00292

To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Mon 2/22/2016 8:34:12 AM
Subject: RE: vraag
Received: Mon 2/22/2016 8:34:14 AM

Okee, dank je wel 5.1.2e !
Dan doe ik er nog maar even niks mee;-)

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: zondag 21 februari 2016 22:16
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: vraag

Hoi 5.1.2e

We moeten niet zeggen dat we geen verschil zien tussen erfpachtrechten met een nog lange looptijd tot einde tijdvak en een korte looptijd tot einde tijdvak. De onderzoeken die ik ken laten wel een verschil zien. Ook is het onverstandig te zeggen dat er geen verschil is tussen erfpacht en eigen grond, volgens mij hebben we het niet onderzocht en we moeten geen conclusies trekken op basis van een paar waarnemingen op funda. Dat is geen onderzoek en per definitie niet representatief.

Verder moet ik je waarschijnlijk teleurstellen. Ik verwacht dat er geen effect is van de invoering van eeuwigdurende erfpacht op de woningmarkt. Zoals 5.1.2e al heel mooi zei, 50 jaar is al een eeuwigheid voor een mensenleven, dus dat dat nu eeuwig wordt zal echt de meeste kopers een wordt wezen of gewoon niet zeggen.

Er kan alleen effect optreden door de banken. Zij kunnen zodra de overstapregeling er is gaan eisen dat woningkopers overstappen op eeuwigdurend. Als dat gebeurd, dan zullen de woningprijzen dalen. Er zal dan immers aan de gemeente moeten worden betaald en dat drukt de woningprijzen. Ik verwacht overigens dat banken dat alleen zullen gaan eisen wanneer de looptijd van het tijdvak nog 15 of 10 jaar is. Erfpachtrechten waarvan de looptijd dus nog kort is zullen dan in waarde dalen. Dat is natuurlijk heel zuur voor die erfpachters maar eigenlijk is het natuurlijk een doorn in het oog van de gemeente dat de markt (lees, de banken, de makelaars en daarmee de woningkopers) de CHET bagatelliseert en daardoor onvoldoende in de prijzen wordt verwerkt. Of banken dat gaan eisen zullen ze ons denk ik vooraf niet gaan vertellen.

Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 19 februari 2016 15:44
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: vraag

Ha 5.1.2e ,
Zou jij misschien een soort voorlopig antwoord op onderstaande vraag kunnen formuleren?

Wat zijn de verwachte effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht op de woningmarkt?
Voorstel voor onderdelen van het antwoord:
- benadrukken dat de vastgoedmarkt een onvoorspelbare emotionele markt is en dat vooral de rentestand belangrijk is.
- tegelijk zien we nu weinig verschil tussen panden op eigen grond, op erfpacht en dat ook de looptijd in het tijdvak niet direct terug te zien is in de verkoopprijzen.
- we overleggen steeds met vastgoedprofessionals
- we gaan bovendien alle mensen die willen overstappen gelijk behandelen waardoor ook geen voor-of nadeel kan optreden.
- we kunnen natuurlijk niet voorkomen dat er effect is.

Maar misschien heb jij wel een wat inhoudelijker antwoord;-)
Dank en fijn weekend vast!
5.1.2e