



DO YOU READ IP?

Sources of IP information let you monitor markets, competitors, trends and fields of technology. Is your organization as IP-literate as it ought to be? Give us a call on +31 20 5 111 888 or read more on [zacco.com](#)

zacco
DIFFERENCE YOU CAN COUNT ON

Maandag 24 september 2012

[Inloggen](#) [Mijn FD](#) [Digikrant](#) [Registreren](#) [Abonneren](#)

opinie



[Home](#) | [Beleggen](#) | [Economie & Politiek](#) | [Ondernemen](#) | [Entrepreneur](#) | [Opinie](#) | [Events](#) | [Sitemap](#) | [Zoeken](#)

Banken maken van erfpacht groeischuld

Lange, K. de

vrijdag 21 september 2012, 00:00

Tweet 0

Share

People matter, results count.

ontdek meer oplossingen voor uw dilemma's

nl.capgemini.com

Koen de Lange

Grondeigenaren zijn niet in staat gebleken om de erfpachtproblematiek door zelfregulering op te lossen. Het nieuwe kabinet moet daarom wettelijke maatregelen nemen om woningeigenaren te beschermen tegen woeker-erfpacht.

Kern van de problematiek is wat een redelijke vergoeding voor erfpachtgrond is. In een

poging toch een kader te stellen, maken bankiers van erfpacht als het ware een aflossingsvrije lening die groeit met de inflatie en waarover een vergoeding betaald wordt die maximaal gelijk is aan

de hypotheekrente. Banken stellen zichzelf hiermee op als tweede hypotheekverstrekker.

Zolang de eerste schuldeiser — de grondeigenaar — maar niet wilder doet dan zichzelf, willen bankiers de erfpachtwoning wel financieren. In dit model groeit de erfpachtwoning voor de woningeigenaar alleen maar in de tijd en wordt woekererfpacht niet voorkomen. Dit staat tevens haaks op de roep van de politiek en toezichhouders om woningschulden vooral af te lossen.

Een koppeling van het rendement van erfpacht aan de hypotheekrente suggereert een zekere mate van objectiviteit en marktconformiteit, maar dat is een willekeurige referentie. Grond is geen geld. Bepalend voor een evenwichtige canon is te kijken wie welke risico's loopt. Erfpacht is voor de grondeigenaar een nagenoeg risicoloze belegging. Hij behoudt het eigendom van de grond en kan bij betalingsachterstand zonder gerechtelijke tussenkomst tot executie van de woning overgaan. Zijn vordering gaat voor op de hypotheekschuld.

De erfpachter draagt alle lasten, belastingen en economische risico's. Een rendement gelijk aan de lange termijn economische groei van Nederland zou veel evenwichtiger zijn als vergoeding voor erfpachtgrond. Een tweede tekortkoming aan de onlangs gepubliceerde bancaire richtlijn voor erfpachtcontracten is dat banken bij de grondslag voor de canonberekening de fictie introduceren dat de canon, ook bij periodieke herziening, bepaald moet worden op basis van de grondwaarde als ware het een bouwkaft met eigen grond.

Dit is in tegenspraak met het verbod op fictieve grondslagen: je kunt niet iets verkopen dat niet geleverd wordt. Het is goed dat de banken met de richtlijn hun verantwoordelijkheid nemen, maar ze dienen de richtlijn wel op bovenstaande punten aan te passen nog voordat deze komend jaar in werking treedt. Het

Meer artikelen Opinie

[Gevaarlijk spel](#)

[Goed, als forensentaks sneuvelt](#)

[Mitt Romney moet hopen op Samsom-effect](#)

[Mooi was die tijd](#)

[Overvraag de accountant niet](#)

[Starters en investeerders in de knel](#)

[Brieven](#)

[‘We moeten zwakkeren actief aan werk helpen’](#)

[De echte veranderingen moeten van de politiek komen, niet van centrale banken](#)



Update de FD-e-paper app in de de App Store of Google Play



Top 5

Meest gelezen

Meest recent

[Kabinet legt lat lager voor pensioenfondsen](#)

[Vakantiepark Hof van Saksen maakt doorstart](#)

[Ceo Lombard vertrekt bij TNT Express](#)

[Heineken stapt af van bruine fles](#)

[Variabele bijtelling leaseauto opgeschort](#)



ERVAREN & DESKUNDIG

Geen hoogte krijgen van verwachtingen

kabinet moet vervolgens de wettelijke kaders stellen met de noodzakelijke bescherming voor de consument.

Dr. Koen M. de Lange is directeur van het Nederlands instituut voor Erfpacht.

Trefwoorden: bankwezen , erfpacht , gemeentelijke belastingen heffingen , hypotheaire kredieten , vastgoedbeleggingen

Printen Een vriend mailen De redactie mailen

Tweet 0

Share

Like 0

Meer over dit onderwerp

[Variabele bijtelling leaseauto opgeschort](#)

[VS verbiedt betalen CO2-belasting](#)

[Variabele bijtelling leaseauto opgeschort](#)

[Romney betaalt over 2011 net 13% belasting](#)

[‘Concreter doel regeldruk nodig’](#)

[Lobbygroepen eensgezind tegen forensentaks](#)

[Nieuwe lastenstijging bedrijven dreigt](#)

[Begroting in beton gegoten](#)

[Nieuwe lastenstijging bedrijven dreigt](#)

[Focus op renteaftrek bestaande gevallen](#)

Commentaar

Saga ING en Brussel

“Het wil maar niet goed komen tussen ING en de Europese Commissie.”



fd.com

Betreurenswaardig

“Het plotselinge vertrek van TNT Express-bestuursvoorzitter Marie-Christine Lombard roept vragen op.”

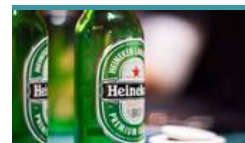
fd.com

Kassa op slot

“De grote vraag voor PostNL: wanneer gaat het dividendmotortje weer lopen?”



Bartjens



HEINEKEN
Brouwer stapt af van bruine fles

Laatste nieuws

[Beursupdate: Mediq schiet omhoog](#)

[Uitbreiding noodfonds 'onbegrijpelijk'](#)

[Roer om voor ecologische en economische doelmatigheid](#)

[Kwaliteitsplannen hoger onderwijs goedgekeurd](#)

[Vakantiepark Hof van Saksen maakt doorstart](#)

[Alle ogen gericht op Spaanse stresstest](#)

[Meer banen weg bij RBS](#)

[Heineken stapt af van bruine fles](#)

Redactionele highlights



Gaslevering
Nederland scoort in gasgevecht met Italië



ABN Amro
ABN Amro heeft grote uitbreidingsplannen in Azië.



Mediq
Koers Mediq schiet omhoog na bod



Hypotheek
‘Weer minder hypotheek starters’



Leaserijders
Variabele bijtelling leaseauto opgeschort

Rubrieken

Home
Economie & Politiek
Beleggen
Ondernemen
Entrepreneur
Young Entrepreneur
Mensen
Dow Jones
A-Z index

Specials

Topics
Columns
Opinion leaders
Blogs
Evenementen
FD Persoonlijk
Fotoseries
Infographics

Over FD

Over FD
Vacatures
Voorw aarden
Copyright & Voorw aarden

Service

Servicepagina
FAQ
Contact
Bezorgklacht
Activeren
Lezersaanbieding
Webw inkel
FD w ijnw inkel

FD apps

FD Mobiel
FD Kiosk voor iPad
FD e-paper