Van: [redacted]
Aan:
Onderwerp: Enquête voor Platform Maatwerk
Datum: vrijdag 23 december 2016 12:13:09
Bijlagen: image001.jpg
Aanbiedingsbrief.pdf
Enquete Platform Maatwerk.pdf

Beste relatie,
Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst heeft aan de Tweede Kamer de toezegging gedaan om te onderzoeken hoe marktpartijen op dit moment omgaan met maatwerk, in welke mate gebruik wordt gemaakt van de explainruimte en welke belemmeringen in de praktijk worden ervaren om hiervan gebruik te maken. Door middel van een online enquête wordt informatie over maatwerk opgevraagd bij geldverstrekkers en intermediairs. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt voor het *platform maatwerk*. In de bijgesloten aanbiedingsbrief vindt u meer informatie over het onderzoek en het *platform maatwerk*.
U kunt ons helpen de benodigde informatie te verkrijgen door de enquête in te vullen. Ik besef dat het invullen van de enquête tijd en inspanning van u vraagt. Om een goed beeld te krijgen van de praktijk rondom maatwerk is participatie aan de enquête voor ons belangrijk. Ik stel uw medewerking aan de enquête dan ook zeer op prijs. Met uw antwoorden wordt vertrouwelijk omgegaan, er zal niet herleidbaar naar worden verwezen en de antwoorden worden niet gedeeld met derden.

Hoe vult u de enquête in?:

1. **U ontvangt kort na dit bericht een email van Surveymonkey.com. Via de link in dit bericht kunt u de enquête invullen. De antwoorden blijven opgeslagen voor de pagina's die u afgerond heeft en u kunt er dus later in doorwerken, antwoorden wijzigen of de email doorsturen aan een collega. (Let op: Om dubbel invullen te voorkomen: Van sommige hypotheekaanbieders hebben wij 2 contactpersonen ontvangen, deze ontvangen beiden deze mail.)**
2. **Het bijgevoegde PDF geeft u een overzicht van welke vragen er zijn, u kunt als fallback optie dit PDF ook invullen indien er problemen optreden met de online enquête.**

Ik verzoek u vriendelijk om de enquête uiterlijk 27 januari 2017 in te vullen. U kunt de ingevulde vragenlijst dan sturen naar onderstaand mailadres. Mocht u de enquête niet zelf in kunnen vullen, dan verzoeken wij u de mail door te sturen naar een collega of contact op te nemen met ons.
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met [redacted] van het ministerie van BZK [redacted]@minbzk.nl, [redacted]) of [redacted] ([redacted]@minbzk.nl, [redacted]).
Hartelijk dank voor uw medewerking,
[redacted]
directeur Woningmarkt,
Namens deze,
[redacted]

.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T [redacted]
.....
[redacted]

Deel **2: nr 2**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500EA den Haag

Aan geadresseerde

Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen
Woningmarkt

Turfmarkt 147
den Haag
Postbus 20011
2500EA den Haag

Kenmerk
2016-0000805335

Uw kenmerk

Datum 22 december 2016
Betreft enquête maatwerk hypotheekverstrekking

Beste geadresseerde,

De Tweede Kamer heeft recent moties aangenomen die vragen om passende hypotheekverstrekking voor jongeren met inkomensperspectief, senioren, uitkeringsgerechtigden, oversluiters en met betrekking tot energielasten. In reactie hierop heb ik aangekondigd in gesprek te gaan met hypotheekverstrekkers en andere belanghebbenden over de hypotheekverstrekking voor deze groepen.

Als startpunt wil ik onderzoeken hoe de praktijk er momenteel uitziet, om te achterhalen hoe hypotheekverstrekking nu voor deze groepen tot stand komt en in welke mate hierbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden voor maatwerk. Dit wil ik doen door middel van een enquête die wordt uitgezet bij hypotheekverstrekkers en intermediairs. U ontvangt daarvoor een mail met een vragenlijst. De enquête dient om voorafgaand aan het *platform maatwerk* te onderzoeken in welke mate maatwerk tot stand komt. Ook beoogt de enquête te identificeren voor wie passende hypotheekverstrekking niet toegankelijk lijkt en na te gaan welke knelpunten hierbij mogelijk een rol spelen.

De uitkomsten van dit onderzoek zullen gebruikt worden voor het *platform maatwerk*. Het platform heeft als doel om het gesprek tussen de wetgever, hypotheekverstrekkers en overige belanghebbenden te faciliteren. Het platform dient om mogelijke belemmeringen voor hypotheekverstrekking weg te nemen, zodat hypotheekverstrekking beter aansluit bij de financieringsbehoefte van consumenten.

Na ontvangst en verwerking van de enquêtes zullen diverse informele gesprekken gevoerd worden met de sector en overige partijen om de resultaten te duiden. Op basis hiervan wordt een agenda opgesteld voor het platform. In februari wordt contact opgenomen over het platform met deelnemers aan de enquête.

Met uw antwoorden wordt vertrouwelijk omgegaan en deze worden niet gedeeld met derden. Daarnaast wordt voor zowel de cijfermatige als de kwalitatieve vragen alleen gecommuniceerd over een sectorbeeld en niet verwezen naar individuele banken of op een wijze waaruit dit af te leiden valt.

Bestuur en Wonen
Woningmarkt

Datum
22 december 2016

Kenmerk
2016-0000805335

Ik verzoek u vriendelijk om de online enquête uiterlijk 27 januari 2017 beantwoord te retourneren.

Ik besef dat deze enquête tijd en inspanning van u en/of van uw collega's vraagt en stel uw medewerking daarom zeer op prijs.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen en Rijksdienst,
namens deze:

[redacted]

[redacted]
directeur Woningmarkt

Deel 2: nr 2a

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500EA den Haag

Aan geadresseerde

Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen
Woningmarkt

Turfmarkt 147
den Haag
Postbus 20011
2500EA den Haag

Kenmerk
2017-0000025872

Uw kenmerk

Datum 16 januari 2017
Betreft enquête maatwerk hypotheekverstrekking

Beste geadresseerde,

De Tweede Kamer heeft recent moties aangenomen die vragen om passende hypotheekverstrekking voor jongeren met inkomensperspectief, senioren, uitkeringsgerechtigden, oversluiters en met betrekking tot energielasten. In reactie hierop heb ik aangekondigd in gesprek te gaan met hypotheekaanbieders, intermediairs en andere belanghebbenden over de hypotheekverstrekking voor deze groepen.

Als startpunt wil ik onderzoeken hoe de praktijk er momenteel uitziet, om te achterhalen hoe hypotheekverstrekking nu voor deze groepen tot stand komt en in welke mate hierbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden voor maatwerk. Dit wil ik doen door middel van een enquête die wordt uitgezet bij hypotheekverstrekkers en intermediairs. U ontvangt daarvoor een mail met een vragenlijst. De enquête dient om voorafgaand aan het *platform maatwerk* te onderzoeken in welke mate maatwerk tot stand komt. Ook beoogt de enquête te identificeren voor wie passende hypotheekverstrekking niet toegankelijk lijkt en na te gaan welke knelpunten hierbij mogelijk een rol spelen.

De uitkomsten van dit onderzoek zullen gebruikt worden voor het *platform maatwerk*. Het platform heeft als doel om het gesprek tussen de wetgever, hypotheekverstrekkers en overige belanghebbenden te faciliteren. Het platform dient om mogelijke belemmeringen voor hypotheekverstrekking weg te nemen, zodat hypotheekverstrekking beter aansluit bij de financieringsbehoefte van consumenten.

Na ontvangst en verwerking van de enquêtes zullen diverse informele gesprekken gevoerd worden met de sector en overige partijen om de resultaten te duiden. Op basis hiervan wordt een agenda opgesteld voor het platform. In februari wordt contact opgenomen over het platform met deelnemers aan de enquête.

Met uw antwoorden wordt vertrouwelijk omgegaan en deze worden niet gedeeld met derden. Daarnaast wordt voor zowel de cijfermatige als de kwalitatieve

Bestuur en Wonen
Woningmarkt

Datum
16 januari 2017

Kenmerk
2017-0000025872

vragen alleen gecommuniceerd over een sectorbeeld en niet verwezen naar individuele respondenten of op een wijze waaruit dit af te leiden valt.

Ik verzoek u vriendelijk om de online enquête uiterlijk 3 februari 2017 beantwoord te retourneren.

Ik besef dat deze enquête tijd en inspanning van u en/of van uw collega's vraagt en stel uw medewerking daarom zeer op prijs.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen en Rijksdienst,
namens deze:

[redacted]

[redacted]
directeur Woningmarkt

Deel 2: nr 3

Introductie

Geachte relatie,

Hartelijk dank dat u deel wilt nemen aan deze enquête voor het Platform Maatwerk. Dit platform is naar aanleiding van een aantal moties van de Tweede Kamer ingesteld door minister Blok om knelpunten voor maatwerk bij hypotheekverstrekking te identificeren en waar mogelijk weg te nemen. Deze enquête is bedoeld om voorafgaand een beter beeld te krijgen van de praktijk.

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) beschrijft de kaders waar binnen op verantwoorde wijze hypotheekverstrekking kan plaatsvinden op basis van het inkomen en de waarde van het onderpand. Naast de leennormen biedt de Tijdelijke Regeling een aantal standaard uitzonderingsbepalingen op basis waarvan van deze leennormen kan worden afgeweken. Voorbeelden hiervan zijn de extra 3% op het financieringslastpercentage voor alleenstaanden met een inkomen tot €31.000 en de uitzonderingen voor energiezuinige maatregelen. Daarnaast biedt de regelgeving algemene ruimte om middels maatwerk af te wijken van LTI-normen, mits onderbouwd is dat dit verantwoord is; de zogeheten 'explains'. Waar over maatwerk wordt gesproken in de enquête wordt in de regel op deze explainmogelijkheden gedoeld. De vragenlijst gaat daarnaast ook in op de standaard uitzonderingsbepalingen binnen de regelgeving.

De enquête bestaat uit vragen over de volgende onderwerpen:

1. **Cijfers over hypotheekverstrekking**
2. **Ontwikkelingen in maatwerk**
3. **Maatwerk in het acceptatiekader**
4. **Mogelijke belemmeringen voor maatwerk**
5. **Uitzonderingsbepalingen binnen de TRHK**
6. **Hypotheekverstrekking aan specifieke groepen**
7. **Overwaarde vrijmaken**
8. **Dalende woonlasten**

U kunt de enquête tussentijds opslaan en op een later tijdstip de enquête verder invullen of doorsturen naar een collega.

Wij verzoeken u vriendelijk om de enquête uiterlijk 27 januari 2017 in te vullen.

Mocht u nog vragen hebben over de vragenlijst of het Platform Maatwerk, dan kunt u contact opnemen met [redacted]@minbzk.nl of [redacted] of [redacted]@minbzk.nl of 06-81467267)

1. Via welke contactgegevens kunnen we contact met u opnemen over het vervolg van het onderzoek en Platform maatwerk?

Cijfers hypotheekverstrekking

2. Hoeveel hypotheken heeft uw organisatie in 2015 en 2016 (tot Q3) verstrekt?

3. Kunt u aangeven voor hoeveel procent van de hypotheekdossiers in 2015 en 2016 (tot Q3) een explain is toegepast?

4. Welke onderbouwingen voor het afwijken van de inkomensnormen (gebruik van explain) past uw organisatie het meest toe? Zou u de drie meest gebruikte kunnen noemen?

Ontwikkelingen in maatwerk

5. Hoe heeft het aandeel explaindossiers zich de afgelopen jaren ontwikkeld?

- ◯ Het gebruik van explains is toegenomen.
- ◯ Het gebruik van explains is gelijk gebleven.
- ◯ Het gebruik van explains is afgenomen.

Kunt u aangeven wat de oorzaken zijn van deze ontwikkeling?

6. Verwacht uw instelling in de toekomst meer of minder gebruik te maken van de explain mogelijkheden?

- ◯ Meer
- ◯ Gelijkblijvend
- ◯ Minder

Toelichting

Acceptatiekader

De Tweede Kamer heeft recent vier moties aangenomen die vragen om passende hypotheekverstrekking voor groepen die in de ogen van de Kamer momenteel onvoldoende bediend worden vanwege een gebrek aan maatwerk.

De moties noemen onder andere de groepen: jongeren met inkomensperspectief, opname van overwaarde (door ouderen) via aflossingsvrije hypotheken, oversluiters met gedaald inkomen en verhuizers waarvoor de maandlasten dalen maar de normen desondanks knellen. De vragen hieronder gaan niet per se over deze groepen maar over groepen die afhankelijk zijn van maatwerk in het algemeen.

7. Specificeert uw acceptatiekader richtlijnen voor het gebruik van explains bij hypotheekverstrekking voor specifieke situaties en/of groepen.

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Toelichting

8. Voor maatwerk in welke situaties en/of aan welke groepen biedt uw acceptatiekader richtlijnen?

9. Kunt u de betreffende teksten uit uw acceptatiekader als bijlage(s) meesturen wanneer u deze antwoorden terugstuurt? (Helaas kan dit niet via dit PDF)

10. Is het mogelijk voor acceptanten om buiten de mogelijkheden in uw acceptatiekader om, voor individuele gevallen gebruik te maken van de algemene explainruimte die de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet biedt?

- ◯ ja
- ◯ nee

Toelichting

Acceptatiekader 2

11. Indien uw organisatie meerdere hypotheeklabels heeft. Bestaat er een verschil in maatwerk voor bepaalde groepen tussen de verschillende hypotheeklabels binnen uw concern?

12. Indien van toepassing, bestaat er een verschil in de maatwerkmogelijkheden die uw organisatie aanbiedt via het directe kanaal en via hypotheekbemiddelaars?

13. Indien van toepassing, ziet u verschil in de mate waarin maatwerk (en het type) tot stand komt via uw directe kanaal en via hypotheekbemiddelaars?

Mogelijke belemmeringen voor maatwerk

14. Voor mijn organisatie zijn de mogelijkheden die de Tijdelijke Regeling hypothecair krediet biedt om middels een explain af te wijken van de inkomenscriteria voldoende duidelijk.

Helemaal oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Helemaal eens
○	○	○	○	○

Kunt u dit toelichten?

15. Voor mijn organisatie is het voldoende duidelijk wat de toezichthouder beoordeelt als verantwoorde en goed onderbouwde hypotheekverstrekking bij het gebruik van explains.

Helemaal oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Helemaal eens
○	○	○	○	○

Kunt u dit toelichten?

16. Brengt het gebruik van explain mogelijkheden extra kosten met zich mee?

- ○ Ja
- ○ Nee

Zo ja, kunt u aangeven om welk type kosten het gaat? Bijvoorbeeld extra administratiekosten, of extra fundingkosten?

17. Berekent u extra kosten voor explains door aan de klant?

- ◯ Ja, volledig
- ◯ Ja, gedeeltelijk
- ◯ Nee

Kunt u dit toelichten?

18. Zijn deze extra kosten een reden om terughoudend te zijn in het gebruik van de explain mogelijkheden? Kunt u dat toelichten?

19. Hoe beïnvloedt de wijze waarop u uw hypotheken financiert uw bereidheid om maatwerk via explains te bieden bij hypotheekverstrekking?

20. Hoe beïnvloedt uw securitisatiebeleid uw bereidheid om hypotheken met een explain te verstrekken?

21. Welke overwegingen of factoren spelen verder nog een rol in uw bereidheid om maatwerk via explains toe te passen?

22. Zijn er specifieke groepen aan wie uw organisatie hypotheken zou willen verstrekken, maar waarvoor er belemmeringen in de huidige wetgeving of toezicht zijn?

- ja
- nee

Zo ja, kunt u deze belemmeringen weergeven?

Uitzonderingsbepalingen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

De Regeling Hypothecair Krediet biedt 3 mogelijkheden om bij een energiezuinige woning meer leenruimte te bieden:
1. 9.000 euro extra leenruimte voor energiebesparende maatregelen;
2. 9.000 euro extra leenruimte voor woningen met een energiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6; en
3. 27.000 euro voor Nul-op-de-meter woningen.

23. Benut uw organisatie de standaard (drie gronden voor) extra leenruimte rond energiebesparing?

- ◯ Vaak
- ◯ Soms
- ◯ Nooit

Wat zijn uw overwegingen om deze ruimte wel/niet te benutten?

24. Zou de leencapaciteit in de regelgeving wat u betreft gedifferentieerd moeten worden naar energielabel?

- ◯ Ja
- ◯ Nee
- ◯ Geen mening

Kunt u uw antwoord toelichten?

De Regeling Hypothecair Krediet biedt een uitzonderingsmogelijkheid om voor alleenstaanden met een inkomen tot 31.000 euro het financieringslastpercentage met 3% te verhogen.

25. Maakt u gebruik van de standaard 3% extra leenruimte voor alleenstaanden tot 31.000 euro?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Toelichting

Hypotheekverstrekking aan specifieke groepen: Inkomens

26. Zijn goede inkomensperspectieven een aanleiding voor u om een hogere hypotheek te verstrekken dan mogelijk is op basis van het huidige inkomen?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Toelichting

De Regeling Hypothecair Krediet biedt 3 mogelijkheden om bij een energiezuinige woning meer leenruimte te bieden:
1. 9.000 euro extra leenruimte voor energiebesparende maatregelen;
2. 9.000 euro extra leenruimte voor woningen met een energiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6; en
3. 27.000 euro voor Nul-op-de-meter woningen.

27. Hoe gaat u om met (nieuwe) klanten die hun hypotheek willen oversluiten, maar door een inkomensdaling op basis van de huidige LTI-normen niet voor hun huidige hypotheekhoogte in aanmerking zouden komen?

28. Voor welke (sociale) uitkeringen biedt u klanten de mogelijkheid om een hypotheek af te sluiten en/of over te sluiten?

Uitkering 1	
Uitkering 2	
Uitkering 3	
Uitkering 4	
Uitkering 5	
Opmerkingen	

29. In welke klantsituaties adviseert u een lagere hypotheek dan op basis van het huidige inkomen mogelijk zou zijn? Kunt de drie meest voorkomende situaties noemen?

Overwaarde vrijmaken via aflossingsvrije hypotheken

30. Biedt u (oudere) klanten de mogelijkheid om overwaarde op te nemen via een aflossingsvrije hypotheek?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Zo ja, onder welke voorwaarden?

31. Biedt u (oudere) klanten de mogelijkheid om op basis van grote overwaarde via een aflossingsvrije hypotheek meer overwaarde op te nemen dan op basis van de LTI-normen mogelijk zou zijn?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Toelichting

Dalende woonlasten

32. Biedt u (oudere) klanten die op basis van hun huidige inkomen langdurig hebben aangetoond bepaalde hypotheeklasten te kunnen dragen, de mogelijkheid een woning te kopen met lagere hypotheeklasten wanneer dit (net) niet mogelijk is binnen de LTI-normen?

33. Biedt u klanten die op basis van hun huidige inkomen langdurig hebben aangetoond bepaalde huurlasten te kunnen dragen, de mogelijkheid een woning te kopen met lagere hypotheeklasten wanneer dit (net) niet mogelijk is binnen de LTI-normen?

Rentemiddeling en combinatiehypotheek

34. Biedt u uw klanten de mogelijkheid om van rentemiddeling gebruik te maken?

- ◯ Ja.
- ◯ Nee, er zijn geen plannen om rentemiddeling aan te bieden.
- ◯ Nee, maar er zijn plannen om rentemiddeling op termijn aan te bieden.

35. Wat zijn voor u de belangrijkste overwegingen om de combinatiehypotheek (ook bekend als de Blokhypotheek) niet aan te bieden?

36. Verwacht u de combinatiehypotheek in de toekomst aan te bieden?

- ◯ Ja
- ◯ Nee
- ◯ Misschien

Toelichting

Tot slot

37. Zijn er nog specifieke doelgroepen of knelpunten die u onder de aandacht wil brengen?

38. Heeft u ideeën hoe de hypotheekverstrekking voor bepaalde specifieke groepen verbeterd kan worden?

39. Heeft u tot slot nog punten voor de Platform Maatwerk bijeenkomst in maart?

Hartelijk dank voor uw tijd. Mogelijk nemen wij nog contact met u op over uw antwoorden. U wordt nog geïnformeerd over het verdere proces rond het Platform Maatwerk.

Deel 2: 3a

Maatwerk (hypotheekadviseurs)

Introductie

Geachte relatie,

Hartelijk dank dat u deel wilt nemen aan deze enquête voor het Platform Maatwerk. Naar aanleiding van een aantal moties van de Tweede Kamer heeft minister Blok dit platform ingesteld om knelpunten voor maatwerk bij hypotheekverstrekking te identificeren en waar mogelijk weg te nemen. Deze enquête is bedoeld om voorafgaand een beter beeld te krijgen van de praktijk.

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) beschrijft de kaders waar binnen op verantwoorde wijze hypotheekverstrekking kan plaatsvinden op basis van het inkomen en de waarde van het onderpand. Naast de leennormen biedt de Tijdelijke Regeling een aantal standaard uitzonderingsbepalingen op basis waarvan van deze leennormen kan worden afgeweken. Voorbeelden hiervan zijn de extra 3% op het financieringslastpercentage voor alleenstaanden met een inkomen tot €31.000, de uitzonderingen voor energiebesparende maatregelen, de uitzondering bij het meefinancieren van een restschuld en de uitzonderingen bij het oversluiten van de hypotheek wanneer de klant in zijn huidige woning blijft wonen. Daarnaast biedt de regelgeving algemene ruimte om middels maatwerk af te wijken van LTI-normen, mits onderbouwd is dat dit verantwoord is; dit is de zogeheten 'explain'. Waar over maatwerk wordt gesproken in de enquête wordt in de regel op deze explainmogelijkheden gedoeld. De vragenlijst gaat daarnaast ook in op het gebruik van de hierboven genoemde standaard uitzonderingsbepalingen binnen de regelgeving.

De enquête bestaat uit vragen over de volgende onderwerpen:

1. **Cijfers over hypotheekverstrekking**
2. **Ontwikkelingen in maatwerk**
3. **Mogelijke belemmeringen voor maatwerk**
4. **Uitzonderingsbepalingen binnen de TRHK**
5. **Hypotheekverstrekking aan specifieke groepen**
6. **Overwaarde vrijmaken**
7. **Dalende woonlasten**
8. **Rentemiddeling en combinatiehypotheek**

U kunt de enquête tussentijds opslaan en op een later tijdstip de enquête verder invullen of doorsturen naar een collega.

Wij verzoeken u vriendelijk om de enquête uiterlijk 31 januari 2017 in te vullen.

Mocht u nog vragen hebben over de vragenlijst of het Platform Maatwerk, dan kunt u contact opnemen met [redacted]@minbzk.nl).

Maatwerk (hypotheekadviseurs)

Cijfers over hypotheekverstrekking

1. Hoeveel hypotheekdossiers heeft uw organisatie in 2015 en 2016 (tot Q3) behandeld?

2. Kunt u aangeven voor hoeveel hypotheekdossiers in 2015 en 2016 (tot en met Q3) er een explain is aangevraagd?

3. Kunt u aangeven voor hoeveel van uw hypotheekdossiers in 2015 en 2016 (tot Q3) de aanvraag voor een explain is gehonoreerd?

4. Welke onderbouwingen voor het afwijken van de inkomensnormen (gebruik van explain) worden het meest toegepast? Zou u de drie meest gebruikte kunnen noemen?

5. Kunt u aangeven op basis van welke gronden aanbieders door u aangeleverde explaindossiers afwijzen? Kunt u de drie meest gebruikte gronden kunnen noemen?

Maatwerk (hypotheekadviseurs)

Ontwikkelingen in maatwerk

6. Hoe heeft het aandeel explaindossiers zich de afgelopen jaren ontwikkeld?

- ◯ Het gebruik van explains is toegenomen.
- ◯ Het gebruik van explains is gelijk gebleven.
- ◯ Het gebruik van explains is afgenomen.

Kunt u aangeven wat de oorzaken voor deze ontwikkeling zijn?

7. Verwacht u dat er in de toekomst meer of minder gebruik wordt gemaakt van explain mogelijkheden?

- ◯ Meer
- ◯ Gelijkblijvend
- ◯ Minder

Kunt u dit toelichten?

8. Welke overwegingen spelen voor u een rol wanneer u de afweging maakt om voor een klant een explaindossier op te stellen?

Maatwerk (hypotheekadviseurs)

Mogelijke belemmeringen voor maatwerk

9. Zijn de mogelijkheden die de Tijdelijke Regeling hypothecair krediet biedt om middels een explain af te wijken van de leennormen (LTI- en LTV-normen) duidelijk?

Helemaal oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Helemaal eens
○	○	○	○	○

Kunt u dit toelichten?

10. Is het voor u voldoende duidelijk wat de toezichthouder beoordeelt als verantwoorde en goed onderbouwde hypotheekverstrekking bij het gebruik van explains?

Helemaal oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Helemaal eens
○	○	○	○	○

Kunt u dit toelichten?

11. Komt het voor dat volgens u een verantwoorde en goed onderbouwde hypotheekverstrekking met gebruik van explains in principe mogelijk is, maar dat er geen hypotheekverstrekker is die deze hypotheek wil verstrekken? Kunt u uw antwoord toelichten?

12. Brengt het gebruik van explain mogelijkheden extra kosten met zich mee?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Kunt u aangeven om welk type kosten het gaat? Bijvoorbeeld extra administratiekosten?

13. Berekent u extra kosten voor explains door aan de klant?

- ◯ Ja, volledig
- ◯ Ja, gedeeltelijk
- ◯ Nee

Kunt u dit toelichten?

14. Zijn deze extra kosten een reden om terughoudend te zijn in het gebruik van de explain mogelijkheden? Kunt u dat toelichten?

15. Voor welke specifieke situaties en/of groepen is het volgens u lastig om de gewenste hypotheek te verkrijgen?

Maatwerk (hypotheekadviseurs)

Uitzonderingsbepalingen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

De Regeling Hypothecair Krediet biedt 3 mogelijkheden om bij een energiezuinige woning meer leenruimte te bieden:
1. 9.000 euro extra leenruimte voor energiebesparende maatregelen;
2. 9.000 euro extra leenruimte voor woningen met een energiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6; en
3. 27.000 euro voor Nul-op-de-meter woningen.

16. Hoe vaak bemiddelt u voor hypotheken die gebruik maken van de standaard (drie gronden voor) extra leenruimte rond energiebesparing?

- ◯ Vaak
- ◯ Soms
- ◯ Nooit

Wat zijn uw overwegingen om deze ruimte wel/niet te benutten?

De Regeling Hypothecair Krediet biedt een uitzonderingsmogelijkheid om voor alleenstaanden met een inkomen tot 31.000 euro het financieringslastpercentage met 3% te verhogen.

17. Hoe vaak bemiddelt u voor hypotheken die gebruik maken van de standaard 3% extra leenruimte voor alleenstaanden tot 31.000 euro?

- ◯ Vaak
- ◯ Soms
- ◯ Nooit

Wat zijn uw overwegingen om deze ruimte wel/niet te benutten?

Maatwerk (hypotheekadviseurs)

Hypotheekverstrekking aan specifieke groepen: Inkomens

18. Zijn goede inkomensperspectieven een aanleiding voor u om een hogere hypotheek te adviseren dan mogelijk is op basis van het huidige inkomen?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Kunt u uw antwoord toelichten?

19. Hoe gaat u om met (nieuwe) klanten die hun hypotheek willen oversluiten, maar door een inkomensdaling op basis van de huidige LTI-normen niet voor hun huidige hypotheekhoogte in aanmerking zouden komen?

20. Voor welke (sociale) uitkeringen bieden hypotheekaanbieders de mogelijkheid om een hypotheek af te sluiten en/of over te sluiten?

Uitkering 1	
Uitkering 2	
Uitkering 3	
Uitkering 4	
Uitkering 5	
Uitkering 6	
Opmerkingen	

21. In welke klantsituaties adviseert u een lagere hypotheek dan op basis van het huidige inkomen mogelijk zou zijn? Kunt u de drie meest voorkomende situaties noemen?

Maatwerk (hypotheekadviseurs)

Overwaarde vrijmaken via aflossingsvrije hypotheken

22. Is het mogelijk voor (oudere) klanten om overwaarde te verzilveren via een aflossingsvrije hypotheek?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Kunt u uw antwoord toelichten?

23. Is het mogelijk voor (oudere) klanten om op basis van grote overwaarde via een aflossingsvrije hypotheek meer overwaarde op te nemen dan op basis van de LTI-normen mogelijk zou zijn?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Kunt u uw antwoord toelichten?

Maatwerk (hypotheekadviseurs)

Dalende woonlasten

24. Is het mogelijk voor (oudere) klanten die op basis van hun huidige inkomen langdurig hebben aangetoond bepaalde hypotheeklasten te kunnen dragen, de mogelijkheid een woning te kopen met lagere hypotheeklasten wanneer dit (net) niet mogelijk is binnen de LTI-normen?

25. Biedt u klanten die op basis van hun huidige inkomen langdurig hebben aangetoond bepaalde huurlasten te kunnen dragen, de mogelijkheid een woning te kopen met lagere hypotheeklasten wanneer dit (net) niet mogelijk is binnen de LTI-normen?

Maatwerk (hypotheekadviseurs)

Rentemiddeling en combinatiehypotheek

26. Biedt u klanten de mogelijkheid om van rentemiddeling gebruik te maken?

27. Wat vindt u van de combinatiehypotheek (ook bekend als de Blokhypotheek)? Kan de combinatiehypotheek (indien deze in de markt aangeboden zou worden) aantrekkelijk zijn voor klanten?

Maatwerk (hypotheekadviseurs)

Tot slot

28. Zijn er nog specifieke groepen of knelpunten die u onder de aandacht wilt brengen?

29. Heeft u ideeën hoe de hypotheekverstrekking voor specifieke groepen verbeterd kan worden?

30. Welke probleemsituaties ziet u verder in de praktijk, die hierboven niet aan de orde zijn gekomen?

31. Heeft u nog punten die u wilt meegeven voor de platform bijeenkomst in maart?

32. Indien u hier interesse in heeft, houden wij u graag op de hoogte over het Platform Maatwerk. Onder welk e-mailadres mogen wij u hiervoor benaderen?

Deel 2: nr 4

Van: [redacted]
Bcc: [redacted]@dmfco.nl"; "[redacted]@nl.abnamro.com"; [redacted]rabobank.nl"; [redacted]@nn.nl"; "[redacted]@ing.nl"; "[redacted]achmea.nl"; [redacted]@cmisfranchise.nl"; "[redacted]@hypotheekshop.nl"; [redacted]@cmisfranchise.nl"; [redacted]
Onderwerp: Platform Maatwerk - 21 maart werkgroep senioren
Datum: donderdag 16 maart 2017 16:48:26
Bijlagen: Casus 1 oversluiten.pdf
Casus 2 koop naar koop.pdf
Casus 3 koop naar koop.pdf
Casus 4 toelichting.pdf
Casus 4 verzilveren overwaarde.pdf
Casus 5 huur naar koop.pdf
Casus 6 AOW gat.pdf
Platform Maatwerk - werkgroep senioren.pdf

Beste deelnemer,

Hartelijk dank voor je aanmelding voor de werkgroep voor maatwerk voor senioren op dinsdag 21 maart. Hierbij ontvangt u de uitnodiging met de agenda en de bijbehorende stukken.

Werkgroep
De werkgroep maakt zoals eerder aangegeven deel uit van platform maatwerk. Het platform maatwerk is eind 2016 door het kabinet opgestart om de vermeende knelpunten in maatwerk bij hypotheekverstrekking te onderzoeken en hier oplossingen voor te zoeken. In januari hebben we een enquête uitgezet onder geldverstrekkers en hypotheekadviseurs. Hieruit kwam naar voren dat er rond hypotheekverstrekking aan senioren enkele knelpunten bestaan.

Tijdens de werkgroep bespreken we deze knelpunten met geldverstrekkers, hypotheekadviseurs, de toezichthouder en de ministeries van Financiën en BZK aan de hand van casussen. Het doel van de werkgroep is om te bespreken waarom deze knelpunten zich voordoen en hoe deze opgelost kunnen worden. In de bijgevoegde stukken vind je meer informatie over de knelpunten en de te bespreken casussen.

Het programma is als volgt:

9.15 - 9.30	Inloop
9.30 - 9.50	Opening en voorstelrondje
9.50 - 10.00	Toelichting bij *platform maatwerk* en de enquête resultaten
10.00 -12.00	Presentatie van casussen
12.00 - 12.30	Afsluiting en lunch

Locatie
De werkgroep vindt plaats bij The Office Operators, Utrecht Centrum. Het adres is Niasstraat 1, Utrecht. De locatie ligt dichtbij Utrecht CS en is met het openbaar vervoer goed bereikbaar. Als je van plan bent om met de auto te komen kunnen we een parkeerplek voor je reserveren The Office Operators. We horen graag **uiterlijk morgen** (vrijdag 17 maart) of je van deze optie gebruik kunt maken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Afdeling Koop- en kapitaalmarkt
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuid, 21e etage





Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Deel 2: nr 5

Werkgroep Senioren

Platform maatwerk

21 maart 2017

Inhoudsopgave

1. Aanleiding

2. Bevindingen enquête

3. Opzet werkgroep

4. Knelpunten bij maatwerk voor senioren

Het platform maatwerk is opgestart in reactie op motie van de Tweede Kamer.

DE MOTIES VERZOEKEN DE REGERING…

- Om in overleg met banken te bevorderen dat senioren en uitkeringsgerechtigden hun huidige hypotheek kunnen oversluiten
- Om meer mogelijkheden te bieden voor het oversluiten van hypotheken voor die gevallen waarin de woonlasten bij de nieuwe hypotheek gelijk zijn of afnemen
- Om een kader op te stellen, waarbij aanzienlijk meer hypotheken voor ouderen kunnen worden verstrekt
- Om inkomensperspectief en energiekosten mee te wegen in de hypotheekverstrekking of leennormen zonder de betalingsrisico's onverantwoord toe te laten nemen

IN REACTIE HIEROP IS *PLATFORM MAATWERK* GESTART

- In januari is het gebruik van maatwerk en de mogelijke belemmeringen onderzocht via een enquête onder geldverstrekkers en hypotheekadviseurs
- In de werkgroepen worden de knelpunten die uit de resultaten naar voren kwamen nader onderzocht door casuïstiek te bespreken met geldverstrekkers, adviseurs, toezichthouder en ministeries
- Op 10 april worden de gevonden knelpunten en voorgestelde oplossingsrichtingen gepresenteerd tijdens de *platform maatwerk* bijeenkomst. Voor de zomer wordt de Kamer geïnformeerd.

Uit de enquête komt naar voren dat maatwerk op beperkte schaal plaatsvindt

- De enquête is ingevuld door 10 geldverstrekkers en 238 adviseurs.
- Geldverstrekkers geven aan dat gemiddeld ongeveer 3,5% van de verstrekte hypotheken maatwerk betreft. Het percentage varieert van 0% tot 6%, afhankelijk van de geldverstrekker.
- Hypotheekadviseurs geven aan dat gemiddeld bij 5% van de hypotheekdossiers maatwerk is toegepast. Een kwart van de adviseurs dient nooit een aanvraag met explain in.

Belangrijkste knelpunten bij senioren en starters

- De meest genoemde knelpunten die vooral bij ouderen spelen:
  - Oversluiten naar een hypotheek met lagere maandlasten in de huidige woning
  - Doorstromen van een ‘dure koopwoning’ naar een koopwoning met lagere maandlasten.
  - Annuïtaire inkomenstoets bij verzilveren overwaarde middels een aflossingsvrije hypotheek
  - Invloed van AOW-gat op de leenruimte
  - Toetsrente bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar
- De meest genoemde knelpunten die vooral bij starters spelen:
  - Verhuizen van een ‘dure huurwoning’ naar een ‘goedkopere koopwoning’
  - Beperkte hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief

N.B. Uit het onderzoek blijkt dat naast starters en ouderen er ook knelpunten worden ervaren bij hypotheekverstrekking aan ondernemers, ZZP-ers, bij scheidingen en bij inkomen uit vermogen. Deze knelpunten kwamen minder prominent naar voren en worden door ons de komende periode verder geanalyseerd.

Mogelijke belemmeringen voor maatwerk

- Een groot deel van de geldverstrekkers heeft in het acceptatiebeleid een aantal uitzonderingsbepalingen uit de TRHK opgenomen (evt. met specifieke voorwaarden). Daarnaast zijn er vaak ook nog interne procedures om specifieke individuele gevallen te beoordelen. Er zijn ook geldverstrekkers die geen of nauwelijks maatwerk doen.
- Respondenten geven aan dat maatwerk een grijs gebied is. Door het ontbreken van duidelijke kaders voor maatwerk in de regelgeving is het in de praktijk vaak lastig om te bepalen wanneer maatwerk mogelijk is.
- In de praktijk zien hypotheekadviseurs dat veel geldverstrekkers niet of nauwelijks bereid zijn om van de leennormen of acceptatiekaders af te wijken. De groene vinkjes in het systeem tellen het zwaarst. Acceptanten van geldverstrekkers staan hierdoor onvoldoende open voor de motivatie van adviseurs dat ook bij een ontbrekend vinkje hypotheekverstrekking verantwoord kan zijn.

Opzet werkgroep

- Verduidelijking van de verschillende knelpunten met behulp van aangedragen praktijkcasussen
- Inzoomen op de casus. Waar doen de knelpunten zich precies voor en waarom?
- Nagaan op welke wijze of onder welke voorwaarden hypotheekverstrekking mogelijk is binnen de casus.
- Blik verbreden: Wat zouden oplossingen zijn om meer duidelijkheid over de norm te bieden en te verduidelijken hoe een bepaalde explain gebruikt kan worden.

Oversluiten naar een hypotheek met lagere maandlasten

Knelpunt

- Door een daling van het inkomen hebben sommige huishoudens een hypotheek die niet binnen de huidige LTI-normen past.
- Wanneer deze huishoudens hun hypotheek willen oversluiten naar een andere aanbieder, wordt dit door verschillende aanbieders geweigerd omdat ze niet aan de inkomenstoets voldoen.

Casus 1: Oversluiten

82 jarige weduwnaar met klein pensioen, wil oversluiten naar andere bank i.v.m. lage rente.

	Huidige situatie	*Nieuwe situatie*
Hypotheek (aflossingsvrij)	€ 118.831	131.826*
MW woning	€ 265.000	€ 265.000
LTV	45%	50%
Bruto maandlast (netto)	**€ 433 (€349)**	**€ 234 (€139)**
Rentepercentage	4,37%	2,04% (10jr rentevast)
Pensioeninkomen	€ 21.002	
Schulden	n.v.t.	

Rentevaste periode blijft 10 jaar vast
*Inclusief boeterente en oversluitkosten

Samenvattend:
- Zuivere oversluiting
- Maandlasten dalen sterk
- Rentevaste periode blijft gelijk
- Geen consumptieve kredieten

Hypotheek past niet op inkomen.

Doorstromen van een ‘dure koopwoning’ naar een koopwoning met lagere lasten

Knelpunt

- Huishoudens die verhuizen worden bij hypotheekverstrekking getoetst op de nu geldende leennormen. Dit kan betekenen dat een huishouden nu voor een verhuizing fors minder kan lenen ten opzichte van de hypotheek die ze nu hebben voor de duurdere woning.
- Zelfs als het huishouden nu (vaak al langere tijd) hogere maandlasten betaalt en na de verhuizing lagere maandlasten heeft, staan veel geldverstrekkers geen hypotheken buiten de inkomenstoets toe.

Wordt toegelicht door adviseur

Casus 2: Koop -> Koop

Gescheiden vrouw van 65 jaar wil verhuizen naar toekomstbestendige woning.

	Huidige situatie	*Nieuwe situatie*
Hypotheek	€ 72.604	€ 111.000
MW woning	€ 240.000	€ 189.500
LTV	30%	59%
Bruto maandlast (netto)	€ 306	€248 (€248)
Rentepercentage	5,06%	2,30%

Leningdeel 1: €56000 aflossingsvrij box 3 (inrichting, auto, zorg, onvoorziene uitgaven)
Leningdeel 2: €36500 aflossingsvrij box 1
Leningdeel 3: €18500 annuïtair box 1

Maandinkomen tot AOW	€ 3.156
Leencapaciteit tot AOW	€ 162.901
Maaninkomen vanaf AOW	€ 2.044
Leencapaciteit vanaf AOW	€ 125.162
Spaarvermogen	€ 32.000

Samenvattend:
- Maandlasten dalen
- LTV stijgt van 30% naar 59%
- Niet-standaard inkomenssituatie
- Geen achterstanden op hypotheek, geen consumptieve kredieten.

Hypotheek past op inkomen.
Inkomenssituatie maakt verstrekking toch ingewikkeld

Niet-standaard inkomenssituatie. Expertise bij geldverstrekker lijkt te ontbreken.
Voor pensioen:Gouden handdruk en OP van ex (Boon van Loon arrest)
Vanaf pensioen: AOW, OP van ex (Boon van Loon arrest), OP, Gouden handdruk

Wordt toegelicht door adviseur

Casus 3: Koop -> Koop

Gescheiden man van 60 jr koopt toekomstbestendig appartement

	Huidige situatie	*Nieuwe situatie*
Hypotheek (aflossingsvrij)	€ 160.000	€ 102.300
MW woning	€ 182.500	€ 115.000
LTV	88%	89%
Bruto maandlast	€ 687	€565/€170
Rentepercentage	n.v.t.	3,0% (20jr rentevast)

Leningdeel 1: €57.500 aflossingsvrij, 15jr rentevast 2,35% met een looptijd van 30 jaar
Leningdeel 2: €14.800 annuiteit, 15 jaar rentevast 2,15% met een looptijd van 30 jaar
Leningdeel 3: €30.000 annuiteit, 6 jaar rentevast 2,15% met een looptijd van 6,5 jaar

Huidig inkomen (WAO+aanvulling WAO-gat verzekering)	€ 37.113
Pensioeninkomen	AOW + klein pensioen
Saldo Lijfrenterekening	€ 73.500
Leencapaciteit tot pensioen	€ 163.672
Leencapaciteit vanaf pensioen zonder lijfrente	€ 44.037
Leencapaciteit vanaf pensioen met lijfrente	€ 70.152
Spaarvermogen	€ 8.000

Samenvattend:
- Maandlasten dalen
- LTV blijft nagenoeg gelijk

Hypotheek is niet passend op inkomenstoets. Toetsrente van 5% bij leningdelen met een looptijd < 10jr.

Annuïtaire inkomenstoets bij verzilveren overwaarde middels een aflossingsvrije hypotheek

Knelpunt

- De meeste geldverstrekkers geven klanten de mogelijkheid om overwaarde op te nemen via een aflossingsvrije hypotheek. Er kan maximaal 50% van de marktwaarde geleend worden. Bij een laag (AOW) inkomen kunnen de LTI-normen met name bij grote overwaarde knellend zijn. Geldverstrekkers hanteren de box 3 inkomenstoets met een annuitair aflossingsschema. Daarnaast hanteren geldverstrekkers bij een aflossingsvrije hypotheek een maximale looptijd van 15 jaar.
- Ruim de helft van de adviseurs geeft aan dat aflossingsvrije hypotheken mogelijk zijn, maar dat hierbij strikte voorwaarden worden gehanteerd. De annuitaire inkomenstoets en de maximale looptijd van 15 jaar worden als belemmerend ervaren.

Casus 4: verzilveren overwaarde

Zus gaat bij broer wonen als mantelzorger, verzilveren overwaarde tbv toekomstbestendige woning.

Ze verzorgt hem nu al en gaat nu bij hem wonen. Ze is ook zijn bewindvoerder.

	Huidige situatie	*Nieuwe situatie*
Hypotheek (aflossingsvrij)	€ 22.689	€ 101.884*
MW woning	€ 135.000	€ 135.000
LTV	17%	75%
Bruto maandlast (netto)	€ 76	**€ 238 (€206)**
Rentepercentage	4,00%	2,69%

Zij gaat huur betalen:	€ 325 per maand
Hij heeft een klein pensioentje	€1.806+AOW
Daarnaast voor nog 5 jr lijfrente	€ 3.600

* **Verbouwing van €75.000 + kosten van €4195**

Samenvattend:
- Zus gaat inwonen bij broer (mantelzorg)
- Overwaarde verzilveren voor woningaanpassingen
- Maandlasten stijgen, maar ook huurinkomsten.
- Geen kredieten.

Nieuwe hypotheek past niet op inkomen.

Wordt toegelicht door adviseur

Casus 5: Huur -> koop op late leeftijd

Alleenstaande vrouw van 75 jr wil met erfenis een toekomstbestendige woning kopen

	Huidige situatie	*Nieuwe situatie*
Hypotheek (aflossingsvrij)	n.v.t.	€ 158.750
MW woning	n.v.t.	€ 317.500
LTV	n.v.t.	50%
Bruto maandlast (netto)	€ 850	€ 396 (€ 396)
Rentepercentage	n.v.t.	3,0% (20jr rentevast)
Pensioeninkomen	€ 24.359	
Leencapaciteit (box 3)	€ 103.693	
Spaarvermogen	€ 30.000	
Erfenis	€ 175.000	

Aantoonbaar betaalverleden huur sinds 2000.

Samenvattend:
- Maandlasten dalen
- LTV wordt 50%
- Niet-standaard inkomenssituatie
- Aflossingsvrije hypotheek wordt annuitair getoetst.

Annuitaire toets

Invloed van AOW-gat op de leenruimte

Knelpunt

- In aanloop naar de AOW-leeftijd beïnvloedt het AOW-gat de leenruimte van huishoudens disproportioneel, doordat de maximale hypotheek wordt gebaseerd op het lagere inkomen tijdens het AOW-gat.
- Het staat voorop dat de hypotheek ook tijdens de inkomensterugval betaalbaar moet zijn. Wanneer het huishouden echter kan toelichten hoe ze van plan zijn het inkomen aan te vullen tijdens deze periode (bijvoorbeeld spaargeld) lijkt er geen sprake te zijn van een betalingsrisico. Ook als voldoende spaargeld om de inkomensterugval te dragen aantoonbaar aanwezig is, zijn geldverstrekkers echter niet altijd bereid om de hypotheek te baseren op het uiteindelijke pensioeninkomen.
- Ook ouderen die inkomen uit vermogen (bijvoorbeeld huuropbrengsten) gebruiken ter aanvulling op hun pensioeninkomen ondervinden grote moeite om op basis van dit inkomen een hypotheek af te sluiten.

Casus 6: AOW-gat

Stel met AOW-gat, hij 64 jaar en zij 61 jaar

	Huidige situatie	*Nieuwe situatie*
Hypotheek (aflossingsvrij)	€ 365.200	€ 230.000
MW woning	€ 510.000	€ 375.000
LTV	72%	61%
Bruto maandlast	€ 1.399	€ 500
Rentepercentage	4,6%	2,18% (20jr rentevast)
Huidig inkomen	€ 57.000	
Pensioeninkomen van hem	€ 31.024	
Pensioeninkomen van haar	€ 10.068	
Spaarvermogen	€ 311.238	
Leencapaciteit obv pensioeninkomen beiden	€ 231.600	

Pensioengat van 3 jaar. Kan overbrugt worden met 18.000 euro spaargeld.

Samenvattend:
- Verhuizing naar goedkopere woning.
- Hypotheek past op huidig inkomen en op toekomstig pensioeninkomen.
- Niet passend tijdens AOW-gat (3jr)
- Wel spaargeld, geen kredieten.

Niet passend tijdens AOW-gat.

Deel 2: nr 6

[redacted]

Hypotheek adviesrapport

Middelburg, 13 Maart 2017

[redacted]

Uw contactpersoon: [redacted]



[redacted]

Inhoudsopgave

Dit adviesrapport bevat de volgende berekeningen en bijlagen:

1. Samenvatting
    1.1. Samenvatting adviesproces
    1.2. Samenvatting productkeuze
    1.3. Onderbouwing oversluiten hypotheek
    1.4. Toelichting adviesrapport
2. Uw Hypotheek
    2.1. Begroting
3. Inventarisatie gegevens

1.Samenvatting

Het is ons een genoegen u hierbij uw persoonlijk hypotheek adviesrapport te doen toekomen. Dit rapport kwam tot stand naar aanleiding van de adviesgesprekken die wij met u hebben gevoerd.

1.1 Samenvatting adviesproces

De keuze voor de juiste hypotheek is niet eenvoudig. Een juiste hypotheek dient afgestemd te zijn op uw situatie. Naast de te betalen rente voor een hypotheek, zijn er nog vele andere factoren die een rol spelen bij het bepalen van de juiste keuze. Om samen met u een juiste keuze te maken, hebben wij de volgende stappen met u doorlopen:

1. Inventarisatie
Wij hebben uw persoonlijke en financiële situatie in kaart gebracht, uw wensen geïnventariseerd en uw budget vastgesteld.

2. Voorlichting
Wij hebben u uitgebreid voorgelicht omtrent de fiscale aspecten van een hypotheek, de mogelijke hypotheekvormen, de rente ontwikkelingen en de risico's die u kan lopen tijdens de looptijd van uw hypotheek.

3. Vaststelling persoonlijk profiel
Aan de hand van verscheidene vragen en uw huidige financiële situatie, hebben wij uw persoonlijk profiel in kaart gebracht en diverse scenario's omtrent de risico's m.b.t. de betaalbaarheid van uw hypotheek geschetst.
Doordat wij u eerst een uitgebreide voorlichting hebben gegeven, bent u in staat geweest om onze vragen beter te beantwoorden.

4. Vergelijking
Per product (verzekering, vermogensopbouw, hypotheek) hebben wij op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande stappen en uw wensen ten aanzien van de productvoorwaarden, een vergelijking gemaakt van alle aanbieders uit ons assortiment.

5. Bepaling keuze
Uit het vergelijkingsoverzicht hebt u per productsoort een keuze gemaakt voor een aanbieder; de motivatie van deze keuze hebben wij vastgelegd.

6. Afwijking
Indien u hebt aangegeven af te willen wijken van de voorgestelde hypotheek, waardoor deze niet langer overeenkomt met uw persoonlijk profiel, hebben wij u de mogelijke consequenties van een dergelijke afwijking duidelijk gemaakt en uw motivatie opgenomen in dit adviesrapport.

1.2 Samenvatting productkeuze

Hieronder treft u een kort overzicht aan van de opbouw en lasten in de nieuwe situatie zoals wij deze berekend hebben in het adviesrapport. Ter vergelijking treft u tevens in de eerste kolom uw huidige situatie aan ter vergelijking.

	Huidige situatie		Nieuwe situatie	
Hypotheekverstrekker	Argenta		Regio Bank	
Totaal hypotheekbedrag	118.831		131.826	
Leningdeel 1				
Type:	Aflossingsvrij		Aflossingsvrij	
Looptijd (resterend):	20 jaar		20 jaar	
Leningdeelbedrag:	106.831		106.831	
Rentevast periode:	4.6 jaar vast		10.0 jaar vast	
Einddatum rentevast periode:	15-11-2021		01-05-2027	
Rentepercentage:	4,35%		2,04%	
Bruto rentelast / maand		387		182
Leningdeel 2				
Type:	Aflossingsvrij		Aflossingsvrij	
Looptijd (resterend):	20 jaar		20 jaar	
Leningdeelbedrag:	12.000		12.000	
Rentevast periode:	4.6 jaar vast		10.0 jaar vast	
Einddatum rentevast periode:	15-11-2021		01-05-2027	
Rentepercentage:	4,55%		2,04%	
Bruto rentelast / maand		46		20
Leningdeel 3				
Type:			Aflossingsvrij	
Looptijd (resterend):			30 jaar	
Leningdeelbedrag:			12.995	
Rentevast periode:			10.0 jaar vast	
Einddatum rentevast periode:			01-05-2027	
Rentepercentage:			2,04%	
Bruto rentelast / maand				22
Abonnement				
Maandbedrag:			10	
Bruto maandlast				10
Totaal bruto maandlast		**433**		**234**
Totaal netto maandlast		**349**		**193**

1.3 Onderbouwing oversluiten hypotheek

Het oversluiten van uw hypotheek wil zeggen dat u een nieuwe hypotheek afsluit, zonder dat u een huis gaat kopen. De nieuwe hypotheek gebruikt u om de oude hypotheek af te lossen. De procedure is verder wel vergelijkbaar met het afsluiten van een hypotheek bij een nieuwe woning. Zo dient u opnieuw de meest geschikte hypotheekopzet te bepalen, uw huis te laten taxeren en om de hypotheek te laten ingaan naar de notaris te gaan. Naast het feit dat bovenstaande procedure tijd kost, zijn hier ook kosten aan verbonden. Toch blijkt het oversluiten van de hypotheek, ondanks de genoemde nadelen (tijd en kosten), in veel gevallen interessant. Over het algemeen zijn er 3 mogelijke aanleidingen om uw hypotheek over te sluiten:

- de nieuwe hypotheek kent een lagere rente en/of betere voorwaarden dan de huidige hypotheek.
- de huidige hypotheekopzet voldoet niet meer aan uw wensen.
- u wenst de rente vast te zetten voor een langere periode.

In de meeste gevallen wordt de nieuwe hypotheek bij een andere geldverstrekker dan waar de huidige hypotheek loopt, afgesloten. Indien men bij dezelfde geldverstrekker een nieuwe hypotheek afsluit, spreekt men meestal van het omzetten van de hypotheek in plaats van oversluiten. Om te bepalen of oversluiten in uw situatie interessant is, hebben we de voordelen afgewogen tegen de nadelen. Allereerst hebben wij de kosten die u dient te maken voor het oversluiten van uw hypotheek in kaart gebracht:

Omschrijving oversluitkosten	**Bedrag**
Boeterente	10.000,00
Hypotheekadvies	2.995,00
Totaal oversluitkosten	**12.995,00**

Vervolgens hebben wij de overige kosten die geen betrekking hebben op het oversluiten van de hypotheek in kaart gebracht:

Omschrijving overige kosten	**Bedrag**
Verbouwing	0,00
Kredieten inlossen	0,00
Eigen middelen	0,00
Totaal overige kosten	**0,00**

De gemiddelde resterende rentevast periode van de huidige hypotheek bedraagt nog 54 maanden. De gemiddelde rentevast periode van de berekende nieuwe hypotheek bedraagt 120 maanden.

Wij hebben de rentelasten van uw nieuwe hypotheek (exclusief de hiervoor genoemde overige kosten en oversluitkosten) berekend (in totaal EUR 202,03 per maand). Daarna hebben wij de rente- en aflossingslasten berekend die gepaard gaan met de aflossing van de oversluitkosten binnen de gemiddelde rentevast periode (in totaal EUR 132,89 per maand). Deze lasten hebben wij opgeteld bij de rentelasten van uw nieuwe hypotheek (exclusief de hiervoor genoemde overige kosten en oversluitkosten), wat resulteert in een maandelijkse last van EUR 334,92 gedurende 120 maanden. De rentelasten van uw huidige hypotheek bedragen EUR 432,76 per maand. Dit betekent dus dat oversluiten van uw hypotheek naar de voorgestelde nieuwe hypotheek een maandelijks voordeel oplevert van EUR 97,84.

