To: 5.1.2e @ 5.1.2e .com'[5.1.2e @ 5.1.2e .com]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; Schippers, Carolien (Gebiedsontwikkeling & Transformatie)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Tue 10/11/2022 5:56:08 PM
Subject: RE: Financiële bijsluiter bij spijtoptantenregeling
Received: Tue 10/11/2022 5:56:10 PM

Geachte 5.1.2e , beste 5.1.2e ,
Veel dank voor je onderstaande mail. Wij waarderen het dat je op deze constructieve wijze een bijdrage wilt leveren aan de verdere verbetering van het Amsterdamse erfpachtstelsel en dan in het bijzonder de informatievoorziening aan de erfpachters.
De afgelopen jaren hebben wij volop ingezet om erfpachters goed te informeren over de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht. Zo is in 2019 de publiekscampagne 'Ken je Erfpacht' gestart om erfpachters aan te sporen om zich te verdiepen in de toekomst van hun erfpachtrecht en om hen te attenderen op de overstapvoorwaarden die van toepassing waren op overstapaanvragen die vóór 8 januari 2020 zijn ingediend. Elke erfpachter heeft meerdere brieven ontvangen waarin zij steeds zijn verwezen naar het Overstapportaal om daar vrijblijvend het Persoonlijk informatiepakket (PIP) in te zien voor een toelichting op de keuzeopties. Uit onderzoeken van Delta Marktonderzoek blijkt dat erfpachters zich over het algemeen goed geïnformeerd voelden en ook het animo voor het doen van een overstapaanvraag en het grote aantal erfpachters dat ook daadwerkelijk overstapt, sterkt ons in de gedachte dat de informatievoorziening aan de erfpachters goed is. De informatievoorziening aan de erfpachters is sinds de openstelling van de Overstapregeling ook steeds tussentijds geëvalueerd en waar nodig aangepast.
Dat laat echter onverlet dat er ruimte is voor verdere verbetering. De in 2021 door de gemeenteraad en het college gehouden onderzoeken, maar ook de gesprekken met de ACM, wijzen dat uit. Uit de onderzoeken en uit het amendement "De Jager" van februari 2022 komt voor wat betreft de informatievoorziening aan de erfpachters onder meer naar voren:

De vraag naar een onderzoek naar een algemene erfpachtbijsluiter voor consumenten, waarbij zij worden gewezen op risico's, en waarin een verwijzing zit naar adviseurs die een op persoonlijke maat gesneden advies kunnen geven;

De vraag naar een onderzoek naar de manier waarop professionele partijen (makelaars, notarissen, hypotheekadviseurs, en banken) consumenten informeren en voorlichten over erfpacht;

De vraag naar een Spijtoptantenregeling in verband met de 'hefboomwerking' die sommige erfpachters mogelijk onvoldoende hebben doorzien.

Met deze drie punten zijn of gaan we aan de slag. Daarbij zullen we ook ons oor te luisteren leggen bij de diverse stakeholders en deskundigen uit het erfpachtveld, erfpachters en deskundigen op het gebied van communicatie. Je onderstaande mail met de bijlagen zullen we daar ook zeker in meewegen.
Inmiddels is de inspraak over de Spijtoptantenregeling afgerond en verwachten wij dat het college in november 2022 een definitieve regeling zal vaststellen. In de brieven die worden verzonden aan erfpachters die in aanmerking kunnen komen voor de Spijtoptantenregeling zal aan de hand van voorbeeldberekeningen 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.
Met vriendelijke groet,
Mede namens Carolien Schippers,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Erfpacht en Uitgifte
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Meer informatie
Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.
Vragen
Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020,** het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar 5.1.2e **@amsterdam.nl**.

Van: 5.1.2e @ 5.1.2e .com < 5.1.2e @ 5.1.2e .com>
Verzonden: vrijdag 30 september 2022 10:27
Aan: Schippers, Carolien (Gebiedsontwikkeling & Transformatie) < 5.1.2e @amsterdam.nl>; Dantzig, Reinier van < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 2 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: NHG: Financiële bijsluiter bij spijtoptantenregeling

Geachte mevrouw Schippers en heren van Dantzig en 5.1.2e,

In 2017 hebben verschillende financieel deskundigen ingesproken over een financiële bijsluiter bij erfpacht. Zie bijvoorbeeld de inspraak 5.1.2e 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