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: 5,17%
1	€ 2.585,00
2	€ 2.610,85
3	€ 2.636,96
4	€ 2.663,33
5	€ 2.689,96
6	€ 2.716,86
7	€ 2.744,03
8	€ 2.771,47
9	€ 2.799,18
10	€ 2.827,18
11	€ 2.855,45
12	€ 2.884,00
13	€ 2.912,84
14	€ 2.941,97
15	€ 2.971,39
16	€ 3.001,10
17	€ 3.031,12
18	€ 3.061,43
19	€ 3.092,04
20	€ 3.122,96
21	€ 3.154,19
22	€ 3.185,73
23	€ 3.217,59
24	€ 3.249,77
25	€ 3.282,26
26	€ 3.315,09
27	€ 3.348,24
28	€ 3.381,72
29	€ 3.415,54
30	€ 3.449,69
31	€ 3.484,19
32	€ 3.519,03
33	€ 3.554,22
34	€ 3.589,76
35	€ 3.625,66
36	€ 3.661,92
37	€ 3.698,54
38	€ 3.735,52
39	€ 3.772,88
40	€ 3.810,61
41	€ 3.848,71
42	€ 3.887,20
43	€ 3.926,07
44	€ 3.965,33
45	€ 4.004,99
46	€ 4.045,04
47	€ 4.085,49
48	€ 4.126,34
49	€ 4.167,60
50	€ 4.209,28

nominaal betaald € 166.637

Netto huidige waarde tegen 4%
€ 66.226

Frijns percentage erfpacht tegen gehele inflatie

inflatie 2%

Jaar	Canon volgens Frijns 2,55%
1	€ 1.275,00
2	€ 1.300,50
3	€ 1.326,51
4	€ 1.353,04
5	€ 1.380,10
6	€ 1.407,70
7	€ 1.435,86
8	€ 1.464,57
9	€ 1.493,87
10	€ 1.523,74
11	€ 1.554,22
12	€ 1.585,30
13	€ 1.617,01
14	€ 1.649,35
15	€ 1.682,34
16	€ 1.715,98
17	€ 1.750,30
18	€ 1.785,31
19	€ 1.821,01
20	€ 1.857,43
21	€ 1.894,58
22	€ 1.932,47
23	€ 1.971,12
24	€ 2.010,55
25	€ 2.050,76
26	€ 2.091,77
27	€ 2.133,61
28	€ 2.176,28
29	€ 2.219,81
30	€ 2.264,20
31	€ 2.309,49
32	€ 2.355,68
33	€ 2.402,79
34	€ 2.450,85
35	€ 2.499,86
36	€ 2.549,86
37	€ 2.600,86
38	€ 2.652,87
39	€ 2.705,93
40	€ 2.760,05
41	€ 2.815,25
42	€ 2.871,56
43	€ 2.928,99
44	€ 2.987,57
45	€ 3.047,32
46	€ 3.108,26
47	€ 3.170,43
48	€ 3.233,84
49	€ 3.298,51
50	€ 3.364,49