Gedurende de gemiddelde nieuwe rentevast periode van 120 maanden komt het totale voordeel van het oversluiten van uw hypotheek uit op EUR 11.740,56. De conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat het oversluiten van uw huidige hypotheek naar een nieuwe hypotheek interessant voor u is.

1.4 Toelichting adviesrapport

Dit adviesrapport is gebaseerd op uw huidige situatie en de huidige marktomstandigheden. Daar waar tijdens de looptijd van uw hypotheek bepaalde voorwaarden (bijv. einde van de rentevast periode) aflopen / wijzigen, zijn wij er vanuit gegaan dat de marktomstandigheden op een dergelijk moment ongewijzigd zijn.

Tijdens onze voorlichting, hebben wij u duidelijk de consequenties uitgelegd bij veranderende marktomstandigheden of veranderingen in uw huidige situatie. Met onbekende toekomstige wijzigingen, zoals aanpassing van de fiscale regelgeving, afwijkende beleggingsresultaten, renteschommelingen en inflatie, is dus geen rekening gehouden. De berekeningsresultaten van uw hypotheek zijn derhalve prognoses.

Let op: Dit is een adviesrapport met berekeningen en dus geen offerte. Hoewel de berekeningen getoetst zijn aan het acceptatiebeleid van de aanbieders, behoudt de aanbieder het recht om af te wijken van haar beleid. Derhalve kunnen aan dit adviesrapport geen rechten worden ontleend. Genoemde bedragen kunnen dan ook afwijken van de werkelijkheid.

Onze dienstverlening in de toekomst

Op ons kantoor rust de zorgplicht om u ook na het afsluiten van het door ons gerealiseerde advies en de daarbij behorende producten, te blijven informeren over relevante wijzigingen in omstandigheden die voor u van belang zijn. Deze wijzigingen kunnen bestaan uit veranderingen in wetgeving, productvoorwaarden maar ook door wijzigingen in uw persoonlijke situatie.

Bij wijzigingen in wetgeving en/of productvoorwaarden wordt u door ons of de productaanbieder geïnformeerd. Maar wij spreken ook graag met u af dat u voorkomende wijzigingen in uw persoonlijke omstandigheden op eigen initiatief meldt aan ons kantoor. Wij bekijken dan graag in overleg met u of het bestaande advies en de daarbij behorende producten nog blijft aansluiten bij uw nieuwe situatie.

Indien u na verloop van tijd vragen heeft over uw product of indien er wijzigingen zijn in uw persoonlijke situatie, zijn er geen extra kosten verschuldigd voor onderhoud en service op de via ons afgesloten financiele producten. Deze werkzaamheden zijn namelijk inbegrepen in ons abonnement. De kosten van ons abonnement zijn in dit advies opgenomen. Indien u besluit ons abonnement te beëindigen en u heeft na verloop van tijd vragen over uw product of er zijn wijzigingen opgetreden in uw persoonlijke situatie, zullen wij de kosten voor dergelijk onderhoud en service in rekening brengen op basis van urendeclaratie. Wij maken hiervan voor u een inschatting van de tijd alsmede de kosten die hiermee gemoeid zijn.

Wij vertrouwen erop u van dienst te zijn geweest en zijn graag bereid dit adviesrapport nader met u te bespreken. Indien u akkoord bent met deze berekening en een offerte wenst aan te vragen, verzoeken wij u om hieronder voor akkoord te tekenen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Voor akkoord,

[redacted]

2. Uw Hypotheek

2.1 Begroting

Bedragen in euro's

Bedrag huidige hypotheek			118.831	
Boeterente *			10.000	
Overige kosten	Hypotheekadvies *	2.995		
	Totaal overige kosten		2.995	+/+
Totaal kosten			**131.826**	
Eigen middelen			0	-/-
Benodigd kapitaal **			**131.826**	

* De betaalde (her)financieringskosten die betrekking hebben op de aankoop, verbetering en of onderhoud van de (eerste) eigen woning zijn fiscaal aftrekbaar. Het aftrekbare bedrag pro rata de eigenwoningschuld bedraagt: EUR 12.995. De indicatie van de eenmalige fiscale besparing op deze kosten bedraagt: EUR 2.424.

** Omdat het benodigd kapitaal (= hypotheek) hoger is dan de fiscale eigenwoningschuld is de te betalen rente over de hypotheek niet geheel fiscaal aftrekbaar. De eigenwoningschuld bedraagt EUR 118.831. Over dat deel is de rente volledig aftrekbaar. Over het restant van de lening, EUR 12.995, is de rente niet aftrekbaar.

3.Inventarisatie gegevens

Personalia

Aanvrager 1

Achternaam:	[redacted]
Voorletters:	
Voornaam:	
Geslacht:	
Postcode:	
Huisnummer:	
Straatnaam:	
Woonplaats:	
Eigendom, huur of inwonend:	Eigendom
E-mail:	[redacted]
Geboortedatum:	[redacted]
Roker:	nee
In buitenland gewoond:	0 jaar
Burgerlijke staat:	Alleenstaand weduwe/weduwnaar

Inkomen

Aanvrager 1

Inkomen 1

Inkomensbron:	Sociale Uitkering
Ingangsdatum uitkering:	[redacted]
Soort uitkering:	AOW
Bruto uitkering per jaar:	13.836,00

Inkomen 2

Inkomensbron:	Pensioenuitkering
Ingangsdatum pensioen:	[redacted]
Soort pensioen:	Ouderdoms pensioen
Levenslang:	Ja
Bruto uitkering per jaar:	7.166,00

Vermogen

Aanvrager 1

Vermogen 1

Type:	Woonhuis
Nee:	Ja
Straatnaam:	[redacted]
Huisnummer:	
Postcode:	
Woonplaats:	[redacted]
Getaxeerde marktwaarde:	265.000,00
Is er sprake van erfpacht:	Nee

Eigen bewoning:	Ja
Wordt verkocht i.v.m. aankoop nieuwe woning:	Nee
Gaat de woning worden verhuurd:	Nee
Bezwaard met hypotheek:	Ja
Aantal:	1
Soort lening:	Maatschappij
Leningnummer:	890983
Totaal:	118.831,00
Totale rente lasten:	5.193,15

Hypotheek 1

Datum inschrijving:	15-11-2006
Bedrag inschrijving:	118.831,00

Begroting

Boeterente:	10.000,00
Saldo huidige hypotheek:	118.831,00

Bestemming

Financiering bestemd voor:	(Her)financiering huidig onderpand

Fiscaal

Box 1 schuld aanvrager 1:	118.831,00
Box 3 schuld aanvrager 1:	12.995,00
Totaal:	118.831,00
Eenmalige aftrekbare kosten:	12.995,00

Onderpand

(Verwachte) Passeerdatum:	01-05-2017
Energielabel:	Nvt

Overige kosten

Hypotheekadvies:	2.995,00
Abonnement:	Ja
Maandelijkse advieskosten:	10,00
Overige kosten:	2.995,00

Boeterente 2

Berekeningswijze:	Ja
resterende rentevastperiode:	Nee
Deelbedrag hypotheek:	106.831,00
Boetevrij bestanddeel:	10,00
Resterende rentevastperiode:	180
Huidige rente leningdeel:	4,35
Huidige marktrente:	2,00
Rente contante waarde berekening:	2,00
Boeterente:	29.260,00
Boeterente totaal:	10.000,00
Handmatig:	Ja

Boeterente 3

Deelbedrag hypotheek:	12.000,00
Boetevrij bestanddeel:	10,00
Resterende rentevastperiode:	180
Huidige rente leningdeel:	4,55
Huidige marktrente:	2,00
Rente contante waarde berekening:	2,00
Boeterente:	3.566,00

Financieringsopzet

Overige Kosten:	2.995,00
Totale kosten:	131.826,00
Benodigd:	131.826,00

Financiering

Leningsdelen

Rentedaling meenemen in resultaat:	Nee
Totaal deelbedrag:	131.826,00
Totaal saldo:	131.826,00
Totaal box 3:	12.995,00

Leningsdeel 1

Vorm:	Aflossingsvrij
Deelbedrag:	106.831,00
Saldo:	106.831,00
Looptijd:	15-11-2036
Aftrekbaar:	01-01-2031
Rentevast:	10 jaar
Gebruikte rente na rentevast periode:	5,00
Particuliere verstrekking:	Nee

Leningsdeel 2

Vorm:	Aflossingsvrij
Deelbedrag:	12.000,00
Saldo:	12.000,00
Looptijd:	15-11-2036
Aftrekbaar:	01-01-2031
Rentevast:	10 jaar
Gebruikte rente na rentevast periode:	5,00
Particuliere verstrekking:	Nee

Leningsdeel 3

Vorm:	Aflossingsvrij
Deelbedrag:	12.995,00
Saldo:	12.995,00
Aftrekbaar:	01-01-2000
Rentevast:	10 jaar
Gebruikte rente na rentevast periode:	5,00

Box 3:	12.995,00
Particuliere verstrekking:	Nee

Deel 2: nr 7

Casus 1 - Knelpunten bij senioren

Onderstaande casus betreft werkelijke situatie die wij hadden.
Speelt eind 2016 (aanvraag) en acceptatie en passeren in 2017.

Toelichting vooraf:
Wij verstrekken hypotheekadvies op basis van uurtarief.
Dat betekent dat zaken die eenvoudig zijn goedkoop voor onze klant uitvallen.
Zaken die veel overleg met geldverstrekkers vragen, vallen duurder uit voor onze klant.
Indien een maatschappij allerlei extra informatie c.q. motivatie vraagt, zonder toegevoegde waarde / noodzaak, betekent dit dat de klant onnodig op kosten wordt gejaagd.

Deze casus is uiteindelijk wel via maatwerk geregeld, maar het traject was (zeer) moeizaam, waardoor dit voor onze klant tot onnodige kosten heeft geleid.
Deze casus heeft veel verschillende elementen die bij senioren als knelpunt terugkomen. Toevallig komen veel van die elementen in deze casus samen.
Wat mij betreft zou per element een standpunt ingenomen kunnen worden om de toegankelijkheid tot de hypotheekmarkt voor senioren te verbeteren.

Situatie schets:
Betreft relatie V.
V is geboren op 23-08-1951
V is alleenstaand sinds haar scheiding per 9 maart 1994.

V heeft momenteel een eigen woning met een geheel aflossingsvrije hypotheek van € 72.604 tegen een rente van 5,06%. Dit leidt tot een maandlast van € 306,11.

V heeft een direct beschikbaar vermogen van circa € 32.000.

Inkomen V:

Per:	tot	uitvoerder	bedrag p/mnd
Heden	01-07-2017	ABNAMRO / Gouden handdruk Leefrekening [*1]	€ 2.002
Heden	levenslang	ex-partner [*2]	€ 1.154
01-08-2016	levenslang	Zwitserleven	€ 205
01-08-2016	levenslang	L&G	€ 139
01-01-2017	01-01-2022	Aegon bankspaarlijfrente	€ 92
01-05-2017	levenslang	Pensioenfonds Meubel	€ 116
23-05-2017	levenslang	AOW / SVB	€ 890
23-05-2017	levenslang	ABP	€ 39
23-05-2017	levenslang	Zorg & Welzijn	€ 64

[*1]: V ontvangt een uitkering vanuit haar Gouden Handdruk als inkomensaanvulling nadat haar looninkomen is beëindigd.

[*2]: V heeft een zelfstandig recht op een ouderdomspensioen van haar ex dat op basis van het Boon van Loon arrest haar toekomt, omdat haar ex inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt. Dit bedrag wordt door haar ex maandelijks aan haar overgemaakt.

Wensen:
V wil gezien haar leeftijd kleiner gaan wonen en geen onderhoud meer aan de tuin.
Vandaar dat haar plan is te gaan verhuizen naar een appartement.

De huidige woning wordt verkocht voor € 240.000. Na aftrek van makelaarskosten en afronding naar beneden zal de overwaarde circa € 160.000 bedragen.
V wil een appartement gaan aankopen van € 189.500. Er wordt voor € 15.000 verbouwd.
Inclusief kosten koper en makelaarscourtage bedraagt de financieringsbehoefte € 215.000.
V wil geld achter de hand houden voor nieuwe inrichting woning, aankoop andere auto over enkele jaren, reserve voor mogelijk toekomstige zorgkosten en voor onvoorzien.

Nieuwe financiering:
De EWS bedraagt (circa) € 215.000 -/- € 160.000 = € 55.000.
De hypotheek wordt aangevraagd voor € 111.000, zodat € 56.000 niet aftrekbaar is. Dit is het bedrag voor inrichting, auto, zorg en onvoorzien.

De hypotheek is voor € 18.500 een annuïteit met duur 30 jaar.
De rest is aflossingsvrij met duur 30 jaar.
De rente bedraagt 2,3%.

De maandlast bedraagt € 248 per maand.
De bruto maandlast is tevens de netto maandlast omdat het saldo EWF minus hyp.rente positief is.

Eerste indruk beoordeling:
Inkomen vanaf heden tot AOW-gerechtigde leeftijd: € 3.156 per maand.
Inkomen vanaf AOW-gerechtigde leeftijd (eenvoudigheid halve OP van ex + AOW): € 2.044 per maand

Als bovenstaande wordt omgerekend naar een maximale hypotheek, rekening houdend met € 56.000 niet aftrekbaar, dan is:

- o.b.v. inkomen tot AOW en normen 2017 een hypotheek mogelijk van € 162.901
- o.b.v. inkomen vanaf AOW en normen 2017 een hypotheek mogelijk van € 125.162

Aangezien de aangevraagde hypotheek past binnen de normen voor AOW en na AOW is e.e.a. haalbaar o.b.v. stukken Boon van Loon OP, Uitkeringsbewijs gouden handdruk en AOW.

Deze eerste indruk leidt ertoe dat financiering relatief eenvoudig mogelijk moet zijn.

Ervaren knelpunten:
Gezien de verschillende inkomens in combinatie met verevend ouderdomspensioen, regulier ouderdomspensioen, gouden handdruk en AOW, waarbij o.a. verschillende startdata zijn van de inkomensbronnen heb ik deze zaak eerst met verschillende partijen voorgesproken.

<u>Gewoon lastig</u>
De eerste opmerking van verschillende partijen is: "ingewikkeld, lastig, zij kan beter wachten tot zij haar AOW inkomen ook daadwerkelijk heeft. Waarom wacht zijn niet gewoon?"
Dit vind ik een vreemde reactie. Als er financieel geen enkele belemmerring is, waarom zou zij dan niet kunnen verhuizen? In deze casus betrof de tijd tussen start proces en AOW-gerechtigde leeftijd iets minder dan een jaar, maar dit kan in een andere situatie best 2 of 3 of 5 jaar zijn.
In mijn ogen wordt onterecht een drempel tot verhuizen opgelegd, alleen al vanwege het feit dat het "lastig" is.
<u>Zelfstandig pensioenrecht</u>
Haar ex heeft in 2009 bij zijn pensioenfonds opgevraagd hoeveel hij haar aan OP moet uitbetalen.
Het ontvangen ouderdomspensioen (OP) o.b.v. Boon van Loon wordt door haar ex maandelijks overgemaakt. Zij kan dit aantonen met overboekingsbewijzen en is terug te vinden in de IB aangiftes.

Dit komt overeen met de maandelijks uitgekeerde bedragen.
Desondanks eist de geldverstrekker dat er een nieuwe berekening komt van dit OP. De pensioenuitvoerder gaat dit niet zomaar doen. Worden dan kosten voor berekend die betaald moeten worden door haar ex. Na veel overleg tussen geldverstrekker en pensioenfonds komen we overeen dat een verklaring volstaat dat de berekening van 2009 correct is.
Ook hier in mijn ogen onnodig drempels opgelegd c.q. klant tot hogere kosten dwingen.

Uitkering is niet levenslang (c.q. bestendig)
Diverse geldverstrekkers geven aan dat de gouden handdruk uitkering niet zo maar wordt meegenomen, omdat deze als niet-bestendig wordt gezien.
Vreemd, omdat de totale inkomenssituatie wél bestendig is. Er moet niet per onderdeel worden gekeken.

Tijdelijk tekort
Als al sprake zou zijn van een tekort, bijvoorbeeld dat de gouden handdruk uitkering tot AOW niet wordt meegeteld, dan is sprake van een inkomen van € 1.154 per maand.
Op basis hiervan is een hypotheek mogelijk van slechts € 29.930.
Kijkend naar de financieringslast is een maandlast acceptabel van 11,5% x € 13.848 : 12 mnd = € 132,71 p/mnd. De werkelijke maandlast bedraagt € 248.
Dat is een verschil van circa € 116 per maand. Als V voldoende eigen vermogen / liquide middelen bezit om dit tekort te kunnen opbrengen, dan zie ik niet waarom de hypotheek niet haalbaar zou kunnen zijn. In deze concrete situatie kan V € 32.000 : € 116 = 275 maanden (circa 23 jaar) het tekort aanvullen. In deze situatie ging het slechts om circa 9 maanden.

Zeer lage maandlast
Gezien de hoogte van de maandlast kan men zich afvragen of voor deze maandlast een huurwoning kan worden aangegaan.
Daarbij komt dat huurlasten jaarlijks geïndexeerd worden (en in het algemeen betekent dit een stijging van de lasten). Als er een koopwoning is, waarbij de hypotheek voor lange tijd wordt vastgezet (in dit geval 20 jaar vast) dan is er geen risico op stijging lasten. Dit biedt dus meer zekerheid dan een huurwoning.

Er blijft ook geld achter de hand voor onvoorzien, zodat ook onderhoud uitgevoerd kan worden.

Waarom consumptieve toetsing
Gezien de beperkte hoogte van de hypotheekschuld (EWS) in relatie tot de waarde van de woning kan geen gebruik worden gemaakt van een aftrekpost. Netto is bruto.
Voor het deel dat wel kwalificeert als EWS, maar waar desondanks geen renteaftrek voor mogelijk is, geld de gewone toetsing. Voor het deel dat niet als EWS kwalificeert wordt een zwaardere consumptieve toetsing gebruikt.
Dit komt bij ouderen veelvuldig voor en is onlogisch.

Deel 2: nr 8

2: [redacted] (60).

Situatieschets:
Burgerlijke staat: alleenstaand, gescheiden.
Inkomen: WAO € 29.831,-, aanvulling WAO-gat verzekering tot 65e € 7.282,-.
Pensioeninkomen: AOW + zeer beperkt pensioen € 557,- per jaar.
Lijfrente: € 73.500,- saldo lijfrenterekening.
Spaargeld: € 8.000,-.
Eigen woning, verkocht voor € 182.500,-.
Hypotheek aflossingsvrij € 160.000,-, rente 5,15%, maandlast € 687,-.

Wens:
Vanwege verminderende gezondheid en naderend pensioen, aankoop appartement: € 115.000,-.
Totale kosten: € 121.300,-.
Gevraagde lening: € 102.300,-:
€ 57.500,- aflossingsvrij, rente 15 jaar vast, 2,35%.
€ 14.800,- annuïteitenhypotheek, looptijd 30 jaar, rente 15 jaar vast, 2,15%.
€ 30.000,- annuïteitenhypotheek, looptijd 6,5 jaar, rente 6 jaar vast, 1,7%
Maandlast nu € 565,-, na pensionering € 170,-.

Toetsing:
Huidige inkomen, maximale lening € 163.672,-, maximale woonlast € 634,-.
Pensioeninkomen, exclusief lijfrente € 44.037,-, maximale woonlast € 170,-
Pensioeninkomen incl. lijfrente duur 20 jaar € 70.152,-, maximale woonlast € 271,-.

Probleem:
Op het oog is de gevraagde lening passend, totdat er op detailniveau gecorrigeerd gaat worden:

- Aflossingsvrij wordt fictief een annuïteitenhypotheek.
- Looptijd van WAO-gat verzekering is tot 65 jaar, hierdoor moet een deel van de lening nog sneller afgelost worden.
- Een deel van lening heeft een rente korter dan 10 jaar en wordt dus op 5% getoetst.

Ineens past de lening niet meer binnen de huidige en toekomstige maximale woonlast. De annuïtaire toetsing van het aflossingsvrije deel verhoogt de toetslast tot AOW-datum tot € 675,- en voor de periode daarna tot € 279,-. Hiermee is de lening op beide periodes niet meer passend. Omdat een deel van de lening vanwege de WAO-gat verzekering verder ingekort moet worden, is de overschrijding op het huidige inkomen nog groter.

Uitkomst:
Geen financier bleek bereid het aflossingsvrije deel op werkelijke lasten te toetsen en een deel ziet lijfrente zelfs niet eens als pensioeninkomen. Uiteindelijk is het rond gekomen, door de lijfrente-rekening niet in 20 jaar (levenslang) maar in 10 jaar te laten uitkeren:
Totale lening € 94.200,-, dus € 8.100,- extra eigen inbreng.
Aflossingsvrij € 44.700,- in plaats van € 57.500,-.
Annuïteitenhypotheek € 22.000,-, looptijd 6 jaar en 8 maanden i.v.m. WAO-gat verzekering.
Annuïteitenhypotheek € 27.500,-, looptijd 16 jaar en 8 maanden i.v.m. lijfrente.
Woonlast bij de start € 521,- en na pensionering € 230,-

Oplossing:
Net als hiervoor, toets niet alles annuïtair, zeker niet als er gekozen wordt voor versnelde aflossing. In dit geval zorgt dat ervoor dat de klant noodgedwongen zijn lijfrente sneller moet opnemen en zijn hele reserve moet aanspreken, terwijl daar qua lasten geen enkele reden voor was. Hij heeft geen keuze, omdat een goedkopere (passende) woning niet beschikbaar is en huren te duur.

Deel 2: nr 9

Op uw verzoek doe ik bijgaand een casus toekomen.

“Probleem” in deze is het niet kunnen oversluiten om de woning levensloop bestendig te maken. Hypotheek past niet annuitaire toets op basis van inkomen. Zus gaat bij broer wonen (mantelzorger). De bijdrage die de zus betaalt (huur) in het wonen, wordt niet meegenomen in de inkomenstoets.

Meneer ([redacted]) heeft lopende hypotheek bij Rabobank van € 23000,-- en deze willen we verhogen met € 85000,-- om de woning levensloop bestendig te maken.
Zus ([redacted])verzorgt de man nu al en woont apart, maar gaat bij hem wonen en huur betalen van € 3600-€ 4200 per jaar. Zij is ook mentor/bewindvoerder voor broer.
Broer heeft een klein pensioen van € 1806 en AOW. Daarnaast zal er nog een kleine aanvulling uit een lijfrente zijn. (€ 300 per maand voor de duur van 5 jaar)
Zus is nog werkzaam.

Deel 2: nr 10

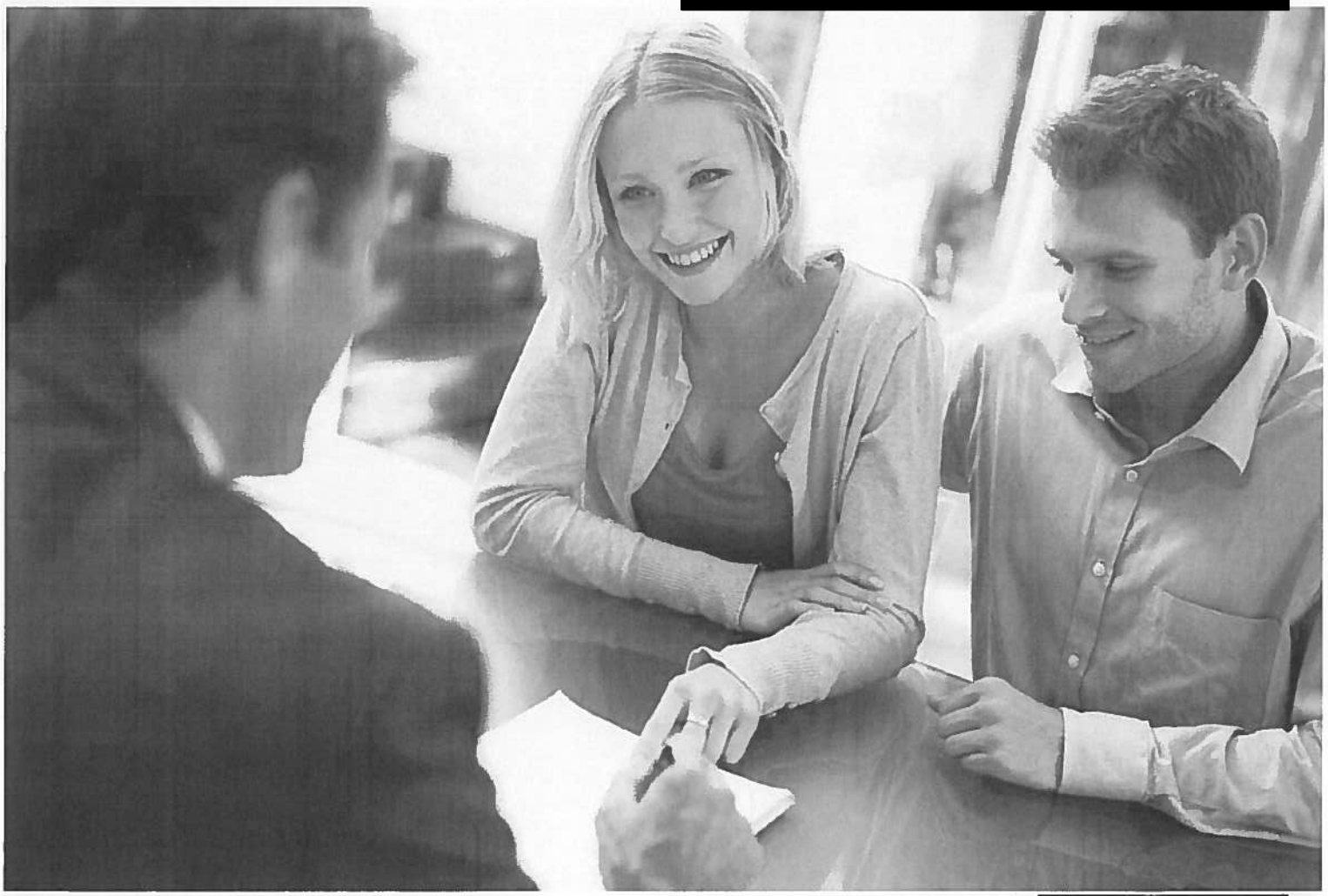
[redacted]

[redacted]

Hypotheek adviesrapport

[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

Inhoudsopgave

Dit adviesrapport bevat de volgende berekeningen en bijlagen:

1. Samenvatting
    1.1. Samenvatting adviesproces
    1.2. Samenvatting productkeuze
    1.3. Onderbouwing oversluiten hypotheek
    1.4. Toelichting adviesrapport
2. Uw Hypotheek
    2.1. Begroting
3. Inventarisatie gegevens

1.Samenvatting

Het is ons een genoegen u hierbij uw persoonlijk hypotheek adviesrapport te doen toekomen. Dit rapport kwam tot stand naar aanleiding van de adviesgesprekken die wij met u hebben gevoerd.

1.1 Samenvatting adviesproces

De keuze voor de juiste hypotheek is niet eenvoudig. Een juiste hypotheek dient afgestemd te zijn op uw situatie. Naast de te betalen rente voor een hypotheek, zijn er nog vele andere factoren die een rol spelen bij het bepalen van de juiste keuze. Om samen met u een juiste keuze te maken, hebben wij de volgende stappen met u doorlopen:

1. Inventarisatie
Wij hebben uw persoonlijke en financiële situatie in kaart gebracht, uw wensen geïnventariseerd en uw budget vastgesteld.

2. Voorlichting
Wij hebben u uitgebreid voorgelicht omtrent de fiscale aspecten van een hypotheek, de mogelijke hypotheekvormen, de rente ontwikkelingen en de risico's die u kan lopen tijdens de looptijd van uw hypotheek.

3. Vaststelling persoonlijk profiel
Aan de hand van verscheidene vragen en uw huidige financiële situatie, hebben wij uw persoonlijk profiel in kaart gebracht en diverse scenario's omtrent de risico's m.b.t. de betaalbaarheid van uw hypotheek geschetst.
Doordat wij u eerst een uitgebreide voorlichting hebben gegeven, bent u in staat geweest om onze vragen beter te beantwoorden.

4. Vergelijking
Per product (verzekering, vermogensopbouw, hypotheek) hebben wij op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande stappen en uw wensen ten aanzien van de productvoorwaarden, een vergelijking gemaakt van alle aanbieders uit ons assortiment.

5. Bepaling keuze
Uit het vergelijkingsoverzicht hebt u per productsoort een keuze gemaakt voor een aanbieder; de motivatie van deze keuze hebben wij vastgelegd.

6. Afwijking
Indien u hebt aangegeven af te willen wijken van de voorgestelde hypotheek, waardoor deze niet langer overeenkomt met uw persoonlijk profiel, hebben wij u de mogelijke consequenties van een dergelijke afwijking duidelijk gemaakt en uw motivatie opgenomen in dit adviesrapport.

1.2 Samenvatting productkeuze

Hieronder treft u een kort overzicht aan van de opbouw en lasten in de nieuwe situatie zoals wij deze berekend hebben in het adviesrapport. Ter vergelijking treft u tevens in de eerste kolom uw huidige situatie aan ter vergelijking.

	Huidige situatie		Nieuwe situatie	
Hypotheekverstrekker	Rabobank		Regio Bank	
Totaal hypotheekbedrag	22.689		101.884	
Leningdeel 1				
Type:	Aflossingsvrij		Aflossingsvrij	
Looptijd (resterend):	16 jaar		30 jaar	
Leningdeelbedrag:	22.689		22.689	
Rentevast periode:	Variabel		20.0 jaar vast	
Einddatum rentevast periode:	maandelijks		01-04-2037	
Rentepercentage:	4,00%		2,69%	
Bruto rentelast / maand		76		51
Leningdeel 2				
Type:			Aflossingsvrij	
Looptijd (resterend):			30 jaar	
Leningdeelbedrag:			79.195	
Rentevast periode:			20.0 jaar vast	
Einddatum rentevast periode:			01-04-2037	
Rentepercentage:			2,69%	
Bruto rentelast / maand				178
Abonnement				
Maandbedrag:			10	
Bruto maandlast				10
Totaal bruto maandlast		**76**		**238**
Totaal netto maandlast		**76**		**206**

1.3 Onderbouwing oversluiten hypotheek

Het oversluiten van uw hypotheek wil zeggen dat u een nieuwe hypotheek afsluit, zonder dat u een huis gaat kopen. De nieuwe hypotheek gebruikt u om de oude hypotheek af te lossen. De procedure is verder wel vergelijkbaar met het afsluiten van een hypotheek bij een nieuwe woning. Zo dient u opnieuw de meest geschikte hypotheekopzet te bepalen, uw huis te laten taxeren en om de hypotheek te laten ingaan naar de notaris te gaan. Naast het feit dat bovenstaande procedure tijd kost, zijn hier ook kosten aan verbonden. Toch blijkt het oversluiten van de hypotheek, ondanks de genoemde nadelen (tijd en kosten), in veel gevallen interessant. Over het algemeen zijn er 3 mogelijke aanleidingen om uw hypotheek over te sluiten:

- de nieuwe hypotheek kent een lagere rente en/of betere voorwaarden dan de huidige hypotheek.
- de huidige hypotheekopzet voldoet niet meer aan uw wensen.
- u wenst de rente vast te zetten voor een langere periode.

In de meeste gevallen wordt de nieuwe hypotheek bij een andere geldverstrekker dan waar de huidige hypotheek loopt, afgesloten. Indien men bij dezelfde geldverstrekker een nieuwe hypotheek afsluit, spreekt men meestal van het omzetten van de hypotheek in plaats van oversluiten. Om te bepalen of oversluiten in uw situatie interessant is, hebben we de voordelen afgewogen tegen de nadelen. Allereerst hebben wij de kosten die u dient te maken voor het oversluiten van uw hypotheek in kaart gebracht:

Omschrijving oversluitkosten	**Bedrag**
Taxatiekosten	450,00
Kosten notaris hypotheek	750,00
Hypotheekadvies	2.995,00
Totaal oversluitkosten	**4.195,00**

Vervolgens hebben wij de overige kosten die geen betrekking hebben op het oversluiten van de hypotheek in kaart gebracht:

Omschrijving overige kosten	**Bedrag**
Verbouwing	75.000,00
Kredieten inlossen	0,00
Eigen middelen	0,00
Totaal overige kosten	**75.000,00**

De gemiddelde resterende rentevast periode van de huidige hypotheek bedraagt nog 75 maanden. De gemiddelde rentevast periode van de berekende nieuwe hypotheek bedraagt 240 maanden.

Wij hebben de rentelasten van uw nieuwe hypotheek (exclusief de hiervoor genoemde overige kosten en oversluitkosten) berekend (in totaal EUR 50,88 per maand). Daarna hebben wij de rente- en aflossingslasten berekend die gepaard gaan met de aflossing van de oversluitkosten binnen de gemiddelde rentevast periode (in totaal EUR 101,53 per maand). Deze lasten hebben wij opgeteld bij de rentelasten van uw nieuwe hypotheek (exclusief de hiervoor genoemde overige kosten en oversluitkosten), wat resulteert in een maandelijkse last van EUR 152,41 gedurende 240 maanden. De rentelasten van uw huidige hypotheek bedragen EUR 75,63 per maand. Dit betekent dus dat oversluiten van uw hypotheek naar de voorgestelde nieuwe hypotheek een maandelijks nadeel oplevert van EUR -76,78.

Gedurende de gemiddelde nieuwe rentevast periode van 240 maanden komt het totale nadeel van het oversluiten van uw hypotheek uit op EUR -18.427,67. De conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat het oversluiten van uw huidige hypotheek naar een nieuwe hypotheek niet interessant voor u is.

1.4 Toelichting adviesrapport

Dit adviesrapport is gebaseerd op uw huidige situatie en de huidige marktomstandigheden. Daar waar tijdens de looptijd van uw hypotheek bepaalde voorwaarden (bijv. einde van de rentevast periode) aflopen / wijzigen, zijn wij er vanuit gegaan dat de marktomstandigheden op een dergelijk moment ongewijzigd zijn.

Tijdens onze voorlichting, hebben wij u duidelijk de consequenties uitgelegd bij veranderende marktomstandigheden of veranderingen in uw huidige situatie. Met onbekende toekomstige wijzigingen, zoals aanpassing van de fiscale regelgeving, afwijkende beleggingsresultaten, renteschommelingen en inflatie, is dus geen rekening gehouden. De berekeningsresultaten van uw hypotheek zijn derhalve prognoses.

Let op: Dit is een adviesrapport met berekeningen en dus geen offerte. Hoewel de berekeningen getoetst zijn aan het acceptatiebeleid van de aanbieders, behoudt de aanbieder het recht om af te wijken van haar beleid. Derhalve kunnen aan dit adviesrapport geen rechten worden ontleend. Genoemde bedragen kunnen dan ook afwijken van de werkelijkheid.

Onze dienstverlening in de toekomst

Op ons kantoor rust de zorgplicht om u ook na het afsluiten van het door ons gerealiseerde advies en de daarbij behorende producten, te blijven informeren over relevante wijzigingen in omstandigheden die voor u van belang zijn. Deze wijzigingen kunnen bestaan uit veranderingen in wetgeving, productvoorwaarden maar ook door wijzigingen in uw persoonlijke situatie.

Bij wijzigingen in wetgeving en/of productvoorwaarden wordt u door ons of de productaanbieder geïnformeerd. Maar wij spreken ook graag met u af dat u voorkomende wijzigingen in uw persoonlijke omstandigheden op eigen initiatief meldt aan ons kantoor. Wij bekijken dan graag in overleg met u of het bestaande advies en de daarbij behorende producten nog blijft aansluiten bij uw nieuwe situatie.

Indien u na verloop van tijd vragen heeft over uw product of indien er wijzigingen zijn in uw persoonlijke situatie, zijn er geen extra kosten verschuldigd voor onderhoud en service op de via ons afgesloten financiele producten. Deze werkzaamheden zijn namelijk inbegrepen in ons abonnement. De kosten van ons abonnement zijn in dit advies opgenomen. Indien u besluit ons abonnement te beëindigen en u heeft na verloop van tijd vragen over uw product of er zijn wijzigingen opgetreden in uw persoonlijke situatie, zullen wij de kosten voor dergelijk onderhoud en service in rekening brengen op basis van urendeclaratie. Wij maken hiervan voor u een inschatting van de tijd alsmede de kosten die hiermee gemoeid zijn.

Wij vertrouwen erop u van dienst te zijn geweest en zijn graag bereid dit adviesrapport nader met u te bespreken. Indien u akkoord bent met deze berekening en een offerte wenst aan te vragen, verzoeken wij u om hieronder voor akkoord te tekenen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Voor akkoord,

[redacted]

2. Uw Hypotheek

2.1 Begroting

Bedragen in euro's

Bedrag huidige hypotheek			22.689	
Verbouwing	Verbouwing	75.000		
	Totaal verbouwingskosten		75.000	
Taxatiekosten *			450	
Notariskosten hypotheekakte (over EUR 101.884) *			750	
Overige kosten	Hypotheekadvies *	2.995		
	Totaal overige kosten		2.995	+/+
Totaal kosten			**101.884**	
Eigen middelen			0	-/-
Benodigd kapitaal **			**101.884**	

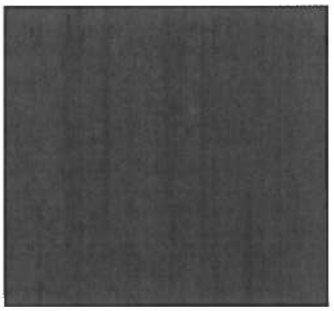
* De betaalde (her)financieringskosten die betrekking hebben op de aankoop, verbetering en of onderhoud van de (eerste) eigen woning zijn fiscaal aftrekbaar. Het aftrekbare bedrag pro rata de eigenwoningschuld bedraagt: EUR 18.062. De indicatie van de eenmalige fiscale besparing op deze kosten bedraagt: EUR 5.155.

** Omdat het benodigd kapitaal (= hypotheek) hoger is dan de fiscale eigenwoningschuld is de te betalen rente over de hypotheek niet geheel fiscaal aftrekbaar. De eigenwoningschuld bedraagt EUR 97.689. Over dat deel is de rente volledig aftrekbaar. Over het restant van de lening, EUR 4.195, is de rente niet aftrekbaar.

3.Inventarisatie gegevens

Personalia

Aanvrager 1



Achternaam:	[redacted]
Voorletters:	[redacted]
Voornaam:	[redacted]
Geslacht:	[redacted]
Postcode:	[redacted]
Huisnummer:	[redacted]
Straatnaam:	[redacted]
Woonplaats:	[redacted]
Eigendom, huur of inwonend:	Eigendom
E-mail:	[redacted]
Geboortedatum:	[redacted]
BSN:	[redacted]
Roker:	[redacted]
In buitenland gewoond:	[redacted]
Burgerlijke staat:	[redacted]

Inkomen

Aanvrager 1

Inkomen 1

Inkomensbron:	Sociale Uitkering
Ingangsdatum uitkering:	[redacted]
Soort uitkering:	WAJONG
Uitkering van vaste aard:	Nee
Bruto uitkering per jaar:	15.237,00

Vermogen

Aanvrager 1

Vermogen 1

Type:	Woonhuis
Nee:	Ja
Straatnaam:	[redacted]
Huisnummer:	[redacted]
Postcode:	[redacted]
Woonplaats:	[redacted]
Getaxeerde marktwaarde:	200.000,00
WOZ waarde:	149.000,00
Is er sprake van erfpacht:	Nee
Eigen bewoning:	Ja
Wordt verkocht i.v.m. aankoop nieuwe woning:	Nee
Gaat de woning worden verhuurd:	Ja
Verwachte huurinkomsten:	4.200,00
Bezwaard met hypotheek:	Ja

Aantal:	1
Soort lening:	Maatschappij
Totaal:	22.689,00
Totale rente lasten:	907,56

Hypotheek 1

Datum inschrijving:	01-01-2001
Bedrag inschrijving:	22.689,00

Voorzieningen

Aanvrager 1

Voorziening 1

Naam pensioen:	Landbouw
Ouderdomspensioen:	1.806,00
Ingangsdatum:	01-05-2018
Nabestaandenpensioen per kind tot:	16

Begroting

Saldo huidige hypotheek:	22.689,00

Bestemming

Financiering bestemd voor:	(Her)financiering huidig onderpand

Fiscaal

Box 1 schuld aanvrager 1:	97.689,00
Box 3 schuld aanvrager 1:	4.195,00
Totaal:	97.689,00
Eenmalige aftrekbare kosten:	18.061,85

Onderpand

(Verwachte) Passeerdatum:	01-04-2017
Energielabel:	Nvt

Verbouwing

Kosten verbouwing:	75.000,00
Getaxeerde marktwaarde:	256.250,00

Taxatiekosten

Betaling vooraf:	Ja
Kosten taxatie:	450,00
Handmatig:	Ja

Notaris hypotheek

Kosten notaris hypotheek:	750,00
Handmatig:	Ja

Overige kosten

Hypotheekadvies:	2.995,00
Abonnement:	Ja
Maandelijkse advieskosten:	10,00
Overige kosten:	2.995,00

Financieringsopzet

Verbouwing:	75.000,00
Taxatiekosten:	450,00
Notaris hypotheek:	750,00
Overige Kosten:	2.995,00
Totale kosten:	101.884,00
Benodigd:	101.884,00

Verbouwing 1

Verbouwing:	75.000,00
Energiebesparend:	Nee

Financiering

Leningsdelen

:	01-02-2017
Rentedaling meenemen in resultaat:	Nee
Totaal deelbedrag:	101.884,00
Totaal saldo:	101.884,00
Totaal box 3:	4.195,00

Leningsdeel 1

Vorm:	Aflossingsvrij
Deelbedrag:	22.689,00
Saldo:	22.689,00
Looptijd:	01-04-2047
Aftrekbaar:	01-01-2031
Rentevast:	20 jaar
Gebruikte rente na rentevast periode:	5,00
Particuliere verstrekking:	Nee

Leningsdeel 2

Vorm:	Aflossingsvrij
Deelbedrag:	79.195,00
Saldo:	79.195,00
Looptijd:	01-04-2047
Aftrekbaar:	01-04-2047
Rentevast:	20 jaar
Gebruikte rente na rentevast periode:	5,00
Box 3:	4.195,00
Particuliere verstrekking:	Nee

Hypotheekkenmerken

Dient de offerte verlengbaar te zijn?:	Nee
Zijn productverplichtingen voor het verkrijgen van rentekorting acceptabel?:	Nee
Bent u akkoord met een verlengingstarief met opslag na afloop van de rentevaste periode?:	Nee
Wilt u een verhuisregeling?:	Ja
Bent u bereid een boete te betalen indien u bij verkoop geen gebruik maakt van uw verhuisregeling?:	Nee
Bent u bereid een boete te betalen indien u na ondertekening van de offerte deze niet afneemt?:	Ja

Voorbeelden knellende normen senioren[redacted].

1[redacted](75).

Situatieschets:
Burgerlijke staat: alleenstaand
Inkomen: AOW + pensioen ABP = € 24.359,-.
Huidige woonlasten: € 850,- huur, jaarlijks stijgend. Huurt sinds 2000.
Spaargeld: € 30.000,-.
Erfenis: € 175.000,-

Wens:
Aankoop bungalow met badkamer/slaapkamer beneden: € 317.500,- k.k.
Totale investering: € 328.638,-.
Gevraagde lening: € 158.750,- aflossingsvrij, rente 20 jaar vast, 3,0%.
Maandlast € 396,-.
De erfenis wil ze gebruiken voor de aankoop en verhuizing, het spaargeld als reserve houden.

Toetsing:
1: Maximale lening (box 1): € 124.859,-, maximaal toegestane woonlast € 526,-.
2: Idem, nu toetsing o.b.v. box 3 (want geen renteaftrek): € 103.693,-.

Probleem:
De gevraagde lening is aflossingsvrij, maar wordt voor de toetsing door de financiers fictief omgezet naar annuïteitenhypotheek. De daarbij behorende maandlast is dan € 669,- en daarmee hoger dan de maximaal toegestane woonlast. Doordat ze geen renteaftrek heeft (want ze is feitelijk starter, maar lost niet af) wordt de maximale leensom bij de toegestane woonlast nog verder verlaagd. De renteaftrek zou op deze lening slechts € 20,- tot € 30,- per maand zijn geweest, dus niet relevant.

Uitkomst:
Het dossier is met meerdere financiers besproken. Overal was het antwoord hetzelfde:
Geen mogelijkheid om op werkelijke lasten te toetsen, geen rekening met aantoonbaar betaalverleden, geen rekening met lage LTV, geen rekening met reserve die achter de hand blijft.

Uiteindelijk heeft Aegon de zaak gedaan, voor een bedrag van € 148.095,- op basis van explain. Dit betekende wel dat haar vrije reserve met circa € 10.000,- is afgenomen.

Oplossing:
Laat de annuïtaire toetsing voor aflossingsvrije leningen in dergelijke situaties rond. De lasten zijn aantoonbaar betaalbaar, er is totaal geen risico vanwege de lage LTV. Ook het onderscheid in box 1 en box 3 toetsing is door het geringe fiscale effect bij dergelijke hypotheken niet relevant.

Deel 2: nr 12

Casus het kan niet waar zijn!!!!!!!!!!

Casus goedkoper wonen en rekenen houden met pensioeninkomen.

Kredietbehoefte:

Koop aanneemsom	335.000
Meerwerk	40.000
Rente tijdens de bouw	11.000
Hypotheekkosten	3.750
Notariskosten hypotheek	1.000
Marktwaarde	386.000
Totaal	390.750
Overbrugging	0
Eigen middelen	160.750
Gewenste hypotheek	230.000
Schuld marktwaarde	60%

Inkomen:
Huidig inkomen is ongeveer € 57.000,- op basis van startende ondernemer. Inkomen in loondienst was hoger. Dit is niet de reden dat de aanvraag is afgewezen.

Vanwege leeftijd is er ook getoetst op pensioeninkomen.

Pensioendatum van de heer Anoniem is 18-02-2020
Pensioendatum van mevrouw Anoniem is 18-02-2023

Pensioeninkomen	
CJ Anoniem	
AOW	9.781
Reaal	17.056
Pensioenfonds detailhandel	4.187
Totaal	31.024
HNE Anoniem	
AOW	10.068

Vermogen:

Eigen middelen	
Gezamenlijke rekening	
ABN Amro Direct sparen	25.000
Rabo Internetsparen	149.533
HNE Grosmann	
Rabo Internetsparen	100.005
ING Toprekening	36.700
Totaal	**311.238**

Er zal € 113.400,- aan eigen middelen benodigd zijn, waardoor er minimaal € 195.000,- vrij besteedbaar vermogen overblijft.

De gewenste financiering is € 230.000,-.
Op basis van het pensioeninkomen van beide plus AOW (€ 31.024,- plus € 10.068,-) is de maximale leencapaciteit € 221.600,- bij een gewogen toetsrente van 2,178% (20 jaar vast)
Vanwege een energiezuinig huis met EPC norm < 0,4% kan de leencapaciteit met € 9.000,- worden verhoogd. Hiermee is de LTI passend bij inkomen uit pensioen.

De 3 jaar overbrugging vanwege de latere datum dat mevrouw Anoniem met pensioen gaat kan makkelijk worden betaald uit het aanwezige spaargeld. Hiervoor kunnen we € 30.000,- reserveren.

Ik heb in deze berekening geen rekening gehouden met inkomen uit vermogen

4. a Huidige onderpand
Geschatte verkoopwaarde: € 510.000,-

Marktwaarde	510.000
90% marktwaarde	459.000
Hypotheek Rabobank	365.200
Verwachte overwaarde	144.800

Huidige rentelast: € 16.799,-
Huidige maandlast: € 1.399,-

Nieuwe maandlast wordt < € 500 voor 20 jaar vast

Reden van afwijzing:

Er is een pensioengat van 3 jaar (omdat mevrouw 3 jaar later met pensioen gaat dan meneer), waardoor de hypotheek op basis van inkomen in die drie jaar niet past. Dat dit makkelijk kan worden overbrugt met spaargeld of dat er naar werkelijke last wordt gekeken is schijnbaar moeilijker dan afwijken van de standaardregels.

Er wordt geen mogelijkheid geboden om hier op te kunnen afwijken. En dit door een grote pensioenverzekeraar van Nederland.

Met € 18.000,- Euro aan spaargeld kan 3 jaar lang de volledige maandlast worden betaald.

Uiteindelijk de hypotheek wel rondgekregen bij een bank die wel wilde meedenken.
Maar dit is maar weer een voorbeeld van hoe moeilijk willen we het maken.

Deel 2: nr 13

Agenda

9:30 – 10:00 Opening, voorstelrondje, algemene toelichting platform en enquête
10:00 - 10:15 Oversluiten
10:15 - 10:55 Annuitaire inkomenstoets
10:55 - 11:00 Break
11:00 – 11:30 Koop naar koop met lagere lasten
11:30 -11:35 Toetsrente leningdelen < 10 jaar (zelfde casus als koop naar koop)
11:35 - 12:00 AOW-gat, tweede casus koop naar koop (door adviseur)
12:00 – 12:30 Afsluiting en lunch

In deze sessie worden er 5 knelpunten behandeld.
Werkwijze:

- Toelichting knelpunt
- Reactie deelnemers of zij knelpunt herkennen/kunnen aanscherpen
- Casus bespreken
- Is knelpunt helder
- Mogelijke oplossingsrichtingen

1. **Oversluiten**

Knelpunt (in 5 minuten behandelen)

- oversluiters waar LTI knelt, kunnen niet terecht bij andere geldverstrekkers.

Regelgeving
In TRHK is expliciet opgenomen dat oversluiten mogelijk is (uitzonderingsmogelijkheid voor de inkomenstoets in deze gevallen).

Doel

- 11.1 [redacted]

Casus

- Uitzonderingsbepaling maakt het mogelijk om van de inkomenstoets af te wijken. Oversluiten is in belang van de klant, maandlasten gaan omlaag. De klant woont al langere tijd in de woning met hogere maandlasten en heeft aangetoond dit te kunnen betalen.
- Mogelijke risico's in deze casus: Rentestijging bij nieuwe rentetermijn waardoor maandlasten hoger worden, geen hra op termijn (vanaf 2031 of later).
- Hypotheeklasten dalen, maar hypotheek te hoog voor inkomen. Annuitair kan er 70.643 geleend worden, de maximale (annuitaire) maandlasten zijn 263 euro, de in deze casus gewenste maandlasten zijn 234 euro. Individuele uitgavenposten kunnen afwijken van het gemiddelde waar de leennorm op gebaseerd is.

Met opmerkingen [redacted] Achtergrondinfo. Binnen deze casus hoeft dit niet als argumentatie opgevoerd te worden.

2. **Aflossingsvrije hypotheek: annuitaire toetsing, looptijd 15 jaar**

Knelpunt maximale looptijd aflossingsvrije hypotheek 15 jaar (in 5 minuten behandelen)

- 11.1 [redacted]

Knelpunt annuitaire toetsing

- Annuitaire inkomenstoets voor aflossingsvrije hypotheek beperkt maximale leencapaciteit sterk. Op basis van werkelijke lasten wordt leencapaciteit groter.
- Uitgavensituatie kan bovendien afwijken van de standaardnorm waar de leennormen op gebaseerd zijn.

Doel

- 11.1 [redacted]

10.1.c [redacted]

Casussen

Overwaarde verzilveren:

- Maximale hypotheek is hoger (101.884) dan obv annuitaire toetsing is toegestaan (32.664 euro). In deze casus is ook van belang dat huurinkomsten niet worden gezien als bestendige inkomsten.
- Bespreekpunten: Annuitaire toetsing, huurinkomsten worden niet gezien als bestendige inkomsten.

Huur naar koop op late leeftijd:

- 11.1 [redacted]

[redacted]

3. Van koop naar koop met lagere maandlasten

Hoofdknelpunt

- Inkomen is gedaald tijdens looptijd van de hypotheek.
- Hypotheek past niet meer binnen huidige LTI-normen.
- Lasten dalen bij verhuizing, maar ook dan niet passend op LTI-normen.

Doel

11.1 [redacted]

10.1.c [redacted]

Twee andere geconstateerde knelpunten bij naderend pensioen

Bij een looptijd hypotheek <10jr kan de toetsrente belemmeren (Casus 3)

- Knelpunt is dat bij leningdelen waarvan de looptijd korter dan 10 jaar is, gerekend moet worden met de toetsrente van 5%. Hierdoor wordt de maximale leencapaciteit lager. Dit is onnodig want er is geen renterisico wanneer aan het eind van de rentevasteperiode is afgelost.
- 11.1 [redacted]

AOW-gat (tijdelijk lager inkomen, Casus 6)

- Knelpunt is dat maximale leenruimte soms bepaald wordt op lagere inkomen tijdens AOW-gat.
- 11.1 [redacted]

Deel 2: nr 14

Voorbereiding werkgroep Senioren (intern)

Uit het onderzoek blijkt dat zowel geldverstrekkers als hypotheekadviseurs in de regelgeving een knelpunt zien voor hypotheekverstrekking aan senioren (57+). Vanaf 57 jaar wordt namelijk bij hypotheekverstrekking het inkomen na pensionering meegenomen.

Er zijn vier concrete knelpunten naar voren gekomen die hieronder kort worden toegelicht.

1. Doorstromen van een koopwoning naar een koopwoning met lagere maandlasten

Senioren die een verhuizing overwegen naar een kleinere (leeftijdsbestendige) en/of goedkopere woning kunnen belemmerd worden door de inkomenstoets. Vaak dragen deze huishoudens al langere tijd hogere maandlasten voor hun huidige woning (doordat de huidige hypotheek bijvoorbeeld is gebaseerd op het inkomen voor pensioen). Een verhuizing naar een woning met lagere maandlasten kan daarom verantwoord zijn, ook als de nieuwe hypotheek hoger is dan volgens de inkomensnormen is toegestaan. Maatwerk kan in deze situaties uitkomst bieden. Dit knelpunt speelt overigens niet alleen voor senioren, maar kan in alle leeftijdscategorieën voorkomen. Daarnaast wordt in de enquête aangegeven, dat ook bij een zuivere oversluiting naar een lager rentepercentage, geldverstrekkers explains afwijzen wanneer de consument niet voldoet aan de LTI-norm, ondanks de uitzonderingsmogelijkheid in de TRHK. In het geval van een verhuizing geven geldverstrekkers aan nu vaak niet mee te werken, omdat het voor hen onzeker is hoe ze in deze situaties verantwoord maatwerk kunnen toepassen.

