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: 4,43%	nominaal betaald
1	€ 2.215,00	
2	€ 2.237,15	
3	€ 2.259,52	Netto huidige waarde tegen 4%
4	€ 2.282,12	€ 56.747
5	€ 2.304,94	
6	€ 2.327,99	
7	€ 2.351,27	
8	€ 2.374,78	
9	€ 2.398,53	
10	€ 2.422,51	
11	€ 2.446,74	
12	€ 2.471,21	
13	€ 2.495,92	
14	€ 2.520,88	
15	€ 2.546,09	
16	€ 2.571,55	
17	€ 2.597,26	
18	€ 2.623,23	
19	€ 2.649,47	
20	€ 2.675,96	
21	€ 2.702,72	
22	€ 2.729,75	
23	€ 2.757,05	
24	€ 2.784,62	
25	€ 2.812,46	
26	€ 2.840,59	
27	€ 2.868,99	
28	€ 2.897,68	
29	€ 2.926,66	
30	€ 2.955,93	
31	€ 2.985,49	
32	€ 3.015,34	
33	€ 3.045,49	
34	€ 3.075,95	
35	€ 3.106,71	
36	€ 3.137,78	
37	€ 3.169,15	
38	€ 3.200,84	
39	€ 3.232,85	
40	€ 3.265,18	
41	€ 3.297,83	
42	€ 3.330,81	
43	€ 3.364,12	
44	€ 3.397,76	
45	€ 3.431,74	
46	€ 3.466,06	
47	€ 3.500,72	
48	€ 3.535,72	
49	€ 3.571,08	
50	€ 3.606,79	

Frijns percentage erfpacht tegen gehele inflatie

inflatie 2%

Jaar	Canon volgens Frijns 3,87%	nominaal betaald	0,56%
1	€ 1.935,00		
2	€ 1.973,70		
3	€ 2.013,17	Netto huidige waarde tegen 4%	
4	€ 2.053,44	€ 60.107	6%
5	€ 2.094,51		
6	€ 2.136,40		
7	€ 2.179,12		
8	€ 2.222,71		
9	€ 2.267,16		
10	€ 2.312,50		
11	€ 2.358,75		
12	€ 2.405,93		
13	€ 2.454,05		
14	€ 2.503,13		
15	€ 2.553,19		
16	€ 2.604,26		
17	€ 2.656,34		
18	€ 2.709,47		
19	€ 2.763,66		
20	€ 2.818,93		
21	€ 2.875,31		
22	€ 2.932,81		
23	€ 2.991,47		
24	€ 3.051,30		
25	€ 3.112,33		
26	€ 3.174,57		
27	€ 3.238,06		
28	€ 3.302,83		
29	€ 3.368,88		
30	€ 3.436,26		
31	€ 3.504,98		
32	€ 3.575,08		
33	€ 3.646,59		
34	€ 3.719,52		
35	€ 3.793,91		
36	€ 3.869,79		
37	€ 3.947,18		
38	€ 4.026,13		
39	€ 4.106,65		
40	€ 4.188,78		
41	€ 4.272,56		
42	€ 4.358,01		
43	€ 4.445,17		
44	€ 4.534,07		
45	€ 4.624,75		
46	€ 4.717,25		
47	€ 4.811,59		
48	€ 4.907,82		
49	€ 5.005,98		
50	€ 5.106,10		