nominaal betaald € 107.839 -35%

Netto huidige waarde tegen 4%
€ 39.605 -40%

Met verkoop

inflatie -1% 2,00%

Jaar	totale huiswaarde	residuele grondwaarde	opstal	resulterende grondquote	canon volgens gemeente:	Canon volgens Frijns 2,55%
1	€ 200.000	€ 50.000	€ 150.000	25%		*€ 1.275,00*
2	€ 204.500	€ 51.500	€ 153.000	25%		€ 1.300,50
3	€ 209.101	€ 53.041	€ 156.060	25%		€ 1.326,51
4	€ 213.806	€ 54.625	€ 159.181	26%		€ 1.353,04
5	€ 218.617	€ 56.252	€ 162.365	26%		€ 1.380,10
6	€ 223.536	€ 57.923	€ 165.612	26%		€ 1.407,70
7	€ 228.565	€ 59.641	€ 168.924	26%		€ 1.435,86
8	€ 233.708	€ 61.405	€ 172.303	26%		€ 1.464,57
9	€ 238.966	€ 63.217	€ 175.749	26%		€ 1.493,87
10	€ 244.343	€ 65.079	€ 179.264	27%		€ 1.523,74
11	€ 249.841	€ 66.992	€ 182.849	27%		*€ 1.708,28*
12	€ 255.462	€ 68.956	€ 186.506	27%		€ 1.742,45
13	€ 261.210	€ 70.974	€ 190.236	27%		€ 1.777,30
14	€ 267.087	€ 73.046	€ 194.041	27%		€ 1.812,84
15	€ 273.097	€ 75.175	€ 197.922	28%		€ 1.849,10
16	€ 279.241	€ 77.361	€ 201.880	28%		€ 1.886,08
17	€ 285.524	€ 79.606	€ 205.918	28%		€ 1.923,81
18	€ 291.949	€ 81.912	€ 210.036	28%		€ 1.962,28
19	€ 298.517	€ 84.280	€ 214.237	28%		€ 2.001,53
20	€ 305.234	€ 86.712	€ 218.522	28%		€ 2.041,56
21	€ 312.102	€ 89.210	€ 222.892	29%		*€ 2.274,85*
22	€ 319.124	€ 91.774	€ 227.350	29%		€ 2.320,35
23	€ 326.304	€ 94.407	€ 231.897	29%		€ 2.366,75
24	€ 333.646	€ 97.111	€ 236.535	29%		€ 2.414,09
25	€ 341.153	€ 99.888	€ 241.266	29%		€ 2.462,37
26	€ 348.829	€ 102.738	€ 246.091	29%		€ 2.511,62
27	€ 356.678	€ 105.665	€ 251.013	30%		€ 2.561,85
28	€ 364.703	€ 108.670	€ 256.033	30%		€ 2.613,09
29	€ 372.909	€ 111.755	€ 261.154	30%		€ 2.665,35
30	€ 381.299	€ 114.923	€ 266.377	30%		€ 2.718,65
31	€ 389.879	€ 118.174	€ 271.704	30%		*€ 3.013,45*
32	€ 398.651	€ 121.513	€ 277.138	30%		€ 3.073,72
33	€ 407.621	€ 124.940	€ 282.681	31%		€ 3.135,19
34	€ 416.792	€ 128.457	€ 288.335	31%		€ 3.197,90
35	€ 426.170	€ 132.068	€ 294.101	31%		€ 3.261,85
36	€ 435.759	€ 135.775	€ 299.983	31%		€ 3.327,09
37	€ 445.563	€ 139.580	€ 305.983	31%		€ 3.393,63
38	€ 455.588	€ 143.486	€ 312.103	31%		€ 3.461,51
39	€ 465.839	€ 147.494	€ 318.345	32%		€ 3.530,74
40	€ 476.321	€ 151.609	€ 324.712	32%		€ 3.601,35
41	€ 487.038	€ 155.832	€ 331.206	32%		*€ 3.973,71*
42	€ 497.996	€ 160.166	€ 337.830	32%		€ 4.053,19
43	€ 509.201	€ 164.614	€ 344.587	32%		€ 4.134,25
44	€ 520.658	€ 169.180	€ 351.478	32%		€ 4.216,93
45	€ 532.373	€ 173.865	€ 358.508	33%		€ 4.301,27
46	€ 544.351	€ 178.673	€ 365.678	33%		€ 4.387,30
47	€ 556.599	€ 183.607	€ 372.992	33%		€ 4.475,05
48	€ 569.123	€ 188.671	€ 380.452	33%		€ 4.564,55
49	€ 581.928	€ 193.867	€ 388.061	33%		€ 4.655,84
50	€ 595.021	€ 199.200	€ 395.822	33%		€ 4.748,95

nominaal betaald € 134.083 Percentage meer betaald -20%

Netto huidige waarde tegen 4%
€ 46.100 -30%