Oplossingsrichtingen

11.1 [redacted]

11.1 [redacted]

2. Inkomenstoets o.b.v annuïteit bij overwaarde opnemen middels een aflossingsvrije hypotheek

Senioren met veel overwaarde en weinig liquide vermogen zoeken naar mogelijkheden om het vermogen dat in de woning zit vrij te kunnen maken. Bijvoorbeeld omdat ze dit vermogen willen gebruiken voor woningverbetering, zorgkosten of als inkomensaanvulling. Een aflossingsvrije (Box 3) lening kan in deze situaties uitkomst bieden. In de praktijk blijkt echter dat het, mede door de huidige regelgeving, lastig is om de gewenste hypotheek te verkrijgen. De LTI-normen zijn namelijk gebaseerd op de maandlasten die horen bij een annuitaire hypotheek. De maandlasten liggen bij een aflossingsvrije hypotheek echter lager, omdat er geen aflossingscomponent betaald

wordt. Hierdoor staat de onder de LTI-normen maximaal toegestane leenhoogte niet in verhouding tot de fors lagere maandlasten die bij de aflossingsvrije hypotheek horen.

Geldverstrekkers houden bij het bepalen van de maximale leenhoogte van een aflossingsvrije hypotheek vast aan inkomenstoets op basis van een annuiteit. Sommige geldverstrekkers stellen zelfs extra voorwaarden aan de aflossingsvrije hypotheek, bijvoorbeeld een maximale looptijd van 15 jaar. Hierdoor wordt dergelijke hypotheekverstrekking verder belemmerd. Gezien de lagere maandlasten zou er echter via maatwerk op verantwoorde wijze een hogere aflossingsvrije hypotheek kunnen worden verstrekt. Door de lagere maandlasten zijn de risico's immers beperkt, zeker als er daarnaast sprake is van overwaarde.

Oplossingsrichtingen

11.1 [redacted]

11.1 [redacted]

3. Disproportionele invloed van AOW-gat[1] op de leenruimte

In aanloop naar de AOW-leeftijd beïnvloedt het AOW-gat de leenruimte van huishoudens disproportioneel, doordat de maximale hypotheek wordt gebaseerd op het lagere inkomen tijdens het AOW-gat. Het staat voorop dat de hypotheek ook tijdens de inkomensterugval betaalbaar moet zijn. Wanneer het huishouden echter kan toelichten hoe ze van plan zijn het inkomen aan te vullen tijdens deze periode (bijvoorbeeld spaargeld) lijkt er geen sprake te zijn van een betalingsrisico. Ook als voldoende spaargeld om de inkomensterugval te dragen aantoonbaar aanwezig is, zijn

[1] Per 1 januari 2015 is de partnertoeslag voor AOW-uitkeringen afgeschaft. De partnertoeslag werd uitbetaald wanneer de jongere partner geen of een laag inkomen had. Door het wegvallen van de partnertoeslag hebben deze huishoudens nu een tijdelijke inkomensterugval, tot dat de jongere partner de AOW-leeftijd bereikt. De duur van het AOW-gat is afhankelijk van het leeftijdsverschil tussen de partners. Ook huishoudens die gebruik hebben gemaakt van een vroegpensioenregeling kunnen geconfronteerd worden met een AOW-gat.

geldverstrekkers echter niet altijd bereid om de hypotheek te baseren op het uiteindelijke pensioeninkomen. Gedacht kan worden aan de volgende oplossingsrichtingen:

Oplossingsrichtingen

11.1 [redacted]

[redacted]

4. Toetsrente van 5% bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar

Huishoudens die kort voor hun pensioen verhuizen kunnen met de naderende pensionering rekening houden door een deel van de totale hypotheeksom versneld af te lossen voor de pensioenleeftijd. Na pensionering hebben ze zo lagere maandlasten die passend zijn volgens de geldende normen. Indien dit versneld af te lossen leningdeel een looptijd korter dan 10 jaar heeft, moet volgens de TRHK gerekend worden met de toetsrente (5%). Dit geldt ook als er geen renterisico is (bv rentevaste periode van 5 jaar icm leningdeel met looptijd van 5 jaar

11.1 [redacted]

Deel 2: nr 15

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Contactpersoon
[redacted]

Datum
31 maart 2017

Kenmerk

verslag

Werkgroep senioren – platform maatwerk

Vergaderdatum	21 maart 2017
Deelnemers	[redacted] (BZK), [redacted] (BZK), [redacted] (BZK), [redacted] (BZK), [redacted] (FIN), [redacted] (FIN), [redacted] (FIN), [redacted] (AFM), [redacted] (Munt), [redacted] (ABN), [redacted] (Rabobank), [redacted] (Nationale Nederlanden), [redacted] (ING), [redacted] (Syntrus Achmea), [redacted] (Bielderman Koetsier Adviseurs), [redacted] (CMIS), [redacted] (CMIS), [redacted] (Hypotheekshop).

Tijdens de werkgroep zijn de verschillende knelpunten voor senioren besproken die uit de enquête onder geldverstrekkers en adviseurs naar voren gekomen zijn. Tijdens de bespreking van de verschillende knelpunten werd het ontbreken van richtlijnen of kaders ter invulling van de huidige explain norm ter discussie gesteld. De norm is nu open geformuleerd, waardoor voor sommige geldverstrekkers en adviseurs onduidelijk is welke wettelijke ruimte er bestaat voor maatwerk.

- Een deel van de geldverstrekkers gaf aan behoefte te hebben aan het invullen van de open norm door middel van richtlijnen en kaders. Zij ervaren maatwerk als een grijs gebied. Als via kaders meer duidelijkheid wordt geboden, kunnen geldverstrekkers beter inschatten welke ruimte bestaat voor verantwoord maatwerk. Met name bij geldverstrekkers die inzetten op standaardisatie en/of die hun acceptatie uitbesteed hebben aan serviceproviders bestaat de wens om zwart-wit kaders te introduceren.
- Vanuit de adviseurs komt de kritiek dat nu te weinig maatwerk plaatsvindt, waardoor grote groepen consumenten geen maatwerkmogelijkheden wordt geboden. Door het scheppen van kaders verwachten de adviseurs meer maatwerk te kunnen bieden.
- De AFM geeft aan dat in de praktijk niet automatisch gebruik wordt gemaakt van uitzonderingen die zijn opgenomen in de regelgevingn (zoals de mogelijkheden die bestaan bij oversluiten). Het introduceren van kaders kan er toe leiden dat maatwerk beperkt wordt tot klanten die binnen de kaders

passen, waardoor andere vormen van verantwoord maatwerk uitblijven. Rond de zwart-wit kaders ontstaan nieuwe grijze gebieden. Daarnaast is elke 'maatwerk-klant' verschillend. Het is niet eenvoudig om regels te formuleren die in alle mogelijke situaties verantwoorde hypotheekverstrekking garanderen. Het is daarom belangrijk dat geldverstrekkers de klant individueel beoordelen. Verdere duiding via de regelgeving zal dan ook algemeen geformuleerd moeten worden om ruimte voor individuele beoordeling van de hypotheekaanvraag open te houden.

1. Zuivere oversluiting naar een hypotheek met lagere maandlasten

Beschrijving knelpunt
Dit knelpunt kan spelen bij consumenten die in hun bestaande woning blijven wonen en hun hypotheek willen oversluiten naar een andere aanbieder. Er zijn situaties waarbij het inkomen niet langer past bij de maximaal toegestane hypotheek, bijvoorbeeld na inkomensdaling. Bij oversluiten van de huidige hypotheek kan de inkomenstoets hierdoor knellend zijn.
Discussie

- Het knelpunt werd herkend.
- Binnen de regelgeving is dit toegestaan. De regelgeving staat zuiver oversluiten toe wanneer de klant in dezelfde woning blijft wonen. De hypotheek mag in deze gevallen zonder verdere onderbouwing verstrekt worden. De AFM geeft ook aan dat er feitelijk geen explain nodig is voor deze gevallen, maar plaatst wel de kanttekening dat het verstandig is om na te blijven denken bij het accepteren.
- Dit knelpunt ligt primair bij het acceptatiebeleid van banken. Geldverstrekkers geven aan dat ze onderscheid maken tussen bestaande en nieuwe klanten. Voor bestaande klanten wordt gebruik gemaakt van de uitzonderingsbepaling in de regelgeving. Oversluitingen van nieuwe klanten worden als nieuwe hypotheken getoetst. In het acceptatiebeleid worden bij hypotheekverstrekking aan nieuwe klanten extra eisen en voorwaarden gesteld (bijvoorbeeld maximaal 6 keer LTI). Het verschilt per geldverstrekker welke eisen worden gesteld.

Deze eisen dienen om de betaalbaarheid voor de klant te borgen en het risico voor de geldverstrekker te beperken. Ook wordt door kredietverstrekkers gekeken naar de relatie tussen leeftijd en rentevaste periode, de LTV (i.v.m. kredietrisico hypotheekverstrekker) en het mogelijke renterisico op termijn.

2. Annuïtaire inkomenstoets bij een aflossingsvrije hypotheek

Beschrijving knelpunten

- Bij senioren met een laag inkomen (alleen AOW of klein pensioen) kunnen de LTI-normen knellend zijn. Bij het opnemen van overwaarde middels een aflossingsvrije hypotheek wordt het financieringslastpercentage gebaseerd op een annuïtair aflossingsschema. De maandlasten zijn bij een aflossingsvrije

hypotheek echter aanzienlijk lager. Uit de enquête komt naar voren dat de annuïtaire toets hierdoor knellend kan zijn bij een verhuizing op latere leeftijd.
- In de enquête werd daarnaast door adviseurs genoemd dat sommige geldverstrekkers, bij het opnemen van overwaarde, de looptijd van een aflossingsvrije hypotheek beperken tot 15 jaar. De looptijd van 15 jaar in plaats van 30 jaar geeft onzekerheid voor de consument over de financiering van de schuld na deze 15 jaar.

Discussie
- Het knelpunt van de kortere looptijd wordt niet herkend door geldverstrekkers en adviseurs. Sommige geldverstrekkers geven aan dat de looptijd soms wordt aangepast, zodat deze passend is bij het doel van de financiering. Dit geldt voornamelijk bij consumptieve doeleinden. Wanneer de lening bedoeld is voor woningverbetering, als aanvulling op het pensioeninkomen of voor bijvoorbeeld een schenking aan kinderen, kan ook een looptijd van 30 jaar gehanteerd worden.
- Het knelpunt van de annuïtaire toets werd breed herkend. De meeste geldverstrekkers zien geen ruimte om de werkelijke lasten te gebruiken in de onderbouwing. Geldverstrekkers geven aan dat meer duidelijkheid over de ruimte die op grond van de regelgeving hypothecair krediet bestaat geldverstrekkers handvatten kan bieden voor hun acceptatiebeleid. Sommige geldverstrekkers gebruiken de werkelijke lasten als onderbouwing, vaak in combinatie met andere factoren (bijvoorbeeld leeftijd, rentevastperiode).
- Er is besproken of algemene richtlijnen geformuleerd kunnen worden voor het gebruik van werkelijke lasten. Geopperd is bijvoorbeeld dat werkelijke lasten gebruikt kunnen worden bij langdurige zekerheid of een maximale LTV van 50%. Als nadeel kwam naar voren dat een maximale LTV geen garantie biedt tegen betalingsproblemen. Hiervoor blijft een individuele beoordeling belangrijk. Het lijkt lastig om een generieke richtlijn voor het gebruik van werkelijke lasten te formuleren die in alle situaties verantwoord is, maar wellicht zijn er bepaalde randvoorwaarden te definiëren.
- Een hypotheekadviseur oppert om in samenspraak met Nibud te kijken welke minimale last ongeacht het inkomen betaalbaar kan zijn, eventueel in combinatie met een lagere LTV-grens om restschuldrisico's uit te sluiten. Geldverstrekkers geven aan dat ook dan gevallen individueel beoordeeld moeten worden omdat de betaalbaarheid (bijvoorbeeld renterisico) op langere termijn ook geborgd moet zijn.
- In de voorgelegde casus (casus 4) spelen huurinkomsten een rol. Een aantal geldverstrekkers geeft aan deze inkomsten niet als bestendig inkomen te beoordelen. De huur wordt niet door alle partijen meegenomen bij het beoordelen van de betaalbaarheid van de gewenste hypotheek. Enkele geldverstrekkers geven aan dat het voor hen onduidelijk is wanneer een inkomen als bestendig kan worden beoordeeld. Een andere geldverstrekker wijst op het karakter van de huurovereenkomst (familieband) en geeft aan dit ook mee te wegen in de beoordeling van het bestendig inkomen.

- Ook wordt genoemd dat de nadruk bij hypotheekverstrekking steeds meer op efficiency ligt. Dit heeft tot gevolg dat er minder ruimte is voor het 'op gezond boerenverstand' beoordelen van ingewikkelde casussen. De AFM geeft aan dat de huurinkomsten in casus 4 bestendig kunnen zijn. Hier is dan wel een verder onderbouwing nodig, bijvoorbeeld de bestendigheid van het inkomen van de zus en haar intenties zijn daarbij relevant. Ook wijst de AFM erop dat bij de beoordeling van deze casus de uitgangspunten die in de markt gelden bij opeethypotheken mogelijk een uitkomst bieden.

3. Verhuizen van dure koop naar koop met lagere maandlasten

Beschrijving knelpunt
- Dit knelpunt speelt in situaties waarbij het inkomen is gedaald tijdens de looptijd van de hypotheek. Bij verhuizing dalen de lasten, maar de hypotheek is ook in de nieuwe situatie niet passend binnen de LTI-normen.

Discussie
- Dit knelpunt wordt breed herkend.
- Een geldverstrekker geeft aan als beleidsregel te hanteren dat wanneer de klant aantoonbaar al langere tijd hogere hypotheeklasten draagt, dit als onderbouwing kan dienen om een hogere hypotheek te verstrekken dan op basis van de leennormen mogelijk is. Dit wordt niet door alle geldverstrekkers als een relevant criterium gezien.
- Wanneer het inkomen recent gedaald is of in de toekomst gaat dalen (bijvoorbeeld bij naderend pensioen) is de betaalbaarheid echter niet aantoonbaar. Hierdoor kunnen geldverstrekkers niet altijd beargumenteren waarom het verantwoord is om af te wijken van de leennormen.
- Andere geldverstrekkers geven aan dat de regelgeving expliciet eist dat de hypotheek bij verhuizing wordt getoetst als een nieuwe hypotheek. Er ontstaat immers een nieuw toetsmoment waarbij rekening moet worden gehouden met de actuele financiële situatie van de klant. De regelgeving bij verhuizing staat een (generieke) explain toe maar deze is niet zo ruim als in de situatie dat een consument oversluit en in dezelfde woning blijft wonen. Oversluiten in dezelfde woning is namelijk als expliciete uitzonderingsbepaling opgenomen in de regelgeving. Als optie wordt genoemd om de uitzonderingsruimte voor oversluiters in de regelgeving te verbreden naar huishoudens die verhuizen naar een goedkopere woning (evt. met aanvullende voorwaarden). Tijdens de bespreking blijkt het lastig om voorwaarden te benoemen wanneer verhuizen naar een goedkopere koopwoning altijd verantwoord is. De huishoudsituatie en de inkomenspositie van de klant kan immers veranderd zijn waardoor een afwijking van de leennormen niet in alle gevallen verantwoord lijkt.
- Meerdere geldverstrekkers geven aan dat, wanneer het huishouden een inkomensdaling verwacht, zij vanuit betaalbaarheid adviseren om een goedkopere woning te zoeken (binnen de leennormen). Een adviseur wijst er echter op dat het niet altijd mogelijk is om een geschikte woning te vinden binnen LTI-normen. De nieuwe woning dient bijvoorbeeld levensloop

bestendig te zijn, waardoor mogelijk toch een duurdere woning moet worden gekocht die niet binnen de LTI-normen valt. Als dit wel past op basis van het uitgavenpatroon van de klant is, is maatwerk in het belang van de klant.
- Ook in deze casussen kan meer duidelijkheid over de mogelijkheid om uit te gaan van de werkelijke lasten ter onderbouwing van de explain een uitkomst bieden. Deze huishoudens hebben vaak een aflossingsvrije hypotheek die wordt meegenomen, waarbij de rente bij verhuizing opnieuw voor langere tijd kan worden vastgezet. De werkelijke lasten zijn hierdoor goed op te brengen. Hierbij wordt aangegeven dat wel afhangt van de individuele situatie of het rekenen met werkelijke lasten verantwoord is.
- De regelgeving eist dat bij een rentevastperiode die korter loopt dan 10 jaar de toetsrente van 5% gebruikt wordt. Als een korter lopend leningdeel echter volledig afgelost wordt tijdens de kortlopende rentevastperiode kan hier een uitzondering op worden gemaakt. Er is dan immers geen sprake van een renterisico. Gekeken zal worden of de regelgeving op dit punt verduidelijkt kan worden. Het WEW hanteert al een aangepaste leidraad hiervoor, die binnen de sector gebruikt wordt.

4. AOW-gat

Beschrijving knelpunt
- Ouderen met een jongere partner of een prepensioenregeling kunnen geconfronteerd worden met een AOW-gat, een korte periode van doorgaans maximaal enkele jaren, waarbij het inkomen tijdelijk lager is.

Discussie
- Dit knelpunt wordt breed herkend. Het AOW-gat is een redelijk recent probleem, dat naar verwachting in de toekomst vaker voor zal komen.
- Geldverstrekkers beoordelen casussen met een AOW-gat verschillend. Bij sommigen is het voldoende als er aantoonbaar voldoende spaargeld aanwezig is om het AOW-gat te overbruggen. Andere geldverstrekkers geven aan dat alleen de aanwezigheid van spaargeld niet voldoende zekerheid biedt.
- Door bijvoorbeeld het spaargeld vast te zetten in een spaardepot kan meer zekerheid verkregen worden. Deze mogelijkheid wordt nu doorgaans nog niet geboden door geldverstrekkers. Het lijkt wenselijk dat geldverstrekkers duidelijker aangeven welke mogelijkheden zij bieden bij een AOW-gat.
- De regelgeving lijkt geen belemmering te vormen voor hypotheekverstrekking aan klanten met een AOW-gat.

Deel 2: nr 16

Van: [redacted]
Onderwerp: Platform Maatwerk - 23 maart werkgroep starters
Datum: donderdag 16 maart 2017 16:58:24
Bijlagen: Casus 2 huur naar koop.pdf
Casus 3 toekomstperspectief.pdf
Casus 4 toelichting.pdf
Casus 5 toekomstperspectief.pdf
Platform Maatwerk - werkgroep starters.pdf

Beste deelnemer,
Hartelijk dank voor je aanmelding voor de werkgroep voor maatwerk voor starters op donderdag 23 maart. Hierbij ontvangt u de uitnodiging met de agenda en de bijbehorende stukken.

Werkgroep

De werkgroep maakt zoals eerder aangegeven deel uit van platform maatwerk. Het platform maatwerk is eind 2016 door het kabinet opgestart om de vermeende knelpunten in maatwerk bij hypotheekverstrekking te onderzoeken en hier oplossingen voor te zoeken. In januari hebben we een enquête uitgezet onder geldverstrekkers en hypotheekadviseurs. Hieruit kwam naar voren dat er rond hypotheekverstrekking aan starters enkele knelpunten bestaan.
Tijdens de werkgroep bespreken we deze knelpunten met geldverstrekkers, hypotheekadviseurs, de toezichthouder en de ministeries van Financiën en BZK aan de hand van casussen. Het doel van de werkgroep is om te bespreken waarom deze knelpunten zich voordoen en hoe deze opgelost kunnen worden. In de bijgevoegde stukken vind je meer informatie over de knelpunten en de te bespreken casussen.
Het programma is als volgt:
9.15 - 9.30 Inloop
9.30 - 9.50 Opening en voorstelrondje
9.50 - 10.00 Toelichting bij *platform maatwerk* en de enquête resultaten
10.00 -12.00 Presentatie van casussen
12.00 - 12.30 Afsluiting en lunch

Locatie

De werkgroep vindt plaats bij The Office Operators, Utrecht Centrum. Het adres is Niasstraat 1, Utrecht. De locatie ligt dichtbij Utrecht CS en is met het openbaar vervoer goed bereikbaar. Als je van plan bent om met de auto te komen kunnen we een parkeerplek voor je reserveren The Office Operators. We horen graag **uiterlijk morgen** (vrijdag 17 maart) of je van deze optie gebruik kunt maken.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
.....
Afdeling Koop- en kapitaalmarkt
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuid, 21e etage
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....
[redacted]
http://www.woningmarktbeleid.nl
www.rijksoverheid.nl | www.facebook.com/minbzk | www.twitter.com/minbzk
.....
Afwezig op maandag in de even weken.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Deel 2: nr 17

Werkgroep Starters

Platform maatwerk

23 maart 2017

Inhoudsopgave

1. Aanleiding

2. Bevindingen enquête

3. Opzet werkgroep

4. Knelpunten bij maatwerk voor senioren

Het platform maatwerk is opgestart in reactie op motie van de Tweede Kamer.

DE MOTIES VERZOEKEN DE REGERING…

- Om in overleg met banken te bevorderen dat senioren en uitkeringsgerechtigden hun huidige hypotheek kunnen oversluiten
- Om meer mogelijkheden te bieden voor het oversluiten van hypotheken voor die gevallen waarin de woonlasten bij de nieuwe hypotheek gelijk zijn of afnemen
- Om een kader op te stellen, waarbij aanzienlijk meer hypotheken voor ouderen kunnen worden verstrekt
- Om inkomensperspectief en energiekosten mee te wegen in de hypotheekverstrekking of leennormen zonder de betalingsrisico's onverantwoord toe te laten nemen

IN REACTIE HIEROP IS *PLATFORM MAATWERK* GESTART

- In januari is het gebruik van maatwerk en de mogelijke belemmeringen onderzocht via een enquête onder geldverstrekkers en hypotheekadviseurs
- In de werkgroepen worden de knelpunten die uit de resultaten naar voren kwamen nader onderzocht door casuïstiek te bespreken met geldverstrekkers, adviseurs, toezichthouder en ministeries
- Op 10 april worden de gevonden knelpunten en voorgestelde oplossingsrichtingen gepresenteerd tijdens de *platform maatwerk* bijeenkomst. Voor de zomer wordt de Kamer geïnformeerd.

Uit de enquête komt naar voren dat maatwerk op beperkte schaal plaatsvindt

- De enquête is ingevuld door 10 geldverstrekkers en 238 adviseurs.
- Geldverstrekkers geven aan dat gemiddeld ongeveer 3,5% van de verstrekte hypotheken maatwerk betreft. Het percentage varieert van 0% tot 6%, afhankelijk van de geldverstrekker.
- Hypotheekadviseurs geven aan dat gemiddeld bij 5% van de hypotheekdossiers maatwerk is toegepast. Een kwart van de adviseurs dient nooit een aanvraag met explain in.

Belangrijkste knelpunten bij senioren en starters

- De meest genoemde knelpunten die vooral bij senioren spelen:
  - Oversluiten naar een hypotheek met lagere maandlasten in de huidige woning
  - Doorstromen van een ‘dure koopwoning’ naar een koopwoning met lagere maandlasten.
  - Annuïtaire inkomenstoets bij verzilveren overwaarde middels een aflossingsvrije hypotheek
  - Invloed van AOW-gat op de leenruimte
  - Toetsrente bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar
- De meest genoemde knelpunten die vooral bij starters spelen:
  - Verhuizen van een ‘dure huurwoning’ naar een ‘goedkopere koopwoning’
  - Beperkte hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief

N.B. Uit het onderzoek blijkt dat naast starters en ouderen er ook knelpunten worden ervaren bij hypotheekverstrekking aan ondernemers, ZZP-ers, bij scheidingen en bij inkomen uit vermogen. Deze knelpunten kwamen minder prominent naar voren en worden door ons de komende periode verder geanalyseerd.

Mogelijke belemmeringen voor maatwerk

- Een groot deel van de geldverstrekkers heeft in het acceptatiebeleid een aantal uitzonderingsbepalingen uit de TRHK opgenomen (evt. met specifieke voorwaarden). Daarnaast zijn er vaak ook nog interne procedures om specifieke individuele gevallen te beoordelen. Er zijn ook geldverstrekkers die geen of nauwelijks maatwerk doen.
- Respondenten geven aan dat maatwerk een grijs gebied is. Door het ontbreken van duidelijke kaders voor maatwerk in de regelgeving is het in de praktijk vaak lastig om te bepalen wanneer maatwerk mogelijk is.
- In de praktijk zien hypotheekadviseurs dat veel geldverstrekkers niet of nauwelijks bereid zijn om van de leennormen of acceptatiekaders af te wijken. De groene vinkjes in het systeem tellen het zwaarst. Acceptanten van geldverstrekkers staan hierdoor onvoldoende open voor de motivatie van adviseurs dat ook bij een ontbrekend vinkje hypotheekverstrekking verantwoord kan zijn.

Opzet werkgroep

1. Verduidelijking van de verschillende knelpunten met behulp van aangedragen praktijkcasussen
2. Inzoomen op de casus. Waar doen de knelpunten zich precies voor en waarom?
3. Nagaan op welke wijze of onder welke voorwaarden hypotheekverstrekking mogelijk is binnen de casus.
4. Blik verbreden: Wat zouden oplossingen zijn om meer duidelijkheid over de norm te bieden en te verduidelijken hoe een bepaalde explain gebruikt kan worden.

Verhuizen van een ‘dure huurwoning’ naar een ‘goedkopere koopwoning’

Knelpunt

- Een steeds groter wordende groep starters op de woningmarkt begint zijn wooncarrière in een vrije sector huurwoning. Een deel van deze starters heeft een sobere levensstijl en kan aantonen langdurig hoge huurlasten gedragen te hebben zonder in te teren op vermogen.
- Uit de enquête onder adviseurs komt naar voren dat maatwerk voor deze groep doorgaans niet mogelijk is. De adviseurs hekelen het feit dat ze klanten, die nu maandelijks een hoge huur betalen, weg moeten sturen met de boodschap dat een veel lagere hypotheeklast onverantwoord zou zijn.
- Uit de enquête onder geldverstrekkers komt een tweeledig beeld naar voren. Het merendeel geeft aan dat er voor deze groep geen mogelijkheden zijn. Een tweetal geldverstrekkers geeft aan dat er explainmogelijkheden zijn. Uit de enquête onder adviseurs komt naar voren dat geldverstrekkers dergelijke explains zelden accepteren.

Casus 1: Huur -> Koop

Stel, hij 31 en zij 30 jaar wonen al 5 jaar in een dure huurwoning.

	Huidige situatie	*Nieuwe situatie*
Hypotheek (annuïteit)	n.v.t.	€ 262.600
MW woning	n.v.t.	€ 260.000
LTV	n.v.t.	101%
Bruto maandlast (netto)	€ 1.000	**€ 958 (€814)**
Rentepercentage	n.v.t.	2,40%
Inkomen van hem	€ 28.000	
Inkomen van haar	€ 22.000	
Duo-schuld van hem	€ 15.000	
Leencapaciteit:	€ 195.542	
Verantwoorde bruto maandlast	€ 762	
Netto maandlast	**€ 643**	

Nu 5 jaar hurend zonder achterstanden. Geen andere kredieten.
Aantoonbaar €150,- per maand gespaard in de laatste 24 mnd.

Samenvattend:
- Maandlasten dalen
- Klanten bouwen vermogen op, tegelijkertijd ook de kosten/risico's van een koopwoning.
- Betaalmoraal en spaarmoraal is goed.
- Sobere levensstijl

Hypotheek past niet op huidig inkomen

Wordt toegelicht door adviseur

Casus 2: Huur -> koop

Stel met dochter (hij 24jr, zij 23jr) wil huurwoning kopen

	Huidige situatie	*Nieuwe situatie*
Hypotheek (annuiteit)	n.v.t.	€ 181.800
MW woning	n.v.t.	€ 180.000
LTV	n.v.t.	101%
Bruto maandlast (netto)	€ 820	€680 (€570)
Rentepercentage	n.v.t.	onbekend
Inkomen van hem (vast contract)	€ 26.500	
Inkomen van haar over de laatste 3 jaar (flexibel)	€ 4.500	
Inkomen van haar vanaf april	€ 9.000	
Spaarvermogen	€ 1.000	
Kredieten	n.v.t.	
Leencapaciteit obv flexibel inkomen van haar	€ 130.000	
Met starterslening uit te breiden naar:	€ 160.000	

Samenvattend:
- Kopen huurwoning, lasten dalen
- Huidige huurlasten kunnen ze niet dragen. Geen spaarmogelijkheden.
- Lening is niet haalbaar, zij heeft flexinkomen

Flexinkomen

Hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief

Knelpunt

- Starters met een tijdelijk contract en een arbeidsverleden van minder dan 3 jaar kunnen in de knel komen bij hypotheekverstrekking. Het gemiddelde inkomen over de laatste 3 jaar ligt doorgaans lager dan het huidige inkomen, waardoor ze niet de gewenste hypotheek kunnen krijgen. Deze groep heeft echter vaak goede toekomstperspectieven.
- Hypotheekadviseurs geven aan dat er in hun ogen meer maatwerk mogelijk zou moeten zijn voor deze groep. In dergelijke situaties kijken adviseurs ook naar andere aspecten, naast de inkomenssituatie. Zo wordt bijvoorbeeld o.a. de betaalmoraliteit meegewogen in het besluit om een explain toe te passen.
- Sommige geldverstrekkers hanteren acceptatiecriteria gericht op specifieke groepen met goede vooruitzichten (AiO's, promovendi). Zo kan de hypotheekverstrekking beter recht doen aan het toekomstperspectief van deze groepen.
- Verwachte inkomensstijgingen worden pas meegewogen als deze aantoonbaar binnen 6 maanden plaatsvindt.

Casus 3: Toekomstperspectief & Huur -> koop

Jong stel, geen intentieverklaringen. Kunnen hun huurwoning kopen van verhuurder.

	Huidige situatie	*Nieuwe situatie*
Hypotheek (annuïteit)	n.v.t.	€ 139.000
MW woning	n.v.t.	€ 155.000
LTV	n.v.t.	90%
Bruto maandlast (netto)	€ 800	**€ 537 (€467)**
Rentepercentage	n.v.t.	2,30%

Inkomen van hem (docent)	€ 39.091	tijdelijk zonder intentie
Inkomen van haar (promovendi)	€ 40.110	tijdelijk zonder intentie

Studieachtergrond van hem	Sociologie + Bestuurs- en organisatiewetenschap
Studieachtergrond van haar	Geneeskunde

Spaargeld	€ 26.000
DUO-schuld van haar	€ 20.178

Lening is haalbaar op het inkomen van één van beiden.

Samenvattend:
- Kopen huurwoning, lasten dalen
- Beiden geen intentie
- Lening is haalbaar op het inkomen van één van beiden

Geen arbeidsverleden

Casus 4: Toekomstperspectief

Stel, hij 27, zij 25. Zij is starter op de arbeidsmarkt met goed perspectief.

	Huidige situatie	*Nieuwe situatie*
Hypotheek (annuïteit)	n.v.t.	€ 242.400
MW woning	n.v.t.	€ 240.000
LTV	n.v.t.	101%
Bruto maandlast (netto)	€ 1.000	€ 996 (€811)
Rentepercentage	n.v.t.	2,80%

Inkomen van hem	€ 37.600	(Grafisch vormgever met intentie)
Inkomen van haar	€ 31.430	(**Kandidaat-notaris zonder intentie**)
Spaargeld	€ 15.000	
Schulden	n.v.t.	

Werkgever wil haar hierna nog 1 jaarcontract geven, dus geen intentie.
Zij heeft geen arbeidsverleden

NHG niet mogelijk ivm ontbreken intentie.
Leencapaciteit op basis van beide inkomens is ongeveer €325k
Leencapaciteit op basis van zijn inkomen is ongeveer €175k
De helft van haar inkomen is nodig voor de financiering.

Samenvattend:
- Zij heeft geen arbeidsverleden
- Zij heeft geen intentieverklaring
- Haar toekomstperspectief is goed
- Maandlasten verbeteren
- Geen consumptieve kredieten.

Hypotheek past niet op alleen zijn inkomen

Wordt toegelicht door adviseur

Casus 5: Toekomstperspectief

Jong stel (hij 24jr, zij 23jr) met goed toekomstperspectief wil verhuizen van huur- naar koopwoning

	Huidige situatie	*Nieuwe situatie*
Hypotheek (annuiteit)	n.v.t.	€ 247.500
MW woning	n.v.t.	€ 245.000
LTV	n.v.t.	101%
Bruto maandlast (netto)	€ 850	€976 (€840)
Rentepercentage	n.v.t.	2,40% (20jr rentevast)

Leningdeel 1: 56000 aflossingsvrij box 3 (inrichting, auto, zorg, onvoorziene uitgaven)
Leningdeel 2: 36500 aflossingsvrij box 1
Leningdeel 3: 18500 annuitair box 1

Inkomen van haar (vast contract)	€ 37.617
Inkomen van hem (jaarcontract fysiotherapeut). **Daarnaast extra inkomen obv van extra uren.**	€ 12.960
Leencapaciteit bij 20 jr rentevast	€ 226.982
Spaarvermogen	€ 20.000

Ouders willen het ontbrekende deel lenen.
Leenbedrag wordt door geldverstrekker in mindering gebracht op de maximaal haalbare hypotheek.

Samenvattend:
- Hij heeft een laag basisinkomen.
- Hij heeft geen arbeidsverleden
- Lenen bij ouders verbetert de situatie niet.

Geen arbeidsverleden

Standaardisering en verschraling aanbod hypotheken

Knelpunt

- Het aanbod van ‘bijzondere’ hypotheken lijkt de afgelopen jaren te verschralen. Een voorbeeld hiervan is het verminderde aanbod van woonboothypotheken. Uit de enquête blijkt dat verschillende geldverstrekkers een strikt acceptatiebeleid hebben en deze ‘bijzondere’ hypotheken niet willen verstrekken. Ook standaardisatie van processen draagt bij aan de verschraling van het aanbod.
- Graag willen we bespreken of deze trend van verschraling van het aanbod wordt herkent, wat de belangrijkste oorzaken hiervoor zijn en hoe er in de toekomst een breed aanbod van hypotheken kan blijven bestaan?

Deel 2: nr 18

Casus starter (adviseur [redacted])
Man en vrouw wonen samen en hebben een dochter. Man heeft een vaste baan met een inkomen van € 26.500. De vrouw heeft altijd fulltime gewerkt als receptioniste maar na de geboorte van hun dochter is het contract niet verlengd. Het is lastig om er als parttimer tussen te komen en dit lukt meestal maar voor een korte duur en beperkt aantal uren. Hierdoor heeft ze de laatste tijd wisselende banen gehad en momenteel geen werk maar start in april met 16 uur in de horeca tegen een uurloon van € 10. Op jaarbasis een € 9.000. Het gemiddelde over de laatste drie jaar komt uit op een €4.500.

Wonen nu gehuurd met een huur van € 820. Hebben door de terugval in inkomen en gezinsuitbreiding niet kunnen sparen en beschikken nauwelijks over spaargeld (€ 1.000). Verder geen leningen en schulden.

Kunnen nu de huidige huurwoning kopen voor € 180.000 kk.

- Maximale hypotheek op inkomen € 130.000 (vast loon € 26.500 en gemiddeld € 4.500)
- Mogelijkheid voor starterslening € 30.000, maximaal dus € 160.000 en niet genoeg om de huidige huurwoning te kopen.
- Stel ze kopen voor € 160.000 kk dan hebben ze € 170.000 nodig (kk, financieringskosten en aanvraag SvN)
- Bij een lening van € 130.000, rente 10 jaar vast, 1,75% Bruto maandlast € 465 en netto € 390
- Lopen vast op LTV max € 161.600 en hebben niet het spaargeld om dit bij te leggen
- Hebben ook niet de mogelijkheid om dit op afzienbare tijd te sparen gezien de hoge huur
- Vallen op huurprijs en inkomen buiten de huurtoeslag
- Huidige huur € 820, netto hypotheeklast € 390 waarvan € 275 aflossing

Als de vrouw in april met haar werk begint is het maar de vraag of ze meteen een intentieverklaring krijgt maar stel dat dat in de loop van het jaar gebeurt dan is het toetsinkomen € 9.000 en de maximale hypotheek € 160.000. Met de starterslening van € 30.000 kunnen ze € 190.000 lenen.

- Kopen huidige huurwoning lukt niet op TLV max € 181.800
- Om de huurwoning te kopen voor € 180.000 hebben ze € 190.000 nodig, indien ze dit volledig lenen dan bedraagt de bruto maandlast € 680 en netto € 570 waarvan € 400 aflossing.

Aanbevelingen

- Werkelijke last is lager dan de huidige huur en betaalbaar op basis van een begroting uit het verleden en budgettering NIBUD.

- Ouders hebben eigen middelen maar willen deze niet meteen schenken. Dit wordt dan een renteloze lening waardoor er voor de starter geen maandlasten zijn. Geldverstrekkers willen dan wel dat het een onvoorwaardelijke schenking is, fiscaal wordt dit gezien als een schenking van het gehele bedrag waardoor de eenmalige vrijstelling aangesproken moet worden hetgeen wellicht niet de bedoeling is. Een oplossing is om deze lening voorwaardelijk te maken en te koppelen aan het inkomen, als het inkomen genoeg is stopt de lening en aflossing bij de ouders.

- Ouders hebben niet de middelen. Alternatief is borg staan maar dat is vaak voor de gehele lening en dan wordt ook de financiële positie van de ouders beoordeeld. Een alternatief is dat de starters een hogere lening krijgen van bijvoorbeeld € 30.000 en de lasten hiervan worden door de ouders betaald totdat het inkomen voldoende is om dit zelf te kunnen dragen. Eigenlijk een starterslening maar dan bij de ouders. De maandelijkse betalingen vallen onder de jaarlijkse vrijstelling.

- Loslaten LTV voor aankoop eerste woning, voorkomt gebruik van spaargeld wat vaak beter is om dit als reserve aan te houden. Het is beter om € 10.000 meer te lenen met een hogere maandlast van € 40 dan een spaarrekening geheel op € 0 hebben staan. Waardoor de starter extra kwetsbaar is bij tegenvallers, denk vooral aan bijvoorbeeld werkloosheid. De verzekeringsoplossingen zijn hiervoor te beperkt en kosten ook al snel een € 30 per maand. Je krijgt minder ruzie met je spaarrekening dan met een verzekeraar als het om uitbetalen gaat.

- Een werkelijke last toetsing voor een krediet wat wordt afgesloten om de bijkomende kosten te financieren met een zo lang mogelijke looptijd met mogelijkheid tot boetevrij aflossen en toetsen op de netto last. Stel de bijkomende kosten zijn €10.000 dan wordt dit nu met een minimum van 2% getoetst dus €200 per maand. Indien deze wordt uitgesmeerd over 30 jaar dan is de netto last ongeveer € 30 per maand. Het krediet kan dan in 1 aanvraag bij dezelfde geldverstrekker worden aangevraagd.

- Looptijd langer dan 30 jaar voor de gehele hypotheek, de aanvangslasten worden hierdoor lager, meer of minder aflossen meer afstemmen op de levenscyclus. De hypotheek nog meer als een financieel planningsinstrument. De huidige fiscaliteit staat dit helaas in de weg en zal dus in een breder perspectief geplaatst moeten worden bij een algehele herziening van oa. de renteaftrek.

- Meer kijken naar het toekomstperspectief. Het gemiddelde van de laatste drie jaar geeft bij vooral hoger opgeleiden een totaal verkeerd beeld. Door het doen van een Arbeidsmarktscan kan er een verdiencapaciteit gemaakt worden voor de toekomst hetgeen als toetsinkomen gehanteerd kan worden. Hiermee inmiddels zeer goede ervaring mee in de pilot van Obvion en Florius.

deel 2: nr 19

Aanvraag financiering particulieren

Hypotheekadviseur	[redacted]
Bankcode 3642	Locatie
Datum	**23-1-2017**
Klanttype	**Starter**
Doel oversluiten	**N.v.t.**

[redacted]

Overzicht RABO-toets

	Toetsstatus:
Moraliteit	**Akkoord**
Inkomens/lasten	**Akkoord**
Risicoscore	**Akkoord**
Zekerheid en verstrekkingsnorm	**Akkoord**
Prijs	**n.v.t.**
Algemene regel	**Akkoord**

Goedkeuring

n.v.t.

Klantgegevens	*Aanvrager 1*	*Aanvrager 2*	
Klantnummer			
Naam			
Geboortedatum			
Geslacht			
Adres			
Postcode			
Woonplaats			
Telefoon privé			
Telefoon werk			
Telefoon mobiel			
Betaalrekening			
Mededebiteur		**Ja**	
Huwelijkse staat			
Beroep	**Promovendus**	**Docent**	
Dienstverband	**Tijdelijk zonder intentieverklaring**	**Tijdelijk zonder intentieverklaring**	
Werkgever			
Leeftijden kinderen			
Bruto inkomen	**€ 39.091,00**	**€ 40.110,00**	**(30 jaar, 100%)**
Vakantietoeslag	**€ 2.688,96**	**€ 2.759,04**	
Eindejaarsuitkering	**€ 2.790,00**	**€ 2.863,00**	
Correctieposten			
Lasten cons. fin.		**€ -240,00**	**(30) L**
Lasten cons. fin.		**€ -1.816,00**	**(15) L**
AOW inkomen	**€ 10.149,00**	**€ 10.149,00**	

[redacted]

AOW datum	**05-04-2056**	**03-08-2056**
Pensioeninkomen	**€ 16.286,00**	**€ 130,00**
Pensioendatum	**05-04-2056**	**03-08-2056**
Verminderd inkomen	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Datum verminderd inkomen		

[redacted]

RABO-toets

Moraliteit — *Akkoord*

Aanvrager 1	
Identiteitsbewijs	Paspoort
VIS-toets	Uitgevoerd geen hit
BKR-toets	Klant onbekend
EVA/SFH-toets	Uitgevoerd geen hit
Acceptatie als financieringsklant	Ja

Aanvrager 2	
Identiteitsbewijs	Paspoort
VIS-toets	Uitgevoerd geen hit
BKR-toets	Klant goed bekend
EVA/SFH-toets	Uitgevoerd geen hit
Acceptatie als financieringsklant	Ja

Inkomens/lasten — *Akkoord*

Toegestane woon- en financieringslasten		**jaarlast**
Toegestane woon- en financieringslasten Rabobanknorm		€ 18.612,23
Gebaseerd op inkomen van	€ 79.201,00	
Rabobanknormpercentage Box 1	23,5%	
Totale toegestane woon- en financieringslasten		€ 18.612,23

Genormeerde woon- en financieringslasten	**jaarlast**	**hoofdsom**
Genormeerde hypotheeklasten Box 1	€ 6.441,60	€ 139.500,00
BIJ: Lasten cons. fin.	€ 2.056,00	
Totale woon- en financieringslasten	€ 8.497,60	
Gehanteerde toetsrente	**2,300%**	
Ruimte t.o.v. toegestane lasten	**€ 10.114,63**	
Totale lasten in % toegestane lasten	**45,660%**	

Risicoscore — *Akkoord*

Klantscore	482/500
Dekkingsgraad op klantniveau	100,0%
Totale obligo klant	€ 139.500,00
Totale zekerheidswaarde klant	€ 139.500,00
Risicoscore	0,538%

Zekerheid en verstrekkingsnorm — *Akkoord*

[redacted]

Vermogensbestanddeel

Vermogensbestanddeel	*Onderpands-waarde*	*Verstrekkings-norm*	*Maximaal te verstrekken*	
Appartement	**€ 155.000,00**	**101,0%**	**€ 156.550,00**	
Totaal maximaal te verstrekken				**€ 156.550,00**
Totale hypothecaire financiering			**€ 139.500,00**	
Externe financiering			-/- **€ 0,00**	
Netto hypothecaire financiering				**€ 139.500,00**
Ruimte o.b.v. maximaal te verstrekken				**€ 17.050,00**
Bestaande hypothecaire inschrijving(en)				**€ 0,00**
Nieuwe hypothecaire inschrijving(en)				**€ 150.000,00**
Maximum aflossingsvrij (o.b.v. vermogensbestanddelen)				**€ 77.500,00**
Totale aflossingsvrij				**€ 0,00**
Minimale overlijdensrisicoverzekering				**€ 0,00**
Totale overlijdensrisicoverzekering 1e aanvrager				**€ 0,00**
Totale overlijdensrisicoverzekering 2e aanvrager				**€ 0,00**

Consumptieve financiering

Maximum consumptieve financiering	**€ 50.000,00**
Totale consumptieve financiering	**€ 0,00**

Prijs

Belastinggraad	**90,0%**
Netto hypothecaire financiering	**€ 139.500,00**
Zekerheidswaarde	**€ 155.000,00**

[redacted]

Investerings-/ financieringsplan

Aankoop woning (incl.kosten)	€	**139.000,00**	Eigen geld/Afronding	€	**14.830,00**
Bijkomende kosten	€	**5.830,00**	Verkoop huidige woning	€	**0,00**
Verbouwing/verbetering woning	€	**9.500,00**	Financiering Rabobank	€	**139.500,00**
Consumptief	€	**0,00**	Financiering RHB	€	**0,00**
Bestedingsruimte	€	**0,00**	Financiering Derden	€	**0,00**
Af te lossen leningen	€	**0,00**			
Diversen	€	**0,00**			
Premie-/inlegdepot	€	**0,00**			
Totaal	€	**154.330,00**	Totaal	€	**154.330,00**
			Overbrugging	€	**0,00**

Financieringen

Financieringsopbouw

Annuïteiten Hypotheek (Nieuw)	€	**139.500,00**
Totaal	€	**139.500,00**

Kostenopbouw

Aanmaakdatum DVO **16-01-2017**

Advieskosten – basistarief	€	1.500,00			
Korting voor eigen voorbereiding	€	-350,00			
Korting voor Starter	€	-150,00	+		
Advieskosten totaal				€	**1.000,00**
Afsluitkosten – basistarief	€	500,00			
Korting voor Starter	€	-150,00	+		
Afsluitkosten totaal				€	**350,00**
Wijzigingskosten	€	0,00			
Wijzigingskosten totaal				€	**0,00** +
Advies-/afsluit-/wijzigingskosten totaal				€	**1.350,00**

Financier	**Coöperatieve Rabobank U.A. Gevestigd te Amsterdam**
Annuïteiten Hypotheek (Nieuwe)	**€ 139.500,00 m.i.v. 31 januari 2017 (Box 1)**
Fiscale einddatum	**31 januari 2047**
Looptijd	**360 maanden**
Rente	**2,300% 10 jaar vast (tot 28 februari 2027)**
Annuïteitsbedrag	**€ 536,80 per maand m.i.v. 28 februari 2017**

Tariefopbouw:

Gepubliceerd tarief RN	2,100	Adviesrente	2,500
Geen NHG	0,000	Lokaal beleid	0,000
Combi 1	0,400	Project/betaalpakket	-0,200

[redacted]

Rentebedenktijd	0,000	Arrangement	0,000
Betaalfrequentie	0,000	Differentiatie	0,000
Productopslag	0,000	Rentekorting	-0,200
Overbrugging	0,000		
Volume-opslag	0,000	Subtotaal	2,300
Verhuurd onderpand	0,000	RSH contractrente 0,000 RSH benutting	0,000
Recreatie	0,000	Verschuldigde rente	2,300
Woonboot	0,000	Personeelkorting % 0,000	0,000
1e Hypotheek elders	0,000	**Leningtarief**	**2,300**
Adviesrente	2,500	Afw. Spaardeel	0,000
		Afronden op	0,050

Reden differentiatie: Geen

Zekerheden

- **Nieuw te vestigen** hypotheek ter grootte van **€ 150.000,00** met rangorde **1**
- Verpanding bouwdepot **2,300 %** **€ 9.500,00** (betaling via **Internet**)

Gegevens Registergoederen

Bouwjaar:	1964
Taxatiedatum:	27 december 2016
Soort taxatie:	Externe taxatie
door:	
Herbouwwaarde	€ 0,00
Marktwaarde voor verbetering	€ 145.000,00
Marktwaarde na verbetering	€ 155.000,00
Datum WOZ-taxatie	
Waarde volgens de wet WOZ	€ 139.000,00
Eigen woningforfait	€ 1.043,00

Notaris: **Notarispraktijk Hagen**.
Vermoedelijke aktedatum: **31 januari 2017**

Datum aanvraag: 20-1-2017 Bankstempel en handtekening

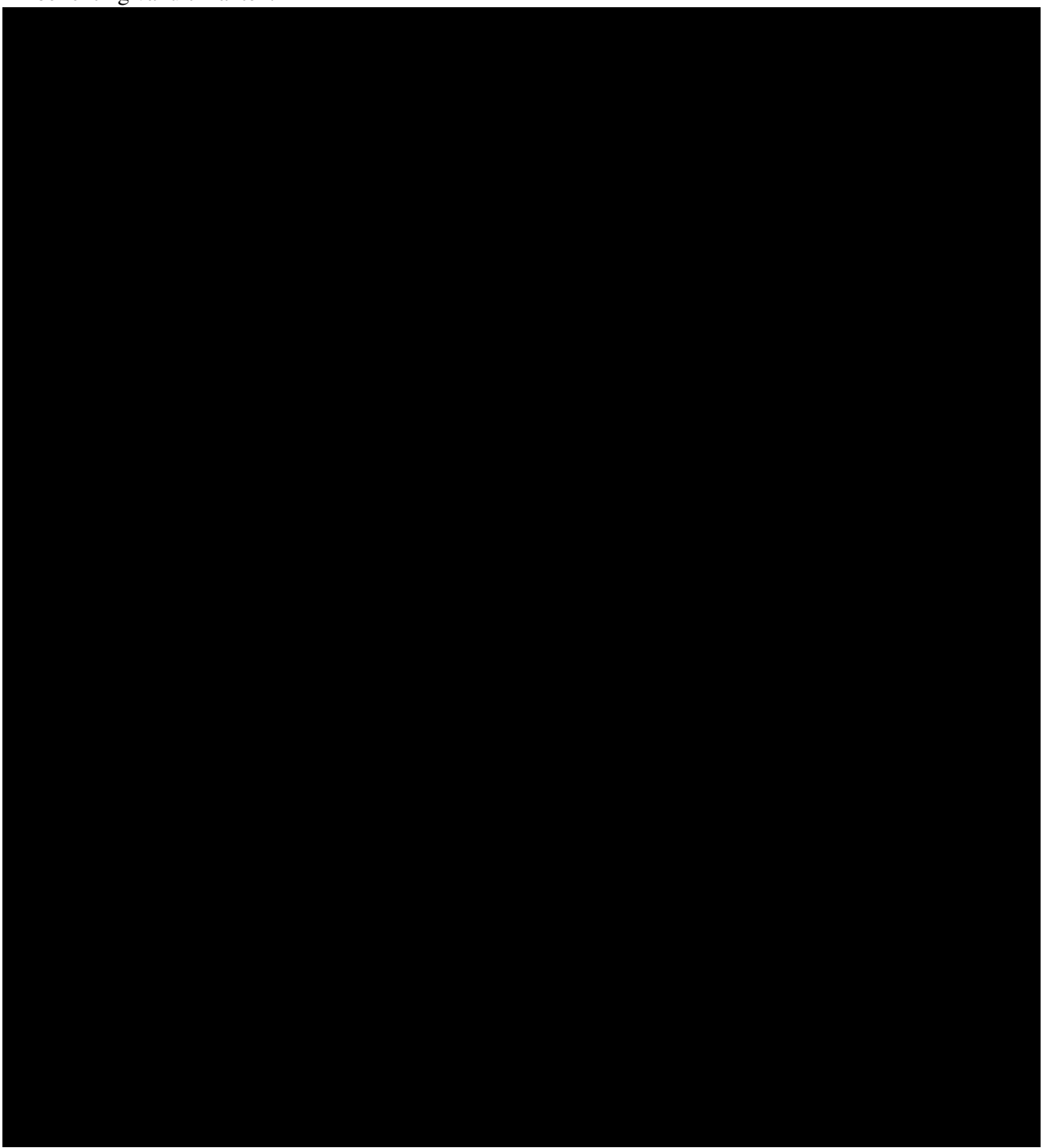
[redacted]

Algemene informatie:
Klanten zijn gehuwd op voorwaarden. Wonen nu in huurwoning die zij tijdens hun studie zijn gaan bewonen. Kunnen deze woning kopen van de verhuurder tegen een aantrekkelijke prijs. Besluiten dit gezien huidige situatie te doen.

Beiden hebben studie afgerond. Meneer heeft studie Sociologie en Bestuurs- en organisatiewetenschap afgerond in 2013. En mevrouw is in mei 2016 afgestudeerd als arts aan de Universiteit in Utrecht. Beiden werken maar hebben een tijdelijk contract waarvoor geen intentieverklaring wordt afgegeven.

Inkomen:
Klanten hebben beiden een werkgeversverklaring ontvangen waarop de intentie verklaring met nee is ingevuld. Op basis hiervan onderzocht of financiering verstrekt zou kunnen worden op basis van flexibel inkomen, gemiddelde van de afgelopen drie jaar van beiden, inkomen is dan niet toereikend. (jaaropgaven hangen in de bijlagen). Op basis hiervan keuze gemaakt huidige inkomens te nemen en post voor te leggen.

Toelichting vanuit klanten:



Meneer heeft geen studieschuld, mevrouw heeft een studieschuld. Prestatiebeurs is kwijtgescholden, heeft hiervan documenten aangeleverd. Saldo beurs EUR 20.178,70 , 9 % lasten hiervan meegenomen voor 15 jaar. Mevrouw heeft tijdens het gesprek aangegeven keuze te hebben leenbedrag in dertig jaar terug te mogen betalen. In overleg keuze gemaakt 15 jaar looptijd te hanteren.(ivm regels AGRP).

Overdracht is de wens dit 31 januari plaats te laten vinden, dit is korte termijn mocht dit wat later zijn heeft de verkoopster aangegeven hiermee akkoord te gaan.

Klanten besluiten bedrag in te brengen zodat ze tot 90 % van de waarde van de woning lenen.

Sluiten geen verzekeringen af, gezien huidige situatie kunnen ze beiden de lasten dragen op basis van huidige inkomens.

Bankgarantie/overdracht 31-1-2017
Ontbindende voorwaarden 27-1-2017
Notarispraktijk Verhagen in Vleuten.

25-1 naar aanleiding van opmerking van de klant naam aangepast, meneer heeft na hun huwelijk als tweede naam, naam van mevrouw. Daar dit geen gevolgen heeft voor de toetsing alleen naam op AFP aangepast en naam en crabnr.in siebel. Hierdoor komt de offerte correct uit het systeem.

De naams wijziging heeft geen gevolgen voor de toetsing, om deze reden dossier niet opnieuw voorgelegd ter accordering.

Klantrapport aangepast, keuze gemaakt bankrapport niet aan te passen.
DVO is door klanten getekend, klanten hebben bij de ondertekening geen opmerking gemaakt over de naam, de naam staat hierop niet goed vermeld. Doordat deze reeds is afgerond, keuze gemaakt geen nieuw DVO aan te maken. Getekend document handmatig aangepast en klanten laten paraferen.
DVO opnieuw in siebel gehangen.



