[redacted]]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted],
[redacted]]
From: [redacted]
Sent: Fri 9/30/2022 8:46:47 AM
Subject: RE: Financiële bijsluiter bij spijtoptantenregeling
Received: Fri 9/30/2022 8:46:48 AM

Ow dat lijkt mij uitstekend! Dan sluit ik daar bij aan en geef ik ook aan dat een algemene erfpachtbijsluiter op het verbeterlijstje staat

Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 30 september 2022 10:45
Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Financiële bijsluiter bij spijtoptantenregeling

[redacted],

In de concept nota van beantwoording is hierover voorlopig het volgende opgenomen:

Toevoegen financiële bijsluiter

In april 2017 betoogde insprekers om een financiële bijsluiter te maken.18 In september 2021 verzocht ACM om betere informatie over de hefboomwerking. Sinds juli 2022 eist NHG een financiële bijsluiter.

Informeer erfpachters met voortdurende erfpacht met een financiële bijsluiter over hun voorwaarden. Geef daarbij aandacht voor de hefboomwerking en hoe die onder verschillende scenario's (marktontwikkelingen, renteontwikkelingen) doorwerkt in de kosten van erfpacht.

Reactie van het college:

In de brieven die worden verzonden aan erfpachters die in aanmerking kunnen komen voor het gebruik van de spijtoptantenregeling zal een toelichting worden gegeven op het hefboomeffect. Financiële specificaties van de kosten van overstap worden gegeven in de PIP die zij ontvangen nadat een – voor hun volledig vrijblijvende – overstapaanvraag is ingediend.

Ik hoor wel van je wat het wordt.
Groeten [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 30 september 2022 10:34
Aan: [redacted] (Gebiedsontwikkeling & Transformatie) <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
CC: Dantzig, Reinier van <R.van.Dantzig@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Financiële bijsluiter bij spijtoptantenregeling

[redacted],

Ik stel voor dat we naar aanleiding van onderstaand bericht van [redacted] aangeven dat een van de verbeterpunten uit de erfpachtonderzoeken (nr 12 uit het amendement De Jager) een bijsluiter is en dat we bij de voorbereiding daarvan zijn suggesties zullen bekijken en in overweging nemen. Ik zal het volgende week even goed bekijken en het antwoord voorbereiden.
@[redacted] wil jij hem antwoorden of kan [redacted] dat doen?
Groet,
[redacted]

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

Geachte mevrouw Schippers 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 5.1.2e 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,
5.1.2e
5.1.2e