ 6.156,73		
46	€ 544.351	€ 178.673	€ 365.678	33%		€ 6.279,86		
47	€ 556.599	€ 183.607	€ 372.992	33%		€ 6.405,46		
48	€ 569.123	€ 188.671	€ 380.452	33%		€ 6.533,57		
49	€ 581.928	€ 193.867	€ 388.061	33%		€ 6.664,24		
50	€ 595.021	€ 199.200	€ 395.822	33%		€ 6.797,52		