Bijlage AFP: Goedkeuringsverzoek

Klantscore	482
Vermogenscapaciteit	
Totale credittegoeden	**€**

Uitzonderingen Inkomens/lasten

Deze aanvraag is o.a. gebaseerd o.b.v. de volgende Uitzonderingen:

- Energiebesparende voorzieningen ☐
- NulopdeMeter-woning ☐
- Intern oversluiten ☐
- Extern oversluiten ☐

Uitzonderingen Zekerheid en verstrekkingsnorm

Deze aanvraag is o.a. gebaseerd o.b.v. de volgende Uitzonderingen:

Uitzondering verstrekkingsnorm:

- Laag inkomens/lastenpercentage ☐
- Restschuld ☐
- Woning met energiebesparende voorziening ☐
- Intern oversluiten ☐
- Extern oversluiten ☐

Uitzondering Aflossingsvrije deel:

- Intern oversluiten ☐
- Extern oversluiten ☐
- Respecteren huidig aflossingsvrij deel bij de Rabobank ☐ Bedrag € 0,00
- Verpanden vermogen ☐ Bedrag € 0,00
- Laag inkomens/lastenpercentage ☐

Meldingen overzicht Rabo-toets

[redacted]

Afwijking

Goedkeuring wordt gevraagd voor de volgende Afwijking(en):	
- Moraliteit	☐
- Overige afwijking op inkomen	x
- Afwijking op advies inkomen uit vermogen	€
- Inkomens/lasten	☐
- Verstrekkingsnorm	☐
- Overschrijding maximaal aflossingsvrij deel	☐
- Minimale ORV	☐
- Risicoscore	☐
- Overig	☐
- Algemene regel RN	☐

Toelichting op Uitzondering(en)

Toelichting op afwijking(en)

Afwijking:

Reden van afwijking:
toetsinkomens zijn gebaseerd op tijdelijke dienstverbanden zonder intentieverklaringen. Volgens AGRP kan alleen tijdelijk dienstverband met intentie als bestendig inkomen worden gekwalificeerd.

Voor zowel meneer als mevrouw is een werkgeversverklaring afgegeven op basis van tijdelijk dienstverband met intentieverklaring. Beiden zijn WO afgestudeerd, en werken als promovendus meneer aan de XX en mevrouw in het XX te Utrecht.

Risico verhogende aspecten:
- ***Er is een kans op een betalingsprobleem***

Het is mogelijk dat de dienstverbanden van meneer en mevrouw niet worden verlengd. Daarnaast is het onzeker welk bestendig inkomen zij na afronding van deze contracten zullen genereren. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van de lasten. In het meest negatieve scenario zijn de lasten dan niet meer betaalbaar wat (al dan niet gedwongen) verkoop van de woning tot gevolg kan hebben.



Risico verlagende aspecten:

- ***De betaalcapaciteit is voldoende, klanten hebben op dit moment een huur van EUR 800 per maand, maandelijkse lasten van de hypotheek zullen bruto EUR 536,80 en netto EUR 466,67 zijn. Door lagere maandlasten dan huidige huur zijn lasten voor klanten betaalbaar.***
- ***Het gezamenlijk inkomen van de aanvragers bedraagt op dit moment EUR 79.201. De toegestane woon- en financieringslasten bij dit inkomen is EUR 18.612,23. Met genormeerde hypotheeklasten van EUR 6.441,60 en een totale woon- en financieringslast van EUR 8.497,60 vallen de lasten ruimschoots binnen de norm. I/L komt uit op 45,66 %.***
- ***Op basis van de universitaire studie, titel en vaardigheden en kwaliteiten(blijken uit informatie klanten zelf) acht ik de mogelijkheden op de arbeidsmarkt voor beide personen voldoende. Ik vind het reeel te veronderstellen dat zowel meneer als mevrouw minimaal een inkomen van EUR 40.000 weten te genereren gezien opleiding en achtergrond.***
- ***De lasten worden gezamenlijk gedragen. Mocht één van beiden onverhoopt geen inkomen genereren is het mogelijk de maandlasten te dragen. Op basis van huidig inkomen van meneer EUR 39.091 kan met een toetsrente van 5 % EUR 160.400 worden geleend. Op basis van het huidig inkomen van mevrouw EUR 40.110 kan er met een toetsrente van 5 % EUR 165.000 worden geleend. Hierdoor acht ik het realistisch dat het inkomen van de ander voldoende is om de lasten te kunnen dragen.***
- ***Met het eigen vermogen van EUR 26.000 kunnen klanten kosten 4 jaar overbruggen.***

Toelichting Inkomens/lasten

Duurzaam:

Toetsbaar:

Onderbouwd:

[redacted]

Deel 2: nr 20

Verder is het volgende bekend:

- Zij heeft geen lang arbeidsverleden omdat ze na haar studie nog 2 masters heeft gedaan. Ze werk bij een groot en gerenommeerd notaris en advocatenkantoor. Ze heeft veel potentie.

- Ze financieren dan in totaal 3,5 keer het gezamenlijk inkomen. NHG is niet mogelijk ivm ontbreken intentieverklaring. Desgewenst zijn ouders ook nog bereid om mee te tekenen.

- Banken zouden niet bereid zijn te financieren, omdat het inkomen van mevrouw in het geheel niet wordt meegenomen. Banken willen daarnaast geen mededebiteurschap/borgstelling accepteren.

Deel 2: nr 21

Casus 2 - Knelpunten bij starters

Onderstaande casus betreft werkelijke situatie die wij hadden.
Speelt eind 2016 (aanvraag) en acceptatie en passeren in 2017.

Toelichting vooraf:
Wij verstrekken hypotheekadvies op basis van uurtarief.
Dat betekent dat zaken die eenvoudig zijn goedkoop voor onze klant uitvallen.
Zaken die veel overleg met geldverstrekkers vragen, vallen duurder uit voor onze klant.
Indien een maatschappij allerlei extra informatie c.q. motivatie vraagt, zonder toegevoegde waarde / noodzaak, betekent dit dat de klant onnodig op kosten wordt gejaagd.

Situatie schets:
Betreft relatie M (24 jaar) en V (23 jaar).
Zij wonen in een huurwoning met een huurlast van € 850 per maand.

Er is circa € 20.000 eigen geld beschikbaar.

V is financial controller en heeft vast dienstverband met inkomen van € 37.617 per jaar.
M heeft onlangs opleiding fysiotherapie afgerond. Start loondienst met jaarcontract met basissalaris van € 1.000 + extra afhankelijk van het aantal extra uren. Basissalaris bedraagt € 12.960.

Wensen:
M en V willen tussenwoning kopen voor € 245.000.
Financieringsbehoefte bedraagt € 256.000.

M en V willen de rente lang vast zetten, zodat ze zekerheid hebben over de lasten, ook in een situatie als er over enkele jaren kinderen zouden komen (de eerste 5 jaar nog niet gepland).

Nieuwe financiering:
De EWS bedraagt (circa) € 247.500 en is volledig annuïtair dalend in 30 jaar.
De rente wordt voor 20 jaar vastgezet en bedraagt 2,40%.
Bij overlijden wordt de gehele hypotheek afgelost met een overlijdensrisicoverzekering (ORV)

De maandlast bedraagt € 976 per maand.
Netto is dit € 840 per maand.

Eerste indruk beoordeling:
Netto maandlast ligt onder huidige huurlast.
Er is geen risico van lasten stijging de komende 20 jaar, terwijl bij huur verwacht mag worden dat de lasten jaarlijks stijgen. Bij 2% jaarlijkse stijgen, betekent dit dat de huur over 20 jaar 50% hoger ligt op € 1.275 per maand.

Wel is bij koop sprake van onderhoud.

M gaat zijn eerste functie in. Het is zeer waarschijnlijk dat hij meer gaat verdienen in zijn functie als fysiotherapeut door extra uren, en daarnaast zal zijn inkomen gaan toenemen a.g.v. salarisstappen.
Ook perspectief voor V is gunstig gezien opleiding en huidige functie.

Maximale hypotheek:
De maximale hypotheek bij een rentevastperiode van 10 jaar bedraagt circa € 230.000.
De maximale hypotheek bij de gewenste rentevastperiode van 20 jaar bedraagt € 226.982.

Het tekort bedraagt circa € 30.000.
De ouders willen M en V de ontbrekende € 10.000 lenen. Schenken willen zij niet, omdat er meerdere kinderen zijn, en de ouders geen van de kinderen wil bevoordelen. Zij hoeven het geld niet op korte termijn terug, hoeven geen hoge rentevergoeding en als M en V in financiële problemen zouden komen door bijv. werkloosheid, zijn zij sowieso bereid financieel bij te dragen.

Ervaren knelpunten:
Als de ouders aan het kind lenen, wordt dit leenbedrag verminderd op de hypotheek bij een reguliere geldverstrekker. Hierdoor is de financiering dus nog steeds niet haalbaar.

Daarnaast is het "opmerkelijk" dat de keuze voor een langere rentevastperiode (lees: zekerheid) wordt afgestraft door een lagere verstrekkingsmogelijkheid. Uiteraard is dit niet vreemd met de financieringslasttabellen in het achterhoofd, maar het ligt niet in lijn met het "verstandige" van de keuze voor zekerheid.

Uiteindelijke oplossing:
M heeft uiteindelijk een andere baan aangenomen, waardoor de financiering toch haalbaar werd.
Dit geeft aan wat een consument over heeft voor de aankoop van een woning (misschien moet je wel lezen: voor het kiezen van stabiele basis voor de komende jaren in het leven).

Deel 2: nr 22

Van: [redacted]
[redacted]
Onderwerp: Voorbereiding werkgroep starters
Datum: woensdag 22 maart 2017 14:09:25
Bijlagen: Oplossingsrichtingen Starters.docx
Casus 2 huur naar koop.pdf
Casus 3 toekomstperspectief.pdf
Casus 4 toelichting.pdf
Casus 5 toekomstperspectief.pdf
Platform Maatwerk - werkgroep starters - presentatie.pptx

Hoi [redacted],
Morgen staat de werkgroep 'starters' op het programma. Hierbij alle informatie.
Agenda
09:30 – 09:40 Inloop
09:40 – 10:00 Inleiding + voorstelrondje
10:00 – 10:45 Huur naar koop (2 casussen)
10:45 - 11:00 Break
11:00 – 11:45 Toekomstperspectief (3 casussen)
11:45 – 12:00 Verschraling aanbod
12:00 – 12:30 Afsluiting en lunch
Bespreking knelpunten
Er staan drie knelpunten op het programma:
1. Verhuizen van een dure huurwoning naar een koopwoning met lagere maandlasten.
2. Maatwerk op basis van toekomstperspectief.
3. Verschraling aanbod

Vier van de 5 casussen worden toegelicht door de adviseur. Casus 3 wordt gepresenteerd door een adviseur van de Rabobank. Zij kan niet het hele programma aanwezig zijn en sluit om 11 uur aan.
In de bijlage de oplossingsrichtingen bij knelpunt 1 en 2. Verschraling van het aanbod staat op verzoek van de stuurgroep op het programma. Dit wordt een open discussie waar een aantal thema's aan de orde kunnen komen:

- Financierbaarheid van bijzondere objecten als woonboten.
- Beperkt aantal geldverstrekkers die (veel) maatwerk doen.
- Beperkt aantal geldverstrekkers die mogelijkheden bieden aan ouders om kinderen te helpen (borgstelling/meetekenen)
- Beperkt aantal geldverstrekkers met mogelijkheden in bijzondere situaties (lijfrente, gouden handdruk, boon van loon arrest, etc.

Deelnemers zijn:

Deelnemer	**Organisatie**
[redacted]	BZK
	BZK
	BZK
	BZK
	FIN
	FIN
	AFM
	AFM
	Munt
	Triodos
	ABN Amro

	Rabobank
	Nationale Nederland
	ING
	Syntrus Achmea
	Bielderman Koetsier Adviseurs
	CMIS
	Huis & Hypotheek
	Huis & Hypotheek
	De financiële makelaar
	Adviseur Rabobank

[redacted]

.....

Afdeling Koop- en kapitaalmarkt
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuid, 21e etage
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....
[redacted].nl
www.rijksoverheid.nl | www.facebook.com/minbzk | www.twitter.com/minbzk
.....[redacted]

Voorbereiding werkgroep Starters (intern)

De daling van de maximale LTV, ontwikkelingen op de arbeidsmarkt (flexibilisering), beperktere toegang tot sociale huurwoningen en strenge leennormen beïnvloeden de wooncarrière van starters en hun mogelijkheden op de hypotheekmarkt. Dit beïnvloedt hun keuzemogelijkheden op de woningmarkt. In individuele gevallen worden starters mogelijk nu beperkt in hun hypotheekverstrekking. Maatwerk zou uitkomst kunnen bieden, maar het is nu niet altijd duidelijk in welke situaties dit verantwoord zou kunnen worden toegepast. Twee concrete knelpunten worden hieronder beschreven.

1. Sobere levensstijl, verhuizen van dure huurwoning naar koopwoning

Een steeds groter wordende groep starters op de woningmarkt begint zijn wooncarrière in een vrije sector huurwoning. Als een huishouden dat nu woont in een relatief dure vrije sector huurwoning, een woning wil kopen kan het voorkomen dat de maximaal toegestane hypotheeklasten fors lager liggen dan de huidige huurlasten. In dat geval kan het huishouden mogelijk aantonen dat een afwijking van de LTI verantwoord is, omdat het al langdurig hoge huurlasten gedragen heeft. Omdat de woonlasten van een huur- en koopwoning niet met elkaar vergelijkbaar zijn, zou de explain wel in een bredere context onderbouwd moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door aan te tonen dat er sprake is van een sobere levensstijl (TRHK, Artikel 4 lid 1). Veel geldverstrekkers accepteren een dergelijke onderbouwing echter niet, of in zeer uitzonderlijke gevallen, omdat voor hen onduidelijk is of dit verantwoord is en hoe dit goed onderbouwd kan worden.

11.1 [redacted]

2. Hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief is beperkt

Starters met een flexibel contract en arbeidsverleden van minder dan 3 jaar kunnen in de knel komen bij hypotheekverstrekking. Als zij geen intentieverklaring of perspectiefverklaring kunnen krijgen, is de toegang tot hypotheekverstrekking beperkt. Hun gemiddelde inkomen van 3 jaar ligt vaak fors lager dan het huidige inkomen, waardoor ze niet de gewenste hypotheek kunnen krijgen. Binnen deze groepen kunnen starters zitten met goede toekomstperspectieven, waar nu onvoldoende rekening mee gehouden wordt.

Oplossingsrichtingen

11.1 [redacted]

11.1 [redacted]

[redacted]

[redacted]

Deel 2: nr 24

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

[redacted]

Datum
31 maart 2017

Kenmerk

verslag

Werkgroep starters - platform maatwerk

Vergaderdatum	23 maart 2017
Deelnemers	[redacted] (BZK), [redacted] (BZK), [redacted] (BZK), [redacted] (BZK), [redacted] (FIN), [redacted] (AFM), [redacted] (AFM), [redacted] (NHG), [redacted] (Munt), [redacted] (Triodos), [redacted] (ABN), [redacted] (Rabobank), [redacted] (Nationale Nederlanden), [redacted] (ING), [redacted] (Syntrus Achmea), [redacted] (Bielderman Koetsier Adviseurs), [redacted] (CMIS), [redacted] (Huis & Hypotheek), [redacted] (Huis & Hypotheek) en [redacted] (De financiële makelaar).

Tijdens de werkgroep zijn de verschillende knelpunten voor starters besproken die uit de enquête onder geldverstrekkers en adviseurs naar voren gekomen zijn. Hieronder volgt een verslag van de knelpunten en de discussie. Tijdens de besprekingen van de verschillende knelpunten werd het ontbreken van richtlijnen of kaders ter verduidelijking van de huidige explainmogelijkheden ter discussie gesteld. De norm is nu open geformuleerd, waardoor voor sommige geldverstrekkers en adviseurs onduidelijk is welke wettelijke ruimte bestaat voor maatwerk (zie ook terugkoppeling senioren met de verschillende standpunten hierover).

- Er wordt aangegeven dat een ruimhartige benadering bij starters impact heeft op de woningmarkt en de prijzen verder kan laat stijgen, waardoor de betaalbaarheid van koopwoningen niet toeneemt.
- Ook wordt aangegeven dat het probleem bij starters mede veroorzaakt wordt door het ontbreken van alternatieven op de huurmarkt.

1. Verhuizen van een 'dure huurwoning' naar een 'goedkopere koopwoning'

Beschrijving knelpunt
Dit knelpunt speelt in situaties waarbij starters gedurende langere tijd een duurdere woning huren en graag de stap naar een koopwoning willen maken. In sommige gevallen liggen de maximaal toegestane hypotheeklasten fors lager dan de huidige huurlasten. Uit de enquête komt naar voren dat de mogelijkheden voor deze groep om middels maatwerk een hypotheek af te sluiten, nauwelijks aanwezig zijn.

Discussie
- Enkele geldverstrekkers geven aan dat huur en koop niet vergelijkbaar zijn. Onderhoud en gemeentelijke belastingen zijn hier als voorbeeld genoemd. Betaalverleden, waaronder de betaalde huur, worden door hen niet meegenomen of als onderbouwing geaccepteerd.
- Eén geldverstrekker geeft aan nu nog geen maatwerk te bieden, maar wel van plan te zijn om binnenkort onder bepaalde voorwaarden de huurlasten mee te nemen voor de beoordeling of de hypotheek verantwoord is. Onder andere zal worden gekeken naar de bijkomende woonlasten bij koop. Deze geldverstrekker ziet hiervoor geen wettelijke belemmeringen.
- Het toestaan van het rekening houden met betaalde hoge huur in het verleden voor de beoordeling of een hypotheek verantwoord is, kan als bijkomend effect hebben dat het interessant is om eerst duur te huren om zo de kans om in aanmerking te komen voor een hogere hypotheek te vergroten.
- Verder dienen Starters door de LTV-norm (nu 101%, in 2018 100%) in toenemende mate eigen geld mee te nemen. Wanneer zij hun kosten koper met spaargeld financieren, blijft er doorgaans nog maar weinig spaargeld over. Aangegeven werd dat dit risicovol is, omdat het huishouden dan toekomstige tegenslagen minder goed kan opvangen.
- Tijdens de discussie kwam naar voren dat een kleine verruiming van de maximale hypotheek op basis van de huurlasten misschien nog wel te verantwoorden is. Bij een forse verruiming is dit toch ingewikkeld. De maximale verruiming is afhankelijk van de individuele situatie. Het lijkt lastig om een algemene grens te stellen.
- Geldverstrekkers en de AFM geeft aan dat huurlasten op zichzelf niet voldoende onderbouwing vormen. Een maandelijks opzegbare huur is niet vergelijkbaar met een hypothecair krediet dat 30 jaar loopt.
- Tegelijkertijd wordt aangegeven dat een overstap naar koop ook in het belang van de klant kan zijn. Huurprijzen stijgen namelijk jaarlijks, waardoor de verschillen in maandlasten met de tijd verder toenemen. Via annuïtaire aflossing neemt bij koop juist het vermogen toe en daalt het vermogensrisico in de loop der jaren. Uiteraard moet de hypotheeklast nu en in de toekomst wel betaalbaar blijven.
- Tijdens de discussie kwam naar voren dat het wenselijk kan zijn als inzichtelijk wordt gemaakt hoe rekening moet worden gehouden met het verschil tussen huur en koop. Hierdoor wordt het voor geldverstrekkers

eenvoudiger om hoge huurlasten mee te nemen in de verantwoording van de hypotheekverstrekking. Zo werd bijvoorbeeld 85% van de huurlasten als mogelijke indicatie van maximale maandlasten in een koopwoning genoemd. Aan het Nibud kan wellicht gevraagd worden om te berekenen wat de bijkomende kosten van een koopwoning zijn. Dit bedrag kan als afslag van de huidige huur toegepast worden. Partijen gaven aan dat een dergelijke afslag mogelijk een onderdeel van een explain kan zijn. Huishoudens dienen ook individueel beoordeeld te worden op andere aspecten als spaargeld en toekomstverwachtingen. Geldverstrekkers geven aan dat een geobjectiveerde norm hun voorkeur heeft, zodat dossiers op vergelijkbare wijze worden beoordeeld. Vooral partijen die met serviceproviders werken vinden het prettig om met standaardnormen te werken.

- De AFM geeft aan dat je dan normen binnen normen aan het bouwen bent. Als we vinden dat er extra normen nodig zijn dan roept dat de vraag op of we de huidige normen van het Nibud niet adequaat zijn. Dan zou die discussie gevoerd moeten worden. Verder geeft AFM aan dat het van belang is dat aanbieders en adviseurs de beoordeling doen of de kredietverlening verantwoord is. Extra normen die feitelijk dienen om overkreditering te voorkomen kunnen de verantwoordelijkheid van aanbieders en adviseurs verleggen naar de wetgever.

2. Hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief

Beschrijving knelpunt
Starters met een tijdelijk contract en een arbeidsverleden van minder dan 3 jaar kunnen in de knel komen bij hypotheekverstrekking. Het gemiddelde inkomen over de laatste 3 jaar ligt doorgaans lager dan het huidige inkomen, waardoor ze niet de gewenste hypotheek kunnen krijgen terwijl die in een aantal gevallen goede toekomstperspectieven kunnen hebben.

Discussie
- Geldverstrekkers houden geen rekening met de verwachte inkomensstijgingen (tenzij deze aantoonbaar binnen 6 maanden plaatsvinden). Vanuit de regelgeving en betaalbaarheid heeft het ook de voorkeur om terughoudend om te gaan met hypotheekverstrekking op verwachte inkomensstijgingen. Een aantal aanbieders hanteert een doelgroepen beleid. Aangegeven wordt dat toekomstperspectief om een gedegen onderbouwing vraagt en niet op basis van aannames kan worden uitgevoerd.
- Geldverstrekkers zien weinig mogelijkheden om middels maatwerk verantwoord klanten met een kort arbeidsverleden en zonder intentieverklaring een hypotheek te verstrekken op basis van het huidige inkomen omdat de bestendigheid van het inkomen onvoldoende kan worden aangetoond.
- Een deel van deze groep kan alsnog een hypotheek krijgen op basis van een perspectiefverklaring of arbeidsmarktscan. Niet alle consumenten hebben echter toegang tot deze middelen. De perspectiefverklaring is alleen

beschikbaar voor uitzendkrachten. De arbeidsmarktscan bevindt zich nog in de pilot-fase en is alleen voor enkele hypotheekketens en adviseurs toegankelijk. Wel zijn er plannen om de arbeidsmarktscan in de toekomst breder aan te bieden. Deze initiatieven worden door iedereen als positief aangemerkt om duidelijker inzicht te krijgen in de bestendigheid van het inkomen.

- Een aantal geldverstrekkers en adviseurs geven aan dat het in sommige situaties niet reëel lijkt om het inkomen op '0' te stellen als de intentieverklaring ontbreekt. Zeker voor starters lijkt de kans dat ze na aflopen van het huidige tijdelijke contract geen inkomen meer zullen genereren minimaal. Door met een minimuminkomen of afslag op het huidige inkomen te rekenen kan recht worden gedaan aan hun arbeidsmarktkansen en verdiencapaciteit. Een aantal geldverstrekkers en de AFM geven aan dat je dit niet generiek zou moeten toepassen maar dit moeten laten afhangen van de individuele omstandigheden.
- We bespraken een casus waarbij bij beide klanten een intentieverklaring ontbrak, maar de hypotheek wel op één inkomen te dragen was. In dergelijke situaties lijkt verantwoorde hypotheekverstrekking mogelijk. De geldverstrekker zag geen probleem in de huidige wet- en regelgeving om deze hypotheek te verstrekken.
- We bespraken een casus van jonge starters met een laag basis inkomen zonder arbeidsverleden die niet aan de normen voldeed. Hoewel de adviseur de casus verantwoord vond, werd deze casus door een aantal aanwezigen als niet verantwoord aangemerkt.

3. Overige belemmeringen

- De afgelopen jaren is er sprake van een verschraling van het aanbod aan 'bijzondere' hypotheekproducten, mede door standaardisering van processen. Zo is er nog maar één aanbieder van woonboothypotheken. Tijdens de bespreking werd opgemerkt dat de kosten soms veel hoger zijn en dat specifieke kennis nodig is (bijvoorbeeld bij taxatie van woonboten). Het is lastig om dergelijke producten kostendekkend te krijgen.
- Adviseurs zien regelmatig starters met ouders die ondersteuning willen bieden. Doorgaans in de vorm van een uitgestelde lening met 0% rente voor bijvoorbeeld de kosten koper of in de vorm van een maandelijkse bijdrage (schenking) in de maandlasten. Geldverstrekkers hanteren bepaalde eisen aan leningen en schenkingen als waarborg. Fiscale regelgeving kan dergelijke leningen of schenkingen belemmeren.

Deel 2: nr 25

Van: [redacted]
Aan:
Onderwerp: Bijeenkomst oplossingsrichtingen maatwerk
Datum: vrijdag 28 april 2017 09:12:11
Bijlagen: Platform Maatwerk - bijeenkomst 3 mei.pdf

Beste deelnemer,
Hartelijk dank voor uw aanmelding voor de bijeenkomst oplossingsrichtingen maatwerk op woensdag 3 mei.

Bijeenkomst oplossingsrichtingen

De bijeenkomst maakt zoals eerder aangegeven deel uit van platform maatwerk. Het platform maatwerk is eind 2016 door het kabinet opgestart om de vermeende knelpunten in maatwerk bij hypotheekverstrekking te onderzoeken en hier oplossingen voor te zoeken. In januari hebben we een enquête uitgezet onder geldverstrekkers en hypotheekadviseurs. Hieruit kwam naar voren dat er rond hypotheekverstrekking aan starters en senioren enkele knelpunten bestaan. Tijdens eerdere werkgroepen hebben we deze knelpunten besproken met geldverstrekkers, hypotheekadviseurs, de toezichthouder en de ministeries van Financiën en BZK. Het doel van de bijeenkomst op 3 mei is om de oplossingsrichtingen bij de verschillende knelpunten te bespreken.

Het programma is als volgt:
9.15 - 9.30 Inloop
9.30 - 9.50 Opening en voorstelrondje
9.50 - 10.00 Toelichting bij platform maatwerk en de enquête resultaten
10.00 -11.30 Bespreken knelpunten en oplossingsrichtingen

Locatie

De bijeenkomst vindt plaats bij het ministerie van BZK. Het adres is Turfmarkt 147, Den Haag, zaal N22-05. U kunt zich melden bij de receptie, een legitimatie is verplicht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
.....
Afdeling Koop- en kapitaalmarkt
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuid, 21e etage
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....
[redacted]nl
www.rijksoverheid.nl | www.facebook.com/minbzk | www.twitter.com/minbzk
.....
[redacted]



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Deel 2: nr 26

Oplossingsrichtingen
Platform maatwerk

3 mei 2017

Inhoudsopgave

1. Aanleiding

2. Bevindingen enquête en werkgroepen

3. Knelpunten bij starters en senioren

4. Oplossingsrichtingen

Aanleiding: reactie op moties van de Tweede Kamer

DE MOTIES VERZOEKEN DE REGERING…

- Om in overleg met kredietverstrekkers te bevorderen dat senioren en uitkeringsgerechtigden hun huidige hypotheek kunnen oversluiten
- Om meer mogelijkheden te bieden voor het oversluiten van hypotheken voor die gevallen waarin de woonlasten bij de nieuwe hypotheek gelijk zijn of afnemen
- Om een kader op te stellen, waarbij aanzienlijk meer hypotheken voor ouderen kunnen worden verstrekt
- Om inkomensperspectief en energiekosten mee te wegen in de hypotheekverstrekking of leennormen zonder de betalingsrisico's onverantwoord toe te laten nemen

IN REACTIE HIEROP IS *PLATFORM MAATWERK* GESTART

- In januari is het gebruik van maatwerk en de mogelijke belemmeringen onderzocht via een enquête onder kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs
- In werkgroepen zijn de knelpunten die uit de resultaten naar voren kwamen nader onderzocht door casuïstiek te bespreken met kredietverstrekkers, adviseurs, toezichthouder en ministeries
- Begin juni worden de gevonden knelpunten en voorgestelde oplossingsrichtingen gepresenteerd tijdens de *platform maatwerk* bijeenkomst. Voor de zomer wordt de Kamer geïnformeerd.

Enquête-resultaten: maatwerk vindt plaats op beperkte schaal

- De enquête is ingevuld door 10 kredietverstrekkers en 238 adviseurs.
- Kredietverstrekkers geven aan dat gemiddeld ongeveer 3,5% van de verstrekte hypotheken maatwerk betreft. Het percentage varieert van 0% tot 6%, afhankelijk van de kredietverstrekkers.
- Hypotheekadviseurs geven aan dat gemiddeld bij 5% van de hypotheekdossiers maatwerk is toegepast. Een kwart van de adviseurs dient nooit een aanvraag met explain in.

Enquête-resultaten: Maatwerk is een 'grijs'gebied

- Artikel 4.1 van de Tijdelijke Regeling hanteert een open norm. Door de open norm is maatwerk breed toepasbaar op een zeer diverse groep.
- Uit de enquête komt naar voren dat er onduidelijkheid bestaat over toegestaan gebruik, of over hoe maatwerk goed onderbouwd kan worden.

- In de enquête worden ook andere belemmeringen voor maatwerk genoemd, zoals:
  - Acceptatiebeleid van kredietverstrekkers, of gebrek aan kennis/kunde bij acceptanten.
  - Terughoudendheid bij adviseurs, of ontbreken van een goede onderbouwing.
  - Onvoldoende mogelijkheid om kosten van maatwerk door te rekenen aan consumenten.
  - Het acceptatieproces: standaardisatie/digitalisering, uitbesteding aan serviceproviders.
  - Funding model kredietverstrekker

Trends: Standaardisering en verschraling aanbod hypotheken

- Het aanbod van ‘bijzondere’ hypotheken lijkt de afgelopen jaren te verschralen. Voorbeelden:
  - Woonboothypotheken
  - Hypotheek waarbij ouders meetekenen
  - Opeet/verzilverhypotheek
  - Groot deel kredietverstrekkers doet weinig tot geen maatwerk.

- O.a. gevolg van strikt acceptatiebeleid en standaardisatie van processen.

Werkgroepen: aanscherping knelpunten

- De meest genoemde knelpunten liggen bij starters en senioren.
- Deze knelpunten zijn tijdens de werkgroep besproken en werden breed herkend.
- Dankzij de werkgroepen hebben we de knelpunten verder kunnen aanscherpen.

- N.a.v. de werkgroepen hebben we per knelpunt verschillende oplossingsrichtingen in kaart gebracht

Opzet bijeenkomst oplossingsrichtingen: bespreken van de 7 knelpunten

Per knelpunt:

- Toelichting op het specifieke knelpunt
- Bespreken van voorgestelde oplossingsrichtingen
- Discussie over de oplossingsrichtingen
- Concrete vervolgacties

Specifieke knelpunten bij senioren en starters

- Geïdentificeerde knelpunten bij **ouderen** zijn:
  1. Zuivere oversluiting naar een hypotheek met lagere maandlasten
  2. Annuïtaire inkomenstoets versus werkelijke lasten
  3. Doorstromen van een ‘dure koopwoning’ naar een koopwoning met lagere maandlasten.
  4. Invloed van AOW-gat op de leenruimte
  5. Toetsrente bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar
- Geïdentificeerde knelpunten bij **starters** zijn:
  6. Verhuizen van een ‘dure huurwoning’ naar een ‘goedkopere koopwoning’
  7. Beperkte hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief

Knelpunt 1: Oversluiten naar een hypotheek met lagere maandlasten

Knelpunt

- Door een daling van het inkomen hebben sommige huishoudens een hypotheek die niet binnen de huidige LTI-normen past.
- De mogelijkheden voor oversluiten verschillen per kredietverstrekker:
  - Oversluiten wordt door sommige aanbieders geweigerd als niet voldaan wordt aan de inkomenstoets.
  - Bij verschillende aanbieders is oversluiten mogelijk voor consumenten die niet aan de inkomenstoets voldoen. De mogelijkheden zijn begrensd door het acceptatiekader. Dit kader is doorgaans strenger voor nieuwe klanten dan voor bestaande klanten.
- Met name bij senioren is de LTV doorgaans relatief laag. Wanneer huishoudens kunnen aantonen dat zij langere tijd de te hoge last gedragen hebben met hun huidige inkomen kan het risico voor de consument verantwoord zijn en het risico voor de kredietverstrekker beperkt.

Knelpunt 1: Oversluiten naar een hypotheek met lagere maandlasten

Oplossingsrichtingen

- In de Tijdelijke Regeling is een uitzonderingsbepaling opgenomen voor deze groep.
- De oplossing ligt daarom primair in het acceptatiebeleid van kredietverstrekkers.
  - Kredietverstrekkers zijn bij bestaande klanten eerder geneigd om gebruik te maken van deze uitzondering dan bij nieuwe klanten.
  - Banken zouden hun acceptatiebeleid nog eens kunnen bezien of er mogelijkheden zijn om nieuwe klanten op dit punt op de zelfde manier te bedienen als bestaande klanten.

Knelpunt 2: Annuïtaire inkomenstoets versus werkelijke lasten

Knelpunt

- De maximale leenhoogte wordt gebaseerd op een annuïtaire toets, waarbij ook een aflossingscomponent wordt meegenomen. De maximaal toegestane leenhoogte staat niet in verhouding tot de feitelijke maandlasten van een aflossingsvrije hypotheek.
- Met name senioren (met een laag inkomen) ervaren hier een knelpunt, bijvoorbeeld als zij een aflossingsvrije hypotheek willen meenemen bij verhuizing of een aflossingsvrije hypotheek willen om vermogen in de woning vrij te spelen.
- Het knelpunt van de annuïtaire toets werd tijdens de enquête en de bijeenkomst vaak genoemd. Het is voor veel kredietverstrekkers onduidelijk of en onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de annuïtaire toetst en gekeken kan worden naar de werkelijke lasten.

Knelpunt 2: Annuitaire inkomenstoets versus werkelijke lasten

Oplossingsrichtingen

- Op grond van artikel 4.1 van de Tijdelijke Regeling kan afgeweken worden van de annuïtaire inkomenstoets.
- De AFM zal verduidelijken onder welke voorwaarden een dergelijke afwijking verantwoord kan zijn.

Knelpunt 3: Doorstromen van een ‘dure koopwoning’ naar een koopwoning met lagere maandlasten.

Knelpunt

- Door een daling van het inkomen hebben sommige huishoudens een hypotheek die niet binnen de huidige LTI-normen past.
- Huishoudens die verhuizen worden bij hypotheekverstrekking getoetst op de nu geldende leennormen. Door een verhuizing kunnen zij hun maandlasten reduceren, maar als de hypotheek niet passend is op basis van de LTI-normen, zijn de mogelijkheden zeer beperkt.
- Met name bij senioren is de LTV doorgaans relatief laag. Zelfs als het huishouden nu met een bestendige inkomenssituatie (vaak al langere tijd) hogere maandlasten betaalt en na de verhuizing lagere maandlasten heeft, staan veel kredietverstrekkers geen hypotheken buiten de inkomenstoets toe.

Knelpunt 3: Doorstromen van een ‘dure koopwoning’ naar een koopwoning met lagere maandlasten.

Oplossingsrichtingen

- Op grond van artikel 4, eerste lid, van de Tijdelijke Regeling kan gemotiveerd afgeweken worden van de inkomensnormen.
- De AFM zal verduidelijken met welke aspecten rekening gehouden moet worden bij een verantwoorde afwijking van de inkomensnormen.

Knelpunt 4: Invloed van AOW-gat op de leenruimte.

Knelpunt

- In aanloop naar de AOW-leeftijd beïnvloedt het AOW-gat de leenruimte van huishoudens disproportioneel, doordat de maximale hypotheek wordt gebaseerd op het lagere inkomen tijdens het AOW-gat.
- Het staat voorop dat de hypotheek ook tijdens de inkomensterugval betaalbaar moet zijn. Wanneer het huishouden echter kan toelichten hoe ze van plan zijn het inkomen aan te vullen tijdens deze periode (bijvoorbeeld spaargeld) lijkt er geen sprake te zijn van een betalingsrisico. Ook als voldoende spaargeld om de inkomensterugval te dragen aantoonbaar aanwezig is, zijn kredietverstrekkers niet altijd bereid om de hypotheek te baseren op het uiteindelijke pensioeninkomen.

Knelpunt 4: Invloed van AOW-gat op de leenruimte.

Oplossingsrichtingen

- Op grond van artikel 4, eerste lid, van de Tijdelijke Regeling kan gemotiveerd afgeweken worden van de inkomensnormen.
- De eerder genoemde verduidelijkingen van de AFM kan deze groep in sommige gevallen helpen.
- Het is voor de consument belangrijk dat kredietverstrekkers duidelijk aangeven op welke wijze een AOW-gat overbrugt kan worden en dit toepassen in hun acceptatiebeleid.
  - Afschrift spaarrekening voldoende?
  - Spaartegoed in een depot?
- Op welke wijze kan dit worden opgepakt?

Knelpunt 5: Toetsrente bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar.

Knelpunt

- In aanloop naar de AOW-leeftijd kan er voor gekozen worden om een deel van de hypotheek versneld af te lossen.
- Om het risico van een grote rentestijging op korte termijn te beperken moet bij een rentevastperiode korter dan 10 jaar, getoetst worden met een toetsrente van 5%.
- Deze toets wordt ook toegepast bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar, waarbij de rentevastperiode gelijk is aan de looptijd. In deze situatie is er geen renterisico.
- Met een explain kan in deze situaties afgeweken worden van de 5% toetsrente. In de NHG normen is al duidelijk toegelicht dat in deze situaties geen gebruik gemaakt hoeft te worden van de toetsrente. De wetgeving is hier nog onduidelijk over.

Knelpunt 5: Toetsrente bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar.

Oplossingsrichtingen

- Op grond van artikel 3, achtste lid, van de Tijdelijke Regeling dient gebruik gemaakt te worden van de toetsrente bij een rentevastperiode korter dan 10 jaar.
- De Tijdelijke Regeling zal worden aangepast zodat bij leningen met een rentevastperiode korter dan 10 jaar en waarbij de rentevastperiode gelijk is aan de looptijd kan worden uitgegaan van de werkelijke rente.

Knelpunt 6: Van een dure huurwoning naar een goedkopere koopwoning.

Knelpunt

- Een steeds groter wordende groep starters op de woningmarkt begint zijn wooncarrière in een vrije sector huurwoning. Een deel van deze starters heeft langdurig hoge huurlasten gedragen.
- Uit de enquête onder kredietverstrekkers komt naar voren dat er bij de meeste kredietverstrekkers geen mogelijkheden zijn. Een enkele kredietverstrekker biedt op basis van de individuele situatie maatwerk. Ook adviseurs geven aan dat maatwerk voor deze groep doorgaans niet mogelijk is.
- In veel woningmarktregio's is er een tekort in het aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen. Hierdoor neemt de vraag naar ruimere hypotheekverstrekking en maatwerk voor starters toe. Dit vormt echter geen structurele oplossing voor het onderliggende woningaanbodprobleem.
- Huur- en kooplasten kunnen niet één op één met elkaar worden vergeleken:
  - Flexibiliteit van een huurcontract versus 30 jarige financiële verplichting.
  - Kopers hebben meer kosten:
    - Nibud hanteert in de berekening van de financieringslastpercentages een percentage van 1,069% van de woningwaarde voor de jaarlijkse onderhoudskosten;
    - Voor de jaarlijkse overige eigenaarslasten wordt gerekend met 0,3104% van de woningwaarde. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering

Knelpunt 6: Van een dure huurwoning naar een goedkopere koopwoning.

Oplossingsrichtingen

- Op grond van artikel 4, eerste lid, van de Tijdelijke Regeling kan gemotiveerd afgeweken worden van de inkomensnormen.
- Deze groep is zeer heterogeen. Er is daarom geen eenduidige manier om een explain op te bouwen. Individueel maatwerk is het uitgangspunt.

Knelpunt 7: Hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief.

Knelpunt

- Starters met een tijdelijk contract en een arbeidsverleden van minder dan 3 jaar kunnen in de knel komen bij hypotheekverstrekking. Het gemiddelde inkomen over de laatste 3 jaar ligt doorgaans lager dan het huidige inkomen, waardoor ze niet de gewenste hypotheek kunnen krijgen. Deze groep heeft echter vaak goede toekomstperspectieven.
- Sommige kredietverstrekkers hanteren acceptatiecriteria gericht op specifieke groepen met goede vooruitzichten (AiO's, promovendi). Zo kan de hypotheekverstrekking beter recht doen aan het toekomstperspectief van deze groepen.
- Verwachte inkomensstijgingen worden beperkt meegewogen in de beoordeling (onherroepelijk en binnen 6 maanden).

Knelpunt 7: Hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief.

Oplossingsrichtingen

- Terughoudendheid is gepast bij het meenemen van toekomstig inkomen. Hypotheek moet ook nu betaalbaar zijn.
- Diverse initiatieven grijpen aan op dit knelpunt:
  - Perspectiefverklaring: uitzendkrachten
  - Arbeidsmarktscan: flexwerkers
  - NHG: startende ZZP-er met verleden in loondienst
- Initiatieven bevinden zich nog in de beginfase, maar worden steeds verder uitgerold. Wij vinden dit een goede ontwikkeling.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Deel 2: nr 27

Oplossingsrichtingen
Platform maatwerk

3 mei 2017

Inhoudsopgave

1. Aanleiding

2. Bevindingen enquête en werkgroepen

3. Knelpunten bij starters en senioren

4. Oplossingsrichtingen

Aanleiding en traject Platform Maatwerk

1. Moties uit Kamer met verzoek voor meer maatwerk
2. Enquête naar mogelijke belemmeringen
3. Werkgroepen
4. Platform maatwerk
5. Brief naar de Tweede Kamer

Enquête-resultaten: maatwerk vindt plaats op beperkte schaal

- De enquête is ingevuld door 10 kredietverstrekkers en 238 adviseurs.
- Kredietverstrekkers: 3,5% van de verstrekte hypotheken is maatwerk. Het percentage varieert van 0% tot 6%, afhankelijk van de kredietverstrekkers.
- Hypotheekadviseurs: 5% van de hypotheekdossiers is maatwerk. Een kwart van de adviseurs dient nooit een aanvraag met explain in.

Enquête-resultaten: Maatwerk is een ‘grijs’gebied

- Artikel 4.1 TRHK: open norm, maatwerk is breed toepasbaar.
- Onduidelijkheid over toegestaan gebruik, wijze van onderbouwing.
- Ook andere belemmeringen, genoemd is o.a.:
  - Acceptatiebeleid, terughoudendheid bij adviseurs.
  - Mogelijkheid om kosten door te berekenen
  - Standaardisatie/digitalisering, uitbesteding aan serviceproviders.
  - Funding model

Trends: Standaardisering en verschraling aanbod hypotheken

- Het aanbod van ‘bijzondere’ hypotheken lijkt te verschralen. Voorbeelden:
  - Woonboothypotheken
  - Hypotheek waarbij ouders meetekenen
  - Opeet/verzilverhypotheek
  - Aanzienlijk deel van de kredietverstrekkers doet weinig tot geen maatwerk.

- O.a. gevolg van strikt acceptatiebeleid en standaardisatie van processen.

Werkgroepen: aanscherping knelpunten

- De meest genoemde knelpunten liggen bij starters en senioren.
- Knelpunten zijn in de werkgroepen besproken en werden breed herkend.
- Dankzij de werkgroepen hebben we de knelpunten verder kunnen aanscherpen.

- N.a.v. de werkgroepen hebben we per knelpunt verschillende oplossingsrichtingen in kaart gebracht

Opzet bijeenkomst oplossingsrichtingen: bespreken van de 7 knelpunten

Per knelpunt:

- Toelichting op het specifieke knelpunt
- Bespreken van voorgestelde oplossingsrichtingen
- Discussie over de oplossingsrichtingen
- Concrete vervolgacties

Specifieke knelpunten bij senioren en starters

- Geïdentificeerde knelpunten bij **ouderen** zijn:
  1. Zuivere oversluiting naar een hypotheek met lagere maandlasten
  2. Annuïtaire inkomenstoets versus werkelijke lasten
  3. Doorstromen van een ‘dure koopwoning’ naar een koopwoning met lagere maandlasten.
  4. Invloed van AOW-gat op de leenruimte
  5. Toetsrente bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar

- Geïdentificeerde knelpunten bij **starters** zijn:
  6. Verhuizen van een ‘dure huurwoning’ naar een ‘goedkopere koopwoning’
  7. Beperkte hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief

Knelpunt 1: Oversluiten naar een hypotheek met lagere maandlasten

Knelpunt

- Inkomen is gedaald tijdens looptijd van de hypotheek.
- Hypotheek pas niet meer binnen huidige LTI-normen.
- Kredietverstrekkers zijn strenger voor nieuwe klanten dan voor bestaande klanten.
- Vaak lage LTV. Wanneer huishoudens kunnen aantonen dat zij langere tijd de te hoge last gedragen hebben met hun huidige inkomen kan het risico voor de consument verantwoord zijn en het risico voor de kredietverstrekker beperkt.

Knelpunt 1: Oversluiten naar een hypotheek met lagere maandlasten

Oplossingsrichtingen

- In de Tijdelijke Regeling is een uitzonderingsbepaling opgenomen voor deze groep.
- De oplossing ligt primair in acceptatiebeleid van kredietverstrekkers.
  - Kredietverstrekkers zijn bij bestaande klanten eerder geneigd om gebruik te maken van deze uitzondering dan bij nieuwe klanten.
  - Banken zouden in hun acceptatiebeleid kunnen bezien of er mogelijkheden zijn om nieuwe klanten op dezelfde manier te bedienen als bestaande klanten.

Knelpunt 2: Annuïtaire inkomenstoets versus werkelijke lasten

Knelpunt

- Overwaarde opnemen middels aflossingsvrije hypotheek.
- Box 3 inkomenstoets met een annuïtair aflossingsschema.
- Bij een laag (AOW) inkomen kunnen de LTI-normen knellend zijn.
- Kan ook spelen bij verhuizen van huur naar koop
- Het is voor veel kredietverstrekkers onduidelijk of en onder welke voorwaarden maatwerk op basis van de werkelijke lasten mogelijk is.

Knelpunt 2: Annuitaire inkomenstoets versus werkelijke lasten

Oplossingsrichtingen

- Op grond van artikel 4.1 van de Tijdelijke Regeling kan afgeweken worden van de annuïtaire inkomenstoets.
- De AFM zal verduidelijken onder welke voorwaarden een dergelijke afwijking verantwoord kan zijn.

Knelpunt 3: Doorstromen van een ‘dure koopwoning’ naar een koopwoning met lagere maandlasten.

Knelpunt

- Huidige hypotheek past niet meer binnen huidige LTI-normen.
- Lasten dalen bij verhuizing, maar ook dan niet passend op LTI-normen.
- LTV is doorgaans relatief laag. Zelfs als het huishouden (al langere tijd) hogere maandlasten betaalt en na de verhuizing lagere maandlasten heeft, staan veel kredietverstrekkers geen hypotheken buiten de inkomenstoets toe.

Knelpunt 3: Doorstromen van een ‘dure koopwoning’ naar een koopwoning met lagere maandlasten.

Oplossingsrichtingen

- Op grond van artikel 4, eerste lid, van de Tijdelijke Regeling kan gemotiveerd afgeweken worden van de inkomensnormen.
- De AFM zal verduidelijken met welke aspecten rekening gehouden moet worden bij een verantwoorde afwijking van de inkomensnormen.

Knelpunt 4: Invloed van AOW-gat op de leenruimte.

Knelpunt

- AOW-gat beïnvloedt de leenruimte van huishoudens disproportioneel, doordat de maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen tijdens het AOW-gat.
- Het staat voorop dat de hypotheek ook tijdens de inkomensterugval betaalbaar moet zijn.
- Geen helder beleid hoe de hypotheek op het uiteindelijke, hogere pensioeninkomen gebaseerd kan worden.

Knelpunt 4: Invloed van AOW-gat op de leenruimte.

Oplossingsrichtingen

- Op grond van artikel 4, eerste lid, van de Tijdelijke Regeling kan gemotiveerd afgeweken worden van de inkomensnormen.
- De eerder genoemde verduidelijkingen van de AFM kan deze groep in sommige gevallen helpen.
- Het is voor de consument belangrijk dat kredietverstrekkers duidelijk aangeven op welke wijze een AOW-gat overbrugt kan worden en dit toepassen in hun acceptatiebeleid.
  - Afschrift spaarrekening voldoende?
  - Spaartegoed in een depot?
- Op welke wijze kan dit worden opgepakt?

Knelpunt 5: Toetsrente bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar.

Knelpunt

- Om het betaalrisico bij een grote rentestijging op korte termijn te beperken moet bij een rentevastperiode korter dan 10 jaar, getoetst worden met een toetsrente van 5%.
- Deze toets wordt ook toegepast bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar, waarbij de rentevastperiode gelijk is aan de looptijd. In deze situatie is er geen risico.
- De wetgeving is hier onduidelijk over.

Knelpunt 5: Toetsrente bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar.

Oplossingsrichtingen

- Op grond van artikel 3, achtste lid, van de Tijdelijke Regeling dient gebruik gemaakt te worden van de toetsrente van 5% bij een rentevastperiode korter dan 10 jaar.
- De Tijdelijke Regeling zal worden aangepast: Bij leningen met een rentevastperiode <10 jaar en waarbij de rentevastperiode gelijk is aan de looptijd kan worden uitgegaan van de werkelijke rente.

Knelpunt 6: Van een dure huurwoning naar een goedkopere koopwoning.

Knelpunt

- Starter woont in een dure vrije sector huurwoning en kan aantonen deze lasten langdurig gedragen te hebben.
- De maximaal toegestane maandlast voor een koopwoning sluit hier niet op aan. Met betaalverleden wordt geen rekening gehouden.
- Tekort in het aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen. Verruiming voor deze groep vormt geen structurele oplossing.
- Huur- en kooplasten kunnen niet één op één met elkaar worden vergeleken:
  - Flexibiliteit huurcontract versus 30 jarige financiële verplichting.
  - Kopers hebben meer kosten: Jaarlijkse onderhoudskosten: 1,069% van de woningwaarde, jaarlijkse overige eigenaarslasten: 0,3104% van de woningwaarde.

Knelpunt 6: Van een dure huurwoning naar een goedkopere koopwoning.

Oplossingsrichtingen

- Op grond van artikel 4, eerste lid, van de Tijdelijke Regeling kan gemotiveerd afgeweken worden van de inkomensnormen.
- Deze groep is zeer heterogeen. Er is daarom geen eenduidige manier om een explain op te bouwen. Individueel maatwerk is het uitgangspunt.

Knelpunt 7: Hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief.

Knelpunt

- Tijdelijk contract en een arbeidsverleden < 3 jaar
- Starters op de arbeidsmarkt waarbij het inkomen elk jaar stijgt.

Wat gebeurt er al?

- Inkomensstijgingen binnen 6 maanden worden wel meegewogen.
- Acceptatiecriteria gericht op specifieke groepen met goede vooruitzichten (AIOS, promovendi).

Knelpunt 7: Hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief.

Oplossingsrichtingen

- Terughoudendheid is gepast bij het meenemen van toekomstig inkomen. Hypotheek moet ook nu betaalbaar zijn.
- Diverse initiatieven grijpen aan op dit knelpunt:
  - Perspectiefverklaring: uitzendkrachten
  - Arbeidsmarktscan: flexwerkers
  - NHG: startende ZZP-er met verleden in loondienst
- Initiatieven bevinden zich nog in de beginfase, maar worden steeds verder uitgerold.

Overige knelpunten

- Starters en ouderen zijn veel genoemd in de enquête.
- Zijn er nog grote knelpunten op het gebied van maatwerk bij andere groepen?

Deel 2: nr 28

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

DGWB
Woningmarkt

Contactpersoon
[redacted]

Datum
2 mei 2017

nota

Voorbereiding Platform Maatwerk – 3 mei, 9.30-10.30 uur, N22-05 Schiermonnikoogzaal

Doel van de werkgroep

- Morgen bespreken we de knelpunten en oplossingen met brancheverenigingen. Enkele leden van NVB en Verbond sluiten ook aan (OvFD en Adfiz gaven er de voorkeur aan om zonder leden aanwezig te zijn).
- De bespreking is naar verwachting op grote lijnen, aangezien de aanwezigen minder inhoudelijk betrokken zijn bij de hypotheekprocessen dan tijdens de eerdere werkgroepen.
- De sessie dient om aanwezigen de kans te geven om te reageren op de voorgestelde oplossingsrichtingen en waar relevant afspraken te maken over hoe dit verder wordt opgepakt (m.n. als de sector actie moet ondernemen).
- Als we bij een knelpunt/oplossingsrichting in een brede discussie dreigen te verzanden, kun je de discussie afkappen. Eventuele bezwaren tegen een oplossing noteren we uiteraard. Buiten de werkgroep om kunnen we daar ook (één-op-één) over doorpraten.
- 11.1 [redacted]
- Oplossingsrichtingen zijn in voorbesprekingen afgestemd met NVB, Verbond, WEW, Adfiz en OvFD. 11.1 [redacted]

Programma:

9.15-9.30: Inloop, koffie
9.30-9.40: Officiële starttijd (extra inlooptijd, eerder starten mogelijk)
9.40-9.45: Opening door [redacted]
9.45-10.00: [redacted] presenteert inleiding met traject en algemene bevindingen maatwerk onderzoek (enquete, aangevuld met input uit werkgroepen)
10.00-11.00: [redacted] presenteert knelpunten, per knelpunt kunnen de aanwezige partijen kort reageren.
11.00-11.10: [redacted] vraagt de partijen of er zij nog andere knelpunten willen aandragen. In dat geval kunnen we na juni vervolg aan het platform geven.
11.10-11.20: Afsluiting door [redacted] (uitloop tot 11.30 mogelijk)

Knelpunten / oplossingsrichtingen

Datum

2 mei 2017

Knelpunt 1: Oversluiten (10 min)

- Oplossing: sector wordt opgeroepen om waar mogelijk acceptatiebeleid te herzien
- 11.1 [redacted]

Knelpunt 2: Annuïtaire inkomenstoets versus werkelijke lasten (10 min)

- Oplossing: AFM komt met een verduidelijking (ze geven er de voorkeur aan om dit geen leidraad te noemen) om aanbieders meer duidelijkheid te geven over wanneer maatwerk op basis van de werkelijke lasten verantwoord is en hoe dit te onderbouwen.
- 11.1 [redacted]

11.1 [redacted]

Knelpunt 3: Doorstromen van een 'dure koopwoning' naar een koopwoning met lagere maandlasten (10 min)

- Oplossing: AFM komt met een verduidelijking, zodat aanbieders indien verantwoord maatwerk kunnen bieden bij verhuizing. [redacted] kan er morgen tijdens de sessie in algemene zin over de verduidelijking vertellen en vragen beantwoorden.
- 11.1 [redacted]

Knelpunt 4: Invloed van AOW-gat op de leenruimte (5 min)

- Oplossing: Het is voor de consument belangrijk dat kredietverstrekkers duidelijk aangeven op welke wijze een AOW-gat overbrugt kan worden en zij dit toepassen in hun acceptatiebeleid.
- 11.1 [redacted]

Knelpunt 5: Toetsrente bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar (5 min)

- Oplossing: De regeling wordt aangepast zodat duidelijk wordt dat bij kortlopende leningdelen met de marktrente gerekend kan worden.
- 11.1 [redacted]

Knelpunt 6: Van een dure huurwoning naar een goedkopere koopwoning (10 min)

- Oplossing: Middels maatwerk kan hier rekening mee worden gehouden. Door de diverse samenstelling van deze groep is het niet mogelijk om met een algemene leidraad te komen, gevallen moeten individueel beoordeeld worden.
- 11.1 [redacted]

Knelpunt 7: Hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief. (10 min)

- Oplossing: aansluiten bij bestaande initiatieven van perspectiefverklaring (NHG, uitzendkrachten) en arbeidsmarktscan (van Hypotheekshop, voor flexibele contracten).
- 11.1 [redacted]

Lijst van deelnemers

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted], FIN
6. [redacted] FIN

7. [redacted] AFM
8. [redacted] AFM
9. [redacted] ASR
10. [redacted] ABN
11. [redacted] NVB
12. [redacted], Nibud
13. [redacted], NHG
14. [redacted], Ovfd
15. [redacted], ING
16. [redacted], Verbond
17. [redacted], Aegon
18. [redacted], WEW
19. [redacted], Rabobank
20. [redacted], VEH

Datum

2 mei 2017

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

[redacted]

verslag

Bijeenkomst platform maatwerk

Datum
8 mei 2017

Kenmerk

Vergaderdatum	3 mei 2017
Deelnemers	[redacted] (BZK), [redacted] (BZK), [redacted] (BZK), [redacted] (BZK), [redacted] (FIN), [redacted] (FIN), [redacted] (AFM), [redacted] (AFM), [redacted] (NHG), [redacted] (NHG), [redacted] (ABN Amro), [redacted] (ING), [redacted] (ASR), [redacted] (NVB), [redacted] (Nibud), [redacted] (OvFD), [redacted] (Adfiz), [redacted] (Verbond), [redacted] (Aegon), [redacted] (Rabobank), [redacted] (VEH).