Met verkoop

inflatie -1%: 2,00%

Jaar	totale huiswaarde	residuele grondwaarde	opstal	canon volgens gemeente: resulterende grondquote	Canon volgens Frijns 3,87%	nominaal betaald	Percentage meer betaald
1	€ 200.000	€ 50.000	€ 150.000	25%	*€ 1.935,00*		
2	€ 204.500	€ 51.500	€ 153.000	25%	€ 1.973,70		
3	€ 209.101	€ 53.041	€ 156.060	25%	€ 2.013,17	Netto huidige waarde tegen 4%	
4	€ 213.806	€ 54.625	€ 159.181	26%	€ 2.053,44	€ 69.963	23%
5	€ 218.617	€ 56.252	€ 162.365	26%	€ 2.094,51		
6	€ 223.536	€ 57.923	€ 165.612	26%	€ 2.136,40		
7	€ 228.565	€ 59.641	€ 168.924	26%	€ 2.179,12		
8	€ 233.708	€ 61.405	€ 172.303	26%	€ 2.222,71		
9	€ 238.966	€ 63.217	€ 175.749	26%	€ 2.267,16		
10	€ 244.343	€ 65.079	€ 179.264	27%	€ 2.312,50		
11	€ 249.841	€ 66.992	€ 182.849	27%	*€ 2.592,57*		
12	€ 255.462	€ 68.956	€ 186.506	27%	€ 2.644,42		
13	€ 261.210	€ 70.974	€ 190.236	27%	€ 2.697,31		
14	€ 267.087	€ 73.046	€ 194.041	27%	€ 2.751,26		
15	€ 273.097	€ 75.175	€ 197.922	28%	€ 2.806,28		
16	€ 279.241	€ 77.361	€ 201.880	28%	€ 2.862,41		
17	€ 285.524	€ 79.606	€ 205.918	28%	€ 2.919,66		
18	€ 291.949	€ 81.912	€ 210.036	28%	€ 2.978,05		
19	€ 298.517	€ 84.280	€ 214.237	28%	€ 3.037,61		
20	€ 305.234	€ 86.712	€ 218.522	28%	€ 3.098,36		
21	€ 312.102	€ 89.210	€ 222.892	29%	*€ 3.452,42*		
22	€ 319.124	€ 91.774	€ 227.350	29%	€ 3.521,46		
23	€ 326.304	€ 94.407	€ 231.897	29%	€ 3.591,89		
24	€ 333.646	€ 97.111	€ 236.535	29%	€ 3.663,73		
25	€ 341.153	€ 99.888	€ 241.266	29%	€ 3.737,01		
26	€ 348.829	€ 102.738	€ 246.091	29%	€ 3.811,75		
27	€ 356.678	€ 105.665	€ 251.013	30%	€ 3.887,98		
28	€ 364.703	€ 108.670	€ 256.033	30%	€ 3.965,74		
29	€ 372.909	€ 111.755	€ 261.154	30%	€ 4.045,06		
30	€ 381.299	€ 114.923	€ 266.377	30%	€ 4.125,96		
31	€ 389.879	€ 118.174	€ 271.704	30%	*€ 4.573,35*		
32	€ 398.651	€ 121.513	€ 277.138	30%	€ 4.664,82		
33	€ 407.621	€ 124.940	€ 282.681	31%	€ 4.758,11		
34	€ 416.792	€ 128.457	€ 288.335	31%	€ 4.853,28		
35	€ 426.170	€ 132.068	€ 294.101	31%	€ 4.950,34		
36	€ 435.759	€ 135.775	€ 299.983	31%	€ 5.049,35		
37	€ 445.563	€ 139.580	€ 305.983	31%	€ 5.150,34		
38	€ 455.588	€ 143.486	€ 312.103	31%	€ 5.253,34		
39	€ 465.839	€ 147.494	€ 318.345	32%	€ 5.358,41		
40	€ 476.321	€ 151.609	€ 324.712	32%	€ 5.465,58		
41	€ 487.038	€ 155.832	€ 331.206	32%	*€ 6.030,69*		
42	€ 497.996	€ 160.166	€ 337.830	32%	€ 6.151,31		
43	€ 509.201	€ 164.614	€ 344.587	32%	€ 6.274,33		
44	€ 520.658	€ 169.180	€ 351.478	32%	€ 6.399,82		
45	€ 532.373	€ 173.865	€ 358.508	33%	€ 6.527,82		
46	€ 544.351	€ 178.673	€ 365.678	33%	€ 6.658,37		
47	€ 556.599	€ 183.607	€ 372.992	33%	€ 6.791,54		
48	€ 569.123	€ 188.671	€ 380.452	33%	€ 6.927,37		
49	€ 581.928	€ 193.867	€ 388.061	33%	€ 7.065,92		
50	€ 595.021	€ 199.200	€ 395.822	33%	€ 7.207,24		