

[View this email in your browser](#)



### **Goed nieuws voor erfpachters die onbedoeld de boot hadden gemist!**

#### **Daarnaast schrik voor overstappers die mikken op vastklikken?**

##### ***Toch nog pardonregeling!***

Plotseling worden we verrast door [het bericht](#) dat het gemeentebestuur toch mensen die de datum van 7 januari 2020 onbedoeld hebben gemist, nog 6 maanden kans wil bieden om tegen de 'oude' voorwaarden over te stappen.

Allereerst goed nieuws voor degenen die het betreft! Als u zulke mensen kent, zorg dan dat ze niet wéér de berichtgeving aan zich voorbij laten gaan!

Het is speculeren waarom B&W na jaren fanatiek verzet tegen de pardonregeling nu toch overstap gaat. Degenen die zich voor de pardonregeling hebben ingezet binnen en buiten de gemeenteraad mogen zichzelf feliciteren. Ook de Autoriteit Consument en Markt schijnt een rol te hebben gespeeld (en dan ook de mensen die na onze nieuwsbrief van 11 december jl met actiesuggesties om de pardonregeling los te krijgen, de ACM hebben aangeschreven).

Meest aannemelijk is dat de coalitiepartijen het verwijt van liefdeloos gedrag vóór de gemeenteraadsverkiezingen wilden neutraliseren. Daarbij helpt niet de benepen toon van [de defensieve brief](#) die het college aan deze goede daad heeft gewijd. Ruitelijk toegeven van fouten was voor dat doel effectiever geweest.

Maar laat de vreugde en erkentelijkheid om dit besluit prevaleren!

##### ***Is vastklikken onverwacht onredelijk dure optie?***

Makelaar P.J.v.d. Brink heeft met een rekenvoorbeeld op LinkedIn de schijnwerper gezet op een navrant gevolg van de huidige overstapregeling. Als je namelijk bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ervoor kiest jaarlijks canon te betalen, maar later alsnog besluit over te stappen, blijkt de afkoopsom veel hoger te zijn dan te verklaren is uit enkel doorberekenen van inflatie.

Het gemene is dat in overstap-aktes met de vastklik-optie niets wordt gezegd over de ontwikkeling van de hoofdsom. En die wordt tot einde tijdvak jaarlijks opgehoogd met een rekenrente van 4,5%. Ons was dit effect tot dusverre ontgaan (en ik zou het ook niet goed kunnen uitleggen), al stond het al in een [brochure van de Makelaarsvereniging uit 2019](#) (p.12).

##### **Maakt dit nu veel uit voor de afweging tussen 'afkopen of vastklikken'?**

Voor sommigen is dit niet eens een reële keuze, omdat ze de afkoopsom van z'n leven niet kunnen financieren. Maar ook als dat wel mogelijk is, blijft het speculatief. Argumenten voor vastklikken zijn nog steeds dat de canon (nog) aantrekbaar is. Verder weet je dat je voorlopig de hele afkoopsom niet zult terugverdienen bij verkoop en dat je het te financieren bedrag bij goed beleggen ook wel met 4,5% kunt laten groeien. Hoe gaat de markt reageren op de prijs van huizen waar de erfpacht voor eeuwig is afgekocht? Speculeren. Het blijft schrikken dat de afkoopsom zo hard omhoog gaat.



Copyright © 2021 Verontruste Erfpachters Amsterdam, All rights reserved.

Want to change how you receive these emails?  
You can [update your preferences](#) or [unsubscribe from this list](#).