Tijdens de bijeenkomst zijn de verschillende knelpunten voor starters en senioren besproken en de oplossingsrichtingen die hier uitkomst voor kunnen bieden. Hieronder volgt een verslag van de discussie.

Knelpunt 1: Oversluiten

- Dit knelpunt kan spelen bij consumenten die in hun bestaande woning blijven wonen en hun hypotheek willen oversluiten naar een andere aanbieder. Er zijn situaties waarbij het inkomen niet langer past bij de maximaal toegestane hypotheek, bijvoorbeeld na inkomensdaling. Bij oversluiten van de huidige hypotheek kan de inkomenstoets hierdoor knellend zijn. Om deze reden staat de Regeling hypothecair krediet oversluiten van de hypotheek in dezelfde woning onverkort toe, ook als de hypotheek niet binnen de geldende leennormen past. Vanuit het belang van de klant kan het wenselijk zijn dat kredietverstrekkers bezien of er niet meer ruimte in het acceptatiebeleid kan worden gegeven voor deze groep oversluiters.
- VEH vraagt of we zicht hebben op de omvang van het aantal oversluiters dat niet bediend wordt. Hier zijn geen cijfers over bekend. OvFD geeft aan dat de meeste casussen die leden bij hen aandragen gaan over oversluiten.
- Een van de kredietverstrekkers geeft aan dat WEW een rol zou kunnen spelen voor een deel van de groep oversluiters, bijvoorbeeld aan de hand van de beheercriteria.

- WEW ziet mogelijkheden om iets voor oversluiters te doen, maar geeft aan dat dit alleen kan bij hypotheken tot de kostengrens. Voor de groep oversluiters met een hypotheek boven de kostengrens is ook een oplossing nodig. In dat geval zouden kredietverstrekkers dezelfde normen kunnen hanteren voor niet-NHG hypotheken. WEW zal de komende periode onderzoeken welke rol zij hier in kunnen spelen.
- Een andere kredietverstrekker geeft aan dat voor oversluiters in de eerste plaats een rol ligt bij de huidige kredietverstrekker. Daarnaast spelen ook individuele kenmerken van de consument mee bij het al dan niet slagen van een oversluiting, bijvoorbeeld de bestendigheid van het inkomen en de huidige LTI en LTV.

Knelpunt 2: Annuitaire inkomenstoets in plaats van werkelijke lasten

- Senioren die een aflossingsvrije hypotheek willen af- of oversluiten worden nu beperkt in hun leencapaciteit door de annuitaire toetsing. Door de lagere lasten van een aflossingsvrije hypotheek kan deze groep in sommige gevallen toch verantwoord een hogere hypotheek aangaan. Bij kredietverstrekkers bestaat echter onduidelijkheid over de mogelijkheid om maatwerk toe te passen op basis van werkelijke lasten.
- De AFM komt met een verduidelijking voor het verantwoord gebruik van maatwerk in dergelijke gevallen. Onder voorwaarden, bijvoorbeeld als er sprake is van een stabiel inkomen, zoals pensionering, en langjarig stabiele maandlasten, kan op verantwoorde wijze de hypotheek op werkelijke lasten worden gebaseerd. De verduidelijking wordt afgestemd met een marktpartij.
- Kredietverstrekkers geven aan dat meer duidelijkheid kan helpen om in deze situaties vaker verantwoord maatwerk toe te passen. Ook wordt door kredietverstrekkers aangegeven dat hun voorkeur uit gaat naar een ruime formulering, bijvoorbeeld door stabiel inkomen als voorwaarde hanteren (in plaats van pensioeninkomen). De AFM geeft aan dat een te ruime formulering ook nadelen heeft. De algemene explain kan in andere (stabiele) situaties ook uitkomst bieden.
- Er wordt gevraagd of de voorwaarden die in de verduidelijking komen ook in de acceptatiecriteria kunnen worden verwerkt, zodat deze aan acceptanten en hypotheekadviseurs gecommuniceerd kunnen worden. De AFM geeft aan dat dit mogelijk is, zolang de uiteindelijke beoordeling van de explain en het hypotheekdossier op individuele basis plaatsvindt en verantwoord is. De aanbieder blijft verantwoordelijk. Ook na de verduidelijking dienen adviseurs en aanbieders een afweging te maken of ze het krediet verantwoord vinden voor die klant.
- De verduidelijking is in principe gericht op senioren, daar het knelpunt zich specifiek voor deze groep lijkt voor te doen en omstandigheden anders zijn dan bij jongere huishoudens waardoor je dit in bepaalde situaties verantwoord zou kunnen toepassen. In situaties bij jongere huishoudens kan de algemene explain ingezet worden (waarbij de geldverstrekker indien relevant ook de inzichten uit verduidelijking kan toepassen).

- Het doel van de verduidelijking is bijdragen aan duidelijkheid over situaties waarin verantwoord gebruik gemaakt kan worden van een explain. De verduidelijking beoogt niet om de norm voor verantwoorde kredietverlening op te rekken.

Knelpunt 3: Doorstromen van een dure koopwoning naar een koopwoning met lagere maandlasten

- Huizenbezitters die met een bestaande hypotheek willen verhuizen naar een goedkopere woning (met lagere maandlasten) worden in sommige gevallen belemmerd door de leennormen. Deze huishoudens hebben nu echter hogere woonlasten en kunnen hun financiële positie verbeteren door een verhuizing. Het kan hierdoor wenselijk zijn dat deze huishoudens met maatwerk toch de gewenste woning kunnen kopen.
- Enkele kredietverstrekkers geven aan dat zij in dergelijke gevallen in de eerste plaats een rol zien voor de huidige kredietverstrekker. Deze kent de klant immers, waardoor beter maatwerk geboden kan worden.
- Ook wijst een kredietverstrekker op de beheercriteria van de NHG. Deze worden nu gebruikt om te beoordelen of een hogere hypotheek in de bestaande situatie verantwoord kan zijn. Er wordt gevraagd of het mogelijk is om deze in de verduidelijking van AFM bij verhuizingen te gebruiken. Hier wordt door een andere kredietverstrekker tegenin gebracht dat de beheercriteria behoud van de eigen woning tot doel hebben. Ook ontstaan er normen binnen de normen als de beheercriteria leidend worden gemaakt. Het voordeel van de open explain is dat dit meer ruimte biedt om te beoordelen of op basis van de individuele situatie en de onderliggende motivatie voor de verhuizing het krediet verantwoord kan worden verstrekt.
- Ook geeft een kredietverstrekker aan dat de huidige gedragscode die maximaal 50% aflossingsvrij toestaat mogelijk belemmerend werkt. Dit loslaten kan mogelijk helpen. Een andere kredietverstrekker geeft aan hier niets voor te voelen, ook met het oog op de risico's hiervan.

Knelpunt 4: AOW-gat

- Een groeiende groep senioren heeft of verwacht een AOW-gat. Dit kan een belemmering vormen bij de hypotheekverstrekking, omdat niet alle kredietverstrekkers al mogelijkheden bieden om de hypotheek te baseren op het uiteindelijke pensioeninkomen.
- Er zijn geen belemmeringen in de regelgeving. Enkele kredietverstrekkers bieden al oplossingen voor consumenten met een AOW-gat, waardoor hypotheekverstrekking in principe toegankelijk is.
- Het WEW geeft aan ook na te willen denken over verschillende oplossingsrichtingen voor deze groep. Dit kan kredietverstrekkers ondersteunen. Daarnaast worden kredietverstrekkers aangemoedigd om ook zelf intern te bezien over hoe zij met deze groep omgaan.
- Ook adviseurs spelen hierbij een belangrijke rol. Die kunnen in hun toelichting bij het rapport aangeven hoe de tijdelijke inkomensdaling tijdens het AOW-gat op wordt gevangen en welke afspraken hierover met de consument zijn gemaakt.

Knelpunt 5: Toetsrente bij kortlopende leningdelen

- De Regeling hypothecair krediet wordt aangepast, zodat bij leningdelen die korter dan 10 jaar lopen en de rentevastperiode gelijk is aan de looptijd met de werkelijke rente gerekend kan worden. Voorwaarde hierbij is dat het leningdeel aan het eind van de looptijd afgelost is.
- In afwachting van de aanpassing is het verantwoord om in dergelijke situaties bij de hypotheekverstrekking met de werkelijke rente te rekenen. Dit kan ook middels maatwerk.

Knelpunt 6: van dure huurwoning naar een goedkopere koopwoning

- Er zijn situaties waarbij starters die gedurende langere tijd een hoge huur betalen graag de stap naar een koopwoning willen maken. In sommige gevallen liggen de bijbehorende hypotheeklasten fors lager dan de huidige huurlasten, maar is hypotheekverstrekking niet mogelijk omdat de gewenste hypotheek te hoog is op basis van de leennormen.
- Tijdens de werkgroep is gebleken dat consumenten die met dit knelpunt geconfronteerd worden een heterogene groep zijn. Ook zijn huurlasten en hypotheeklasten niet één op één te vergelijken. Kopers hebben te maken met onderhoudslasten en lopen daarnaast vermogensrisico's. Verder wordt opgemerkt dat er bij een hypotheek een langjarige verplichting wordt aangegaan wat een ander karakter heeft dan een huurcontract. Ook speelt in sommige gevallen knelpunt 7 (flexibel contract/geen intentieverklaring) een rol. Er is om deze reden geen eenduidige oplossingsrichting voor deze groep.
- Individueel maatwerk kan voor deze consumenten een passende oplossing bieden. Enkele geldverstrekkers bieden deze mogelijkheid bij hoge huur. Sommige kredietverstrekkers zien geen ruimte om adviseurs richtlijnen mee te geven over hoe maatwerk kan worden toegepast in dergelijke situaties. Hierdoor is er geen eenduidige manier voor de onderbouwing van dergelijke explains en is de (wijze van) toepassing sterk afhankelijk van de keuze van de hypotheekadviseur. Een andere kredietverstrekker biedt deze guidance wel. Vervolgens wordt de klant hier individueel 'ingepast'. Uiteindelijk gaat het om de individuele beoordeling. De geldverstrekker moet kunnen onderbouwen waarom de afwijking van de leennormen verantwoord is.
- De AFM geeft aan dat de leennormen in principe het uitgangspunt zijn bij starters. In individuele situaties kan, indien verantwoord en goed onderbouwd, hier middels maatwerk van afgeweken worden. Een meer algemene verruiming voor starters lost het probleem niet op, dit zou een prijsopdrijvend effect tot gevolg hebben.

Knelpunt 7: Hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief

- Er wordt opgemerkt dat de term toekomstperspectief enige verwarring oproept. Dit kan zowel terugslaan op verwachte inkomensstijgingen als op verwachte bestendigheid van het inkomen. Er wordt opgemerkt dat er zeer terughoudend moet worden omgegaan met verwachte inkomensstijgingen, aangezien dit een onzekere factor is. Initiatieven die gericht zijn om de bestendigheid van het inkomen te beoordelen worden belangrijk gevonden, mede door de veranderende arbeidsmarkt.

- Er lopen enkele initiatieven voor de beoordeling van de bestendigheid van het inkomen, namelijk de perspectiefverklaring en de arbeidsmarktscan. Deze zijn nog niet breed toegankelijk.
- De perspectiefverklaring wordt geëvalueerd, waarbij wordt gekeken of de verwachte verdiencapaciteit van consumenten gelijk is aan het daadwerkelijke inkomen. Vooralsnog zijn er geen achterstanden ontstaan op verstrekte hypotheken. Het experiment met de arbeidsmarktscan is recent uitgebreid.
- Experimenten geven ook inzicht in de veranderende arbeidsmarkt en welke instrumenten/mogelijkheden partijen hebben om daar bij hypotheekverstrekking op in te spelen.

Tot slot

- Tijdens de werkgroep Starters is er ook gesproken over familieleningen. Bij onvoorwaardelijke periodieke schenkingen, vereist de fiscale wetgeving dat er giftbelasting wordt betaald over de netto contante waarde van de toegezegde financiering. Deze mogelijke belemmering vergt meer uitzoekwerk, waardoor het niet mogelijk is om dit onderwerp in het lopende platform maatwerk verder te adresseren. Komende periode zullen we hier verder mee aan de slag gaan, waarbij overigens onzeker is of dit tot resultaat zal leiden.
- De oplossingsrichtingen worden voor zover relevant op korte termijn verder uitgewerkt. In juni vindt een volgende bijeenkomst over platform maatwerk plaats.
- Indien er andere groepen of knelpunten zijn die niet aan de orde zijn gekomen tijdens het platform, is het mogelijk om deze alsnog per e-mail aan ons door te geven.

Deel 2: nr 30

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Bcc: [redacted]@achmea.nl"; [redacted]@achmea.nl"; [redacted]; [redacted]@asr.nl"; [redacted]@eigenhuis.nl"; [redacted]@nhg.nl"; [redacted]@nibud.nl"; [redacted]/OVFD"; [redacted]f@nl.abnamro.com"; [redacted]n@nn.nl"; [redacted]@nn.nl"; [redacted]r@nibud.nl"; [redacted]@atm.nl"; [redacted](FM); [redacted](FM/ME); [redacted](FM/ME); [redacted](FM/ME); [redacted]
Onderwerp: platformbijeenkomst 14 juni
Datum: vrijdag 9 juni 2017 17:20:46
Bijlagen: Platform maatwerk agenda 14 juni.docx
bijlage 1 geannoteerde kamerbrief.docx

Beste deelnemer,
Hartelijk dank voor uw aanmelding voor de bijeenkomst van het Platform Maatwerk op woensdag 14 juni van 15.30-17.00.
Bijgaand ontvangt u de agenda en de geannoteerde outline van de Kamerbrief (bijlage 1).
Nagezonden wordt de verduidelijking van de AFM (bijlage 2).
De bijeenkomst vindt plaats bij het ministerie van BZK. Het adres is Turfmarkt 147, Den Haag, zaal Z36-30.
U kunt zich melden bij de receptie, een legitimatie is verplicht.
Vriendelijke groet,

[redacted]

.....
Woningmarkt
DG Bestuur en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag
.....

[redacted]

Deel 2: nr 31

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

DGBW
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag

Contactpersoon
[redacted]
[redacted]

Datum
9 juni 2017

Kenmerk
2017-0000260568

agenda

Platform maatwerk

Vergaderdatum en -tijd	14 juni 2017 15:30 – 17:00
Vergaderplaats	Ministerie van BZK, Turfmarkt 147, 2515 DP Den Haag, Z36-30, Koninkrijk der Nederlanden – Zaal

1. Opening

2. Overzicht resultaten en genomen stappen
Bijlage 1; geannoteerde outline kamerbrief
Bijlage 2; verduidelijking van AFM

Heeft het Platform Maatwerk met deze werkwijze een bijdrage geleverd aan de geschetste vraagstukken en kunnen aanwezigen uit de voeten met de oplossingsrichtingen zoals toegelicht in de outline van de kamerbrief?

3. Vervolg (mondeling)
a. De Tweede Kamer ontvangt voor het zomerreces een verslag van het verloop van het Platform maatwerk in de vorm van een Kamerbrief en een achterliggende rapportage.
b. Voorstel om het Platform in een lagere frequentie voort te zetten.

Delen de aanwezigen het voorstel om periodiek met de betrokken partijen bij elkaar te blijven komen, en zijn er onderwerpen met betrekking tot hypotheekverstrekking die de aanwezigen hiervoor al willen adresseren?

4. W.v.t.t.k.

5. Afsluiting

Bijlage 1: Geannoteerde outline kamerbrief platform maatwerk

Hypotheeknormen

- Kredietverstrekkers hanteren de inkomensnormen, die wettelijk verankerd zijn in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK).
- Voor sommige huishoudens kan het verstandig zijn om minder te lenen dan wat wettelijk is toegestaan, bijvoorbeeld omdat zij maandelijks bovengemiddelde andere uitgaven hebben die niet in de systematiek zijn meegenomen.
- In andere situaties kan een hogere hypotheek verantwoord zijn. De zogenaamde 'explainbepaling' in de TRHK staat individueel maatwerk toe mits goed onderbouwd wordt waarom het verantwoord is om van de standaardnorm af te wijken. Deze bepaling is open geformuleerd om voldoende ruimte te bieden aan kredietverstrekkers om in individuele situaties af te kunnen wijken.

Platform maatwerk

- Er zijn signalen dat kredietverstrekkers de mogelijkheden voor maatwerk onvoldoende benutten. De Tweede Kamer heeft in een aantal moties verzocht om mogelijke belemmeringen voor maatwerk weg te nemen. Om deze zorgen te adresseren is het platform maatwerk opgericht.
- Dit platform heeft als doel om het gebruik van maatwerk en mogelijke belemmeringen te onderzoeken en in gesprek te gaan met kredietverstrekkers, hypotheekadviseurs en overige belanghebbenden over mogelijke oplossingsrichtingen.
- Uit de enquête die door kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs is ingevuld en bij de vervolggesprekken met de sector kwam duidelijk naar voren dat de meeste belemmeringen ervaren worden bij het gebruik van maatwerk aan senioren, koopstarters en oversluiters.
- Het platform maatwerk heeft zich daarom geconcentreerd op deze doelgroepen. De verschillende belemmeringen zijn met de AFM, het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs verder uitgediept en geconcretiseerd aan de hand van casuïstiek. In vervolggesprekken met de AFM, het WEW, Nibud, Vereniging Eigen Huis (VEH), kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs zijn mogelijke oplossingen getoetst en vervolgstappen afgesproken.
- Hieronder zal per doelgroep worden besproken welke knelpunten partijen hebben ingebracht en welke conclusies en eventuele oplossingsrichtingen hierover gezamenlijk zijn afgesproken.

Senioren

1. Annuïtair toetsen van aflossingsvrije hypotheek

- De annuïtaire toetsing waarop de regels in de TRHK zijn geijkt, kan een belemmering vormen voor senioren. Bij een aflossingsvrije hypotheek (die veel senioren hebben) betaalt de consument alleen rentelasten en geen aflossing. De annuïtaire toetsing biedt huishoudens de ruimte om de hypotheek aan het einde van de looptijd terug te kunnen betalen. Voor senioren is deze extra ruimte niet altijd nodig.
- Door te toetsen op werkelijke lasten (ipv annuïtaire lasten) kan deze belemmering worden weggenomen. Een dergelijke hogere aflossingsvrije hypotheek kan in dat geval verantwoord zijn en door middel van maatwerk worden aangeboden. Een deel van de kredietverstrekkers benut deze ruimte al, een deel vindt het onduidelijk of werkelijke lasten als onderbouwing kunnen dienen om af te wijken van de inkomensnormen.
- De AFM heeft naar aanleiding van deze discussies toegezegd een schriftelijke verduidelijking te geven over de wijze waarop verantwoord individueel maatwerk kan worden geboden aan senioren met een aflossingsvrije hypotheek.
- Voor nieuwe hypotheken is annuïtair aflossen voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verplicht. Het WEW heeft toegezegd dat het ten behoeve van een betere toegankelijkheid van senioren op de woningmarkt zal onderzoeken in hoeverre (gedeeltelijk) aflossingsvrije

hypotheken en toetsing op werkelijke lasten op een veilige en verantwoorde manier kunnen worden toegestaan voor hypotheken met NHG.

2. Verhuizen van een koopwoning naar een koopwoning met lagere lasten

- Senioren die na hun pensionering willen verhuizen van hun huidige koopwoning naar een goedkopere koopwoning worden getoetst op de huidige inkomensnormen. Doordat hun pensioeninkomen vaak lager ligt dan hun eerdere inkomen, kan het voorkomen dat deze senioren niet meer voldoen aan de inkomensnormen.
- Een deel van de kredietverstrekkers benut de ruimte voor maatwerk, met name voor bestaande klanten. Andere kredietverstrekkers geven aan dat zij bij verhuizingen doorgaans toetsen op de inkomensnormen in de TRHK en onzeker zijn over de mogelijkheid om maatwerk te verlenen.
- De AFM verduidelijkt waar kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs op moeten letten bij een verantwoorde toepassing van maatwerk.

3. Hypotheekverstrekking in aanloop naar het pensioen

- Bij consumenten die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken, wordt ook gekeken naar het verwachte pensioeninkomen. Een deel van de huishoudens lost in aanloop naar het pensioen versneld af om in te spelen op het verwachte pensioeninkomen.
- Bij hypotheken met een rentevastperiode van korter dan 10 jaar moet worden gerekend met de wettelijke toetsrente van 5%. Wanneer het leningdeel volledig wordt afgelost binnen de (kortere) rentevastperiode is er geen sprake van betaalrisico's voor de consument en zou het mogelijk moeten zijn om te rekenen met de marktrente.
- De TRHK wordt op dit punt aangepast. In afwachting van de aanpassing kunnen kredietverstrekkers maatwerk toepassen voor deze gevallen.
- Ouderen met een jongere partner of een prepensioenregeling kunnen geconfronteerd worden met een AOW-gat, een korte periode van doorgaans maximaal enkele jaren, waarbij het inkomen tijdelijk lager is.
- Uit het onderzoek kwam ook naar voren dat het AOW-gat belemmerend kan werken. Kredietverstrekkers moeten bij het beoordelen van de betaalbaarheid van de hypotheek zowel naar het uiteindelijke pensioeninkomen als naar het AOW-gat kijken. Aangezien de duur en de hoogte van het AOW-gat van tevoren goed in te schatten zijn, kan hier bij de hypotheekverstrekking op ingespeeld worden, bijvoorbeeld door in kaart te brengen hoe het AOW-gat opgevangen kan worden met spaargeld.
- Een deel van de kredietverstrekkers biedt nu al overbruggingsmogelijkheden bij een AOW-gat in het acceptatiebeleid, maar een deel speelt hier nog niet op in.
- Kredietverstrekkers worden opgeroepen om in hun beleid op verantwoorde wijze rekening te houden met het AOW-gat. Ook hypotheekadviseurs hebben een rol in het duidelijk maken van de impact van het AOW-gat aan de klant en in het verduidelijken hoe een inkomensderving kan worden opgevangen. Daarnaast gaat het WEW onderzoeken hoe kredietverstrekkers NHG-hypotheken kunnen verstrekken als er sprake is van een AOW-gat en of wijzigingen in de Voorwaarden & Normen mogelijk zijn.

Starters

- Nu de woningmarkt weer aantrekt, wordt het, met name in de Randstad, voor koopstarters lastiger om toegang te verkrijgen tot de koopwoningmarkt. Uit gesprekken komt naar voren dat deze belemmering niet zozeer voortkomen uit de inkomensnormen, maar vooral wordt geweten aan ontwikkelingen in het woningaanbod. Zowel hypotheekadviseurs als kredietverstrekkers vinden dat de inkomensnormen koopstarters adequaat beschermen tegen financiële risico's en voldoende leenruimte bieden.

1. Inkomen uit een flexibel arbeidscontract

- Consumenten die recent tot de arbeidsmarkt zijn toegetreden en nog geen drie jaar werken of geen intentieverklaring ontvangen, kunnen de hypotheek maar op een klein deel van hun inkomen baseren. Wanneer de toekomstige arbeidsmarktkansen en verdiencapaciteit worden meegenomen bij het vaststellen van de bestendigheid van het inkomen is hypotheekverstrekking voor een deel van deze groep wellicht wel verantwoord.
- Momenteel zijn er verschillende initiatieven, die inkomen en verdiencapaciteit met alternatieve benaderingen bepalen. Voorbeelden zijn de perspectiefverklaring en de arbeidsmarktscan.
- In de kamerbrief worden de genomen initiatieven aangemoedigd en verdere uitbreiding van de lopende initiatieven wordt met interesse gevolgd. Het WEW evalueert momenteel de perspectiefverklaring en is voornemens deze bij een positief resultaat verder uit te breiden.

2. Koopstarters die nu een huurwoning hebben

- Hypotheekadviseurs wijzen in de enquête regelmatig op starters die momenteel een woning huren. Voor een deel van deze starters geldt dat de maximaal toegestane hypotheeklasten lager liggen dan de huidige huur. Dit is voor consumenten niet goed te begrijpen.
- Tijdens gesprekken werd geconstateerd dat een koopwoning niet vergeleken kan worden met een huurwoning. Allereerst zijn de financiële en vermogensrisico's groter bij een koopwoning dan bij huur. Daarnaast zijn de maandlasten van huur en koop niet een op een vergelijkbaar. Zo heeft een koopwoning bijkomende lasten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen die een huurder niet heeft.
- Het Nibud is gevraagd om de extra kosten van een koopwoning inzichtelijk te maken, zodat de bestaande verschillen beter uitlegbaar worden. Dit kan tevens gebruikt worden als onderdeel van een onderbouwing waarom het in een bepaalde individuele situatie verantwoord is om af te wijken van de inkomensnormen.
- Uit de aangedragen casussen bleek dat starters die van een huurwoning naar een koopwoning willen verhuizen niet aantoonbaar belemmerd worden door de inkomensnormen. Op basis van hun financiële situatie bleek de gewenste hypotheek in de meeste gevallen niet verantwoord. Een verhuizing naar een goedkopere koopwoning of voorlopig huren lijken dan meer verantwoorde alternatieven.
- In individuele gevallen kan het voorkomen dat een hogere hypotheek wel degelijk verantwoord is. In dat geval kan de kredietverstrekker de starter maatwerk aanbieden (door gebruik te maken van de algemene explainbepaling, artikel 4, lid 1).

Oversluiters

- Dankzij de dalende rente is het voor huishoudens met een lopende hypotheek aantrekkelijk geworden om hun hypotheek over te sluiten en zo hun woonlasten te verlagen. Het kan voorkomen dat de huidige hypotheek niet meer past binnen de nu geldende hypotheeknormen.
- Voor huishoudens die al een hypotheek hebben en in dezelfde woning blijven wonen is daarom een uitzonderingsregeling opgenomen in de regelgeving. Desondanks ervaren hypotheekadviseurs dat oversluiten (met name bij een andere kredietverstrekker) in de praktijk niet altijd mogelijk is. Kredietverstrekkers geven aan geen belemmeringen in de regelgeving te ervaren. Eventuele belemmeringen komen voort uit het acceptatiebeleid van kredietverstrekkers.
- Een deel van de kredietverstrekkers hanteert in hun acceptatiebeleid voor alle nieuwe klanten, inclusief oversluiters, de geldende leennormen. Kredietverstrekkers die aangeven dat zij wel de uitzonderingsregeling voor oversluiters gebruiken, hanteren doorgaans eigen acceptatiecriteria.
- Kredietverstrekkers geven aan dat het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de huidige kredietverstrekker is om de consument tegemoet te komen in zijn wens om over te sluiten.
- Kredietverstrekkers verklaren dat zij nieuwe hypotheekaanvragen toetsen om na te gaan of de betaalbaarheid voor de consument voldoende geborgd is, ook als de maandlasten na oversluiting dalen. Daarnaast kunnen kredietverstrekkers zo beoordelen of zij bereid zijn om de

loan-to-income (LTI) en loan-to-value (LTV) risico's die met de hypotheekaanvraag gepaard gaan over te nemen op hun eigen balans.
- Kredietverstrekkers worden opgeroepen om allereerst na te gaan of hun acceptatiebeleid *bestaande* klanten belemmert bij oversluiten en om, indien dit het geval is, deze belemmeringen weg te nemen. Verder worden kredietverstrekkers gevraagd om te bezien of er ruimte is voor verbreding van de mogelijkheden voor nieuwe klanten die hun bestaande hypotheek willen oversluiten. Ook heeft het WEW toegezegd dat het zal onderzoeken hoe de NHG een rol kan spelen bij oversluiten.

Vervolg
- De platformbijeenkomsten lijken nuttig te zijn geweest om knelpunten te signaleren, deze gezamenlijk te bespreken en oplossingsrichtingen te toetsen.
- Het voorstel is om periodiek bij elkaar te blijven komen met het rijk, toezichthouder, WEW en de sector om de ontwikkelingen en eventuele knelpunten op de hypotheekmarkt te bespreken. Hier kunnen we ook evalueren hoe de oplossingsrichtingen in de praktijk uitwerken.
- Wat betreft de frequentie kan daarbij gedacht worden aan een overleg 1 à 2 keer per jaar, waarbij de achtergrond van de deelnemers (operationeel of juist management) nader bezien kan worden mede afhankelijk van dan spelende problematiek.

Deel 2: nr 33

Van: [redacted]
Aan:
Onderwerp: platformbijeenkomst 14 juni
Datum: maandag 12 juni 2017 17:20:32
Bijlagen: 20170612 - EXT - maatwerk bestaande hypotheekklanten.pdf

---

Beste deelnemer,
Bijgaand ontvangt u ook de verduidelijking van de AFM (bijlage 2).
Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 juni 2017 17:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: platformbijeenkomst 14 juni

Beste deelnemer,
Hartelijk dank voor uw aanmelding voor de bijeenkomst van het Platform Maatwerk op woensdag 14 juni van 15.30-17.00.
Bijgaand ontvangt u de agenda en de geannoteerde outline van de Kamerbrief (bijlage 1).
Nagezonden wordt de verduidelijking van de AFM (bijlage 2).
De bijeenkomst vindt plaats bij het ministerie van BZK. Het adres is Turfmarkt 147, Den Haag, zaal Z36-30.
U kunt zich melden bij de receptie, een legitimatie is verplicht.
Vriendelijke groet,
[redacted]

.....
Woningmarkt
DG Bestuur en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag
.....
[redacted]
www.woningmarktbeleid.nl

Deel 2: nr 34

11.1

11.1

11.1

11.1

Deel 2: nr 35

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc:
Onderwerp: RE: voorbereiding platformbijeenkomst 14 juni
Datum: dinsdag 13 juni 2017 21:33:10
Bijlagen: Voorbereiding platformbijeenkomst 14 juni.docx
bijlage 1 geannoteerde kamerbrief aangepast.docx
Platform Maatwerk - bijeenkomst 14 juni.pptx

Hoi [redacted]
Naar aanleiding van de bespreking vanmiddag zijn de stukken aangepast.
In de bijlage de outline van de kamerbrief met de 'gewenste conclusies', de aangepaste voorbereidende nota en de presentatie.
Er zijn nu drie momenten waar we expliciet het draagvlak willen testen in de zaal:

- Na toelichting van seniorenknelpunt 1 en 2 waar de AFM een verduidelijking op heeft gegeven: kunnen de kredietverstrekkers hiermee uit de voeten?
- Na toelichting van de andere knelpunten: delen de aanwezigen de oplossingsrichtingen en zijn kredietverstrekkers van plan om actie te ondernemen met betrekking tot het AOW-gat en oversluiten?
- Bij vervolg; is het platform nuttig geweest, delen aanwezigen de outline voor de Kamerbrief, inclusief voorstel voor het vervolg.

Morgenochtend om 10 uur hebben we nog een voorbespreking.
Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 juni 2017 17:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: voorbereiding platformbijeenkomst 14 juni
Hoi [redacted]
Hierbij de voorbereidende nota voor de platformbijeenkomst maatwerk van aanstaande woensdag 14 juni van 15:30-17:00.
In de bijlage ook de stukken die verstuurd zijn naar de deelnemers: de agenda, de geannoteerde outline kamerbrief en de verduidelijking van de AFM.
We horen het graag als je vragen hebt of een voorbespreking van de bijeenkomst wil.
De presentatie zal ik morgen nazenden.
Vriendelijke groet,
[redacted]

.....
Woningmarkt
DG Bestuur en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag
.....
[redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

DGWB
Woningmarkt

Contactpersoon
[redacted]

Datum
12 juni 2017

nota

Voorbereiding Platform Maatwerk – 14 juni, 15.30-17.00 uur, Z36-30, Koninkrijk der Nederlanden – Zaal

Aanleiding

- Woensdag 14 juni is de slotbijeenkomst van het Platform Maatwerk waarin we de geboekte resultaten toelichten en de vervolgstappen bespreken. Naast de agenda zijn er twee stukken meegezonden: geannoteerde outline kamerbrief en een verduidelijking van de AFM.
- Deze nota gaat in op het doel van de bijeenkomst, het programma, de bepreekpunten per agendapunt en de lijst met aanwezigen.

Doel van de bijeenkomst

- Het doel van de bijeenkomst is dat partijen zich (op hoger niveau) committeren aan de resultaten van het platform zoals beschreven in de geannoteerde kamerbrief. Verder willen we graag bespreken of de werkwijze van het platform waardevol is en het draagvlak inventariseren om in de toekomst periodiek bij elkaar te komen om problemen met betrekking tot de hypotheekverstrekking te bespreken.
- In eerdere werkgroepen en bijeenkomsten zijn de belemmeringen en oplossingsrichtingen besproken. Bij de laatste bijeenkomst, met vrijwel dezelfde partijen, was veel draagvlak voor de belemmeringen en de oplossingen.
- In deze sessie willen we de resultaten kort toelichten, maar niet opnieuw bediscussiëren. Als er nieuwe ideeën naar voren komen, kunnen we dit meenemen in het vervolg van het Platform. De AFM zal de verduidelijking toelichten. Er is bij de AFM geen ruimte voor aanpassingen. De verduidelijking wordt dezelfde dag gepubliceerd.

Programma (15:30-17:00, maar kan wellicht korter)

15.20-15.30: Inloop, koffie
15.30-15.40: Officiële starttijd (extra inlooptijd, eerder starten mogelijk)
15.40-15.50: Opening door [redacted] en voorstelronde
15.50-16.05 [redacted] presenteert de werkwijze en de oplossingen 1 en 2. AFM geeft een toelichting bij de verduidelijking die is rond gestuurd. [redacted] vraagt of kredietverleners hiermee uit de voeten kunnen.
16.05-16.20: [redacted] presenteert de overige oplossingen. [redacted] bespreekt daarna of de aanwezigen deze oplossingen delen en of kredietverstrekkers van plan zijn om actie te ondernemen op gebied van AOW-gat en oversluiters.
16.20-16.40: [redacted] kan het vervolg Platform toelichten. Bespreken of het platform nuttig is geweest, delen aanwezigen de outline voor de Kamerbrief, inclusief voorstel voor het vervolg.
16.40-16:45 Afsluiting door [redacted]

Datum

12 juni 2017

Agendapunten

1. **Opening** [redacted]

- Bij de opening kan ingegaan worden op de aanleiding en doel van de bijeenkomst. Verder een voorstelronde.
- Aanleiding: 1) signalen uit de samenleving dat de ruimte voor maatwerk onvoldoende wordt benut, 2) moties uit de Kamer met het verzoek voor meer maatwerk.
- Benadrukt kan worden dat het Platform maatwerk een gezamenlijk traject is geweest waar aanwezige partijen een bijdrage geleverd. Waarvoor dank!
- Doel van deze bijeenkomst is te bespreken of aanwezigen uit de voeten kunnen met de oplossingen en of de werkwijze van het platform waardevol was. Verder worden ideeën geïnventariseerd voor het vervolg.

2. **Overzicht resultaten en genomen stappen** [redacted]**, discussie** [redacted]

- Presentatie van werkwijze en resultaten door [redacted] (zie geannoteerde agenda, hieronder korte samenvatting van de werkwijze).
- [redacted] van de AFM geeft een toelichting bij verduidelijking
- Het WEW gaat onderzoeken of zij een rol kunnen spelen bij bepaalde belemmeringen. Bij vragen hierover kunnen zij dit toelichten.
- 11.1 [redacted]

Werkwijze platform

- In december vorig jaar zijn enquêtes uitgezet bij kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs om te inventariseren in hoeverre maatwerk wordt toegepast en welke belemmeringen voor maatwerk worden ervaren. In februari zijn de ingevulde enquêtes geanalyseerd. Belemmeringen worden vooral ervaren rondom de hypotheekverstrekking bij senioren, starters en oversluiters.
- In maart zijn twee werkgroepen (senioren en starters) gehouden met kredietverstrekkers, hypotheekadviseurs, het WEW, de AFM, FIN en BZK. Aan de hand van aangedragen casussen zijn de belemmeringen besproken.
- In april zijn er verschillende gesprekken gevoerd met partijen over de oplossingsrichtingen en deze zijn uitgewerkt.
- In mei zijn de belemmeringen en oplossingsrichtingen besproken tijdens een platformbijeenkomst waar vrijwel dezelfde partijen als vandaag aanwezig zijn. Hier was veel draagvlak voor de oplossingsrichtingen. De oplossingsrichtingen zijn vervolgens verder uitgewerkt.
- In deze bijeenkomst op 14 juni ligt de geannoteerde outline van de kamerbrief voor en de verduidelijking van de AFM met betrekking tot senioren met overwaarde en een aflossingsvrije hypotheek en huizenbezitters die willen verhuizen naar een goedkopere koopwoning.

3. Vervolg [redacted]

- Het voorstel is door te gaan met een platform om te monitoren of de oplossingen in de praktijk werken en in geval van nieuwe belemmeringen deze hier te bespreken. Daarnaast kan het platform een breder karakter krijgen waar meerdere vragen rondom de hypotheekverstrekking besproken kunnen worden.
- 11.1 [redacted]

4. W.v.t.t.k. [redacted]

Het NIBUD onderzoekt op welke wijze er in de leennormen nog meer rekening gehouden kan worden met energiebesparing. Mogelijk zal het NIBUD dit toelichten.

5. Afsluiting [redacted]

Lijst van deelnemers

Datum

12 juni 2017

1. [redacted] (FIN)
2. [redacted] (AFM)
3. [redacted] (AFM)
4. [redacted] (NVB)
5. [redacted] (Verbond)
6. [redacted] (Verbond)
7. [redacted] (OvFD)
8. [redacted] (VEH)
9. [redacted] (WEW)
10. [redacted] (WEW)
11. [redacted] (NIBUD)
12. [redacted] (Rabo)
13. [redacted] (ABN)
14. [redacted] (ING)
15. [redacted] (ASR)
16. [redacted] (NN)
17. Verzekeraar 3 (PM)
18. [redacted] (BZK)
19. [redacted] (BZK)
20. [redacted] (BZK)
21. [redacted] (BZK)

Programma (15:30-17:00, maar kan wellicht korter)

Hypotheeknormen

- Kredietverstrekkers hanteren de inkomensnormen, die wettelijk verankerd zijn in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK).
- Voor sommige huishoudens kan het verstandig zijn om minder te lenen dan wat wettelijk is toegestaan, bijvoorbeeld omdat zij maandelijks bovengemiddelde andere uitgaven hebben die niet in de systematiek zijn meegenomen.
- In andere situaties kan een hogere hypotheek verantwoord zijn. De zogenaamde 'explainbepaling' in de TRHK staat individueel maatwerk toe mits goed onderbouwd wordt waarom het verantwoord is om van de standaardnorm af te wijken. Deze bepaling is open geformuleerd om voldoende ruimte te bieden aan kredietverstrekkers om in individuele situaties af te kunnen wijken.

Platform maatwerk

- Er zijn signalen dat kredietverstrekkers de mogelijkheden voor maatwerk onvoldoende benutten. De Tweede Kamer heeft in een aantal moties verzocht om mogelijke belemmeringen voor maatwerk weg te nemen. Om deze zorgen te adresseren is het platform maatwerk opgericht.
- Dit platform heeft als doel om het gebruik van maatwerk en mogelijke belemmeringen te onderzoeken en in gesprek te gaan met kredietverstrekkers, hypotheekadviseurs en overige belanghebbenden over mogelijke oplossingsrichtingen.
- Uit de enquête die door kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs is ingevuld en bij de vervolggesprekken met de sector kwam duidelijk naar voren dat de meeste belemmeringen ervaren worden bij het gebruik van maatwerk aan senioren, koopstarters en oversluiters.
- Het platform maatwerk heeft zich daarom geconcentreerd op deze doelgroepen. De verschillende belemmeringen zijn met de AFM, het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs verder uitgediept en geconcretiseerd aan de hand van casuïstiek. In vervolggesprekken met de AFM, het WEW, Nibud, Vereniging Eigen Huis (VEH), kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs zijn mogelijke oplossingen getoetst en vervolgstappen afgesproken.
- Hieronder zal per doelgroep worden besproken welke knelpunten partijen hebben ingebracht en welke conclusies en eventuele oplossingsrichtingen hierover gezamenlijk zijn afgesproken.

Bespreking (voorkeur om dit punt bij 'het vervolg' te bespreken)

- Heeft het Platform Maatwerk met deze werkwijze een bijdrage geleverd aan de geschetste vraagstukken?
- *Gewenste conclusie*:11.1 [redacted]

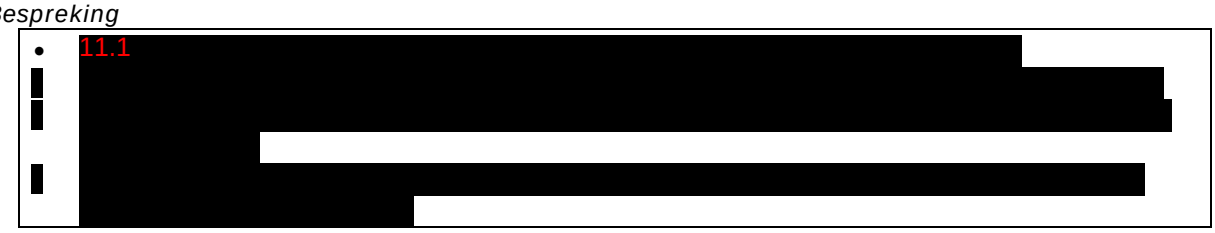
Senioren

1. Annuïtair toetsen van aflossingsvrije hypotheek

- De annuïtaire toetsing waarop de regels in de TRHK zijn geijkt, kan een belemmering vormen voor senioren. Bij een aflossingsvrije hypotheek (die veel senioren hebben) betaalt de consument alleen rentelasten en geen aflossing. De annuïtaire toetsing biedt huishoudens de ruimte om de hypotheek aan het einde van de looptijd terug te kunnen betalen. Voor senioren is deze extra ruimte niet altijd nodig.
- Door te toetsen op werkelijke lasten (ipv annuïtaire lasten) kan deze belemmering worden weggenomen. Een dergelijke hogere aflossingsvrije hypotheek kan in dat geval verantwoord zijn en door middel van maatwerk worden aangeboden. Een deel van de kredietverstrekkers benut deze ruimte al, een deel vindt het onduidelijk of werkelijke lasten als onderbouwing kunnen dienen om af te wijken van de inkomensnormen.

- De AFM heeft naar aanleiding van deze discussies toegezegd een schriftelijke verduidelijking te geven over de wijze waarop verantwoord individueel maatwerk kan worden geboden aan senioren met een aflossingsvrije hypotheek.
- Voor nieuwe hypotheken is annuïtair aflossen voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verplicht. Het WEW heeft toegezegd dat het ten behoeve van een betere toegankelijkheid van senioren op de woningmarkt zal onderzoeken in hoeverre (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheken en toetsing op werkelijke lasten op een veilige en verantwoorde manier kunnen worden toegestaan voor hypotheken met NHG.

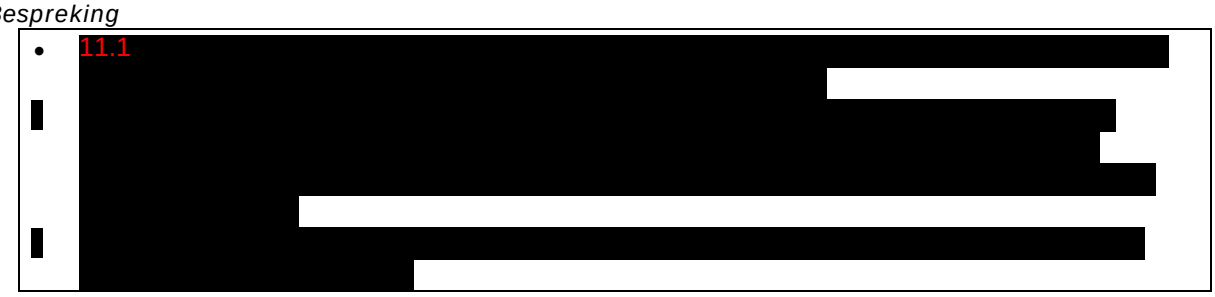
Bespreking



2. Verhuizen van een koopwoning naar een koopwoning met lagere lasten

- Senioren die na hun pensionering willen verhuizen van hun huidige koopwoning naar een goedkopere koopwoning worden getoetst op de huidige inkomensnormen. Doordat hun pensioeninkomen vaak lager ligt dan hun eerdere inkomen, kan het voorkomen dat deze senioren niet meer voldoen aan de inkomensnormen.
- Een deel van de kredietverstrekkers benut de ruimte voor maatwerk, met name voor bestaande klanten. Andere kredietverstrekkers geven aan dat zij bij verhuizingen doorgaans toetsen op de inkomensnormen in de TRHK en onzeker zijn over de mogelijkheid om maatwerk te verlenen.
- De AFM verduidelijkt waar kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs op moeten letten bij een verantwoorde toepassing van maatwerk.

Bespreking



3. Hypotheekverstrekking in aanloop naar het pensioen

- Bij consumenten die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken, wordt ook gekeken naar het verwachte pensioeninkomen. Een deel van de huishoudens lost in aanloop naar het pensioen versneld af om in te spelen op het verwachte pensioeninkomen.
- Bij hypotheken met een rentevastperiode van korter dan 10 jaar moet worden gerekend met de wettelijke toetsrente van 5%. Wanneer het leningdeel volledig wordt afgelost binnen de (kortere) rentevastperiode is er geen sprake van betaalrisico's voor de consument en zou het mogelijk moeten zijn om te rekenen met de marktrente.
- De TRHK wordt op dit punt aangepast. In afwachting van de aanpassing kunnen kredietverstrekkers maatwerk toepassen voor deze gevallen.
- Ouderen met een jongere partner of een prepensioenregeling kunnen geconfronteerd worden met een AOW-gat, een korte periode van doorgaans maximaal enkele jaren, waarbij het inkomen tijdelijk lager is.

- Uit het onderzoek kwam ook naar voren dat het AOW-gat belemmerend kan werken. Kredietverstrekkers moeten bij het beoordelen van de betaalbaarheid van de hypotheek zowel naar het uiteindelijke pensioeninkomen als naar het AOW-gat kijken. Aangezien de duur en de hoogte van het AOW-gat van tevoren goed in te schatten zijn, kan hier bij de hypotheekverstrekking op ingespeeld worden, bijvoorbeeld door in kaart te brengen hoe het AOW-gat opgevangen kan worden met spaargeld.
- Een deel van de kredietverstrekkers biedt nu al overbruggingsmogelijkheden bij een AOW-gat in het acceptatiebeleid, maar een deel speelt hier nog niet op in.
- Kredietverstrekkers worden opgeroepen om in hun beleid op verantwoorde wijze rekening te houden met het AOW-gat. Ook hypotheekadviseurs hebben een rol in het duidelijk maken van de impact van het AOW-gat aan de klant en in het verduidelijken hoe een inkomensderving kan worden opgevangen. Daarnaast gaat het WEW onderzoeken hoe kredietverstrekkers NHG-hypotheken kunnen verstrekken als er sprake is van een AOW-gat en of wijzigingen in de Voorwaarden & Normen mogelijk zijn.

Bespreking

- 11.1 [redacted]

Starters

- Nu de woningmarkt weer aantrekt, wordt het, met name in de Randstad, voor koopstarters lastiger om toegang te verkrijgen tot de koopwoningmarkt. Uit gesprekken komt naar voren dat deze belemmering niet zozeer voortkomen uit de inkomensnormen, maar vooral wordt geweten aan ontwikkelingen in het woningaanbod. Zowel hypotheekadviseurs als kredietverstrekkers vinden dat de inkomensnormen koopstarters adequaat beschermen tegen financiële risico's en voldoende leenruimte bieden.

1. Inkomen uit een flexibel arbeidscontract

- Consumenten die recent tot de arbeidsmarkt zijn toegetreden en nog geen drie jaar werken of geen intentieverklaring ontvangen, kunnen de hypotheek maar op een klein deel van hun inkomen baseren. Wanneer de toekomstige arbeidsmarktkansen en verdiencapaciteit worden meegenomen bij het vaststellen van de bestendigheid van het inkomen is hypotheekverstrekking voor een deel van deze groep wellicht wel verantwoord.
- Momenteel zijn er verschillende initiatieven, die inkomen en verdiencapaciteit met alternatieve benaderingen bepalen. Voorbeelden zijn de perspectiefverklaring en de arbeidsmarktscan.
- In de kamerbrief worden de genomen initiatieven aangemoedigd en verdere uitbreiding van de lopende initiatieven wordt met interesse gevolgd. Het WEW evalueert momenteel de perspectiefverklaring en is voornemens deze bij een positief resultaat verder uit te breiden.

Bespreking

- 11.1 [redacted]

2. Koopstarters die nu een huurwoning hebben

- Hypotheekadviseurs wijzen in de enquête regelmatig op starters die momenteel een woning huren. Voor een deel van deze starters geldt dat de maximaal toegestane hypotheeklasten lager liggen dan de huidige huur. Dit is voor consumenten niet goed te begrijpen.
- Tijdens gesprekken werd geconstateerd dat een koopwoning niet vergeleken kan worden met een huurwoning. Allereerst zijn de financiële en vermogensrisico's groter bij een koopwoning dan bij huur. Daarnaast zijn de maandlasten van huur en koop niet een op een vergelijkbaar.

Zo heeft een koopwoning bijkomende lasten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen die een huurder niet heeft.

- Het Nibud is gevraagd om de extra kosten van een koopwoning inzichtelijk te maken, zodat de bestaande verschillen beter uitlegbaar worden. Dit kan tevens gebruikt worden als onderdeel van een onderbouwing waarom het in een bepaalde individuele situatie verantwoord is om af te wijken van de inkomensnormen.
- Uit de aangedragen casussen bleek dat starters die van een huurwoning naar een koopwoning willen verhuizen niet aantoonbaar belemmerd worden door de inkomensnormen. Op basis van hun financiële situatie bleek de gewenste hypotheek in de meeste gevallen niet verantwoord. Een verhuizing naar een goedkopere koopwoning of voorlopig huren lijken dan meer verantwoorde alternatieven.
- In individuele gevallen kan het voorkomen dat een hogere hypotheek wel degelijk verantwoord is. In dat geval kan de kredietverstrekker de starter maatwerk aanbieden (door gebruik te maken van de algemene explainbepaling, artikel 4, lid 1).

Bespreking

- 11.1 [redacted]

Oversluiters

- Dankzij de dalende rente is het voor huishoudens met een lopende hypotheek aantrekkelijk geworden om hun hypotheek over te sluiten en zo hun woonlasten te verlagen. Het kan voorkomen dat de huidige hypotheek niet meer past binnen de nu geldende hypotheeknormen.
- Voor huishoudens die al een hypotheek hebben en in dezelfde woning blijven wonen is daarom een uitzonderingsregeling opgenomen in de regelgeving. Desondanks ervaren hypotheekadviseurs dat oversluiten (met name bij een andere kredietverstrekker) in de praktijk niet altijd mogelijk is. Kredietverstrekkers geven aan geen belemmeringen in de regelgeving te ervaren. Eventuele belemmeringen komen voort uit het acceptatiebeleid van kredietverstrekkers.
- Een deel van de kredietverstrekkers hanteert in hun acceptatiebeleid voor alle nieuwe klanten, inclusief oversluiters, de geldende leennormen. Kredietverstrekkers die aangeven dat zij wel de uitzonderingsregeling voor oversluiters gebruiken, hanteren doorgaans eigen acceptatiecriteria.
- Kredietverstrekkers geven aan dat het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de huidige kredietverstrekker is om de consument tegemoet te komen in zijn wens om over te sluiten.
- Kredietverstrekkers verklaren dat zij nieuwe hypotheekaanvragen toetsen om na te gaan of de betaalbaarheid voor de consument voldoende geborgd is, ook als de maandlasten na oversluiting dalen. Daarnaast kunnen kredietverstrekkers zo beoordelen of zij bereid zijn om de loan-to-income (LTI) en loan-to-value (LTV) risico's die met de hypotheekaanvraag gepaard gaan over te nemen op hun eigen balans.
- Kredietverstrekkers worden opgeroepen om allereerst na te gaan of hun acceptatiebeleid *bestaande* klanten belemmert bij oversluiten en om, indien dit het geval is, deze belemmeringen weg te nemen. Verder worden kredietverstrekkers gevraagd om te bezien of er ruimte is voor verbreding van de mogelijkheden voor nieuwe klanten die hun bestaande hypotheek willen oversluiten. Ook heeft het WEW toegezegd dat het zal onderzoeken hoe de NHG een rol kan spelen bij oversluiten.

