Omgevingsanalyse presentatie Grondwaardecommissie 23-24 juni 2015

Samenvatting

- Weinig/ geen reacties/duiding
- Vereniging Eigen Huis twitter link naar oud artikel over erfpacht

Berichten

Tweet VEH_Woningmarkt(link naar artikel uit 2014)
'Met erfpacht is op zich niets mis, wel met de manier waarop het wordt gebruikt'. Wat vind jij van #erfpacht? http://ow.ly/OrtUG
https://twitter.com/VEH_Woningmarkt/status/613325856228941824

NUJIJ.nl: Amsterdam gaat erfpachtstelsel eenvoudiger maken
De gemeente Amsterdam maakt schoon schip met het erfpachtstelsel. Het systeem moet transparanter en eenvoudiger.
Reactie:
Waarom rekent amsterdam erfpacht en andere gemeenten niet? En waarom is dit toegestaan?
http://www.nujij.nl/algemeen/amsterdam-gaat-erfpachtstelsel-eenvoudiger-maken.32571951.lynkx

AnjelicaCicilia
Amsterdams erfpachtsysteem moet transparanter. Residuele-waardemethode hanteren! http://t.co/FgcGsunLzE
https://twitter.com/AnjelicaCicilia/status/613649612512079872

Statistieken website

Websitebezoek

Pagina	Paginaweergaves
Grondwaardecommissie pleit voor Schoon Schip bij Amsterdamse erfpacht	1.951

Downloads

Naam	Aantal
Rapport Grondwaardecommissie	480
Appendix II waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond	318
Appendix I waarderingskamer kwaliteit taxaties	222

Artikel VEH (publicatiedatum 1 april 2014)
Onverwachte kostenstijgingen, onverkoopbare huizen. De eigenaren van woningen die op grond met erfpacht staan, krijgen vaak te maken met problemen. Wat moeten we met erfpacht aan?
(10)(2e) (10)(2e):
'Erfpacht heeft bestaansrecht. Na de Franse Revolutie wilden mensen het systeem al afschaffen - een erfenis

uit feodale tijd. Maar er moest een instrument zijn waarmee de woningbezitter het gebruiksrecht van grond kreeg, zonder het eigendom te hoeven kopen, dus het bleef.
Voor de consument is dat het voordeel: de prijs van een woning met erfpacht is lager dan die van een woning waarbij je ook de grond koopt. In die zin is erfpacht een financieringsmiddel. Je smeert de prijs voor het gebruik van de grond via periodieke betalingen uit over een langere termijn.
Omdat je een huis met een beperkt gebruiksrecht koopt, betaal je alleen voor wat je nodig hebt. Daardoor zijn je kosten lager. In de gemeente Rotterdam koop je bijvoorbeeld het recht op een bepaald bouwvolume. Als je een etage op je huis bouwt, neemt het volume toe en gaat ook de erfpachtcanon omhoog. Overheden hebben erfpacht nodig voor 'meervoudig' ruimtegebruik. Als in één gebouw zowel woningen, een parkeergarage als winkels zijn, is erfpacht voor een gemeente de enige manier om iedere gebruiker een deel van de grond in bruikleen te geven.
Erfpacht is vaak onbegrepen. Mensen zijn het gaan zien als huur, maar je koopt een gebruiksrecht. Daarbij: eigendom is ook niet alles. Het is sterk beperkt door het bestemmingsplan en voor alles is een vergunning nodig.'
(10)(2e) (10)(2e)
'Met erfpacht is op zich niets mis, maar wel met de manier waarop het vaak wordt gebruikt. Ik word dagelijks geconfronteerd met onredelijke situaties. Veelal omdat de erfverpachter eenzijdig de inhoud van het contract, en daarmee de waarde van het recht, wijzigt.
Wie een huis met erfpacht koopt wordt geen eigenaar, maar koopt slechts een gebruiksrecht. Het huis en de grond blijven eigendom van een ander. Vaak kan die ander de voorwaarden voor het gebruik, zoals de vergoeding, veranderen aan de hand van onduidelijke criteria.
In Nederland zijn huiseigenaren en huurders goed beschermd. Het recht op ongestoord genot van eigendom, en huurbescherming worden als groot goed beschouwd. Maar voor erfpachters bestaat nauwelijks bescherming.
Tijdelijke verhuur van woningen is verboden, maar tijdelijke erfpacht is gewoon toegestaan. Als het contract afloopt, kan de erfpachter op straat komen te staan en zijn huis kan gesloopt worden, soms zonder compensatie. Erfpachters staan dan met de rug tegen de muur.
Dit soort situaties is ontoelaatbaar. De oorzaak ligt vooral in de ondoorzichtigheid van de contracten, de slechte voorlichting en de afwezigheid van wettelijke bescherming. Vanuit de praktijk is de roep om bescherming groot. Het wordt tijd dat politiek Den Haag dat signaleert en de wet aanpast. Het is echter de vraag of Den Haag haast heeft. De grootste erfverpachter van het land is namelijk nog altijd de overheid zelf.'
(10)(2e)
'Er zitten geen voordelen aan erfpacht. De bewoner van een woning op erfpacht is maar voor de helft eigenaar. Bij investeringen in zijn woning moet hij rekening houden met gevolgen voor zijn erfpachtovereenkomst. Op enig moment kan de canon - de huur voor de grond - omhoog gaan, omdat de waarde ervan is gestegen.
De gemeenten met erfpacht menen dat die waardestijging hen toekomt omdat de gemeente daarvoor heeft gezorgd. Maar in de meeste situaties komt de waardestijging door investeringen van de woning- eigenaar of door gunstige economische omstandigheden.
In de praktijk doen zich te veel vervelende situaties voor rond erfpacht. Bewoners zijn zich daarvan bij de koop van hun woning onvoldoende bewust: herziening van de canon, belemmering van investeringen, problemen met de hypotheek, bijbetalen voor woninguitbreiding. Bij tijdelijke erfpacht kan men zelfs gedwongen zijn de woning af te staan aan de grondeigenaar. Bij onenigheid wordt de bewoner gedwongen tot kostbare procedures.
Erfpacht is voor de consument een complex financieel product. Maar de daarbij verplichte deskundige advisering en het AFM-toezicht daarop ontbreekt.
De gemeente Amsterdam heeft nu voorgesteld de erfpacht voortaan te herzien bij verkoop van de woning. Dat creëert misschien wel zekerheid gedurende de bewoning, maar geeft ook grote onzekerheid over de (opstal)waarde van de woning bij verkoop. Ieder erfpachtstelsel heeft zijn eigen nadeel.'
https://www.eigenhuis.nl/actueel/Dossiers/erfpacht/opinie-erfpacht/