00032

To: [redacted]]
Cc: [redacted]]
From: [redacted]
Sent: Fri 9/30/2022 8:28:41 AM
Subject: FW: Financiële bijsluiter bij spijtoptantenregeling
Received: Fri 9/30/2022 8:28:43 AM
20170420_TELEGRAAF_Maak-een-bijsluiter-bij-erfpacht.pdf
20220701_NHG_Handleiding-voor-bijsluiter-erfpacht.pdf

Ter info. In het kader van verbeterpunt bijsluiter
Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 30 september 2022 10:27
Aan: [redacted] (Gebiedsontwikkeling & Transformatie) <[redacted]>; Dantzig, Reinier van <R.van.Dantzig@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: NHG: Financiële bijsluiter bij spijtoptantenregeling

Geachte mevrouw [redacted] en heren van Dantzig en [redacted],
In 2017 hebben verschillende financieel deskundigen ingesproken over een financiële bijsluiter bij erfpacht. Zie bijvoorbeeld de inspraak [redacted] en bijgevoegd Telegraaf artikel.
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/346560/raadscommissie%20Ruimtelijke%20Ordening%2019-04-2017
In mijn inspraak over de spijtoptantenregeling heb ik aangegeven dat de brief aan erfpachters een mooi moment is om gelijk een financiële bijsluiter over de erfpachtvoorwaarden mee te sturen. Als erfpachters een goed beeld hebben van de bepalingen van voortdurende erfpacht (AB2000 en eerder), dan kunnen zij ook een goede inschatting maken van de voor- en nadelen van een overstap naar eeuwigdurende erfpacht (AB2016).
Nationale Hypotheekgarantie (NHG) heeft na sectoroverleg besloten een financiële bijsluiter verplicht te stellen ten einde in aanmerking te komen voor garantie. AFM beschouwt NHG criteria als de minimumnorm waaraan banken moeten voldoen bij het verstrekken van een hypotheek. Erfpacht zonder financiële bijsluiter wordt moeilijk/niet meer financierbaar.
NHG heeft een template gemaakt voor een financiële bijsluiter die ik ter informatie bijvoeg. Deze bijsluiter is niet zaligmakend, maar een eerste opzet. Goede uitleg over de hefboomwerking is noodzakelijk stelde eerder ook ACM.
NHG stelt sinds 1 juli 2022 ook andere eisen aan erfpacht waarover zij gisteren publiceerde.
https://www.nhg.nl/nhg-actueel/nieuwe-regels-voor-erfpachtpacht-en-kortingsconstructies/ NHG biedt een zelfscan aan en ondersteuning aan om te voldoen aan haar regels.
Net als [redacted] in haar inspraak onderschrijf ik dat een goede 'product governance' bij erfpacht wenselijk is. Op dit moment zijn op amsterdam.nl/erfpacht meer dan 30 PDF documenten aanwezig met meer dan 400 pagina's tekst over erfpacht. Dit maakt het voor aspirant-erfpachters (woningzoekenden) niet te overzien. Een permanente specialist in product governance in het erfpachtteam is wenselijk. Die specialist, met bij voorkeur bancaire ervaring, kan helpen bij het opstellen van een financiële bijsluiter en bij het vereenvoudigen van de voorlichting.
Hoogachtend,
en met vriendelijke groet,
[redacted]
[redacted]