Bespreking

- 11.1 [redacted]

Vervolg

- De platformbijeenkomsten lijken nuttig te zijn geweest om knelpunten te signaleren, deze gezamenlijk te bespreken en oplossingsrichtingen te toetsen.

- Het voorstel is om periodiek bij elkaar te blijven komen met het rijk, toezichthouder, WEW en de sector om de ontwikkelingen en eventuele knelpunten op de hypotheekmarkt te bespreken. Hier kunnen we ook evalueren hoe de oplossingsrichtingen in de praktijk uitwerken.
- Wat betreft de frequentie kan daarbij gedacht worden aan een overleg 1 à 2 keer per jaar, waarbij de achtergrond van de deelnemers (operationeel of juist management) nader bezien kan worden mede afhankelijk van dan spelende problematiek.

Bespreking

- 11.1 [redacted]



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Deel 2: nr 38

Platform maatwerk

14 juni 2017

[redacted]

Inhoudsopgave

1. Werkwijze Platform Maatwerk

2. Belemmeringen en oplossingsrichtingen

Traject Platform Maatwerk

1. Signalen uit de samenleving en moties uit de Kamer
2. Enquête naar mogelijke belemmeringen
3. Twee werkgroepen: belemmeringen centraal
4. Twee bijeenkomsten: oplossingsrichtingen centraal
5. Brief naar de Tweede Kamer en achterliggende rapportage

Enquête-resultaten: maatwerk vindt plaats op beperkte schaal

- De enquête is ingevuld door 10 kredietverstrekkers en 238 adviseurs.
- Gemiddeld 3,5% van de verstrekte hypotheken is maatwerk.
- Het percentage varieert bij kredietverstrekkers tussen de 0% en 6%.
- Tussen hypotheekadviseurs ook grote verschillen. Een kwart doet geen maatwerk.

Overwegingen voor wel/niet toepassen maatwerk

- Verschil in scope en doelgroep tussen kredietverstrekkers:
  - Funding model
  - Standaardisatie/digitalisering
- Onduidelijkheid over toegestaan maatwerk, wijze van onderbouwing
- Tijdrovend traject voor de hypotheekadviseur

Knelpunten

Senioren

1. Annuïtaire inkomenstoets versus werkelijke lasten
2. Verhuizen naar een koopwoning met lagere maandlasten
3. Invloed van AOW-gat op de leenruimte
4. Toetsrente bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar

Starters

1. Flexibele arbeidsrelatie
2. Verhuizen naar een ‘goedkopere koopwoning’

Oversluiten

1. Oversluiten naar een hypotheek met lagere maandlasten

1. Annuïtaire inkomenstoets versus werkelijke lasten

Knelpunt

- Toetsing aflossingsvrije hypotheken op een annuïtair aflossingsschema.
- Onduidelijk wanneer verstrekking obv werkelijke lasten mogelijk is.

Oplossingsrichtingen

- Wettelijk mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de inkomensnormen.
- Verduidelijking van de AFM
- Onderzoek WEW naar mogelijkheden voor (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheken en toetsing van werkelijke lasten voor NHG-hypotheken.

2. Verhuizen naar een goedkopere koopwoning met lagere maandlasten.

Knelpunt

- Lasten dalen bij verhuizing, maar hypotheek niet passend obv LTI-normen.
- Onduidelijkheid onder welke voorwaarden afwijking van de normen verantwoord is.

Oplossingsrichtingen

- Wettelijk mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de inkomensnormen.
- Verduidelijking van de AFM

3. Toetsrente bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar.

Knelpunt

- De toetsrente wordt toegepast bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar.
- De wetgeving is hier onduidelijk over.

Oplossingsrichtingen

- De Tijdelijke Regeling wordt aangepast.

4. Invloed van AOW-gat op de leenruimte.

Knelpunt

- De maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen tijdens het AOW-gat.
- Geen helder beleid hoe het AOW-gat overbrugt kan worden.

Oplossingsrichtingen

- Wettelijk mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de inkomensnormen.
- Duidelijkheid gewenst van kredietverstrekkers (en adviseurs) hoe een AOW-gat overbrugt kan worden.
- Onderzoek WEW hoe kredietverstrekkers NHG-hypotheken kunnen verstrekken bij een AOW-gat.

5. Flexibele arbeidsrelatie

Knelpunt

› Tijdelijk contract zonder intentieverklaring, een arbeidsverleden < 3 jaar

Oplossingsrichting

› Diverse initiatieven grijpen aan op dit knelpunt:
  – Perspectiefverklaring: uitzendkrachten
  – Arbeidsmarktscan: flexwerkers
  – NHG: startende ZZP-er met verleden in loondienst

› Initiatieven bevinden zich in de beginfase, wellicht worden deze initiatieven in de toekomst verbreed.

6. Van een dure huurwoning naar een goedkopere koopwoning.

Knelpunt

- Gedragen huurlasten zijn hoger dan de maximaal toegestane maandlast voor een koopwoning.
- Huur- en kooplasten niet één op één vergelijken:
  - Flexibiliteit huurcontract versus 30 jarige financiële verplichting.
  - Vermogensrisico van koopwoning.
  - Onderhoudskosten koopwoning

Oplossingsrichtingen

- Wettelijk mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de inkomensnormen.
- NIBUD gaat inzicht geven in verschil koop- en huurlasten.

7. Oversluiten naar een hypotheek met lagere maandlasten

Knelpunt

- Hypotheek pas niet meer binnen huidige LTI-normen.
- Kredietverstrekkers zijn strenger voor nieuwe klanten dan voor bestaande klanten.

Oplossingsrichtingen

- In de Tijdelijke Regeling is een uitzonderingsbepaling opgenomen voor deze groep.
- De oplossing ligt primair in acceptatiebeleid van kredietverstrekkers.
- Oproep aan kredietverstrekkers:
  - Na te gaan of hun acceptatiebeleid *bestaande* klanten belemmert bij oversluiten en deze belemmeringen weg te nemen, indien verantwoord.
  - Bezien of er ruimte is voor verbreding van de mogelijkheden voor nieuwe klanten die hun bestaande hypotheek willen oversluiten.

  Het WEW gaat onderzoeken of zij een rol kunnen spelen bij oversluiten.

Bespreekpunt

Heeft het Platform Maatwerk met deze werkwijze een bijdrage geleverd aan de geschetste vraagstukken en kunnen aanwezigen uit de voeten met de oplossingsrichtingen?

Deel 2: nr 39

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van DGBW

DGBW
Directie Woningmarkt
Contactpersoon
[redacted]

Datum
27 juni 2017
Kenmerk
2017-0000311163

nota

Platform maatwerk

Aanleiding/probleemstelling

Eind vorig jaar is het platform maatwerk gestart om het gebruik van maatwerk in hypotheekverstrekking en eventuele belemmeringen te onderzoeken. Middels bijgevoegde Kamerbrief wordt de Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van het platform. De Kamerbrief en het bijbehorende onderzoeksrapport worden mede namens de minister van Financiën verzonden. Deze is reeds akkoord.

Advies/actie

Graag de Kamerbrief ondertekenen.

Betrokken BZK onderdelen

WM, B&E en COM

Toelichting

Platform maatwerk

- De inkomensnormen voor hypotheekverstrekking zijn wettelijk vastgelegd in de Regeling Hypothecair Krediet. Deze normen kunnen in individuele situaties te stringent zijn. Kredietverstrekkers hebben daarom ruimte om middels maatwerk af te wijken van de inkomensnormen indien aangetoond kan worden dat dit in de individuele situatie verantwoord is.
- Uit eerdere signalen komt naar voren dat kredietverstrekkers terughoudend zijn in het aanbieden van maatwerk. Het platform maatwerk is opgericht om mogelijk onnodige knelpunten op het gebied van individueel maatwerk te identificeren en op te lossen. Ook geeft het platform invulling aan enkele moties[1] over maatwerk en hypotheekverstrekking.
- Binnen het platform zijn gesprekken gevoerd met kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs, hun brancheverenigingen, het Nibud, Vereniging Eigen Huis, Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), het ministerie van Financiën en de Autoriteit Financiële Markten (AFM).
- Op basis van het onderzoek zijn drie groepen geïdentificeerd waar maatwerk mogelijk onnodig belemmerd werd. Dit waren starters, senioren en oversluiters. Voor de belemmeringen zijn oplossingen gevonden:
    - Senioren: dit is een heterogene groep met uiteenlopende adviesvragen en met meerdere knelpunten. Bij een aantal knelpunten speelt onzekerheid bij kredietverstrekkers over wat de AFM verantwoord vindt een rol. De AFM heeft daarom in samenspraak met

[1] De moties Van der Linde (VVD) en De Vries (PvdA), De Vries, Ronnes (CDA), en Ronnes

kredietverstrekkers een verduidelijking opgesteld. Ook wordt de Regeling Hypothecair Krediet op een klein punt aangepast. Deze oplossingen geven kredietverstrekkers meer inzicht in hoe zij verantwoord maatwerk kunnen bieden aan senioren.

- Starters: de inkomensnormen vormen geen directe belemmering voor deze groep, waardoor de vraag naar maatwerk minder groot is. De toegang tot de hypotheekmarkt voor starters is verminderd, onder andere door snel stijgende prijzen in grote steden en door de noodzaak om zelf de aankoopkosten te financieren. Leennormen versoepelen zou echter enkel de risico's voor starters vergroten. In het platform zijn we ingegaan op de mogelijke belemmeringen bij maatwerk voor flexibel werk (relatief veel starters). Hier is de sector zich van bewust. Zij zijn initiatieven gestart (bijvoorbeeld de Perspectiefverklaring en de Arbeidsmarktscan) die hierop inspelen.
- Oversluiters: voor oversluiters hoeft geen maatwerk toegepast te worden, in de wetgeving is een uitzonderingsbepaling opgenomen voor deze groep. Uit de gesprekken bleek echter dat kredietverstrekkers zelf belemmeringen opwerpen in hun acceptatiebeleid. De sector is opgeroepen om hun acceptatiebeleid te bezien en onredelijke belemmeringen weg te nemen.

Vervolg

- De betrokken partijen hebben aangegeven dat ze de gesprekken die binnen het platform gevoerd zijn als waardevol te beschouwen. De gesprekken hadden een open en constructief karakter, waardoor een eerlijke uitwisseling van informatie tussen adviseurs, kredietverstrekkers en toezichthouder mogelijk was.
- Het platform wordt in de huidige vorm voortgezet, waarbij we (semi)jaarlijks bij elkaar zullen komen. Zo kan het gebruik van maatwerk gemonitord worden. Daarnaast biedt het platform een podium om andere (maatschappelijke) ontwikkelingen binnen de hypotheekmarkt te bespreken.

Toelichting inkomensnormen

- De inkomensnormen geven aan wat de maximale hypotheek is die bij een bepaald inkomen verantwoord is. De hoogte hiervan wordt berekend door het Nationale Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).
- Het Nibud maakt hiervoor gebruik van een standaardhuishouden. Voor huishoudens die sterk afwijken van het standaardhuishouden kan een hogere hypotheek verantwoord zijn. Voor deze huishoudens is maatwerk mogelijk, mits dit verantwoord is en onderbouwd kan worden. De adviseur en kredietverstrekker beoordelen in dat geval wat verantwoord is. De AFM houdt hier toezicht op.

Politieke context

Maatwerk bij hypotheekverstrekking krijgt veel aandacht vanuit de Kamer, met name hypotheekverstrekking aan aandachtsgroepen als starters en senioren.

Communicatie

De afgelopen periode is in de media regelmatig aandacht geweest voor maatwerk. Communicatie is geïnformeerd over de brief.

Deel 2: nr 40

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon
[redacted]

Datum
6 juli 2017

Kenmerk
2017-0000328780

nota

Aanpassing kamerbrief Maatwerk

Aanleiding/probleemstelling

We hebben deze Kamerbrief eerder aan u voorgelegd. Minister Dijsselbloem wenste een toevoeging aan de brief. Deze toevoeging raakt niet aan BZK.

Advies/actie

We willen u vragen de brief opnieuw te ondertekenen.

Betrokken BZK onderdelen

Woningmarkt

Toelichting

11.1 [redacted]

Politieke context

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2017-0000328415

Uw kenmerk

Datum 6 juli 2017
Betreft Platform maatwerk

Met deze brief informeer ik u, mede namens de minister van Financiën, over het verloop van het platform maatwerk, dat is aangekondigd in de Kamerbrief Leennormen 2017[1]. In deze brief ga ik in op uitkomsten van het platform en de overeengekomen oplossingsrichtingen. Met deze brief geef ik tevens invulling aan meerdere moties op het gebied van hypotheekverstrekking.

De hypotheeknormen
Om consumenten te beschermen tegen overkreditering passen kredietverstrekkers de wettelijke inkomensnormen toe, welke verankerd zijn in de Regeling hypothecair krediet. Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) brengt jaarlijks een onafhankelijk advies uit, op basis waarvan de inkomensnormen worden vastgesteld. Het Nibud berekent voor het advies hoeveel een huishouden per maand maximaal op een verantwoorde manier kan uitgeven aan hypotheeklasten. Uit deze maandelijkse ruimte voor hypotheeklasten volgt, afhankelijk van de rente, een maximaal leenbedrag ten opzichte van het inkomen. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) houdt toezicht op hypotheekadviseurs en aanbieders van hypothecair krediet.

Het maximale leenbedrag dat uit de financieringslastnormen volgt, biedt voor de meeste huishoudens voldoende ruimte voor het afsluiten van een hypothecair krediet. De maximale leencapaciteit kan ruim genoemd worden, omdat een maximale hypotheeklening impliceert dat een huishouden aanzienlijk moet bezuinigen op de overige uitgaven ten opzichte van wat een huishouden met hetzelfde inkomen gemiddeld uitgeeft. Veel huishoudens kiezen er daarom voor om niet maximaal te lenen ten opzichte van hun inkomen.

Voor het berekenen van de maximale leencapaciteit hanteert het Nibud een standaardnorm, die gebaseerd is op gemiddelde bestedingen voor noodzakelijke uitgavenposten. De norm kan hierdoor voor bepaalde groepen restrictief zijn en voor andere groepen juist ruimte laten. Voor sommige huishoudens kan het verstandig zijn om minder te lenen dan maximaal is toegestaan, bijvoorbeeld omdat zij extra kosten hebben of als de nieuwe woning zeer energie-onzuinig of

[1] Kamerstuk 32 847, nr. 281.

onderhoudsgevoelig is. Voor andere huishoudens kan mogelijk een hogere hypotheek dan op basis van de inkomensnormen is toegestaan verantwoord en wenselijk zijn. Om deze reden biedt de Regeling hypothecair krediet kredietverstrekkers ruimte om bij individuele huishoudens middels maatwerk van de inkomensnormen af te wijken. Dit is de zogenaamde 'explainbepaling', die individueel maatwerk toestaat mits goed onderbouwd wordt waarom het verantwoord is om van de standaardnorm af te wijken en de aanleiding om af te wijken een bestendige situatie is.

De explainbepaling in de regelgeving is open geformuleerd. Hierdoor kunnen kredietverstrekkers in uiteenlopende situaties maatwerk bieden. Het is aan de kredietverstrekker en hypotheekadviseur om te beoordelen of het krediet verantwoord kan worden verstrekt. Het Rijk en de AFM hebben de afgelopen jaren regelmatig gewezen op de mogelijkheden om maatwerk te bieden. Ook heeft de AFM de sector regelmatig opgeroepen om in gesprek te gaan met de toezichthouder als zij belemmeringen ondervindt bij het verrichten van maatwerk[2].

Platform maatwerk
Mij hebben echter signalen bereikt dat kredietverstrekkers de mogelijkheden voor maatwerk onvoldoende benutten. Deze signalen hebben ook de aandacht van de Kamer, zoals mede bleek uit de casuïstiek die u mij heeft doen toekomen. In een aantal moties heeft u de toenmalige minister voor Wonen en Rijksdienst vorig jaar tijdens het AO Hypotheekverstrekking en de begrotingsbehandeling verzocht om eventuele belemmeringen voor maatwerk weg te nemen. Om deze signalen nader te onderzoeken heeft mijn voorganger vorig jaar het platform maatwerk opgestart, dat tot doel heeft om het gebruik van maatwerk en mogelijke belemmeringen in kaart te brengen en in gesprek te gaan over mogelijke oplossingsrichtingen[3].

Het platform maatwerk is gestart met een onderzoek om meer inzicht te krijgen in het daadwerkelijke gebruik van maatwerk. Kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs zijn gevraagd aan te geven in welke gevallen zij maatwerk toepassen en in welke gevallen zij knelpunten ervaren. Voor het niet of beperkt toepassen van maatwerk worden diverse redenen genoemd. Zo kunnen digitalisering en standaardisering leiden tot efficiëntere hypotheekverstrekking met lagere kosten voor de consument, maar ook het aanbieden van maatwerk bemoeilijken. Tevens is gewezen op de funding van hypotheken. Maatwerkhypotheken kunnen een hoger risicoprofiel hebben en minder eenvoudig te financieren zijn op de internationale kapitaalmarkt dan standaardproducten. Aanbieders maken een bewuste keuze over welk type hypotheken of doelgroepen zij bedienen. Dit heeft tot gevolg dat sommige kredietverstrekkers ervan afzien om bepaalde (maatwerk)hypotheken te verstrekken, zoals bijvoorbeeld het geval is bij het beperkte hypotheekaanbod voor woonboten. Daarnaast bleek het voor kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs in een aantal gevallen niet duidelijk of

[2] Kamerstuk 32 847, nr. 124 (vergaderjaar 2013–2014).
[3] Kamerstuk 32 847, nr. 281.

maatwerk mogelijk is, of gaven zij aan belemmeringen te ervaren bij het gebruik van maatwerk.

In het onderzoek is ook nagegaan of de Regeling hypothecair krediet voldoende ruimte biedt voor het meewegen van de lagere energiekosten bij energiezuinige woningen in de hypotheekverstrekking. Uit de enquête blijkt dat er weinig gebruik wordt gemaakt van de extra leenruimte die de Regeling hypothecair krediet biedt voor energiezuinige woningen. Een vaak genoemde reden is de complexe uitvoering. De onderzoeksresultaten heb ik doen toekomen aan het Nibud. Het Nibud zal de wijze waarop energiezuinigheid van woningen wordt meegenomen, bezien voor het advies voor de hypotheeknormen 2018, zoals toegezegd aan het lid Schouten (CU). Zo kan ook invulling worden gegeven aan de motie Ronnes[4], die verzoekt om de wijze waarop energiekosten worden meegenomen te actualiseren. Het Nibud-advies wordt in het najaar gepubliceerd. Ik zal de Kamer informeren over de uitkomsten van het advies en zal hierbij ook ingaan op wat het Nibud adviseert met betrekking tot energie.

Om een beter beeld te krijgen van de ervaren belemmeringen die mogelijk verantwoord maatwerk in de weg staan en te bezien of deze belemmeringen kunnen worden weggenomen zijn in diverse samenstellingen en met wisselende thema's platformbijeenkomsten gehouden met relevante stakeholders: het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Financiën, de AFM, vertegenwoordigers van individuele banken, verzekeraars, hypotheekadviseurs, en hun koepelorganisaties (Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Verbond van Verzekeraars (Verbond), Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD), Adfiz), het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW, de organisatie achter de Nationale Hypotheekgarantie), het Nibud en de Vereniging Eigen Huis (VEH). De gesignaleerde problemen zijn nader uitgewerkt en geconcretiseerd aan de hand van casuïstiek, waarbij hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers praktijkgevallen hebben gepresenteerd waarbij zij op problemen stuiten. In vervolggesprekken zijn mogelijke oplossingsrichtingen besproken en getoetst.

Gesignaleerde knelpunten

Uit het onderzoek en de gesprekken is een aantal belemmeringen voor maatwerk naar voren gekomen. Deze knelpunten bleken vooral betrekking te hebben op (1) senioren en (2) starters. Tevens bleken (3) oversluiters van hypotheken in sommige situaties op belemmeringen te stuiten. Ook via andere kanalen, onder meer door leden van de Kamer, zijn casussen aangedragen die zien op knelpunten voor deze groepen. De moties Van der Linde (VVD) en De Vries (PvdA)[5], De Vries[6], Ronnes (CDA)[7], en Ronnes[8] hebben specifiek aandacht voor mogelijke knelpunten gevraagd. In deze brief geef ik een nadere toelichting op de

[4] Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 10.
[5] Kamerstuk 32 847, nr. 264.
[6] Kamerstuk 32 847, nr. 267.
[7] Kamerstuk 32 847, nr. 265.
[8] Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 10.

geïdentificeerde knelpunten voor deze drie groepen. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport.

Senioren

Tot de groep senioren reken ik hier huishoudens die de AOW-leeftijd hebben bereikt, of binnen nu en 10 jaar zullen bereiken. Kredietverstrekkers houden namelijk voor huishoudens die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken ook rekening met het toekomstige pensioeninkomen. Zo bestaat er meer zekerheid dat het huishouden de hypotheeklasten ook na pensionering kan dragen. De groep senioren heeft enkele relevante kenmerken. Wanneer senioren gepensioneerd zijn, hebben zij doorgaans een stabiele inkomenssituatie. Daarnaast is hun uitgavensituatie ook stabiel, in de zin dat hun kinderen vaak al het huis uit zijn en zij doorgaans geen nieuwe gezinsuitbreiding verwachten.

Tegelijkertijd hebben senioren uiteenlopende woonwensen en sterk variërende inkomens- en vermogenssituaties, waardoor ook hun vraag naar hypotheekfinanciering en de noodzaak tot maatwerk varieert. Zo kunnen zij de wens hebben om vermogen in de woning te verzilveren voor woningonderhoud of zorgkosten of een hypotheek willen om een verhuizing naar een toekomstbestendige woning te financieren. Indien zij nog een lopende hypotheeklening hebben, is deze dikwijls afgesloten bij een hoger inkomen en voor de inwerkingtreding van recente wijzigingen in de regelgeving. Hierdoor past de gewenste hoogte van het krediet niet altijd binnen de geldende inkomensnormen en hebben senioren vaak behoefte aan maatwerk.

Het aantal senioren op de hypotheekmarkt zal de komende jaren stijgen. De behoefte aan maatwerk voor deze groep neemt hierdoor ook toe. Het is dus belangrijk dat hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers op de hoogte zijn van de ruimte die de hypotheekregelgeving biedt om verantwoord aan de uiteenlopende woonwensen van deze groep tegemoet te komen. Tijdens gesprekken met de sector en de toezichthouder zijn de mogelijke belemmeringen voor maatwerk aan senioren in kaart gebracht en is gezocht naar oplossingsrichtingen hiervoor. Deze worden hieronder kort toegelicht.

I. Annuïtair toetsen van aflossingsvrije hypotheek

Hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers merkten op dat de annuïtaire toetsing die deel uitmaakt van de hypotheeknormen de leencapaciteit van aflossingsvrije hypotheken beperkt. De leennormen zijn gebaseerd op annuïtaire aflossing, ook wanneer de hypotheek aflossingsvrij is. Bij een aflossingsvrije hypotheek betaalt de consument echter alleen rentelasten, waardoor de daadwerkelijke maandlasten lager zijn dan waar de inkomensnorm rekening mee houdt. De annuïtaire toetsing vormt dan een extra buffer en biedt huishoudens de financiële ruimte om de hypotheek aan het einde van de looptijd terug te kunnen betalen. Voor senioren is die extra financiële ruimte niet altijd nodig, bijvoorbeeld als zij van plan zijn om de woningschuld af te betalen met de verkoopopbrengst van de woning (na overlijden). Door (onder voorwaarden) te toetsen op de werkelijke, lagere lasten

kan middels maatwerk een hogere aflossingsvrije hypotheek mogelijk op verantwoorde wijze worden verstrekt.

Uit de enquêteresultaten kwam naar voren dat er in de praktijk weinig maatwerk wordt geboden voor aflossingsvrije hypotheken. Aan de hand van casussen is in gesprekken met de sector en de AFM onderzocht wat hier de oorzaak van is. Daar bleek dat enkele kredietverstrekkers voor deze specifieke groep in individuele gevallen al maatwerk toepassen. Voor een deel van de kredietverstrekkers was het echter onduidelijk of de werkelijke maandlasten mede als onderbouwing voor maatwerk kunnen dienen. De AFM heeft tijdens de gesprekken geconstateerd dat verdere verduidelijking kredietverstrekkers kan helpen om vanuit het klantbelang rekening te houden met de werkelijke lasten voor deze groep. De AFM heeft daarom een verduidelijking gepubliceerd die inzicht geeft in de wijze waarop verantwoord individueel maatwerk kan worden geboden aan senioren[9]. Hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers hebben aangegeven dat zij dankzij de verduidelijking meer mogelijkheden zien om de werkelijke lasten mee te nemen bij hypotheekverstrekking aan senioren, indien dat op basis van de individuele situatie verantwoord is.

II. Verhuizen van een koopwoning naar een koopwoning met lagere lasten

Bij verhuizing van een koopwoning naar een andere koopwoning wordt de nieuwe hypotheek getoetst op de dan geldende inkomensnormen. Senioren kunnen in dergelijke situaties soms minder lenen dan hun huidige hypotheek, doordat het pensioeninkomen lager ligt dan het eerdere inkomen waarmee zij de huidige hypotheek hebben afgesloten. Hierdoor past de gewenste hypotheek niet binnen de inkomensnormen. Deze huishoudens zouden na verhuizing echter lagere maandlasten hebben, wat maatwerk kan rechtvaardigen.

Een deel van de kredietverstrekkers benut in dergelijke situaties de wettelijke ruimte voor maatwerk. Tijdens de gesprekken gaf een ander deel van de kredietverstrekkers echter aan dat zij onzeker zijn over de mogelijkheden om bij verhuizingen middels maatwerk van de inkomensnorm af te wijken. Omdat de consument met de verhuizing zijn maandlasten kan verlagen en financiële risico's kan verminderen, kan er in specifieke verhuissituaties aanleiding zijn om middels maatwerk van de inkomenscriteria af te wijken. De AFM heeft daarom verduidelijkt waar hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers op moeten letten bij een verantwoorde toepassing van maatwerk in dergelijke situaties[10]. Kredietverstrekkers hebben aangegeven dat zij hiermee meer inzicht hebben gekregen in hoe zij verantwoord maatwerk kunnen bieden bij verhuizingen. Met de twee verduidelijkingen die de AFM gepubliceerd heeft, is tevens invulling gegeven aan de motie Van der Linde en De Vries[11], die verzocht om een kader voor hypotheekverstrekking aan senioren.

---

[9] Zie: https://www.afm.nl/nl-nl/professionals/veelgestelde-vragen/hypotheken-hypothecaire-kredietverstrekking/toets-werkelijke-hypotheeklasten

[10] Zie: http://www.afm.nl/nl-nl/professionals/veelgestelde-vragen/hypotheken-hypothecaire-kredietverstrekking/doorstromer

[11] Kamerstuk 32 847, nr. 264.

III. Toetsrente voor kortlopende hypotheekdelen

Huishoudens die hun naderende pensioendatum aangrijpen om een deel van de hypotheeklening versneld af te lossen en zo in te spelen op het verwachte pensioeninkomen kunnen hierin beperkt worden door de toetsrentebepaling. De Regeling hypothecair krediet schrijft voor dat leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar getoetst worden aan de toetsrente van 5 procent, met minder leenruimte als gevolg. De toetsrente beschermt consumenten tegen de risico's van een maandlastenstijging door renteschommelingen bij korte rentevastperiodes.

Wanneer het leningdeel volledig wordt afgelost binnen de (kortere) rentevastperiode is er echter geen sprake van een betaalbaarheidsrisico voor de consument. In dat geval is het mogelijk om te rekenen met de werkelijke contractrente in plaats van de toetsrente. De Regeling hypothecair krediet zal op dit punt worden aangepast, zodat duidelijk wordt dat kortlopende leningdelen die volledig worden afgelost binnen de rentevastperiode op de contractrente gebaseerd kunnen worden.

IV. Hypotheekverstrekking bij AOW-gat

Uit het onderzoek en de gevoerde gesprekken bleek dat een tijdelijke inkomensdaling in aanloop naar de pensionering, het zogenaamde 'AOW-gat', een knelpunt kan vormen. Omdat het inkomen van de consument in eerste instantie daalt en daarna weer stijgt, is het niet altijd helder wat als het bestendige inkomen beschouwd kan worden. Dit stelt hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers voor een extra uitdaging. Zij moeten in dat geval bij het beoordelen van de betaalbaarheid van de hypotheek zowel naar het uiteindelijke pensioeninkomen als naar het AOW-gat kijken. Aangezien de duur en de hoogte van het AOW-gat van tevoren goed zijn in te schatten, kan daar bij de hypotheekverstrekking rekening mee worden gehouden, bijvoorbeeld door het AOW-gat op te vangen met spaargeld.

Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat een deel van de kredietverstrekkers in het acceptatiebeleid al overbruggingsmogelijkheden biedt bij een AOW-gat. Dit betekent dat huishoudens met een AOW-gat in principe toegang hebben tot hypotheekverstrekking. Een deel van de kredietverstrekkers speelt in het acceptatiebeleid echter nog niet in op de tijdelijke inkomensdaling. In dat geval kunnen huishoudens met een AOW-gat de hypotheek vaak niet baseren op het uiteindelijke pensioeninkomen. Kredietverstrekkers herkennen het probleem. Ik heb hen opgeroepen om in hun acceptatiebeleid te specificeren onder welke voorwaarden in dergelijke gevallen op verantwoorde wijze een hypotheeklening verstrekt kan worden, zodat consumenten niet onnodig belemmerd worden in het verkrijgen van een geldlening. Het Verbond en de NVB brengen deze oproep over aan hun leden. Ook het WEW verkent hoe de Voorwaarden en Normen voor NHG gewijzigd kunnen worden, zodat kredietverstrekkers ook op verantwoorde wijze NHG-hypotheken kunnen verstrekken als er sprake is van een AOW-gat.

Koopstarters

Een koopstarter is een huizenkoper die voor het eerst de koopwoningmarkt betreedt. Zowel hypotheekadviseurs als kredietverstrekkers vinden dat de inkomensnormen koopstarters adequaat beschermen tegen overkreditering en tegelijk voldoende leenruimte bieden. Dit beeld wordt ondersteund door een recente studie van De Nederlandsche Bank (DNB) waaruit blijkt dat 60% van de starters minder dan 90% van het maximaal op basis van de inkomensnormen toegestane leenbedrag leent[12].

De financiële risico's van een hypotheek voor huizenkopers zijn de afgelopen jaren afgenomen door veranderingen in de regelgeving, zoals de stapsgewijs afgebouwde maximale loan-to-value (LTV) (van 106% in 2012 naar 100% in 2018) en de invoering van de aflossingseis om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Wel moeten koopstarters nu meer eigen vermogen inbrengen bij een woningaankoop.

Tegelijkertijd merk ik dat, nu de woningmarkt weer aantrekt, het met name in gebieden met een gespannen woningmarkt lastiger wordt om toegang te verkrijgen tot de koopwoningmarkt door toenemende krapte in het woningaanbod en de stijgende woningprijzen. Vanuit het Rijk is er veel aandacht voor het ondersteunen van lokale overheden in hun taak van het vergroten van het woningaanbod, met name in schaarsteregio's. Ik voer momenteel gesprekken met de woningmarktregio's over de mate waarin op lokaal niveau in de woningbehoefte kan worden voorzien en de vraag of hierbij knelpunten optreden. Meer aanbod maakt dat de druk op de woningmarkt (en prijzen) afneemt en huishoudens meer keuze hebben. Tevens wordt via de samenwerkingstafel, onder voorzitterschap van Rob van Gijzel, gewerkt aan het realiseren van meer woningen in het middenhuursegment. Starters op de woningmarkt zijn een belangrijke doelgroep van dit segment.

Aanpassing van de inkomensnormen biedt geen oplossing voor de krapte op de woningmarkt. De risico's op overkreditering zouden in dat geval toenemen. Bovendien kan een verruiming van de inkomensnormen de woningprijzen verder opdrijven, zoals in het verleden is gebleken. Dit heeft een negatieve invloed op de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor starters. Dit beeld wordt gedeeld door marktpartijen.

Uit het onderzoek bleek wel dat koopstarters met een flexibel arbeidscontract en koopstarters die een (duurdere) huurwoning verlaten mogelijk belemmeringen ervaren bij het verkrijgen van maatwerk. Het platform heeft zich daarom geconcentreerd op deze ervaren knelpunten in de hypotheekverstrekking.

I. Flexibel inkomen

De flexibilisering van de arbeidsmarkt heeft gevolgen voor de hypotheekverstrekking. De kredietverstrekker dient namelijk vast te stellen wat

[12] De woningmarkt in de grote steden (2017), Occasional Studies Volume 15 - 1

het bestendige inkomen is waar de hypotheek op gebaseerd kan worden. Een hypotheeklening is een langjarige verplichting, dus is het belangrijk dat de consument ook in de toekomst de maandlasten kan dragen. Bij een flexibele arbeidsrelatie is dit echter niet altijd duidelijk. Voor consumenten die recent tot de arbeidsmarkt zijn toegetreden en nog geen drie jaar werken of geen intentieverklaring ontvangen, is de bestendigheid van het inkomen moeilijker aantoonbaar. Maar als zij werkzaam zijn in een sector waar veel vraag naar arbeidskrachten bestaat, lijkt de kans groot dat zij ook in de toekomst voldoende inkomen kunnen genereren om de hypotheek te betalen. Wanneer de toekomstige verdiencapaciteit en arbeidsmarktkansen als onderdeel van het oordeel over bestendigheid worden meegenomen is verantwoorde hypotheekverstrekking voor deze groep wellicht mogelijk. Naast verdiencapaciteit kan ook het inkomensperspectief van consumenten mee worden gewogen bij hypotheekverstrekking.

Verschillende partijen in de hypotheekmarkt zijn zich hier van bewust en zijn initiatieven gestart om met alternatieve benaderingen van inkomen en verdiencapaciteit te komen. De perspectiefverklaring biedt uitzendkrachten de mogelijkheid om de bestendigheid van hun inkomen aan te tonen en zo een hypotheek af te sluiten op basis van het huidige inkomen. De verklaring is geïntroduceerd door Randstad, Obvion en Vereniging Eigen Huis en wordt door een aantal kredietverstrekkers en het WEW geaccepteerd. Ook de Hypotheekshop en Intelligence Group zijn met een initiatief gestart, namelijk de arbeidsmarktscan. Werknemers met een flexibele arbeidsovereenkomst kunnen met de arbeidsmarktscan de bestendigheid van hun verdiencapaciteit aantonen. Hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers zien de initiatieven als waardevol, omdat ze zo consumenten op een verantwoorde wijze kunnen bedienen, zonder dat de betalingsrisico's toenemen. Daarnaast bieden de initiatieven marktpartijen de kans om meer kennis op te doen over de veranderingen in de arbeidsmarkt en de effecten hiervan op de inkomens en arbeidsmarktpositie van huishoudens. Ik moedig de genomen initiatieven aan en volg de verdere uitbreiding van de lopende initiatieven actief.

De motie Ronnes[13] heeft mij ook gevraagd na te gaan hoe inkomensperspectief kan worden meegenomen zonder de betalingsrisico's te laten toenemen. In gesprekken met de marktpartijen zijn de mogelijkheden hiertoe besproken. Zij gaven aan dat zij verwachte inkomensstijgingen die aantoonbaar binnen zes maanden ingaan in principe meenemen in de hypotheekverstrekking. Dit is echter alleen mogelijk wanneer er voldoende zekerheid bestaat over toekomstige inkomensstijgingen, omdat anders onverantwoorde betalingsrisico's kunnen ontstaan.

II. Koopstarters die nu een huurwoning hebben

Hypotheekadviseurs hebben gewezen op ervaren belemmeringen voor koopstarters die nu een woning huren. Deze koopstarters kunnen bij een gang naar de hypotheekadviseur tot de ontdekking komen dat de maximaal toegestane

[13] Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 10.

hypotheeklasten lager liggen dan wat zij nu betalen aan huurlasten. Consumenten begrijpen dan vaak niet waarom de gewenste hypotheeklasten niet als verantwoord worden gezien, terwijl de hogere huurlasten wel gedragen kunnen worden.

Om dit nader in kaart te brengen zijn in het platform casussen besproken van starters die van een huurwoning naar een koopwoning wensen te verhuizen. Tijdens de gesprekken werd geconstateerd dat een koopwoning niet vergeleken kan worden met een huurwoning. Allereerst zijn de financiële en vermogensrisico's groter bij een koopwoning dan bij een huurwoning. Daarnaast zijn de maandlasten van huur en koop niet één op één vergelijkbaar. Zo heeft de eigenaar van een koopwoning bijkomende lasten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen die een huurder niet heeft. Wanneer deze extra kosten worden meegeteld in de bestudeerde casussen blijken de totale woonlasten voor de maximale hypotheek op basis van de inkomensnormen ongeveer even hoog als de huidige huurlasten. Het Nibud zal op mijn verzoek deze kosten inzichtelijk maken, zodat de bestaande verschillen tussen huur en koop beter uitlegbaar worden.

Uit de aangedragen casussen bleek niet aantoonbaar dat koopstarters die van een huurwoning naar een koopwoning wilden doorstromen, belemmerd worden door de inkomensnormen. Op basis van hun financiële situatie werd gezamenlijk geconcludeerd dat de gewenste hoogte van de hypotheeklening in de meeste gevallen niet verantwoord was. Een verhuizing naar een goedkopere koopwoning of voorlopig blijven huren lijken dan meer verantwoorde alternatieven. In individuele gevallen kan het voorkomen dat een hogere hypotheek wel degelijk verantwoord is. In dergelijke situaties kan via maatwerk de gewenste hypotheek verstrekt worden. Het is belangrijk dat de aanbieder dan goed onderbouwt waarom het in het individuele geval wel verantwoord is om van de inkomenscriteria af te wijken, waarbij naast de huidige huurlasten ook moet worden gekeken naar de hele financiële situatie van de consument.

Oversluiten

Het kan voor huishoudens met een lopende hypotheek aantrekkelijk zijn om hun hypotheek over te sluiten. Voor huishoudens die al een hypotheek hebben afgesloten en in dezelfde woning blijven wonen is daarom een uitzondering opgenomen in de Regeling hypothecair krediet. Kredietverstrekkers kunnen hypotheken die worden overgesloten maar niet aan de geldende leennormen voldoen zo onverkort verstrekken. De moties De Vries[14] en Ronnes[15] hebben mij verzocht om met de sector in overleg te treden over hoe huishoudens meer mogelijkheden geboden kunnen worden om hun hypotheek over te sluiten. Uit het onderzoek blijkt dat hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers de regelgeving als duidelijk ervaren. Tegelijkertijd blijkt dat kredietverstrekkers restricties hanteren in hun acceptatiebeleid.

[14] Kamerstuk 32 847, nr. 267.
[15] Kamerstuk 32 847, nr. 265.

Hypotheekadviseurs zien daarom in de praktijk dat oversluiten niet altijd mogelijk is als gevolg van acceptatiebeleid. Kredietverstrekkers wijzen erop dat het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid is van de kredietverstrekker die de hypotheek oorspronkelijk heeft verstrekt om tegemoet te komen aan de wens van de klant om de hypotheek over te sluiten. De huidige kredietverstrekker heeft immers al een relatie, en de bijbehorende zorgplichten, met de klant en heeft vaak meer inzicht in haar financiële situatie. Ook draagt de huidige kredietverstrekker al de bijbehorende risico's van het krediet.

Een deel van de kredietverstrekkers hanteert in het acceptatiebeleid voor nieuwe klanten, inclusief oversluiters, de geldende leennormen. Zij maken dus geen gebruik van de uitzondering die de Regeling biedt. Ook kredietverstrekkers die aangeven dat zij wel gebruik maken van de uitzondering voor oversluiters, hanteren doorgaans aanvullende acceptatiecriteria voor nieuwe klanten. Kredietverstrekkers hebben verklaard dat zij zo bij hypotheekaanvragen van nieuwe klanten nagaan of de betaalbaarheid voor de consument voldoende geborgd is. Om deze reden kiezen zij ervoor om de hypotheekaanvraag te toetsen, ook als de maandlasten na oversluiten dalen. De kredietverstrekker weet immers niet of de consument de lagere maandlasten ook op de langere termijn kan dragen als deze niet binnen de inkomensnormen vallen. Vooral bij onzekere inkomenssituaties bestaat het risico dat de lagere maandlasten op termijn ook niet betaalbaar blijken. Daarnaast kunnen kredietverstrekkers zo beoordelen of zij de loan-to-income (LTI) en LTV risico's die met de hypotheekaanvraag gepaard gaan, willen overnemen op de eigen balans.

Het is wenselijk dat consumenten die hun hypotheek willen oversluiten, mits verantwoord, deze mogelijkheid ook krijgen. Ik heb kredietverstrekkers daarom opgeroepen om allereerst na te gaan of hun acceptatiebeleid bestaande klanten belemmert bij oversluiten en om, indien dit het geval is, met het oog op het klantbelang deze belemmeringen weg te nemen. Verder heb ik kredietverstrekkers gevraagd om hun acceptatiebeleid te bezien met betrekking tot nieuwe klanten die hun bestaande hypotheek willen oversluiten. Het Verbond en de NVB brengen mijn verzoek over aan hun leden.

Vervolg

Het onderzoek en de daaropvolgende gesprekken die binnen het platform maatwerk gevoerd zijn, hebben tot meer inzicht geleid in het gebruik van maatwerk. Op basis van de uitkomsten kan ik concluderen dat maatwerk plaatsvindt, waardoor consumenten met specifieke financieringsbehoeften mogelijkheden hebben om op verantwoorde wijze een hypotheek te verkrijgen. Wel zijn er enkele belemmeringen geconstateerd in de hypotheekverstrekking aan met name senioren en starters. Ook de mogelijkheden voor oversluiters zijn tijdens de gesprekken aan de orde gekomen. Binnen het platform zijn deze belemmeringen uitvoerig besproken met de AFM, hypotheekadviseurs, kredietverstrekkers, het Nibud, het WEW en Vereniging Eigen Huis. Op basis van deze gesprekken zijn de in deze brief gepresenteerde oplossingsrichtingen tot

stand gekomen. Hiermee hebben hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers meer duidelijkheid over hoe consumenten in specifieke situaties verantwoord maatwerk kan worden geboden. Daarnaast roept de AFM partijen op om als zij in de toekomst opnieuw tegen belemmeringen in de regelgeving of het gebruik in maatwerk aanlopen, dit bij de AFM aan te kaarten. In dat geval gaat de AFM hierover graag met de partijen in gesprek.

Ik bedank de AFM, hypotheekadviseurs, kredietverstrekkers, het Nibud, het WEW en Vereniging Eigen Huis voor hun deelname aan het platform. Dankzij hun betrokkenheid en de open dialogen die gevoerd zijn binnen de bijeenkomsten was het mogelijk om tot de gepresenteerde oplossingsrichtingen te komen. Alle betrokkenen hebben aangegeven de gesprekken die binnen het platform gevoerd zijn als waardevol te beschouwen. Om deze reden is besloten dat het platform maatwerk in de toekomst zal worden voortgezet en dat alle partijen periodiek bijeen zullen komen binnen het platform. Mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking aan senioren rondom opeethypotheken zullen op de volgende bijeenkomst van het platform maatwerk op de agenda staan. Tijdens de bijeenkomsten kunnen ook eventuele nieuwe signalen over beperkingen in de hypotheekverstrekking geadresseerd worden. Het WEW is daarnaast met mijn instemming in 2016 gestart met een vernieuwing van de NHG, waarin actief wordt ingezet op de ontwikkeling van de NHG naar meer mogelijkheden voor maatwerk vanuit haar maatschappelijke missie[16]. Ik heb het WEW gevraagd om het platform hier proactief over te informeren. Tijdens toekomstige bijeenkomsten van het platform zal verder het gebruik van maatwerk en het effect van de overeengekomen oplossingen worden besproken. Daarnaast dienen de platformbijeenkomsten ook als podium om andere, maatschappelijke ontwikkelingen die relevant zijn voor hypotheekverstrekking in brede context te bespreken.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Dr. R.H.A. Plasterk

[16] Jaarverslag WEW 2016

Deel 2: nr 42

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Maatwerk bij **hypotheekverstrekking**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Maatwerk bij hypotheekverstrekking

Inhoud

Inleiding 3

1. Regelgeving en ontwikkelingen die maatwerk beïnvloeden 5

1.1. Regelgeving en maatwerk 5

1.2. Ontwikkelingen die van invloed zijn op maatwerk in hypotheekverstrekking 6
1.2.1. Recente beleidsveranderingen 6
1.2.2. Andere aanbieders op de hypotheekmarkt 7
1.2.3. Flexibilisering arbeidsmarkt 9
1.2.4. Vergrijzing en vermogensopbouw over de levensloop 9

2. Onderzoeksopzet 12

3. Praktijk van maatwerk hypotheekverstrekking 14

3.1. Algemene ervaringen huidige systematiek marktpartijen 14

3.2. Toepassing maatwerk 15
3.2.1. Toepassing maatwerk 15
3.2.2. Ontwikkeling maatwerk 17

4. Maatwerk bij drie uitzonderingsbepalingen 18

4.1. Oversluiten 18

4.2. Energiebesparende maatregelen 19

4.3. Alleenstaanden 19

5. Senioren 20

5.1. Aflossingsvrije hypotheek 20

5.2. Verhuizen van een koopwoning naar een koopwoning met lagere lasten 22

5.3. AOW-gat 23

5.4. Toetsrente 24

6. Starters 25

6.1. Koopstarters die nu een huurwoning hebben 25

6.2. Flexibel arbeidscontract 26

6.3. Verwachte inkomensstijging 27

Inleiding

Maatschappelijke veranderingen zoals de flexibilisering van de arbeidsmarkt, de vergrijzing, maar ook beleidsaanpassingen rondom hypotheekverstrekking maken maatwerk in hypotheekverstrekking meer van belang. Via diverse kanalen komen echter signalen dat de ruimte voor maatwerk onvoldoende wordt benut. Eind 2016 is daarom het platform maatwerk gestart om te onderzoeken hoe marktpartijen omgaan met maatwerk in hypotheekverstrekking, welke belemmeringen in de praktijk worden ervaren om maatwerk toe te passen, in hoeverre deze belemmeringen nodig zijn en om mogelijke oplossingen in kaart te brengen.[1]

Het onderzoek is gestart met een enquête onder kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs met belangrijkste doel mogelijke belemmeringen voor maatwerk in kaart te brengen. Kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs zijn gevraagd aan te geven in welke gevallen zij maatwerk toepassen en welke knelpunten zij hierbij ervaren. In twee werkgroepen zijn aan de hand van concrete casussen de gevonden knelpunten besproken en aangescherpt. In gesprekken met verschillende partijen is vervolgens gewerkt aan mogelijke oplossingsrichtingen. Deze zijn besproken tijdens twee platformbijeenkomsten met een brede vertegenwoordiging uit de sector. Dit rapport geeft de belangrijkste resultaten weer van het onderzoek naar maatwerk in hypotheekverstrekking.

Uit het onderzoek blijkt dat de mate waarin hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers maatwerk toepassen onderling sterk verschilt. In de keuze om wel of geen maatwerk aan te bieden spelen overwegingen ten aanzien van risicobereidheid, standaardisering van hypotheekprocessen en funding een rol.

De Regeling hypothecair krediet biedt uitzonderingsregelingen voor oversluiten, alleenstaanden met een inkomen tot € 31.000 en voor energiezuinige woningen of energiebesparende maatregelen. De regeling voor alleenstaanden met een inkomen tot € 31.000 en de regeling voor oversluiten wordt veelvuldig gebruikt. Bij oversluiting hanteert de kredietverstrekker vaak ook eigen acceptatiecriteria bij de beoordeling van hypotheekaanvragen van nieuwe klanten. Voor bestaande klanten is oversluiten in principe mogelijk. De vrijlatingen voor energiezuinige woningen worden in de praktijk weinig benut.

Uit het onderzoek komt ook naar voren dat met name voor senioren en koopstarters mogelijke belemmeringen bestaan bij de toepassing van maatwerk. Deze belemmeringen zijn nader bestudeerd om vast te stellen of maatwerk verantwoord kan worden toegepast.

Senioren zijn een heterogene groep met uiteenlopende adviesvragen. Een deel van de hypotheekadviseurs en geldverstrekkers ervaren belemmeringen bij het toepassen van maatwerk voor senioren die willen verhuizen en senioren die een aflossingsvrije hypotheek willen afsluiten.

[1] Kamerbrief over leennormen 2017, kamerstuk 32847, nr. 281

De AFM heeft daarom in samenspraak met kredietverstrekkers een verduidelijking opgesteld. Ook wordt de Regeling hypothecair krediet op een klein punt aangepast. Deze oplossingen geven kredietverstrekkers meer inzicht in hoe zij verantwoord maatwerk kunnen bieden aan senioren.

Binnen het platform is vastgesteld dat de inkomensnormen geen directe belemmering vormen voor koopstarters, waardoor de vraag naar maatwerk minder groot is. Uit het onderzoek blijkt dat koopstarters met een flexibele arbeidsrelatie mogelijk belemmeringen bij maatwerk ervaren. Hier is de sector zich van bewust. In de sector zijn daarom initiatieven gestart die hierop inspelen.

Dit rapport start met een beschrijving van de achtergrond van maatwerk in hypotheekverstrekking. Hoofdstuk 1 beschrijft de systematiek van de leennormen. Vervolgens wordt dit geplaatst tegen de ontwikkelingen die van invloed zijn op het gebruik van maatwerk; recente beleidsveranderingen, de aanbieders op de hypotheekmarkt, flexibilisering op de arbeidsmarkt en de toename van het aantal senioren op de koopwoningmarkt. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op zowel de vraag als het aanbod van maatwerk.

Hoofdstuk 2 beschrijft vervolgens de wijze waarop het onderzoek naar maatwerk is aangepakt.

Hoofdstuk 3 schetst de algemene ervaringen van marktpartijen over de huidige systematiek van leennormen en de toepassing van maatwerk.

In de vervolghoofdstukken wordt vervolgens ingezoomd op verschillende belemmeringen die worden ervaren rondom maatwerk in hypotheekverstrekking en mogelijke oplossingen. Hoofdstuk 4 gaat in op de toepassing van drie wettelijke uitzonderingsmogelijkheden: oversluiten, energiebesparing en alleenstaanden. In hoofdstuk 5 komen specifieke belemmeringen die spelen rondom hypotheekverstrekking bij senioren aan bod. Hoofdstuk 6 bespreekt de belemmeringen die spelen bij starters op de koopwoningmarkt.

1. Regelgeving en ontwikkelingen die maatwerk beïnvloeden

Dit hoofdstuk bespreekt eerst de systematiek van de leennormen en de wettelijke mogelijkheden die er zijn om af te wijken van de leennormen. In het tweede deel wordt ingegaan op de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de vraag naar en het aanbod van maatwerk in hypotheekverstrekking.

1.1. Regelgeving en maatwerk

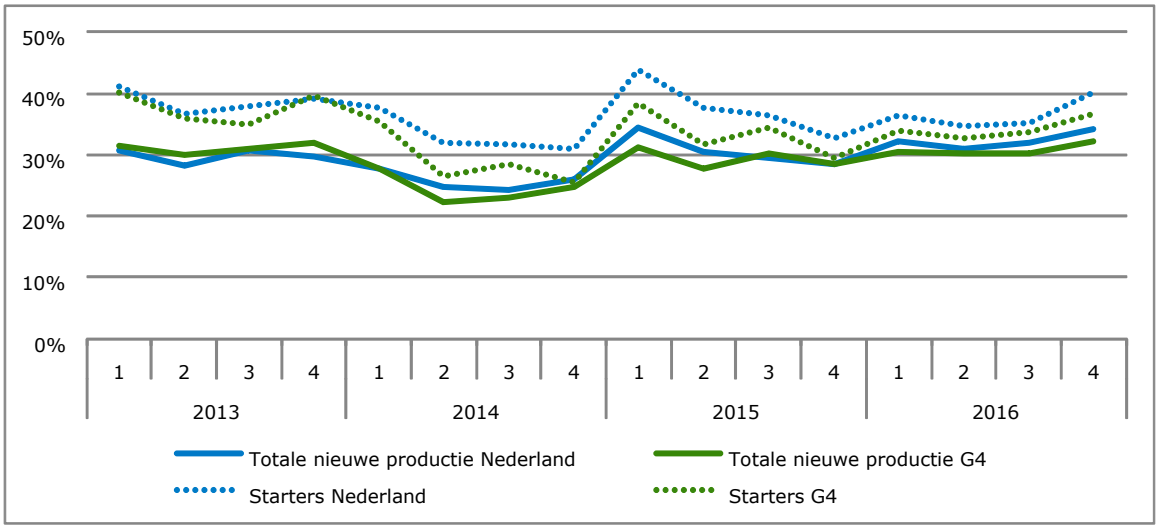
Nut en noodzaak leennormen
In de Regeling hypothecair krediet zijn zowel inkomenscriteria vastgelegd (loan-to-income, LTI) voor het verstrekken van een hypothecair krediet als regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning (loan-to-value, LTV)). De basis voor deze leennormen vormt een jaarlijks advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) waarin voor verschillende standaardhuishoudens de maximale financieringslastpercentages zijn opgenomen. Deze financieringslastpercentages geven aan welk percentage van het bruto inkomen huishoudens maximaal kunnen besteden aan hypotheeklasten zodat voldoende overblijft voor de overige kosten van levensonderhoud. Aan de hand van de inkomensnormen kan een kredietverstrekker beoordelen of een hypotheek verantwoord is voor de consument en kan overkreditering worden voorkomen.

Benutting van de leennormen
De leennormen zijn in de meeste gevallen niet belemmerend bij het afsluiten van een hypotheek. In de praktijk wordt over het algemeen een lager hypotheekbedrag verstrekt dan mogelijk is op grond van de regelgeving. Dit kan worden verklaard doordat huishoudens niet hun maximale leencapaciteit willen of hoeven te benutten bij aankoop van een woning. Een hypotheekadviseur kan een huishouden ook adviseren de leencapaciteit niet maximaal te benutten omdat bijvoorbeeld op korte termijn gezinsuitbreiding is te verwachten. In figuur 1 is te zien dat het merendeel van de huishoudens niet het maximaal toegestane leenbedrag op basis van de financieringslastnormen leent. In ongeveer 70% van de gevallen wordt minder dan 90% van het maximaal toegestane leenbedrag geleend. Ook onder koopstarters leent ongeveer 60% van de huishoudens minder dan 90% van het toegestane bedrag.

Wettelijke mogelijkheden voor maatwerk
De inkomensnormen houden rekening met gestandaardiseerde uitgavenpatronen en geven weer welke woonlasten een paar met één inkomen zonder kinderen objectief gezien zou moeten kunnen dragen, gelet op het inkomen en de hypotheekrente. De toegestane financieringslast is gebaseerd op gestandaardiseerde uitgavenpatronen. De toegestane financieringslast kan hierdoor voor bepaalde huishoudens restrictief zijn en voor andere groepen juist heel ruim zijn.

