

Waarschuwing: particuliere erfpacht!

Er wordt - terecht - volop gewaarschuwd voor particuliere erfpacht.

Een zich belegger noemende dubieuze huizenhandelaar, die de opstal verkoopt en de ondergrond in erfpacht uitgeeft op voorwaarden, die op termijn tot vervelende consequenties leiden. De financier, die zijn aankoop van de ondergrond van uw huis betitelt als een mooi instrument om bestedingsruimte voor u vrij te maken. Het zijn slechts twee voorbeelden van particuliere erfverpachters, waarbij de voorwaarden vaak niet deugen. Zelden klopt het wel. Trap er niet in.

Pikant is het, dat een particuliere erfverpachter, die uitgeeft op voorwaarden die lijken op die van het Rijksvastgoedbedrijf, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten of de gemeente Amsterdam, ondeugdelijke erfpachtvoorwaarden kopieert. Als de canon betaald moet worden over de volle grondwaarde en er geen rekening wordt gehouden met alle beperkingen van de erfpacht, deugt de zaak niet. Pas dus ook in het algemeen op.

Bij alle voorkomende erfpacht dient u zich goed te laten informeren over alle beperkingen van de erfpacht. Erfpacht behoeft geen probleem te zijn, maar aan de andere kant doen zich bij erfpacht veel problemen voor. Let op dat u een prijs overeenkomt, waarin alle beperkingen van de erfpacht tot uitdrukking komen. Kijk vooral naar de consequenties van erfpacht op termijn: de looptijd van de erfpacht, indexatie van de canon, terwijl in het canonpercentage al een opslag is begrepen voor een inflatievergoeding, aanpassing van de canon aan de hand van de waarde van de grond in plaats van aan de waarde van de erfpachtzaak en een niet marktconforme opstalvergoeding bij het einde van de erfpacht.

Lees de vele downloads bij deze site; deze kunnen u helpen.

november 2010