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: 2,38%	nominaal betaald
		€ 76.711
1	€ 1.190,00	
2	€ 1.201,90	
3	€ 1.213,92	Netto huidige waarde tegen 4%
4	€ 1.226,06	€ 30.487
5	€ 1.238,32	
6	€ 1.250,70	
7	€ 1.263,21	
8	€ 1.275,84	
9	€ 1.288,60	
10	€ 1.301,49	
11	€ 1.314,50	
12	€ 1.327,65	
13	€ 1.340,92	
14	€ 1.354,33	
15	€ 1.367,87	
16	€ 1.381,55	
17	€ 1.395,37	
18	€ 1.409,32	
19	€ 1.423,42	
20	€ 1.437,65	
21	€ 1.452,03	
22	€ 1.466,55	
23	€ 1.481,21	
24	€ 1.496,02	
25	€ 1.510,98	
26	€ 1.526,09	
27	€ 1.541,36	
28	€ 1.556,77	
29	€ 1.572,34	
30	€ 1.588,06	
31	€ 1.603,94	
32	€ 1.619,98	
33	€ 1.636,18	
34	€ 1.652,54	
35	€ 1.669,07	
36	€ 1.685,76	
37	€ 1.702,61	
38	€ 1.719,64	
39	€ 1.736,84	
40	€ 1.754,21	
41	€ 1.771,75	
42	€ 1.789,47	
43	€ 1.807,36	
44	€ 1.825,43	
45	€ 1.843,69	
46	€ 1.862,12	
47	€ 1.880,75	
48	€ 1.899,55	
49	€ 1.918,55	
50	€ 1.937,73	

Frijns percentage erfpacht tegen gehele inflatie

inflatie 2%

Jaar	Canon volgens Frijns 2,17%	nominaal betaald	
		€ 91.769	20%
1	€ 1.085,00		
2	€ 1.106,70		
3	€ 1.128,83	Netto huidige waarde tegen 4%	
4	€ 1.151,41	€ 33.703	11%
5	€ 1.174,44		
6	€ 1.197,93		
7	€ 1.221,89		
8	€ 1.246,32		
9	€ 1.271,25		
10	€ 1.296,68		
11	€ 1.322,61		
12	€ 1.349,06		
13	€ 1.376,04		
14	€ 1.403,56		
15	€ 1.431,63		
16	€ 1.460,27		
17	€ 1.489,47		
18	€ 1.519,26		
19	€ 1.549,65		
20	€ 1.580,64		
21	€ 1.612,25		
22	€ 1.644,50		
23	€ 1.677,39		
24	€ 1.710,94		
25	€ 1.745,15		
26	€ 1.780,06		
27	€ 1.815,66		
28	€ 1.851,97		
29	€ 1.889,01		
30	€ 1.926,79		
31	€ 1.965,33		
32	€ 2.004,63		
33	€ 2.044,73		
34	€ 2.085,62		
35	€ 2.127,33		
36	€ 2.169,88		
37	€ 2.213,28		
38	€ 2.257,54		
39	€ 2.302,69		
40	€ 2.348,75		
41	€ 2.395,72		
42	€ 2.443,64		
43	€ 2.492,51		
44	€ 2.542,36		
45	€ 2.593,21		
46	€ 2.645,07		
47	€ 2.697,97		
48	€ 2.751,93		
49	€ 2.806,97		
50	€ 2.863,11		

Met verkoop

inflatie -1% 2,00%

Jaar	canon volgens gemeente: totale huiswaarde	residuele grondwaarde	opstal	resulterende grondquote	Canon volgens Frijns 2,17%	nominaal betaald	Percentage meer betaald
						€ 114.102	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 waarde tegen 4%	
4	€ 213.806	€ 54.625	€ 159.181	26%	€ 1.151,41	€ 39.230	29%
5	€ 218.617	€ 56.252	€ 162.365	26%	€ 1.174,44		
6	€ 223.536	€ 57.923	€ 165.612	26%	€ 1.197,93		
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		