Middels maatwerk kan rekening worden gehouden met individuele situaties. De Regeling hypothecair krediet biedt hier de ruimte voor. Zo zijn kredietverstrekkers niet verplicht om een huishouden de maximaal toegestane hypotheek te verstrekken. Zij kunnen naar beneden afwijken van de leennormen wanneer zij de maximaal toegestane hypotheek op basis van de individuele situatie onverantwoord achten. Naar beneden afwijken mag dus altijd. Wanneer het gaat om een bestendige situatie, kan de kredietverstrekker ook gemotiveerd en onderbouwd naar boven afwijken van de inkomensnormen. Dit is de zogenaamde 'explainbepaling', die individueel maatwerk toestaat mits goed onderbouwd wordt waarom het verantwoord is om van de standaardnorm af te wijken. De explainbepaling in de regelgeving is open geformuleerd. Het is aan de kredietverstrekker en hypotheekadviseur om te beoordelen of het krediet verantwoord kan worden verstrekt. Hierdoor kunnen zij in uiteenlopende situaties maatwerk bieden. Naast deze explain om af te wijken van de inkomensnormen is in de Regeling hypothecair krediet een aantal uitzonderingen opgenomen om af te wijken van de leennormen, zoals bij oversluiten van de hypotheek en voor het treffen van energiebesparende maatregelen. De AFM houdt toezicht of kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs de Regeling hypothecair krediet naleven.

Figuur 1. Aandeel huishoudens dat meer dan 90% van het maximaal toegestane leenbedrag leent op basis van de financieringslastnormen



Bron: DNB (2017)[2]

1.2. Ontwikkelingen die van invloed zijn op maatwerk in hypotheekverstrekking

1.2.1. Recente beleidsveranderingen

Beleid op de woningmarkt
Naast de regelgeving over de leennormen heeft ook regelgeving over de andere facetten van de woningmarkt invloed op hypotheekverstrekking. De stimulering van koop en gereguleerde huur beïnvloedt de prijsvorming

[2] DNB (2017), De woningmarkt in de grote steden, Occasional Studies Volume 15-1

en de keuze tussen koop en huur. Dit heeft grote invloed op de behoefte aan bepaalde hypotheekproducten. De kabinetten Rutte hebben een aantal maatregelen genomen op de woningmarkt. Zo is voor de koopsector een geleidelijke versobering van de hypotheekrenteaftrek ingevoerd en is volledig aflossen de norm geworden voor hypotheken die zijn afgesloten na 1 januari 2013. Ook wordt de maximale LTV in stappen van 1%-punt per jaar teruggebracht naar 100% in 2018. Daarnaast zijn in de huursector door het kabinet stappen gezet wat onder andere scheefhuren minder aantrekkelijk maakt.

Deze stappen hebben tot doel om een meer evenwichtige woningmarkt tot stand te brengen. Ook dragen de hervormingen bij aan de stabiliteit van de markt doordat dit leidt tot minder risico's voor huishoudens en de financiële sector en lagere belastinguitgaven. Een deel van de hervormingen op de (sociale) huurwoningmarkt is nog in de implementatiefase. Het pakket van maatregelen creëert de komende jaren meer ruimte voor de private huurmarkt om zich verder te ontwikkelen.

Starters op de koopwoningmarkt
In de media wordt met regelmaat aangehaald dat met name jongeren de gevolgen merken van dit beleid en daardoor minder mogelijkheden hebben op de woningmarkt. De toegang tot de sociale huursector is beperkt, de vrije huursector is relatief duur en door een verlaging van de maximale LTV moeten jongeren zelf eigen middelen meenemen om toegang te krijgen tot de koopwoningmarkt. Dit beeld werd herkend door kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs.

In gesprekken met kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs komt naar voren dat een algemene verruiming van de leennormen niet wenselijk is. Ruimere leennormen zouden de risico's voor starters vergroten en dit zou ook doorwerken in de prijzen van koopwoningen. Dit kan vervolgens een negatief effect hebben op de betaalbaarheid van woningen en het risico op overkreditering vergroten.

Tabel 1 laat zien dat 68% van de koopstarters in een huurwoning woonde voorafgaand aan de koop. Van de koopstarters woonde bijna een kwart in een huurwoning met een huur boven de liberalisatiegrens (711 euro). Een kwart van de starters op de koopwoningmarkt woonde voorafgaand aan de koop thuis.

Tabel 1. Vorige woonsituatie van koopstarters in periode 2012-2014

Thuiswonend	25%
Huurwoning met huur onder de liberalisatiegrens	44%
Huurwoning met huur boven de liberalisatiegrens	24%
Niet-zelfstandige woning of uit het buitenland	7%

Bron: WoON 2015

1.2.2. Andere aanbieders op de hypotheekmarkt

Aanbieders hypotheken
In 2011 werd ruim 70% van de nieuwe en overgesloten hypotheken bij de drie grote banken (ABN AMRO, ING, Rabobank) afgesloten. In het vierde kwartaal van 2016 was dit percentage gedaald naar 55% (figuur 2). Het

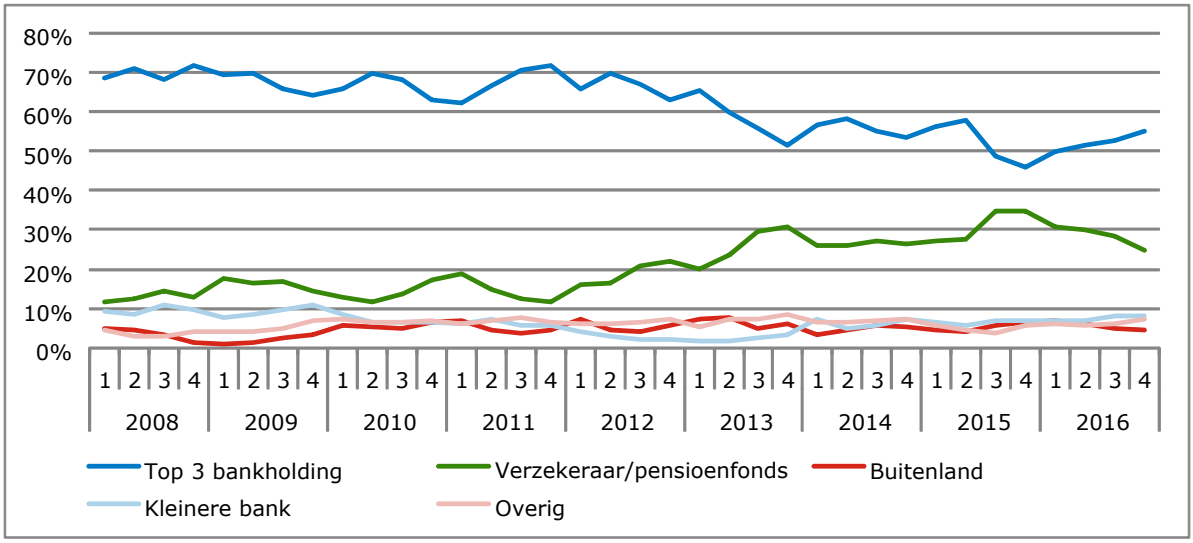
marktaandeel van verzekeraars/pensioenfondsen en regiepartijen is in de periode 2011 tot 2016 juist sterk gegroeid. Daarnaast zijn in de afgelopen jaren meerdere nieuwe marktpartijen actief geworden op de hypotheekmarkt.

Verschillende type aanbieders op de hypotheekmarkt leiden tot meer diversiteit op de kredietmarkten. Dat bevordert de concurrentie. Deze concurrentie kan via meer efficiëntie kostenverlagend werken en resulteren in een lagere hypotheekrente voor de klant.

Diverse ontwikkelingen dragen bij aan de toename van het aantal kredietverstrekkers op de Nederlandse hypotheekmarkt[3]:

- Hypotheken in Nederland zijn steeds meer een standaardproduct geworden door de verlaging van de LTV-limiet en de fiscale stimulering van aflossing op nieuwe hypotheken.
- Kredietverstrekkers hebben ondanks de recente crisis op de huizenmarkt relatief weinig verliezen geleden op hun hypotheekportefeuilles. Zo zijn de kredietverliezen op de hypotheekportefeuille marginaal toegenomen tot maximaal 0,2% per jaar van de totale hypotheekschuld die bij de vier grootbanken uitstaat[4].
- Nederland kent van oudsher relatief veel zelfstandige hypotheekadviseurs en dat vergemakkelijkt de toetreding van nieuwkomers. Ook de voortgaande specialisatie van de dienstverlenende partijen, waardoor nieuwe toetreders in de hypotheekmarkt verschillende taken apart kunnen uitbesteden zoals administratieve diensten en acceptatie, draagt hieraan bij.

Figuur 2. Marktaandeel aanbieders van nieuwe en overgesloten hypotheken, 2008-2016



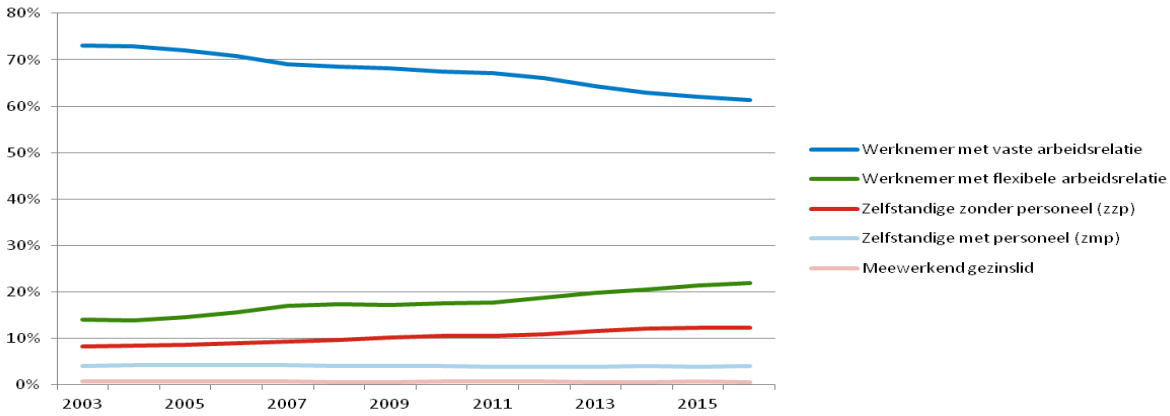
Bron: IG&H, 2017[5]

[3] DNB (2016), Kredietmarkten in beweging, *Grotere rol pensioenfondsen en verzekeraars bevordert financiële stabiliteit*
[4] DNB (2016), DNBulletin: bancaire hypotheekportefeuilles onder de loep
[5] IG&H (2017), Hypotheekupdate-Q4-2016

1.2.3. Flexibilisering arbeidsmarkt

De flexibilisering van de arbeidsmarkt is een belangrijke trend die van invloed is op de hypotheekverstrekking. In figuur 3 is de ontwikkeling van arbeidsvormen te zien over de periode 2003-2016. Duidelijk zichtbaar is dat het aandeel vaste arbeidscontracten de afgelopen jaren is afgenomen. Het aandeel van flexibele arbeidsrelaties en zzp-ers is juist toegenomen. Het is steeds meer gebruikelijk om te starten op de arbeidsmarkt zonder vast arbeidscontract.

Figuur 3. Ontwikkeling arbeidsrelaties



Bron: CBS (2017)

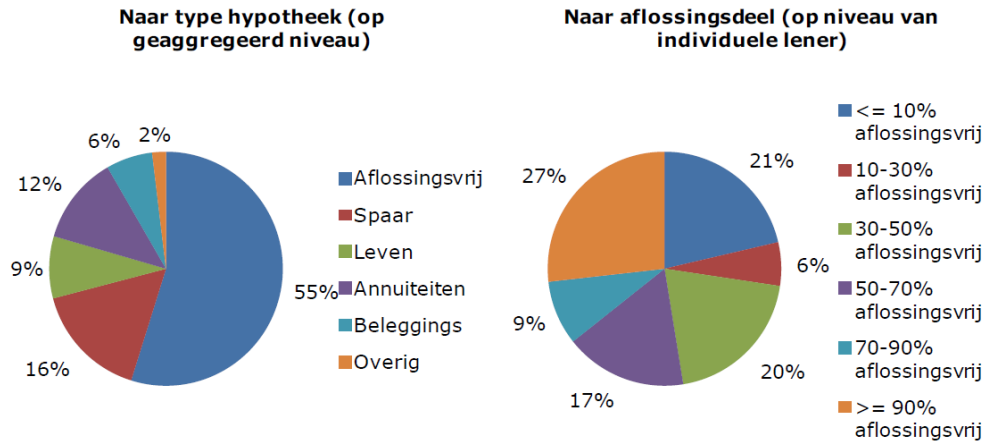
Bestendige inkomsten zijn van belang om de hypotheek ook in de toekomst te kunnen betalen. Het aangaan van een hypotheek is vaak een langjarige verplichting. Het is in het belang van de consument dat de hypotheek ook in de toekomst betaalbaar blijft. Een flexibel arbeidscontract geeft minder zekerheid over de hoogte van het toekomstige inkomen. Tegelijkertijd geeft de arbeidsvorm geen uitsluitsel over de bestendigheid van de inkomsten. Ook de persoonlijke vaardigheden en de perspectieven in de sector waar iemand werkzaam is, zijn van grote invloed op het toekomstig (verwachte) verdienvermogen. Zo kan het toekomstige inkomen van iemand met een vast arbeidscontract in een sector met slechte economische vooruitzichten veel onzekerder zijn dan het inkomen van iemand met een flexibel inkomen in een sector met goede economische vooruitzichten.

1.2.4. Vergrijzing en vermogensopbouw over de levensloop

Op de woningmarkt zijn steeds meer senioren met een eigen woning. Dit is het gevolg van de vergrijzing en het gestegen eigenwoningbezit onder senioren. Senioren kennen een relatief grote behoefte aan maatwerk bij hypotheekverstrekking door uiteenlopende woonwensen, gemiddeld grote overwaarde in de woning en een (toekomstig) pensioeninkomen dat vaak lager is dan het inkomen tijdens de werkende fase.

Senioren op de woningmarkt hebben uiteenlopende woonwensen waardoor ook de vraag naar hypotheekfinanciering varieert. Dankzij

Figuur 4. Hypotheken naar type en aflossingsdeel
(marktaandeel uitstaande hypotheekschuld bij banken, 2016 eerste kwartaal)



Bron: DNB (2016)

huizenprijsstijgingen en hypotheekaflossingen hebben veel senioren een aanzienlijke overwaarde in de woning. Zo hadden senioren ouder dan 65 jaar in 2013 gemiddeld een overwaarde in de woning van 257.000 euro[6]. Vooral onder huishoudens met weinig liquide vermogen is het goed voorstelbaar dat zij behoefte hebben om een deel van de overwaarde te verzilveren door bijvoorbeeld een (nieuwe) aflossingsvrije hypotheek af te sluiten. Een deel van de senioren wil graag in de woning blijven wonen en de woning aanpassen.

De verschillende woonwensen uiten zich ook in verhuisgedrag. Een deel van de senioren wil verhuizen naar een goedkopere woning en een deel wil juist verhuizen naar een duurdere woning. In 2013 en 2014 verhuisden in totaal ongeveer 10.000 senioren (65+) van een koopwoning naar een andere koopwoning. Van deze groep senioren die hun vorige woning verkocht hebben is 58% verhuisd naar een goedkopere woning en 42% is verhuisd naar een duurdere woning.

Een aanzienlijk deel van de senioren heeft een koopwoning met een hypotheek. Deze hypotheek is doorgaans afgesloten voor de inwerkingtreding van recente wijzigingen in de regelgeving zoals de introductie van de aflossingseis om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Figuur 4 (linkerpaneel) geeft weer dat circa 55% van de totale Nederlandse hypotheekschuld bestaat uit (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheken. Bezien vanuit de individuele lener heeft ruim een kwart van de individuele leners een bijna volledig aflossingsvrije hypotheek (figuur 4, rechterpaneel).

Een deel van de senioren heeft een aflossingsvrije hypotheek. Bij verhuizing bestaat de mogelijkheid dat huiseigenaren een aflossingsvrije hypotheek meenemen. Zeker bij senioren (met overwaarde in de woning) is het voorstelbaar dat zij een aflossingsvrije hypotheek mee willen nemen

[6] Tang, P en B. Verbeek (2013), Taskforce Verzilveren, *Eigen haard is zilver waard*

bij verhuizing vanwege de lagere maandlasten. Tegelijkertijd brengen aflossingsvrije hypotheken risico's met zich mee. Indien een huiseigenaar het af te lossen bedrag niet op tijd bij elkaar heeft gespaard, zal dit gefinancierd moeten worden door het huis te verkopen of de hypotheek te herfinancieren. Aangezien op het moment van herfinanciering 30 jaren verstreken zijn, moet dit zonder belastingaftrek gefinancierd worden. In de meeste gevallen kan bovendien het inkomen gedaald zijn vanwege pensionering. Uit onderzoek van DNB (2016)[7] blijkt dat 6% van de huiseigenaren boven de 50 jaar bij de vier grote banken een grotendeels aflossingsvrije hypotheek bezit die tenminste 80% van de waarde van de aangekochte woning beslaat.

[7] DNB (2016), DNBulletin: bancaire hypotheekportefeuilles onder de loep

2. Onderzoeksopzet

Het onderzoek bestaat uit een enquête onder kredietverstrekkers, een enquête onder hypotheekadviseurs, werkgroepen, verdiepende gesprekken en bijeenkomsten met de vertegenwoordigers uit de gehele sector.

Enquête
De enquêtes zijn opgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in afstemming met het ministerie van Financiën. De enquêtes zijn grotendeels kwalitatief van aard om zodoende meer inzicht te krijgen in de verschillende overwegingen en belemmeringen die spelen bij maatwerk in hypotheekverstrekking. De focus ligt op het gebruik van explains en de uitzonderingsbepalingen uit de Regeling hypothecair krediet. Daarnaast zijn vragen gesteld over mogelijke knelpunten rond maatwerk (bijvoorbeeld op het gebied van wetgeving, toezicht, funding) en over hypotheekverstrekking in specifieke klantsituaties aan bepaalde groepen.

De enquêtes maatwerk bestaan uit vragen over de volgende onderwerpen:
- Cijfers over toepassing maatwerk
- Ontwikkelingen in maatwerk
- Mogelijke belemmeringen voor maatwerk
- Mogelijkheden tot afwijking op grond van de Regeling hypothecair krediet
- Hypotheekverstrekking aan specifieke groepen
- Overwaarde vrijmaken
- Dalende woonlasten

In december 2016 en januari 2017 zijn de enquêtes uitgezet onder 14 kredietverstrekkers en alle hypotheekadviseurs die zijn aangesloten bij de brancheverenigingen voor onafhankelijke (hypotheek)adviseurs Adfiz en de Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD). Tot de deadline van begin februari zijn deze enquêtes ingevuld. In totaal hebben 10 kredietverstrekkers de enquête ingevuld[8]. Het merendeel van de Nederlandse hypotheken wordt verstrekt door deze kredietverstrekkers. Het grootste deel van deze kredietverstrekkers is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) of het Verbond van Verzekeraars. In totaal hebben 238 hypotheekadviseurs de enquête ingevuld. Gemiddeld hebben deze adviseurs/kantoren 265 hypotheekdossiers behandeld in 2015 en 2016. Dit aantal varieert echter sterk onderling.

Werkgroepen
De enquêtes leverden veel inzicht over het gebruik van maatwerk, de factoren die van invloed zijn op het aanbieden van maatwerk en de belemmeringen die worden ervaren. Uit de enquêtes komt het beeld naar voren dat met name bij de hypotheekverstrekking bij senioren en starters belemmeringen worden ervaren. In maart jl. zijn tijdens twee

[8] Bij dochterbedrijven is de enquête ingevuld door één kredietverstrekker

werkgroepen de resultaten van de enquête nader uitgediept met kredietverstrekkers, hypotheekadviseurs, de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), de Autoriteit Financiële Markten (AFM), het ministerie van Financiën en het ministerie van BZK. De knelpunten die naar voren zijn gekomen uit de enquête zijn aan de hand van concrete casussen besproken. Deze casussen zijn gepresenteerd door kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs. In de eerste werkgroepsessie zijn belemmeringen rondom senioren besproken. In tweede werkgroepsessie belemmeringen bij koopstarters.

Verdiepende gesprekken en bijeenkomsten
Op basis van de resultaten uit de enquête en de werkgroepen zijn met verschillende partijen oplossingsrichtingen besproken en nader uitgewerkt. In een bijeenkomst met een brede vertegenwoordiging van de sector zijn de knelpunten en oplossingsrichtingen getoetst. In deze bijeenkomst van begin mei jl. waren vertegenwoordigers van individuele banken, verzekeraars en koepelorganisaties (NVB, Verbond van Verzekeraars, OvFD, Adfiz), het WEW, het Nibud, de Vereniging Eigen Huis, de AFM, het ministerie van Financiën en het ministerie van BZK aanwezig. De analyse en besproken oplossingsrichtingen werden breed gedragen onder de aanwezigen. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is de analyse verder aangescherpt en zijn oplossingsrichtingen verder uitgediept. In de slotbijeenkomst van 14 juni jl. zijn met een brede vertegenwoordiging van de sector de resultaten van het platform besproken.

Rapport
Dit rapport presenteert de belangrijkste resultaten uit de enquête, de werkgroepen, verdiepende gesprekken en bijeenkomsten. Alle resultaten zijn geanonimiseerd weergegeven en er worden geen individuele reacties van (markt)partijen weergegeven. Dit is ook nadrukkelijk afgesproken voorafgaand aan het onderzoek en de werkgroepen. In het rapport wordt ingegaan op de mate waarin maatwerk wordt toegepast en wat de verschillende overwegingen hierbij zijn. Deze inzichten zijn vooral gebaseerd op de resultaten van de enquête. Het kwalitatieve karakter maakt het onmogelijk om ervaringen kwantitatief uit te drukken. De analyse van de belemmeringen en de oplossingsrichtingen zijn gebaseerd op inzichten uit de enquête, de werkgroepen, gesprekken en de bijeenkomsten.

3. Praktijk van maatwerk hypotheekverstrekking

Dit hoofdstuk schetst de algemene ervaringen van marktpartijen met de huidige systematiek van leennormen en de toepassing van maatwerk zoals naar voren kwam uit de enquêtes en verdiepende gesprekken. De presentatie van de resultaten gebeurt in algemene termen om vertrouwelijkheid van het onderzoek te garanderen. Het kwalitatieve karakter van de enquête maakt het bovendien onmogelijk om ervaringen kwantitatief uit te drukken.

3.1. Algemene ervaringen huidige systematiek marktpartijen

Onder kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs is veel draagvlak voor de systematiek van de huidige leennormen. Op hoofdlijnen is de ruimte die de Regelgeving hypothecair krediet biedt voor maatwerk in hypotheekverstrekking duidelijk. Tegelijkertijd komt naar voren dat de huidige leennormen sommige groepen kunnen beperken bij het (her)financieren van een woning. Dit speelt met name bij koopstarters en senioren met een hypotheek.

De Regeling hypothecair krediet biedt de ruimte om af te wijken van de inkomenscriteria. In artikel 4 van de Regeling hypothecair krediet zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven financieringslast. Naast de algemene explainmogelijkheid om af te wijken van de inkomensnormen, is in de Regeling hypothecair krediet een aantal uitzonderingen opgenomen om af te wijken van de leennormen. Een groot deel van de kredietverstrekkers heeft in het acceptatiebeleid een aantal uitzonderingsbepalingen, al dan niet met specifieke voorwaarden, uit de Regeling hypothecair krediet opgenomen. Tijdens het onderzoek kwam naar voren dat kredietverstrekkers terughoudend zijn in het gebruik van de algemene explainmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 4 eerste lid van de Regeling hypothecair krediet. Sommige kredietverstrekkers kiezen er nadrukkelijk voor omwille van hun businessmodel maatwerkhypotheken uit te sluiten. Deze kredietverstrekkers verstrekken alleen hypotheken waarbij aan de inkomensnormen wordt voldaan en maken geen gebruik van de explainmogelijkheid.

Kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs zijn ook terughoudend in het verstrekken van maatwerkhypotheken vanwege onzekerheid of een explain voldoende onderbouwd is. Zowel kredietverstrekkers als hypotheekadviseurs geven aan dat zij behoefte hebben aan richtlijnen (en kaders) wanneer verantwoord gebruik kan worden gemaakt van maatwerk zodat door kredietverstrekkers beter kan worden ingeschat wat de ruimte is voor maatwerk. Tijdens de werkgroepen is geconstateerd dat het onmogelijk is om kaders te formuleren die garanderen dat een explain in alle mogelijke situaties verantwoord is. Het blijft van belang om in individuele situaties te beoordelen of maatwerk verantwoord is. De AFM heeft naar aanleiding van deze signalen aangegeven dat zij verduidelijkt waar kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs op moeten letten bij een

verantwoorde toepassing van maatwerk in bepaalde situaties[9]. Hoofdstuk 5.1 en 5.2 besteden aandacht aan deze situaties.

3.2. Toepassing maatwerk

3.2.1. Toepassing maatwerk

Onder kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs werd in 2015 en de eerste helft van 2016 ongeveer in 3,5% van de gevallen afgeweken van financieringslastpercentages in de Regeling hypothecair krediet. De afwijkingen beslaan zowel explains als dossiers die binnen de uitzonderingsmogelijkheden van de Regeling hypothecair krediet vallen (oversluiten van een bestaande hypotheek, energiebesparing en eenverdieners)[10]. Het gaat hier om verstrekte hypotheken. Van de ingediende explains door hypotheekadviseurs werd ongeveer 30% niet gehonoreerd. Er kan geen inschatting gemaakt worden wat de totale vraag naar maatwerk is.

Het percentage explains verschilt sterk per kredietverstrekker en hypotheekadviseur. Een deel van de kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs biedt geen maatwerk aan middels een explain. Het hoogste percentage hypotheken dat was verstrekt met gebruikmaking van een explain bij een kredietverstrekker was 6% in de eerste helft van 2016.

Type aanbieder maatwerk
De organisatie, scope en ambities van de kredietverstrekker zijn bepalend in de mate waarin maatwerk wordt toegepast, zo blijkt uit het onderzoek:

- Het zijn met name de grotere partijen waar maatwerk plaatsvindt. Zij hebben meer capaciteit en expertise om in te spelen op deze doelgroep. Standaardisering van de processen staat soms wel op gespannen voet met maatwerk.
- Een deel van de kredietverstrekkers geeft aan dat hij zich bewust richt op standaardhypotheken en daarom geen maatwerk aanbiedt. Dit geldt bijvoorbeeld voor nieuwe toetreders op de hypotheekmarkt en een deel van de kredietverstrekkers met een beperkt marktaandeel. Soms bieden zij alleen hypotheken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) aan. De voorwaarden en normen van NHG staan maatwerk niet toe.
- Een deel van de kredietverstrekkers verstrekt hypotheken met funding van investeerders of securitisering van de hypotheekportefeuille. Maatwerkhypotheken zijn niet eenvoudig te securitiseren. Bij dit type kredietverstrekkers is doorgaans ofwel geen maatwerk mogelijk of zijn afspraken gemaakt met investeerders over een maximum aandeel maatwerk.

[9] De verduidelijking is 14 juni 2017 op de website van de AFM bij veelgestelde vragen gepubliceerd.
[10] In de enquête is gevraagd naar het percentage explains. Het was voor sommige kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs alleen mogelijk om het percentage hypotheken weer te geven waarin is afgeweken van de financieringslastpercentages in de Regeling hypothecair krediet. Het genoemde percentage heeft dan betrekking op zowel de zuivere explains als de uitzonderingsbepalingen van de Regeling hypothecair krediet. De onderverdeling tussen explains en uitzonderingsbepalingen is niet bekend. Het gemiddelde percentage van 3,5% is gebaseerd op de ingevulde percentages in de enquête.

Kredietverstrekkers die voor funding afhankelijk zijn van mandaten van buitenlandse investeerders hebben veelal geen maatwerkmogelijkheden.
- Een deel van de kredietverstrekkers accepteert hypotheekdossiers niet intern, maar heeft de acceptatie uitbesteed aan servicers. Bij dit type kredietverstrekkers is maatwerk niet of in beperkte mate mogelijk.

Kosten van maatwerk
Vanwege het ontbreken van een gestandaardiseerd proces brengt maatwerk volgens kredietverstrekkers vrijwel altijd extra kosten met zich mee. Marktpartijen hebben aangegeven dat het hierbij gaat om administratie- en IT-kosten, opleidingskosten en personeelskosten omdat de beoordeling meer tijd kost en inzet van senior acceptanten vereist. Ook lopen kredietverstrekkers het risico dat het verkeerd interpreteren van explainmogelijkheden tot boetes of aansprakelijkheidstelling leidt. Daarbij geldt dat de civielrechtelijke risico's niet alleen gelden op het moment van afsluiten, maar langjarig een rol kunnen spelen. Voor een aantal kredietverstrekkers geldt dat de kosten geen belemmering zijn om maatwerk aan te bieden, voor een andere groep kredietverstrekkers zijn de kosten wel een overweging om geen maatwerk aan te bieden. Alle kredietverstrekkers geven aan dat zij de extra kosten van een explain op dit moment niet doorberekenen aan de consument.

Het bemiddelen in een maatwerkhypotheek gaat voor hypotheekadviseurs gepaard met extra uitzoekwerk en extra uren voor de onderbouwing van het dossier, het voeren van overleg met de kredietverstrekker over het dossier en het vinden van een kredietverstrekker. Er zijn hypotheekadviseurs die op uurbasis werken en deze extra inspanningen tot uitdrukking laten komen in het totale bedrag dat bij de consument in rekening wordt gebracht. Er zijn echter ook hypotheekadviseurs die een standaardtarief rekenen voor het adviseren en verrichten van alle werkzaamheden gericht op het tot stand brengen van een hypotheek. De extra werkzaamheden en daarmee extra kosten die gepaard gaan met het bemiddelen in maatwerkhypotheken vormen voor een deel van de hypotheekadviseurs een belangrijke reden om hiervan af te zien. Daarnaast speelt de onzekerheid over de acceptatie van de hypotheekaanvraag door de kredietverstrekker een rol. Hypotheekadviseurs geven aan dat zij alleen hypotheken indienen bij kredietverstrekkers als ze met een bepaalde mate van zekerheid weten dat de hypotheek wordt geaccepteerd. Het is voor klant, hypotheekadviseur en kredietverstrekker kostbaar als uiteindelijk geen hypotheek wordt verstrekt.

Voor het aanbieden van 'bijzondere' hypotheekproducten gelden overeenkomstige overwegingen. Tijdens de verdiepende gesprekken kwam naar voren dat de regelgeving geen probleem vormt, maar de kosten relatief hoog zijn vanwege het ontbreken van gestandaardiseerde processen en kennis met betrekking tot dergelijke producten, zoals hypotheken ten behoeve van woonboten. Ook de zogenaamde 'opeethypotheken' wordt door slechts een beperkt aantal verstrekkers aangeboden. Het wordt lastig gevonden om dergelijke producten kostendekkend aan te bieden. Specialisatie in een niche kan wel

aantrekkelijk zijn mits er voor verstrekkers voldoende rendement te behalen valt.

3.2.2. Ontwikkeling maatwerk

De ontwikkeling van het aandeel explains in de verstrekte hypotheken verschilt sterk onder de ondervraagden. Waar bij een deel van de kredietverstrekkers het aandeel explains in de afgelopen jaren gelijk gebleven is, neemt dit onder andere kredietverstrekkers toe of juist af. Bijna de helft van de adviseurs geeft aan dat het aandeel explains de afgelopen jaren is gedaald. Overheersend beeld is dat het acceptatiebeleid van de kredietverstrekkers strenger is geworden. Kredietverstrekkers zijn voorzichtiger geworden in het accepteren van hypotheekaanvragen waarbij gemotiveerd wordt afgeweken van de inkomensnormen.

De verwachting is dat de behoefte naar maatwerk zal toenemen in de komende jaren. Vooral voor specifieke groepen wordt een stijging van behoefte en aanbod van maatwerk verwacht door de partijen. Het gaat hier met name om senioren, koopstarters en consumenten met een flexibel arbeidscontract. Of de toenemende vraag naar maatwerk ook leidt tot meer maatwerkhypotheken is onzeker. Enerzijds wordt door partijen aangegeven dat processen steeds beter zijn ingericht om maatwerkhypotheken efficiënt te beoordelen. Anderzijds wordt door partijen gewezen op de toenemende standaardisering, de afgenomen kennis bij acceptanten van kredietverstrekkers en terughoudendheid in het accepteren van hypotheken waarbij maatwerk dient te worden toegepast.

Een andere bepalende factor is de komst van nieuwe marktpartijen op de hypotheekmarkt. De hypotheken die deze partijen verstrekken worden vaak gefinancierd door institutionele beleggers. Deze institutionele beleggers willen vooral investeren in standaardhypotheken. Bovendien is het businessmodel van deze nieuwe partijen meestal gericht op standaardhypotheken en missen zij ook de vereiste expertise om maatwerk toe te passen.

4. Maatwerk bij drie uitzonderingsbepalingen

4.1. Oversluiten

Bij oversluiten van de huidige hypotheek kan de inkomenstoets knellen, bijvoorbeeld vanwege een daling van het inkomen. Op grond van de Regeling hypothecair krediet is het mogelijk van de inkomensnormen af te wijken indien een bestaande hypotheek wordt afgelost en in plaats daarvan een nieuw hypothecair krediet met hetzelfde onderpand wordt afgesloten. De hypotheek mag in deze gevallen zonder verdere onderbouwing verstrekt worden. Eventuele beperkingen in mogelijkheden om over te sluiten liggen primair in het acceptatiebeleid van kredietverstrekkers.

Oversluiten meestal mogelijk onder bepaalde voorwaarden
Kredietverstrekkers gaan in hun acceptatiebeleid verschillend om met het oversluiten van hypotheken. De meeste kredietverstrekkers maken gebruik van de mogelijkheid om af te wijken van de inkomensnormen indien het gaat om het oversluiten van hypotheken. Vaak worden hieraan wel grenzen gesteld in het acceptatiebeleid van de kredietverstrekkers. Zo wordt een afwijking van de LTI-norm tot een bepaald percentage toegestaan of wordt het leenbedrag gemaximeerd tot bijvoorbeeld zes keer het inkomen. Kredietverstrekkers maken in hun acceptatiebeleid vaak onderscheid tussen bestaande en nieuwe klanten. Oversluiten bij de huidige kredietverstrekker kan doorgaans. Aan het accepteren van nieuwe klanten worden vaak extra eisen en voorwaarden gesteld. Enkele kredietverstrekkers geven aan helemaal geen gebruik te maken van de wettelijk toegestane mogelijkheid om af te wijken van de inkomensnormen als het gaat om het oversluiten van hypotheken. Onderzocht is ook of er voor consumenten met een sociale uitkering mogelijkheden zijn om de hypotheek over te sluiten. Hieruit komt naar voren dat oversluiten mogelijk is, mits de uitkering een bestendig karakter heeft.

Kredietverstrekkers geven aan dat zij aanvullende eisen stellen om de betaalbaarheid voor de klant te borgen en het kredietrisico te beperken. Zij zien in de eerste plaats een rol weggelegd voor de huidige kredietverstrekker bij het oversluiten van de hypotheek. De huidige kredietverstrekker heeft immers meer inzicht in de financiële situatie van de consument. Daarnaast ligt het risico van wanbetaling al bij de huidige kredietverstrekker. Vanuit dit perspectief is het verklaarbaar dat kredietverstrekkers terughoudend zijn in het overnemen van risico's van andere, soms niet meer actieve, kredietverstrekkers. Tevens zijn kredietverstrekkers veelal soepeler bij bestaande klanten omdat ze hun situatie beter kunnen inschatten.

Oversluiten van een bestaande hypotheek naar een andere kredietverstrekker is in de praktijk niet altijd mogelijk terwijl de Regeling hypothecair krediet dit wel toestaat. Het is wenselijk dat consumenten die hun hypotheek willen oversluiten, deze mogelijkheid ook krijgen. Kredietverstrekkers zijn daarom opgeroepen om allereerst na te gaan of hun acceptatiebeleid bestaande klanten belemmert bij oversluiten en om,

indien dit het geval is, met het oog op het klantbelang deze belemmeringen weg te nemen. Verder is kredietverstrekkers gevraagd om tevens hun acceptatiebeleid te bekijken met betrekking tot nieuwe klanten die hun bestaande hypotheek willen oversluiten.

4.2. Energiebesparende maatregelen

De Regeling hypothecair krediet biedt de mogelijkheid om extra te lenen voor de financiering van energiebesparende voorzieningen of bij aankoop van een energiezuinige woning. Het merendeel van de kredietverstrekkers heeft deze ruimte opgenomen in het acceptatiebeleid. Kredietverstrekkers geven aan dat er weinig vraag naar deze extra leenruimte is. Ook wordt aangegeven dat de uitvoering van de regeling complex is, mede vanwege de controle of de extra leencapaciteit is aangewend voor energiebesparende voorzieningen. Het verder differentiëren van de regelgeving, bijvoorbeeld naar energielabel, is volgens kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs niet nodig. Differentiatie zal de regelgeving enkel complexer en arbeidsintensiever maken waardoor zowel consument als kredietverstrekker eerder terughoudend zal handelen. De onderzoeksresultaten zijn gedeeld met het Nibud. Het Nibud onderzoekt momenteel of het wenselijk is om de wijze waarop energiezuinigheid van woningen wordt meegenomen te herzien.

4.3. Alleenstaanden

Alleenstaanden met een inkomen tussen 21.000 euro en 31.000 euro kunnen 3%-punt extra lenen. Over het algemeen is deze mogelijkheid opgenomen in het acceptatiebeleid van kredietverstrekkers. Deze uitzonderingsmogelijkheid wordt als verantwoord gezien. Ook wordt aangegeven dat het vaak noodzakelijk is om de hypotheek voor de woning rond te krijgen. Tegelijk zijn er enkele kredietverstrekkers die deze mogelijkheid niet opgenomen hebben in het acceptatiebeleid. Zij geven aan dat het voor deze relatief ‘kwetsbare’ groep van groot belang is om individueel te beoordelen of de hypotheek wel verantwoord is.

5. Senioren

Tot senioren worden in dit onderzoek de huishoudens gerekend die reeds gepensioneerd zijn of binnen nu en 10 jaar de pensioenleeftijd bereiken. Bij de hypotheekverstrekking wordt voor huishoudens die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken ook rekening gehouden met het toekomstige pensioeninkomen. Hierdoor is meer zekerheid dat het huishouden de hypotheek na pensionering kan dragen. De groep senioren heeft enkele belangrijke overeenkomsten. Wanneer zij gepensioneerd zijn, hebben zij doorgaans een stabiele inkomenssituatie. Ook zijn de kinderen veelal al uit huis.

Senioren hebben gemiddeld genomen aanzienlijke overwaarde in hun eigen woning. Tegelijkertijd hebben veel huishoudens in deze groep een aflossingsvrije hypotheek afgesloten voor de inwerkingtreding van recente wijzigingen in de regelgeving (zie hoofdstuk 1.2.4). Bij een gedeelte van deze groep bestaat doorgaans niet de behoefte en noodzaak om de hypotheek af te lossen. Ook bij verhuizing is het goed voorstelbaar dat senioren met voldoende overwaarde in de woning de aflossingsvrije hypotheek mee willen nemen. Verder is juist onder senioren vraag naar aflossingsvrije hypotheken om zodoende overwaarde te verzilveren of te gebruiken voor woningaanpassingen.

Maatwerk in de hypotheekverstrekking kan een belangrijke rol spelen om tegemoet te komen aan de uiteenlopende woonwensen bij senioren. Juist bij senioren lijken meer mogelijkheden voor maatwerk omdat er vaak sprake is van een stabiel (pensioen)inkomen en veel overwaarde in de woning. In het onderzoek zijn vier mogelijke belemmeringen voor maatwerk bij senioren naar voren gekomen en zijn mogelijke oplossingsrichtingen besproken.

5.1. Aflossingsvrije hypotheek

Aflossingsvrije hypotheek mogelijk onder voorwaarden
In de enquête en werkgroepen is geïnventariseerd of en onder welke voorwaarden aflossingsvrije hypotheken worden verstrekt. Kredietverstrekkers geven aan dat zij de mogelijkheid bieden om een aflossingsvrije hypotheek af te sluiten. Gebruikelijk is de hypotheek te toetsen op de geldende inkomensnormen en tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning als aflossingsvrije hypotheek te verstrekken. Soms is een aflossingsvrije hypotheek alleen mogelijk als deze wordt gebruikt voor woningaanpassing. De meeste kredietverstrekkers geven aan niet van de inkomensnormen af te wijken bij verstrekkring van een aflossingsvrije hypotheek. Een enkele kredietverstrekker wijkt in individuele gevallen door middel van een explain wel af van de inkomensnormen.

Knelpunt: annuïtaire toetsing
Kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs geven aan dat de annuïtaire toetsing die deel uitmaakt van de hypotheeknormen een belemmering kan vormen bij de verstrekking van aflossingsvrije hypotheken. De leennormen zijn gebaseerd op annuïtaire aflossing, ook wanneer de

hypotheek aflossingsvrij is. Bij een aflossingsvrije hypotheek betaalt de consument echter alleen rentelasten, waardoor de daadwerkelijke maandlasten lager zijn dan waar de inkomensnorm rekening mee houdt. De annuïtaire toetsing biedt huishoudens de financiële ruimte om de hypotheek aan het einde van de looptijd terug te kunnen betalen en vormt een extra buffer.

Voor senioren is de extra financiële ruimte voor terugbetaling niet altijd nodig, bijvoorbeeld als zij van plan zijn om de woningschuld af te betalen met de verkoopopbrengst van de woning. Op basis van de werkelijke, lagere lasten kan een hogere aflossingsvrije hypotheek verantwoord zijn en kan maatwerk een uitkomst bieden. Kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs geven aan dat toetsen op werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten een oplossing kan zijn voor senioren met een aflossingsvrije hypotheek.

Verduidelijking
Aan de hand van casussen is in gesprekken met de sector en de AFM onderzocht of meer maatwerk mogelijk en wenselijk is bij verstrekking van een aflossingsvrije hypotheek. Daar bleek dat enkele kredietverstrekkers de ruimte voor maatwerk al benutten voor dergelijke casussen. Voor een deel van kredietverstrekkers was het echter onduidelijk of de werkelijke maandlasten als onderbouwing voor maatwerk kunnen dienen.

Tijdens de bespreking van de casussen bleek dat werkelijke lasten in combinatie met andere argumenten een voldoende onderbouwing kunnen vormen voor een explain bij senioren met een stabiel (pensioen)inkomen. Werkelijke lasten kunnen een belangrijk onderdeel zijn in de onderbouwing van een explain, maar werkelijke lasten alleen zijn onvoldoende om het gebruik van de explainmogelijkheid te motiveren. Bij maatwerk is het van belang dat naar de totale financiële positie van een klant wordt gekeken. Het is daarom belangrijk dat kredietverstrekkers de financiële positie van de klant individueel beoordelen.

In de werkgroepen is de mogelijkheid besproken om voorwaarden te formuleren waaronder toetsing op werkelijke lasten verantwoord is. Zo is besproken of toetsing op werkelijke lasten altijd verantwoord is als de LTV niet hoger is dan 50%. Bij een LTV van maximaal 50% is het restschuldrisico namelijk beperkt, al zegt dit weinig over de betaalbaarheid van de maandlasten. In deze situatie blijft de toekomstige betaalbaarheid echter nog steeds onzeker. Hierbij is het ook van belang om zicht te hebben op het toekomstige inkomen en de werkelijke maandlasten in toekomst. Geconstateerd is dat de voorwaarde van 50% LTV onvoldoende is om toetsing op werkelijke lasten toe te staan. Voldoende overwaarde kan wel gebruikt worden als aanvullend argument in de totale onderbouwing van een explain.

Kredietverstrekkers en hypotheekverstrekkers hebben aangegeven dat er behoefte bestaat aan meer guidance wanneer een explain mede kan worden gebaseerd op de werkelijke lasten. De AFM heeft in reactie toegezegd te verduidelijken waar hypotheekverstrekkers en hypotheekadviseurs op moeten letten bij een verantwoorde toepassing van maatwerk in deze gevallen. In de gepubliceerde verduidelijking van de AFM worden handvatten gegeven in situaties waarin een consument

verhuist een woning met lagere hypotheeklasten. Deze verduidelijking is 14 juni 2017 op de website van de AFM bij veelgestelde vragen gepubliceerd.

5.2. Verhuizen van een koopwoning naar een koopwoning met lagere lasten

Bij aankoop van een (volgende) woning wordt de leencapaciteit bepaald op basis van de dan geldende inkomensnormen. Bij senioren ligt het pensioeninkomen doorgaans lager dan het inkomen op basis waarvan zij hun huidige hypotheek hebben afgesloten. Door het lagere pensioeninkomen kan minder geleend worden dan in het verleden. Senioren willen soms verhuizen van hun huidige koopwoning naar een andere (leeftijdsbestendige) koopwoning met een lagere hypotheek en lagere lasten. Het kan echter voorkomen dat het gewenste hypotheekbedrag hoger is dan de maximale leencapaciteit bepaald op basis van de geldende inkomensnormen. Hierdoor komt het voor dat de aanvraag voor de hypotheek wordt afgewezen, ondanks dat de consument een lagere hypotheek en lagere maandlasten krijgt. Omdat de consument bij verhuizing zijn maandlasten kan verlagen en de financiële risico's kan verminderen is het van belang om juist in deze situaties te onderzoeken of maatwerk mogelijk is.

In de enquête is gevraagd of kredietverstrekkers ruimte bieden om af te wijken van de inkomensnormen als een (oudere) klant verhuist naar een woning met lagere hypotheeklasten:

- Een aantal kredietverstrekkers geeft aan dat dit wel tot de mogelijkheden behoort, maar dat een dergelijke situatie altijd individueel beoordeeld wordt. Dit type maatwerk wordt vaak beperkt tot reeds bestaande klanten. Voor nieuwe klanten gebeurt dit amper omdat minder zicht is op de betaalmoraal, het bestedingspatroon en de oude hypotheeklasten.
- Ruim de helft van de kredietverstrekkers geeft aan dat zij in deze situatie geen ruimte bieden om af te wijken van de inkomensnormen.
- De meeste hypotheekadviseurs geven aan dat het niet mogelijk is om een dergelijke hypotheekaanvraag geaccepteerd te krijgen.
- Een aantal hypotheekadviseurs geeft aan dat er wel mogelijkheden zijn, maar dat het een tijdrovend en onzeker aanvraagtraject is. Volgens adviseurs hangen de mogelijkheden sterk af van de kredietverstrekker, de bereidheid om mee te denken van de individuele acceptant en de precieze onderbouwing van de explain.

Verduidelijking
Kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs willen graag meer handvatten over de mogelijkheden om in deze situaties maatwerk te bieden. Aan de hand van concrete casussen is besproken of en hoe een afwijking van de inkomensnormen te verantwoorden is bij verhuizing naar een goedkopere koopwoning in de desbetreffende casus. Conclusie is dat dit sterk per casus wisselt. In sommige gevallen is het vanuit de bescherming van de consument beter om een kredietaanvraag te weigeren. Het is dan beter om te adviseren om een goedkopere woning te kopen die wel op verantwoorde wijze en binnen de leennormen gefinancierd kan worden. Cruciaal is of onderbouwd kan worden of de hypotheeklasten ook in de toekomst betaalbaar zijn. Een individuele beoordeling is hiervoor nodig.

Lagere maandlasten alleen zijn onvoldoende onderbouwing voor afwijking van de inkomensnormen. Het inkomen kan namelijk sterk gedaald zijn of binnenkort dalen waardoor de lagere maandlasten op termijn niet betaald kunnen worden. Als oplossing is gevonden dat de AFM verduidelijkt waar hypotheekverstrekkers en hypotheekadviseurs op moeten letten bij een verantwoorde toepassing van maatwerk in deze gevallen. In de gepubliceerde verduidelijking van de AFM worden handvatten gegeven in situaties waarin een consument verhuist een woning met lagere hypotheeklasten. Deze verduidelijking is 14 juni 2017 op de website van de AFM bij veelgestelde vragen gepubliceerd.

5.3. AOW-gat

Uit het onderzoek en de gevoerde gesprekken komt naar voren dat ook belemmeringen worden ervaren rond het zogenaamde 'AOW-gat'. Vervroegde pensionering van één van de leden van het huishouden kan leiden tot een tijdelijke inkomensdaling. Deze periode duurt doorgaans maximaal enkele jaren. Omdat het inkomen van de consument in eerste instantie daalt en daarna weer stijgt, is het niet altijd helder wat als het bestendige inkomen beschouwd kan worden waarop de maximale hypotheek kan worden bepaald. Dit stelt kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs voor een uitdaging. Zij moeten in dat geval bij het beoordelen van de betaalbaarheid van de hypotheek zowel naar het uiteindelijke pensioeninkomen als naar het AOW-gat kijken.

Uit de gevoerde gesprekken komt naar voren dat een deel van de kredietverstrekkers in het acceptatiebeleid al overbruggingsmogelijkheden biedt bij een AOW-gat. Dit betekent dat huishoudens met een AOW-gat in principe toegang hebben tot hypotheekverstrekking. Een deel van de kredietverstrekkers speelt echter nog niet in op de tijdelijke inkomensdaling.

De voorwaarden waaronder een AOW-gat kan worden overbrugd, verschilt tussen kredietverstrekkers. Soms is het voldoende als aantoonbaar voldoende spaargeld aanwezig is om het AOW-gat te overbruggen. Andere kredietverstrekkers geven aan dat spaargeld alleen onvoldoende zekerheid geeft voor de overbrugging van het AOW-gat. Tijdens de gesprekken zijn kredietverstrekkers aangemoedigd om zelf intern te bezien hoe zij met deze groep omgaan en zo nodig nieuwe oplossingen te ontwikkelen om het AOW-gat te overbruggen. Naar voren kwam bijvoorbeeld de mogelijkheid om het spaargeld vast te zetten in een spaardepot waardoor meer zekerheid verkregen wordt dat het spaargeld ook daadwerkelijk wordt gebruikt voor het overbruggen van het AOW-gat.

Het WEW verkent ook hoe de Voorwaarden en Normen voor NHG gewijzigd kunnen worden, zodat kredietverstrekkers ook op verantwoorde wijze NHG-hypotheken kunnen verstrekken als er sprake is van een AOW-gat. Mogelijk kan dit onderzoek kredietverstrekkers ook richtlijnen geven op welke wijze het AOW-gat overbrugd kan worden bij hypotheken zonder NHG-garantie. Ook adviseurs spelen een belangrijke rol. Zij kunnen in de onderbouwing voor de explainmogelijkheid aangeven hoe de tijdelijke inkomensdaling tijdens het AOW-gat op wordt gevangen en welke afspraken hierover met de consument zijn gemaakt. De regelgeving lijkt geen belemmering te vormen voor hypotheekverstrekking aan klanten

met een AOW-gat mits kan worden aangegeven hoe het AOW-gat kan worden overbrugd.

5.4. Toetsrente

De Regeling hypothecair krediet schrijft voor dat voor hypotheken met een rentevastperiode van 10 jaar of langer gerekend mag worden met de geoffreerde debetrente. Hypotheken met een looptijd korter dan 10 jaar moeten getoetst worden met de op dit moment veelal hogere toetsrente van 5%, met minder leenruimte tot gevolg. De toetsrente heeft tot doel om te voorkomen dat stijgingen van de rente na afloop van de rentevastperiode consumenten in de financiële problemen brengt.

In de enquête is verschillende keren naar voren gekomen dat bij hypotheken die binnen 10 jaar volledig afgelost worden vaak de toetsrente wordt gebruikt om de maximale leencapaciteit vast te stellen. Omdat er geen sprake is van een renterisico voor de klant omdat het leningdeel wordt afgelost, is besloten om de Regeling hypothecair krediet op dit punt te verduidelijken, zodat hypotheken die volledig worden afgelost binnen de rentevastperiode op de geoffreerde debetrente gebaseerd kunnen worden. Het WEW hanteert in de eigen Voorwaarden en Normen al een richtlijn voor NHG-hypotheken. De sector is hier positief over.

6. Starters

Starters op de koopwoningmarkt zijn doorgaans jonge mensen die hun ouderlijk huis of huurwoning verruilen voor een koopwoning. Door veranderingen in de regelgeving zoals de stapsgewijs afgebouwde van de LTV (van 106% in 2012 naar 100% in 2018) en de invoering van de aflossingseis om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek zijn de financiële risico's van een hypotheek voor koopstarters de afgelopen jaren afgenomen (zie hoofdstuk 1.2.1). Wel moeten koopstarters nu meer eigen vermogen inbrengen bij een woningaankoop.

Uit de verdiepende gesprekken komt naar voren dat de inkomensnormen koopstarters adequaat beschermen tegen overkreditering en voldoende leenruimte bieden. Een algemene verruiming van de leennormen is niet wenselijk omdat het risico op overkreditering dan toeneemt. Verder kan een verruiming van de leennormen ertoe leiden dat de huizenprijzen stijgen en daarmee de toegankelijkheid tot de koopwoningmarkt weer vermindert. Wel kwam naar voren dat potentiële koopstarters steeds vaker een flexibel arbeidscontract hebben en soms hoge huurlasten hebben. Aan de hand van concrete casussen is onderzocht of en op welke wijze hypotheekverstrekkers en hypotheekadviseurs hiermee rekening kunnen houden bij het vaststellen van de financieringslast. Verder is onderzocht in hoeverre verwachte inkomensstijgingen meegenomen (kunnen) worden bij de bepaling van de maximale leencapaciteit.

6.1. Koopstarters die nu een huurwoning hebben

Starters die een koopwoning willen kopen, wonen vaak in een huurwoning (zie hoofdstuk 1.2.1). Soms blijken de maximaal toegestane hypotheeklasten lager te liggen dan de huurlasten die betaald worden. Hypotheekadviseurs geven aan dat het moeilijk uit te leggen is aan consumenten waarom de gewenste hypotheeklasten niet verantwoord zijn, terwijl de hogere lasten voor de huur wel gedragen kunnen worden. Verschillende keren kwam de vraag naar voren of hogere huurlasten kunnen dienen als motivering om af te wijken van de leennormen.

