23 november 2016, [redacted] ([redacted]@hotmail.com),
inspraak bij de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

Erfpacht, stijging woonlasten en financiering

Hogere erfpachtlasten
Voor geldgevers betekent onzekerheid door een (mogelijke substantiële) stijging van de woonlasten, een toename van het financiële risico. Bij een toename van het financiële risico hoort een hoger rendement voor geldgevers. Hogere woonlasten betekenen dan een risico toeslag op de hypotheekrente. Dus de woonlasten worden, behalve door de stijging van de kosten van erfpacht, ook nog eens hoger door hogere financieringslasten.

Bij verlenging van een hypotheektermijn en/of bij rentewijziging kan zich het probleem voordoen dat geldgevers nu al met de in de (nabije) toekomst te verwachte stijging van de woonlasten door afkoop van de erfpacht of stijging van de canon, rekening zullen houden. Zij zullen dus al bij een herziening van een hypotheektermijn en/of renteherziening een risico opslag op de rente toepassen. Dit door de toename van het kredietrisico.

Door een (forse) stijging van de erfpacht, neemt de kans toe dat huiseigenaren niet meer kunnen voldoen aan (reeds bestaande) financieringsverplichtingen (er kan niet meer voldaan worden aan de rente- en aflossingsverplichting) hetgeen kan leiden tot insolventie en gedwongen verkoop.

Afkoop erfpachtcanon
Wat als de afkoopsom gefinancierd moet worden en financiering, bij gebrek aan eigen middelen, niet mogelijk is? Dan leidt dit tot de gedwongen keuze voor de jaarlijkse erfpacht canon, met de hiervoor genoemde risico's en consequenties.

Financiering aankoop/verkoop huis
Geldgevers zullen hun risico voor de toekomst willen beperken en aansturen op uitsluitend financiering onder voorwaarde van afgekochte eeuwigdurende erfpacht. Financiering bij aankoop en de mogelijkheid tot verkoop worden moeilijker. Dit kan tot druk op de verkoopprijzen leiden.

Waarom zo'n hoge lastenstijging door herziening erfpachtstelsel?

- Is het nodig dat de herziening gepaard gaat met zo'n grote lastenstijging?
- Geldt deze voor alle huizenbezitters in gelijke mate?
- Wat heeft overleg met woningcorporaties, institutionele beleggers (zoals o.a. pensioenfondsen) en banken in Amsterdam opgeleverd? Wat is het resultaat hiervan?
- Gelden voor deze partijen dezelfde regels als voor particulieren, of zijn er met die partijen andere regels afgesproken?

Dank U voor Uw aandacht.