MYTHEN OMTRENT ERFPACHT

Wordt mijn huis straks minder waard?

Wordt mijn huis onverkoopbaar?

Kan ik wel in mijn huis blijven wonen?

Moet ik dubbel betalen?

Uit persbericht SEBA (8/12/2014):
Het college stelt dat de grondprijzen op dit moment gebaseerd zijn op voortdurende erfpacht en moeten worden aangepast om de grondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht te kunnen bepalen. De gemeente Amsterdam bepaalt de grondprijzen echter op basis van uitgifte in eigendom (alsof de grond verkocht wordt). SEBA wil niet dat erfpachters twee keer voor hetzelfde betalen. In circa 80% van de gevallen is de grondwaarde al volledig door de erfpachter betaald (de zogenaamde afkoop van de erfpachtcanon).

Voor canonherziening bij overstap wil het college van de bestaande erfpachtrechten eenzijdig de grondwaarde vaststellen. Het college wil kennelijk de tienduizenden canonherzieningen van de afgelopen decennia alsnog corrigeren en naar haar hand zetten. SEBA wil niet dat de rechtszekerheid voor erfpachters door de overgangsregeling wegvalt.

Het overgrote deel van de erfpachtwoningen in Amsterdam zijn appartementsrechten. Om over te kunnen stappen naar het nieuwe stelsel is de medewerking van alle appartementseigenaren binnen een complex vereist. SEBA vindt het niet acceptabel dat zo meteen in de praktijk aan individuele huiseigenaren de toegang tot het nieuwe stelsel wordt onthouden doordat één of meer buren niet kunnen of willen overstappen.

Uit Parool:
(10)(2e) van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (Seba) adviseert huizenkopers voorlopig geen huis te kopen dat op erfpacht staat. Anders kunnen ze tienduizenden euro's kwijtraken.

"De deskundigen gaan er enerzijds vanuit dat de opbouw van de WOZ-waarde die door de Belastingdienst wordt gehanteerd, juist is," aldus (10)(2e) "Het door de Belastingdienst berekende erfpachtdeel WOZ-waarde bestaat voor een groot deel uit de aankoopprijs van het huis, en voor een klein deel uit de 'erfpachtcorrectie', het deel dat van de gemeente is."
In hetzelfde rapport berekenen de deskundigen de grondwaarde op een andere manier. Daarbij trekken zij van de WOZ-waarde de herbouwwaarde van het huis af. Zo komen de deskundigen op een grondwaarde van bijna de helft van de totale waarde van een huis. "Het kan," aldus (10)(2e) (10)(2e) "niet allebei juist zijn."

In hetzelfde rapport berekenen de deskundigen de grondwaarde op een andere manier. Daarbij trekken zij van de WOZ-waarde de herbouwwaarde van het huis af. Zo komen de deskundigen op een grondwaarde van bijna de helft van de totale waarde van een huis. "Het kan," aldus [redacted] (10)(2e) niet allebei juist zijn."