In de enquête is geïnventariseerd of hogere huurlasten in de praktijk gebruikt worden als onderbouwing van een explain. Onder kredietverstrekkers blijkt grote terughoudendheid te bestaan om een hogere hypotheek te verstrekken op basis van hogere huurlasten uit het verleden. De meeste kredietverstrekkers geven aan dit niet te doen omdat het in hun ogen niet verantwoord is. Soms wordt aangegeven dat in individuele gevallen de hoge huurlasten als onderbouwing worden meegenomen wanneer gebruik wordt gemaakt van de explain. Hoge huurlasten kunnen nooit de enige motivering zijn waarom het verantwoord is om af te wijken van de inkomensnormen. Tevens hebben kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs aangegeven dat rekening moet worden gehouden met de bijkomende kosten (zoals onderhoudskosten en belastingen) van een koopwoning bij de beoordeling of een woning ook op langere termijn door de consument is te betalen.

Aan de hand van casussen is besproken of hogere huurlasten een rechtvaardiging kunnen vormen voor een hogere hypotheek. Geconstateerd is dat een koopwoning niet zomaar vergeleken kan worden met een huurwoning. Naast de genoemde bijkomende lasten van een koopwoning heeft de koper ook te maken met vermogensrisico's die een huurder niet heeft. Ook is een maandelijks opzegbare huur niet vergelijkbaar met een hypothecair krediet van dertig jaar. Tegelijkertijd heeft een huurder vaak te maken met jaarlijkse huurstijgingen terwijl een koper vaak vermogen opbouwt via aflossing van de hypotheek.

In de bespreking van de aangedragen casussen bleek dat de gewenste hypotheek in de meeste gevallen niet verantwoord was. Een verhuizing naar een goedkopere koopwoning of voorlopig blijven huren lijken dan meer verantwoorde alternatieven. In individuele gevallen kan het voorkomen dat een hogere hypotheek wel degelijk verantwoord is. Geconstateerd werd dat altijd gekeken moet worden naar meerdere factoren om een afwijking van de inkomensnormen te rechtvaardigen. Op basis van gedragen huurlasten alleen is dit niet mogelijk. Wel kan dit mogelijk een onderdeel zijn van de onderbouwing.

In de gesprekken komt de behoefte naar voren om meer inzicht in de verschillen tussen koop- en huurlasten te krijgen. Een objectieve norm heeft de voorkeur, zodat dossiers op vergelijkbare wijze worden beoordeeld. In het Nibud-rapport over de financieringslastnormen van 2017 wordt al ingegaan op de verschillen tussen huur en koop[11]. Het Nibud is gevraagd om de extra kosten van een koopwoning inzichtelijk te maken, zodat de bestaande verschillen beter uitlegbaar worden.

6.2. Flexibel arbeidscontract

Hypotheek afhankelijk van arbeidsverleden en perspectief
De flexibilisering van de arbeidsmarkt heeft gevolgen voor de hypotheekverstrekking. Hypotheekverstrekking aan consumenten zonder vaste inkomsten is mogelijk op basis van de Regeling hypothecair krediet. De kredietverstrekker dient dan rekening te houden met de gemiddelde inkomsten van de consument over de laatste drie kalenderjaren. Indien de consument in een of meer van de laatste drie kalenderjaren geen vaste inkomsten heeft gehad, kan de aanbieder van hypothecair krediet naast de wel beschikbare kalenderjaren uitgaan van een deskundige onderbouwde prognose van de toekomstige inkomsten van de consument.

Hypotheekverstrekking aan consumenten met een arbeidsverleden van meer dan drie jaar lijkt goed tot stand te komen. Bij starters met een tijdelijk contract zonder intentieverklaring en een arbeidsverleden van minder dan drie jaar zijn de mogelijkheden beperkt. Een aantal aanbieders hanteert een doelgroepenbeleid, bijvoorbeeld voor advocaten of medisch specialisten. Op basis van verwachtingen over de bestendigheid van het inkomen is het voor deze groepen mogelijk om een hypotheek te krijgen bij een tijdelijk contract. In het onderzoek komt naar voren dat kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs meer willen inspelen op de

[11] Nibud (2016), Financieringslastnormen 2017, *Advies voor de financieringslastnormen 2017*

veranderende arbeidsmarkt. Voor de hypotheekverstrekking is de bestendigheid van het inkomen het belangrijkste criterium en niet zozeer de arbeidsvorm. Voor de betaalbaarheid van de hypotheek zijn de toekomstige arbeidsmarktkansen en verdiencapaciteit belangrijk. Iemand met een tijdelijk contract zonder intentieverklaring kan soms wel goede arbeidsmarktperspectieven hebben waardoor hypotheekverstrekking wellicht verantwoord is.

Nieuwe initiatieven
Door enkele partijen zijn initiatieven gestart om bij de hypotheekverstrekking meer rekening te houden met de bestendigheid van het inkomen door te kijken naar toekomstige arbeidsmarktkansen en verdiencapaciteit. De perspectiefverklaring biedt uitzendkrachten de mogelijkheid om de bestendigheid van hun inkomen aan te tonen en zo een hypotheek af te sluiten op basis van het huidige inkomen. De verklaring is geïntroduceerd door Randstad, Obvion en Vereniging Eigen Huis (VEH) en wordt door een aantal kredietverstrekkers en het WEW geaccepteerd. Sinds december 2016 is het ook voor startende zzp-ers mogelijk een NHG-hypotheek te krijgen op basis van inkomensverklaring waarbij het toetsinkomen wordt gebaseerd op het inkomen uit de afgelopen drie jaar. Verder is de Hypotheekshop en arbeidsmarktonderzoeksbureau Intelligence Group een initiatief gestart, namelijk de arbeidsmarktscan. De arbeidsmarktscan is gericht op werknemers met een flexibele arbeidsovereenkomst, die zo de bestendigheid van hun verdiencapaciteit kunnen aantonen. Het experiment met de arbeidsmarktscan is recent uitgebreid en het plan is om de arbeidsmarktscan in de toekomst breder aan te bieden. Initiatieven die gericht zijn om de bestendigheid van het inkomen te beoordelen worden erg waardevol gevonden. Tijdens de bijeenkomsten zijn marktpartijen aangemoedigd om deze initiatieven verder te ontwikkelen en te verbreden.

6.3. Verwachte inkomensstijging

In de Regeling hypothecair krediet is toegelicht dat inkomensstijgingen binnen zes maanden meegenomen mogen worden bij het bepalen van de toegestane financieringslast. Kredietverstrekkers houden rekening met verwachte inkomensstijgingen, mits deze aantoonbaar binnen zes maanden plaatsvinden. In de praktijk komt deze situatie niet vaak voor. Vanuit het perspectief van toekomstige betaalbaarheid wordt zeer terughoudend omgegaan met hypotheekverstrekking op basis van verwachte inkomensstijgingen die niet aantoonbaar zijn aangezien dit een onzekere factor is.

Uit gesprekken met de sector blijkt dat weinig behoefte bestaat om de huidige systematiek op dit punt te wijzigen. Toekomstig inkomensperspectief vraagt om een gedegen onderbouwing en kan doorgaans niet op basis van aannames worden uitgevoerd. Gedeeld wordt het beeld dat terughoudend omgegaan moet worden met onzekere inkomensstijgingen.

Dit is een publicatie van
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

In samenwerking met
Ministerie van Financiën

juli 2017 | 104056

Deel 2: nr 43

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 december 2017 11:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: Platform hypotheken

Beste heer/mevrouw,

Het platform maatwerk heeft dit jaar onderzoek gedaan naar maatwerk bij hypotheekverstrekking. Tijdens het platform zijn knelpunten voor maatwerk bij hypotheekverstrekking onderzocht en oplossingsrichtingen uitgewerkt. Voor de zomer is de Tweede Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van het platform maatwerk. Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft toegezegd dat het platform maatwerk voortgezet en verbreed wordt tot een *platform hypotheken*, zodat ook andere onderwerpen rondom hypotheekverstrekking aan bod kunnen komen.

Bij een volgende bijeenkomst zal aandacht besteed worden aan de toepassing van de oplossingsrichtingen van het platform maatwerk en over verzilveren en verduurzaming. Door middel van een online enquête wordt informatie over deze onderwerpen opgevraagd bij hypotheekaanbieders en intermediairs. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt als input voor het *platform hypotheken*. In de bijgesloten aanbiedingsbrief vindt u meer informatie over het onderzoek en het *platform hypotheken*.

U kunt ons helpen de benodigde informatie te verkrijgen door de enquête in te vullen. Ik besef dat het invullen van de enquête tijd en inspanning van u vraagt. Om een goed beeld te krijgen van de praktijk is participatie aan de enquête voor ons belangrijk. Ik waardeer uw medewerking aan de enquête dan ook zeer. Met uw antwoorden wordt vertrouwelijk omgegaan, er zal niet herleidbaar naar worden verwezen en de antwoorden worden niet gedeeld met derden.

Hoe vult u de enquête in?:
U kunt de enquête vinden via deze link. De antwoorden blijven opgeslagen voor de pagina's die u afgerond heeft en u kunt er dus later in doorwerken of antwoorden wijzigen, zolang u op hetzelfde apparaat verder werkt.

Ik verzoek u vriendelijk om de enquête uiterlijk **19 januari 2018** in te vullen. Mocht u de enquête niet zelf in kunnen vullen, dan verzoeken wij u de mail door te sturen naar een collega.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met [redacted] van het ministerie van BZK ([redacted]@minbzk.nl).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

.....
Afdeling Koop- en kapitaalmarkt
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuid, 21e etage
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted]
http://www.woningmarktbeleid.nl

www.rijksoverheid.nl | www.facebook.com/minbzk | www.twitter.com/minbzk

Deel 2: nr. 44

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon
[redacted]

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Kenmerk

Uw kenmerk

Datum 22 december 2017
Betreft Enquête platform hypotheken

Beste,

Het platform maatwerk heeft het afgelopen jaar onderzoek gedaan naar maatwerk bij hypotheekverstrekking. Het platform is gestart met een onderzoek om meer inzicht te krijgen in het gebruik van maatwerk en in knelpunten die door hypotheekaanbieders en hypotheekadviseurs ervaren worden.

Tijdens platformbijeenkomsten met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Financiën, de Autoriteit Financiële Markten, hypotheekaanbieders, hypotheekadviseurs, koepelorganisaties (Nederlandse Vereniging van Banken, Verbond van Verzekeraars, Organisatie van Financiële Dienstverleners, Adfiz), het Waarborgfonds Eigen Woningen, het Nibud en de Vereniging Eigen Huis zijn gesignaleerde problemen nader uitgewerkt en oplossingsrichtingen getoetst.

Het platform maatwerk zal in de toekomst voortgezet en verbreed worden tot een *platform hypotheken*, zodat ook andere beperkingen in de hypotheekverstrekking geadresseerd kunnen worden. Als startpunt voor een volgende bijeenkomst wil ik onderzoeken of de uitkomsten van het platform werkbaar zijn en in hoeverre knelpunten zijn weggenomen. Dit wil ik doen door een enquête die wordt uitgezet onder hypotheekaanbieders. U ontvangt daarvoor een e-mail met een vragenlijst.

De resultaten van dit onderzoek zullen gebruikt worden als input voor het *platform hypotheken*. Met uw antwoorden wordt vertrouwelijk omgegaan en deze worden niet gedeeld met derden. Daarnaast wordt voor zowel de cijfermatige als de kwalitatieve vragen alleen gecommuniceerd over een sectorbeeld en niet verwezen naar individuele respondenten of op een wijze waaruit dit af te leiden valt.

Ik verzoek u vriendelijk om de online enquête uiterlijk 19 januari 2018 beantwoord te retourneren.

Ik besef dat deze enquête tijd en inspanning van u en/of uw collega's vraagt en stel uw medewerking daarom zeer op prijs.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,

[redacted]
hoofd Koop en Kapitaalmarkt

platform hypotheken

Introductie

Geachte relatie,

Hartelijk dank dat u deel wilt nemen aan deze enquête voor het platform hypotheken. Het afgelopen jaar heeft het platform maatwerk onderzoek gedaan naar maatwerk bij hypotheekverstrekking. Voor geconstateerde knelpunten zijn oplossingen geformuleerd. Deze enquête is bedoeld om de uitkomsten van het platform te evalueren.

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) beschrijft de kaders waar binnen op verantwoorde wijze hypotheekverstrekking kan plaatsvinden op basis van het inkomen en de waarde van het onderpand. Naast de leennormen biedt de regelgeving algemene ruimte om middels maatwerk af te wijken van LTI-normen, mits onderbouwd is dat dit verantwoord is; de zogeheten 'explains'. Waar over maatwerk wordt gesproken in de enquête wordt in de regel op deze explainmogelijkheden gedoeld.

De enquête bestaat uit vragen over de volgende onderwerpen:

1. **Het gebruik van maatwerk**
2. **Maatwerk voor starters**
3. **Maatwerk voor senioren**
4. **Maatwerk voor oversluiters**
5. **Opeethypotheken**
6. **Verduurzaming**

U kunt de enquête tussentijds opslaan en op een later tijdstip de enquête verder invullen of doorsturen naar een collega.

Wij verzoeken u vriendelijk om de enquête uiterlijk 19 januari 2018 in te vullen.

Mocht u nog vragen hebben over de vragenlijst of het platform hypotheken, dan kunt u contact opnemen met [redacted]@minbzk.nl [redacted]).

1. Via welke contactgegevens kunnen we contact met u opnemen over het vervolg van het onderzoek en het platform hypotheken?

Het gebruik van maatwerk

2. Heeft uw organisatie deelgenomen aan één van de sessies van het platform maatwerk?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

3. Heeft u deelgenomen aan één van de sessies van het platform hypotheken?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

4. Bent u op de hoogte van de uitkomsten van het platform maatwerk?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

5. Bij hoeveel procent van de hypotheken heeft uw organisatie in 2017 maatwerk toegepast?

6. Overweegt uw organisatie het komende jaar meer maatwerk mogelijk te maken?

- ◯ Ja
- ◯ Nee
- ◯ n.v.t.

Toelichting

7. Is het platform maatwerk aanleiding geweest om het acceptatiebeleid rondom maatwerk opnieuw te bezien?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Kunt u aangeven waarom wel/niet?

Maatwerk voor starters

8. Heeft uw organisatie het afgelopen jaar aanpassingen gedaan in het acceptatiebeleid die meer maatwerk specifiek voor starters mogelijk maakt?

- ◯ Ja. De resultaten van het platform maatwerk hebben hier een rol in gespeeld.
- ◯ Ja. De resultaten van het platform maatwerk hebben hier geen rol in gespeeld.
- ◯ We verwachten het komend jaar aanpassingen te doen.
- ◯ Nee

Wat heeft uw organisatie in het acceptatiebeleid voor starters aangepast?

9. Biedt u momenteel de perspectiefverklaring aan?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Wat zijn bezwaren voor het aanbieden van de perspectiefverklaring?

10. Biedt u momenteel de arbeidsmarktscan aan?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Wat zijn bezwaren voor het aanbieden van de arbeidsmarktscan?

11. Biedt u individueel maatwerk aan starters op basis van huidige huurlasten?

- ◯ Ja, dit wordt per individueel geval bekeken.
- ◯ Ja, we hebben hier (interne) kaders voor.
- ◯ We overwegen dit het komend jaar mogelijk te maken.
- ◯ Nee

Toelichting

Maatwerk voor senioren

12. Heeft uw organisatie het afgelopen jaar aanpassingen gedaan in het acceptatiebeleid die meer maatwerk specifiek voor senioren mogelijk maakt?

- ◯ Ja. De resultaten van het platform maatwerk hebben hier een rol in gespeeld.
- ◯ Ja. De resultaten van het platform maatwerk hebben hier geen rol in gespeeld.
- ◯ We verwachten het komend jaar aanpassingen te doen.
- ◯ Nee

Wat heeft uw organisatie in het acceptatiebeleid voor senioren aangepast?

13. Biedt u maatwerk aan senioren die te maken krijgen met een AOW-gat

- ◯ Ja, dit wordt per individueel geval bekeken.
- ◯ Ja, we hebben hier (interne) kaders voor.
- ◯ We overwegen dit het komend jaar mogelijk te maken.
- ◯ Nee

Toelichting

14. Biedt u de mogelijkheid om op werkelijke lasten te toetsen?

- ◯ Ja, dit wordt per individueel geval bekeken.
- ◯ Ja, we hebben hier (interne) kaders voor.
- ◯ We overwegen dit het komend jaar mogelijk te maken.
- ◯ Nee

Toelichting

15. De AFM heeft met een Q&A verduidelijkt wanneer maatwerk op basis van werkelijke lasten verantwoord kan zijn. Heeft dit meer duidelijkheid geven?

- ◯ Ja
- ◯ Nee
- ◯ De verduidelijking is niet bekend.

Toelichting

16. Biedt u maatwerk aan klanten die willen verhuizen naar een goedkopere woning, maar vanwege hun inkomen niet aan de leennormen voor een nieuwe hypotheek voldoen?

- ◯ Ja, dit wordt per individueel geval bekeken.
- ◯ Ja, we hebben hier (interne) kaders voor.
- ◯ We overwegen dit het komend jaar mogelijk te maken.
- ◯ Nee

Toelichting

17. De AFM heeft met een Q&A verduidelijkt wanneer maatwerk verantwoord kan zijn bij een verhuizing naar een goedkopere woning. Heeft dit meer duidelijkheid geven?

- ◯ Ja
- ◯ Nee
- ◯ De verduidelijking is niet bekend

Toelichting

18. Per 1 januari 2018 is in de Regeling Hypothecair krediet aangepast dat bij leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar die volledig afgelost worden, niet getoets hoeft te worden met de toetsrente van 5%. Deze leningdelen kunnen getoetst worden met de contractrente. Gaat u deze consumenten nu ook toetsen op de contractrente?

- ◯ Ja
- ◯ Nee
- ◯ Dat gebeurde al

Bij 'Nee'. Waarom niet?

19. Heeft uw organisatie het afgelopen jaar aanpassingen gedaan in het acceptatiebeleid die meer maatwerk specifiek voor oversluiters mogelijk maakt?

- ◯ Ja. De resultaten van het platform maatwerk hebben hier een rol in gespeeld.
- ◯ Ja. De resultaten van het platform maatwerk hebben hier geen rol in gespeeld.
- ◯ We verwachten het komend jaar aanpassingen te doen.
- ◯ Nee

Wat heeft uw organisatie in het acceptatiebeleid voor oversluiters aangepast?

Overige onderwerpen

Het platform maatwerk wordt voorgezet als platform hypotheken, zodat ook andere knelpunten rondom hypotheekverstrekking geadresseerd kunnen worden. Voor komend jaar staat opeethypotheken en verduurzaming op de agenda. Hieronder volgen een aantal vragen met betrekking tot deze onderwerpen.

20. Verwacht u dat de vraag naar opeethypotheken in Nederland de komende jaren toeneemt?

- ◯ Ja, ik verwacht een sterke toename van de vraag.
- ◯ Ja, ik verwacht een beperkte toename van de vraag.
- ◯ Ik verwacht dat de vraag naar opeethypotheken gelijk blijft.
- ◯ Ik verwacht dat de vraag daalt.

Toelichting (optioneel)

21. Zijn er volgens u voldoende mogelijkheden in de markt voor huizenbezitters om vermogen te verzilveren?

- ◯ Ja
- ◯ Nee
- ◯ Anders

Kunt u dit toelichten?

22. Wat zijn voor u de belangrijkste reden om (in de toekomst)wel een opeethypotheek aan te bieden?

23. Wat zijn voor u de belangrijkste reden om (in de toekomst)geen opeethypotheek aan te bieden?

24. Wat zou voor u het verschil kunnen maken waardoor u in de toekomst wel een opeethypotheek zou aanbieden?

25. Overweegt u in de toekomst andere verzilverproducten aan te gaan bieden? Zo ja, kunt u dit toelichten?

26. Hoe gaat u om met het onderwerp verduurzaming binnen hypotheekverstrekking?

27. Biedt u klanten de mogelijkheid om de kosten van energiebesparende voorzieningen mee te financieren tot maximaal 106% van de Loan-to-Value?

- ◯ Ja, dit is opgenomen in het acceptatiebeleid.
- ◯ Ja, dit wordt per individueel dossier bekeken.
- ◯ We overwegen dit het komend jaar mogelijk te maken.
- ◯ Nee.

Tot slot

28. De Tweede Kamer heeft een motie aangenomen over het mogelijk maken van stapsgewijs oversluiten. Bij stapsgewijs oversluiten benut de consument de jaarlijkse ruimte om boetevrij af te lossen om de hypotheek in stappen over te sluiten naar een hypotheek met een lagere rente. Staan uw acceptatievoorwaarden dit toe?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Toelichting

29. Indien u bij de vorige vraag nee heeft geantwoord. Welke bezwaren ziet u voor het mogelijk maken van stapsgewijs oversluiten?

30. Heeft u tot slot nog punten voor het platform hypotheken?

Hartelijk dank voor uw tijd. Mogelijk nemen wij nog contact met u op over uw antwoorden. U wordt nog geïnformeerd over het verdere proces rond het platform hypotheken.

Adviseurs over platform hypotheken

Introductie

Geachte relatie,

Hartelijk dank dat u deel wilt nemen aan deze enquête voor het platform hypotheken. Het afgelopen jaar heeft het platform maatwerk onderzoek gedaan naar maatwerk bij hypotheekverstrekking. Voor geconstateerde knelpunten zijn oplossingen geformuleerd. Deze enquête is bedoeld om de uitkomsten van het platform te evalueren.

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) beschrijft de kaders waar binnen op verantwoorde wijze hypotheekverstrekking kan plaatsvinden op basis van het inkomen en de waarde van het onderpand. Naast de leennormen biedt de regelgeving algemene ruimte om middels maatwerk af te wijken van LTI-normen, mits onderbouwd is dat dit verantwoord is; de zogeheten 'explains'. Waar over maatwerk wordt gesproken in de enquête wordt in de regel op deze explainmogelijkheden gedoeld.

De enquête bestaat uit vragen over de volgende onderwerpen:

1. **Maatwerk**
2. **Overige onderwerpen**

U kunt de enquête tussentijds opslaan en op een later tijdstip de enquête verder invullen of doorsturen naar een collega.

Wij verzoeken u vriendelijk om de enquête uiterlijk 19 januari 2018 in te vullen.

Mocht u nog vragen hebben over de vragenlijst of het platform hypotheken, dan kunt u contact opnemen met [redacted]@minbzk.nl [redacted]).

1. Via welke contactgegevens kunnen we contact met u opnemen over het vervolg van het onderzoek en het platform hypotheken?

Het gebruik van maatwerk

2. Bij hoeveel procent van de aanvragen die u indient gaat het om maatwerk?

3. Bent u op de hoogte van de uitkomsten van het platform maatwerk?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

4. Merkt u dat hypotheekaanbieders het afgelopen half jaar meer mogelijkheden bieden voor maatwerk?

- ◯ Ja, er zijn nu meer mogelijkheden
- ◯ Nee, er zijn nu minder mogelijkheden
- ◯ Nee, er zijn evenveel mogelijkheden

Toelichting

5. Op welke onderdelen is volgens u meer maatwerk mogelijk?

- ☐ Toetsen op werkelijke lasten
- ☐ Verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten
- ☐ AOW-gat
- ☐ Oversluiten naar een andere aanbieder
- ☐ Flexibel inkomen
- ☐ Koopstarters die een huurwoning met hoge huurlasten hebben

6. Verwacht u het komende jaar meer aanvragen op basis van maatwerk in te dienen?

- ◯ Ja
- ◯ Nee, ik verwacht dat dit gelijk blijft
- ◯ Nee, ik verwacht dat dit minder wordt

Toelichting

Overige onderwerpen

Het platform maatwerk wordt voorgezet als platform hypotheken, zodat ook andere knelpunten rondom hypotheekverstrekking geadresseerd kunnen worden. Voor komend jaar staat opeethypotheken en verduurzaming op de agenda. Hieronder volgen een aantal vragen met betrekking tot deze onderwerpen.

7. Adviseert u klanten weleens om te kiezen voor een opeethypotheek (een verzilverproduct waarbij er geen maandlast is en de rente wordt bijgeschreven bij de hypotheeksom)?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Toelichting

8. Voor welke type klanten acht u een opeethypotheek geschikt?

9. Bespreekt u de mogelijkheden om de nieuwe woning te verduurzamen tijdens het hypotheekadviesgesprek?

- ◯ Ja, dit is een standaard onderdeel van het adviesgesprek.
- ◯ Ja, als de klant het onderwerp te sprake brengt.
- ◯ Nee
- ◯ Anders

Toelichting

10. Bespreekt u daarbij ook de mogelijkheid om, tot een maximum van 106% Loan-to-value, energiebesparende voorzieningen mee te financieren in de hypotheek?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Toelichting

11. Wijst u klanten door naar een energieadviseur om de investeringen die de klant kan doen om de woning te verduurzamen in kaart te brengen?

- ◯ Ja, regelmatig
- ◯ Ja, incidenteel
- ◯ Nee

Toelichting

12. Overweegt u verduurzaming meer te betrekken in het advies?

- ◯ Ja
- ◯ Nee

Loopt u daarbij tegen belemmeringen aan?

Tot slot

13. Heeft u tot slot nog punten voor het platform hypotheken?

Hartelijk dank voor uw tijd. Mogelijk nemen wij nog contact met u op over uw antwoorden. U wordt nog geïnformeerd over het verdere proces rond het platform hypotheken.

Deel 2: nr 47

Van: [redacted]
Aan: [redacted]@devolksbank.nl"; [redacted]@rabobank.nl"; [redacted]@nn.nl"; [redacted]@hypotheker.nl"; [redacted]@cmisfranchise.nl"; [redacted]@hypotheekshop.nl"; [redacted]@profin.nl"; [redacted]@svn.nl"; [redacted]@nhg.nl"; [redacted]@eigenhuis.nl"; [redacted] (FM/ME); [redacted] (FM/ME);
Onderwerp: Platform hypotheken - werkgroep senioren en oversluiters
Datum: vrijdag 9 maart 2018 11:59:43
Bijlagen: bijlage_risico"s opeethypotheken.pdf
Werkgroep senioren en oversluiters.pdf

Beste deelnemer,
Hartelijk dank voor je aanmelding voor de werkgroep 'senioren en oversluiters' van het platform hypotheken op dinsdag 13 maart. Hierbij ontvangt u de uitnodiging met de agenda en de bijbehorende stukken.

Werkgroep

De werkgroep maakt zoals eerder aangegeven deel uit van platform hypotheken. Het platform hypotheken is de opvolger van het platform maatwerk en heeft als doel om vermeende knelpunten rondom hypotheekverstrekking te onderzoeken en hier oplossingen voor te zoeken. Tijdens de werkgroep evalueren we de uitkomsten van het platform maatwerk en bespreken we hypotheekverstrekking aan senioren en oversluiters. In de bijgevoegde stukken vind je aanvullende informatie en de bespreekpunten.
Het programma is als volgt:
09.15 - 09.30 Inloop
09.30 - 09.40 Opening
09.40 - 10.00 Algemeen beeld evaluatie platform
10:00 - 11:10 Senioren
11:10 - 11:30 Pauze
11:30 - 12:15 Oversluiten
12:15 - 12:30 Afsluiting

Locatie

De werkgroep vindt plaats bij The Office Operators, Utrecht Centrum. Het adres is Niasstraat 1, Utrecht. De locatie ligt dichtbij Utrecht CS en is met het openbaar vervoer goed bereikbaar. Na afloop staan er broodjes klaar.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Afdeling Koop- en kapitaalmarkt
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuid, 21e etage
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....
[redacted]
http://www.woningmarktbeleid.nl
www.rijksoverheid.nl | www.facebook.com/minbzk | www.twitter.com/minbzk
[redacted]

Deel 2: nr 48

Ministry of the Interior and Kingdom Relations

Werkgroep 1 platform hypotheken

13 maart 2018

Over het platform hypotheken

- In 2017 heeft het platform maatwerk onderzoek gedaan naar maatwerk bij hypotheekverstrekking.

- In verschillende platformbijeenkomsten zijn knelpunten besproken en oplossingsrichtingen gevonden.

- Het platform werd als nuttig ervaren en is verbreed naar een jaarlijks ***platform hypotheken,*** zodat naast maatwerk ook andere knelpunten rondom hypotheekverstrekking besproken kunnen worden.

Over het platform hypotheken

- Dit jaar staan de volgende onderwerpen op het programma:
  1. Evaluatie uitkomsten platform maatwerk
  2. Verzilveren en het aanbod van opeethypotheken
  3. Stapsgewijs oversluiten
  4. Verduurzaming van de particuliere woningvoorraad
  5. Starters op de koopmarkt

- Nu eerste beeld op basis van gesprekken en enquête.

- Werkgroepen zijn bedoeld om beeld te toetsen en om gezamenlijk te kijken naar oplossingen.
  - Vandaag: senioren en oversluiten
  - 27 maart: starters en verduurzaming

Planning

09.40 - 10.00	evaluatie platform
10:00 - 11:10	senioren
11:10 - 11:30	pauze
11:30 - 12:15	oversluiten
12:15 - 12:30	afsluiting

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Algemeen beeld evaluatie platform maatwerk

Resultaten enquête en gevoerde gesprekken

Evaluatie uitkomsten

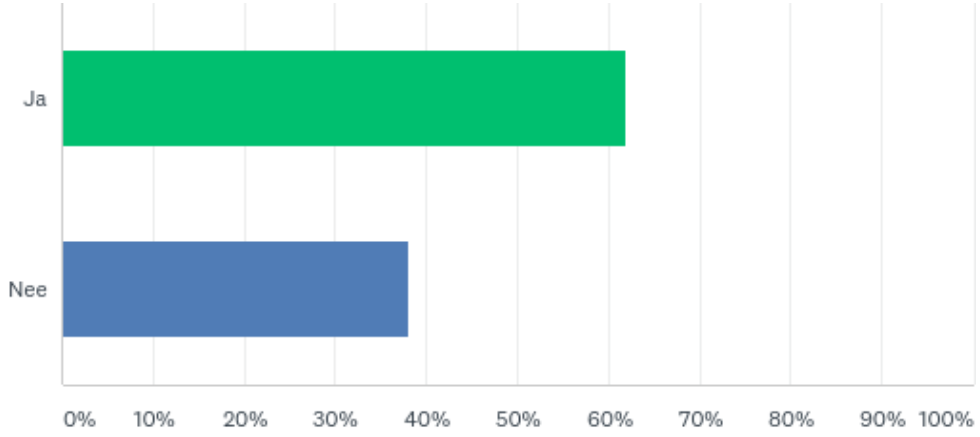
- Platform maatwerk heeft gekeken naar knelpunten rondom maatwerk aan senioren, oversluiters en starters en concrete oplossingsrichtingen geformuleerd.

- Gesprekken met twintigtal partijen:
  - Brancheorganisaties: NVB, Verbond, Ovfd, Adfiz
  - WEW, VEH
  - Individuele geldverstrekkers/hypotheekketens

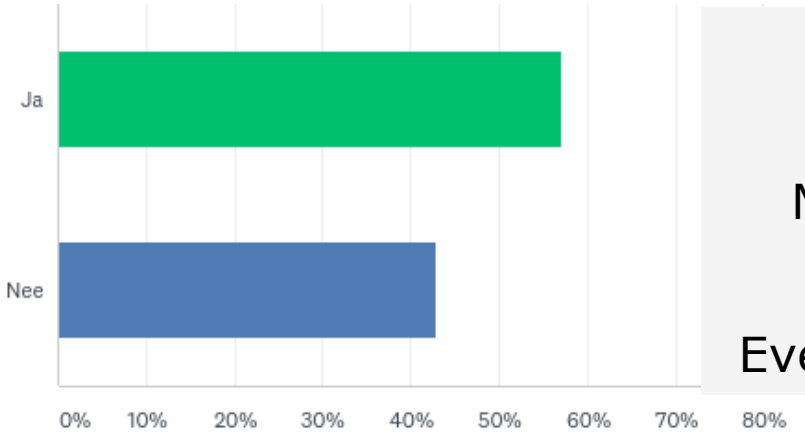
- Enquête onder kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs:
  - Ingevuld door 13 kredietverstrekkers en 93 adviseurs.

Kredietverstrekkers en adviseurs zijn goed op de hoogte van de uitkomsten.

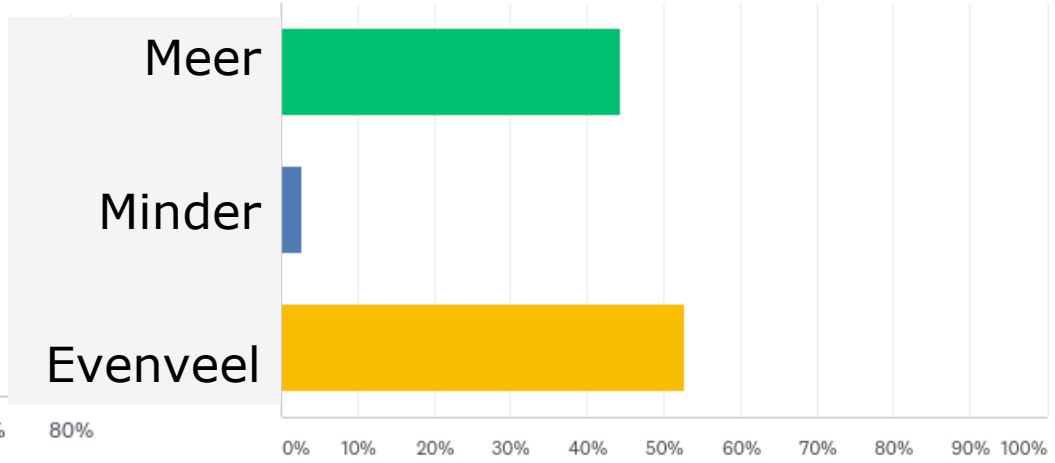
Adviseurs: Bent u op de hoogte van de uitkomsten van het platform maatwerk?



55% van de kredietverstrekkers geeft aan dat het platform maatwerk aanleiding is geweest om het acceptatiebeleid te herzien.

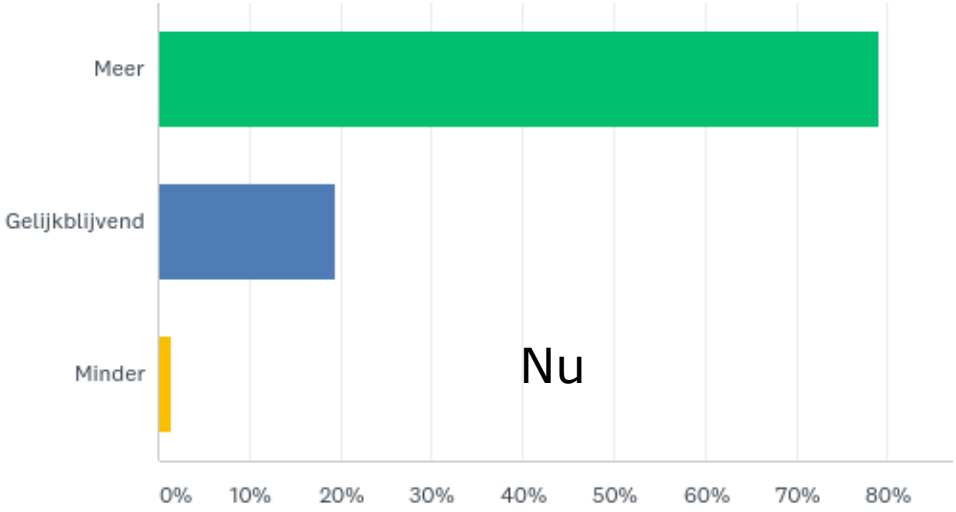


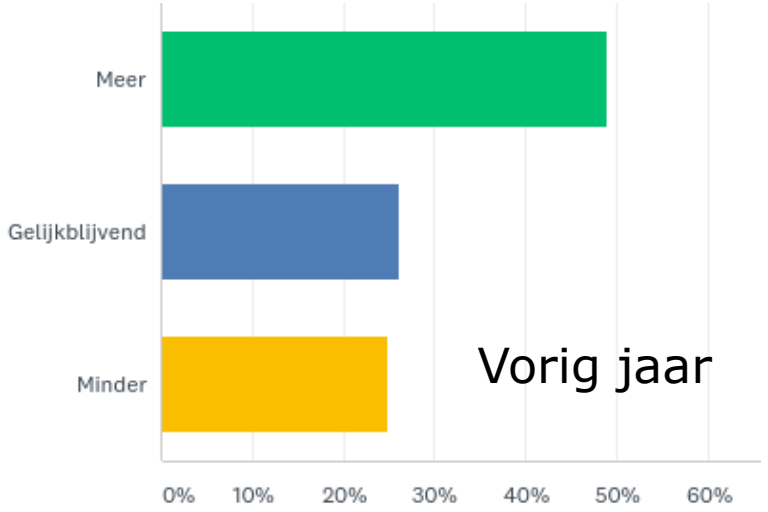
Merkt u dat hypotheekaanbieders het afgelopen half jaar meer mogelijkheden bieden voor maatwerk?



Adviseurs zijn positiever over maatwerk geworden

Verwacht u het komende jaar meer aanvragen op basis van maatwerk in te dienen?





Concluderend

- Uitkomsten platform zijn aanleiding geweest om kritisch naar het acceptatiebeleid te kijken en hebben tot aanpassingen geleid.

- Adviseurs zien verbeteringen en zijn positiever over maatwerkaanvragen geworden.

- Kanttekeningen enquête:
  - Verbeteringen, maar bij deel van de aanbieders geen aanpassingen.
  - Verschil tussen wat adviseur verantwoord vindt en wat kredietverstrekker accepteert.

Wordt dit beeld herkend?

Hoe kan het dat de helft van de adviseurs niet ervaart dat er meer mogelijkheden zijn?

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Senioren

Knelpunten bij senioren

Platform maatwerk

1. Annuitaire toets bij een aflossingsvrije hypotheek
2. Verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten
3. Toetsrente bij kortlopende leningdelen
4. AOW-gat

Daarnaast ontvangen we signalen dat senioren lastig kunnen verzilveren

- Hier speelt discussie rondom annuïtaire toets
- Maar ook aandacht voor aanbod opeethypotheken

Zijn er belangrijke knelpunten bij senioren die ontbreken?

Knelpunten bij senioren

Platform maatwerk

1. Annuitaire toets bij een aflossingsvrije hypotheek
2. Verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten
3. Toetsrente bij kortlopende leningdelen
4. AOW-gat

Evaluatie Uitkomsten

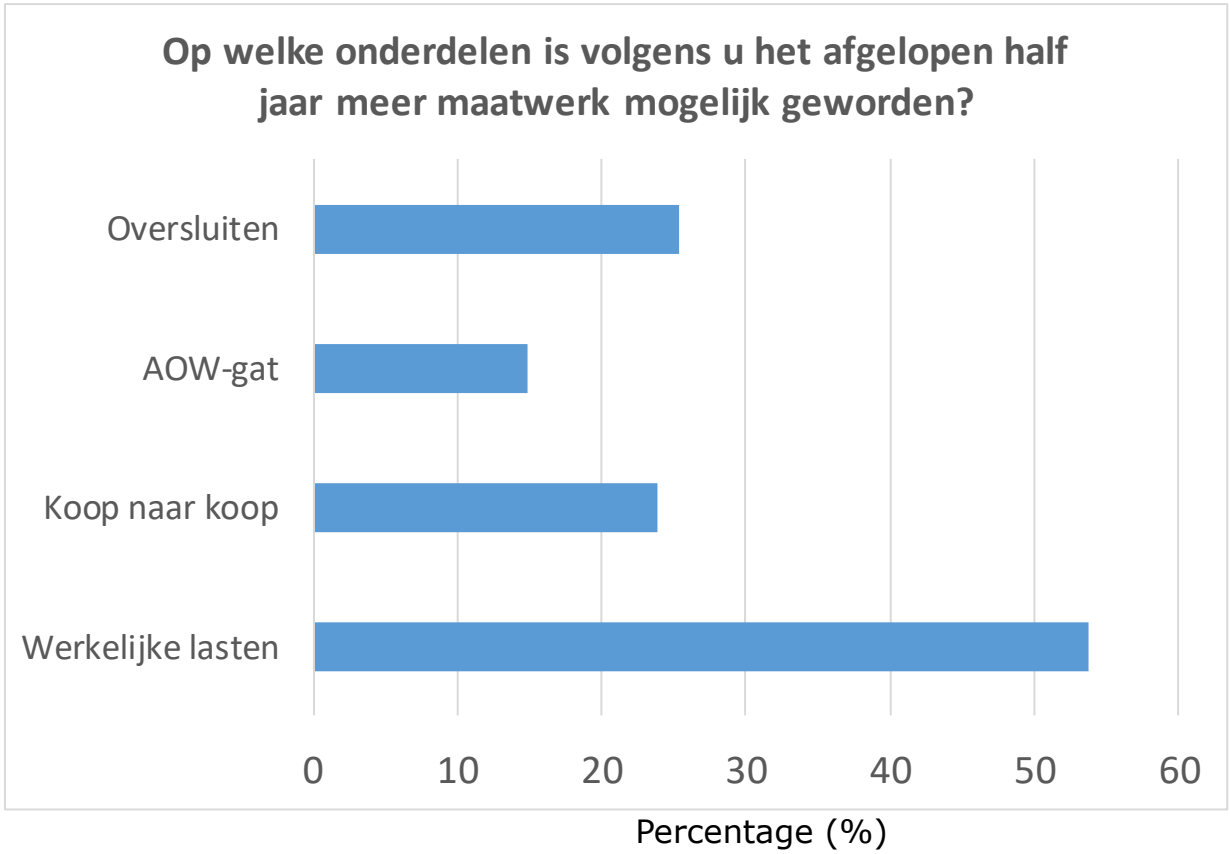
Daarnaast ontvangen we signalen dat senioren lastig kunnen verzilveren

- Hier speelt discussie rondom annuïtaire toets
- Maar ook aandacht voor aanbod opeethypotheken

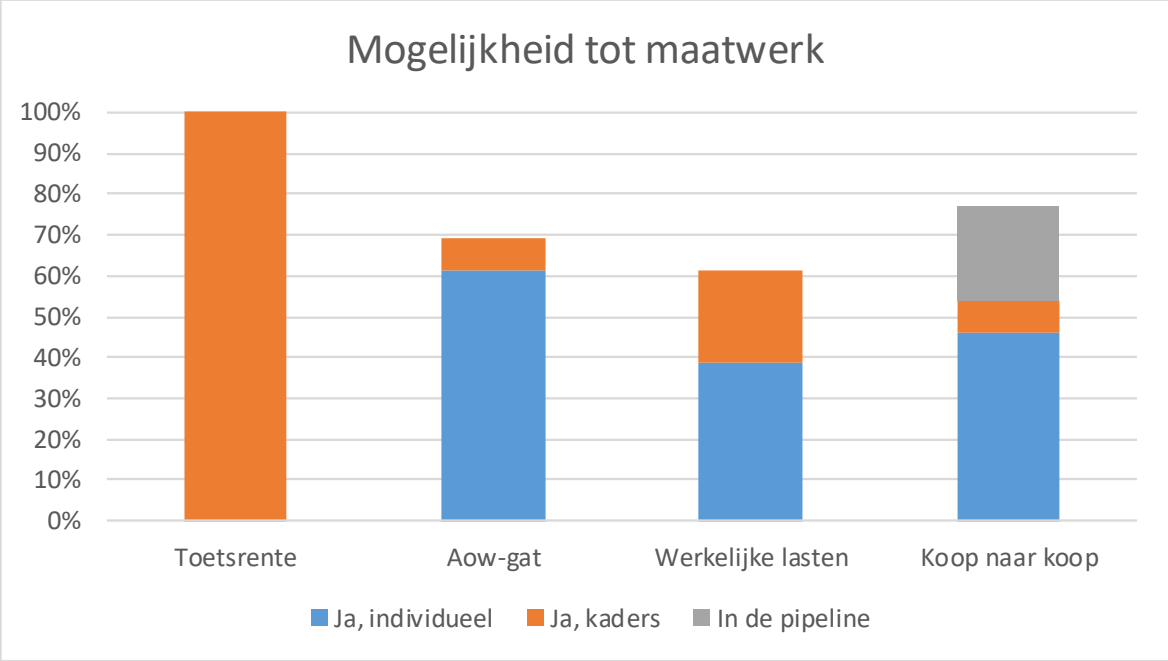
Daarna Verzilveren

Zijn er belangrijke knelpunten bij senioren die ontbreken?

Op welke onderdelen is volgens u het afgelopen half jaar meer maatwerk mogelijk geworden?



Kredietverstrekkers is gevraagd hoe zij omgaan met de beschreven knelpunten.



1. Senioren: toetsing op werkelijke lasten

- Knelpunt: annuitaire toets kan onnodig belemmerend zijn voor senioren die een aflossingsvrije hypotheek willen afsluiten.
- Ontwikkelingen:
  - De AFM heeft verduidelijkt wanneer dit verantwoord kan.
  - Meer partijen bieden maatwerk, ook meer communicatie.
  - Aantal partijen werkt aan propositie.
  - Ook partijen die hier niets mee doen/willen. Geen aanwijzingen dat dit komt door onduidelijkheid wet- en regelgeving.

Wordt dit beeld herkend?

In hoeverre is dit knelpunt nu weggenomen?

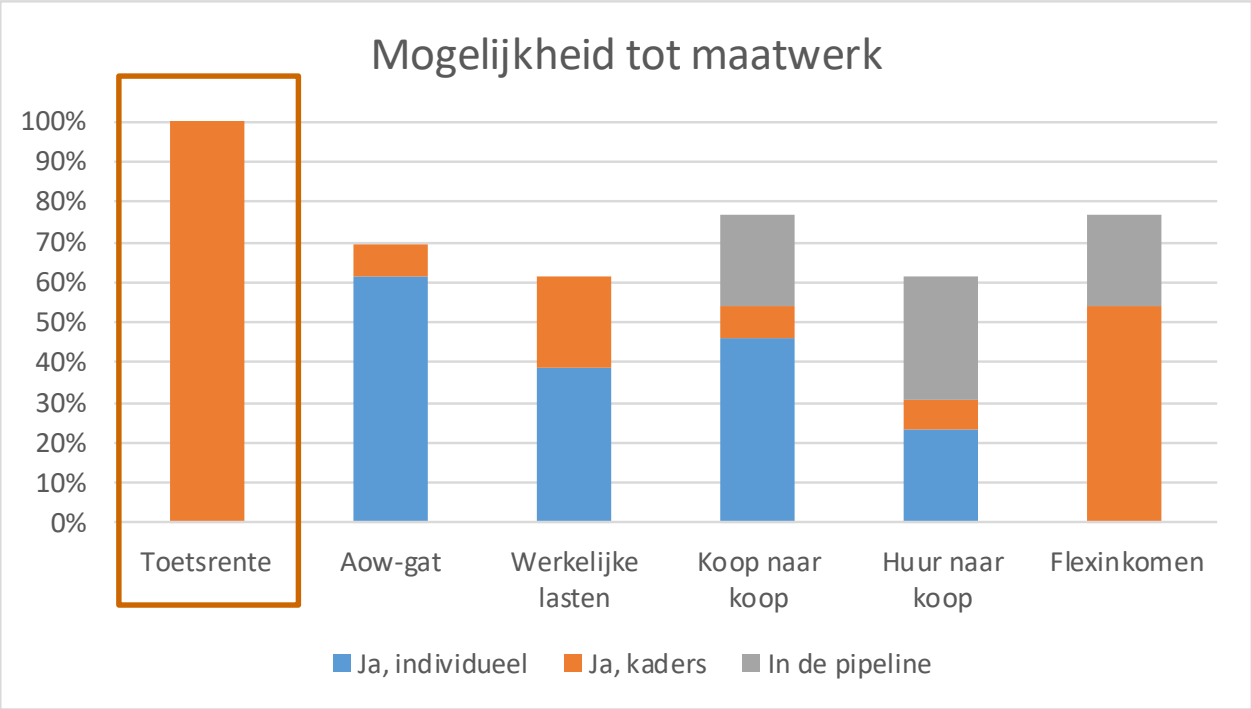
2. Senioren: naar een goedkopere koopwoning.

- Knelpunt: senioren die maandlast willen verlagen kunnen onnodig beperkt worden door de inkomenscriteria.
- Ontwikkelingen:
  - De AFM heeft verduidelijkt wanneer dit verantwoord kan
  - Deel kredietverstrekkers biedt maatwerk, vooral voor bestaande klanten.
  - Eén kredietverstrekker geeft aan interne kaders te hebben.
  - Aantal partijen werkt aan propositie.
  - WEW werkt in samenspraak met AFM/Nibud aan een verdere concretisering van de verduidelijking voor NHG-hypotheken

Wordt dit beeld herkend?

In hoeverre is dit knelpunt nu weggenomen?

3. Knelpunt van toetsrente lijkt weggenomen met aanpassing Regeling Hypothecair Krediet



4. Senioren: AOW-gat.

- Knelpunt: kredietverstrekkers hebben onvoldoende gespecificeerd hoe ze omgaan met het AOW-gat.
- Ontwikkelingen:
  - Merendeel kredietverstrekkers biedt individueel maatwerk.
  - Kredietverstrekkers gaan hier verschillend mee om:
    - Deel accepteert bewijs eigen middelen als zekerheid.
    - Deel toetst op werkelijke lasten.

Wordt dit beeld herkend?
In hoeverre is dit knelpunt nu weggenomen?

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Verzilveren/ opeethypotheken

Mogelijkheden om overwaarde vrij te maken

1. Woning verkopen en andere woning huren

2. Verhuizen naar een goedkopere koopwoning.
   - Maatwerk mogelijk

3. Verzilveren en blijven wonen in huidige woning
   - Aflossingsvrije hypotheek (met maatwerk obv werkelijke lasten)
   - Verkoopconstructies (sale and lease back, erfpacht)
   - **Opeethypotheek**

Zijn er (groepen) senioren die in de praktijk niet de overwaarde kunnen verzilveren, terwijl dit wel verantwoord zou zijn? Zo ja, wat is het knelpunt?

Opeethypotheken

Voordelen:

- Overwaarde kan worden vrijgemaakt.
- De rente wordt bijgeschreven bij lening, dus geen maandelijkse rentelasten

Nadelen:

- Risico’s die verbonden zijn aan de opeethypotheken: langlevenrisico, huizenprijsrisico, renterisico, reputatierisico aanbieder, zorgplicht etc.

Wat voor opeethypotheek wil de consument?

Als consumenten interesse hebben in een opeethypotheek dan willen ze het liefst:

- Garantie om levenslang in de woning te blijven wonen
- Flexibele opname van krediet, maar wel een vaste rente
- Een rente die niet veel hoger is dan de rente op een aflossingsvrije hypotheek

Terughoudendheid bij kredietverstrekkers (bijlage)

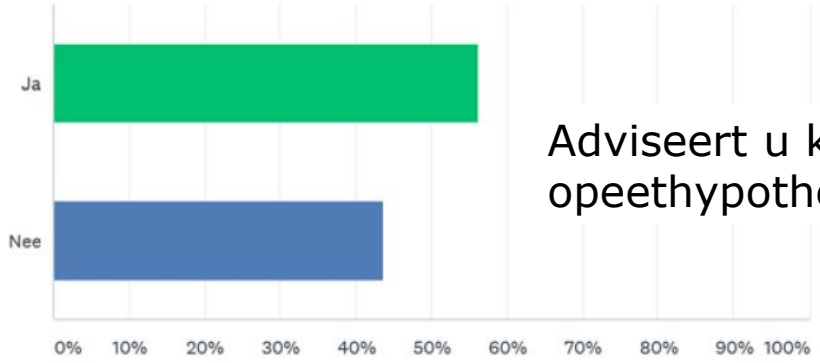
1. Restschuldrisico (langlevenrisico en huizenprijsrisico)
2. Renterisico
3. Door beperkte vraag blijft het een niche product met bijbehorende kosten en risico's
4. Reputatierisico
5. Zorgplicht i.c.m. explain nodig

Fundamenteel probleem: de risico's van het product (en de prijs hiervan) zijn moeilijk te matchen met de wensen van consumenten.

Beperkte vraag naar huidige opeethypotheken

Enquête adviseurs: opeethypotheek is voor beperkte groep geschikt.

- Wordt, vanwege kosten/risico's, vaak gezien als een laatste mogelijkheid.
- M.n. interessant voor ouderen met veel overwaarde, en voor senioren met een laag inkomen (weinig alternatieven).
- Mensen die een opeethypotheek willen afsluiten blijken niet altijd te voldoen aan de voorwaarden (bijv. te weinig overwaarde).



Adviseert u klanten wel eens een opeethypotheek?

Ontwikkelingen

Tot voor kort waren er twee aanbieders van opeethypotheken:

- Florius
- Rabobank

Recente ontwikkelingen:

- Florius heeft voorwaarden aangepast
- Overwaardeplan Rabobank wordt ook aangeboden via intermediair
- SVn Verzilverlening is geïntroduceerd (feb 2018)

<u>Verwachtingen</u>

- Aantal partijen onderzoekt uitbreiding mogelijkheden tot verzilveren.
- Meer gemeenten zullen de verzilverlening/blijverslening aanbieden.

Bespreekpunten

1. Delen jullie deze analyse? Wat zien jullie als belangrijkste risico?

2. Zijn er knelpunten die weggenomen kunnen worden?

Enkele punten die genoemd zijn mbt regelgeving en toezicht:

- Is een inkomenstoets altijd nodig?
- Onzekerheid wat verantwoorde kredietverlening is (i.r.t. zorgplicht)
- Voldoet het ESIS voor opeethypotheken?

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Oversluiten

- Oversluiten (evaluatie)
- Stapsgewijs oversluiten

Oversluiten (evaluatie)

- Platform maatwerk: acceptatiebeleid kan consumenten onnodig belemmeren bij het oversluiten naar een andere aanbieder.

- Ontwikkelingen:
  - Drie kredietverstrekkers geven aan dat het afgelopen jaar aanpassingen in het acceptatiebeleid gedaan zijn voor oversluiters. Eén kredietverstrekker geeft aan bezig te zijn met een pilot.
  - In de voorwaarden van het WEW is het mogelijk geworden om niet-NHG leningen over te sluiten naar NHG.

Vragen?

Motie stapsgewijs oversluiten

- In gesprek gaan met kredietverstrekkers en de AFM om mogelijk te maken dat vergoedingsvrije aflossingsdelen gebruikt kunnen worden om hypotheken in jaarlijkse stappen om te zetten naar een hypotheek met lagere lasten.

- Door gebruik te maken van de vergoedingsvrije ruimte kan de hypotheek stapsgewijs overgesloten worden (bijv. in 10 jaar bij 10% ruimte).

- Consumenten die in het verleden een hypotheek hebben afgesloten kunnen hiervan profiteren.

Twee opties zijn denkbaar:

1. Stapsgewijs oversluiten naar een nieuwe kredietverstrekker

2. Stapsgewijs oversluiten bij de huidige kredietverstrekker

Optie 1: naar een nieuwe kredietverstrekker

- Geen belemmeringen in wet- en regelgeving.

- Deze optie kent een aantal nadelen:
  - Er ontstaat een complexe situatie (verschillende aanbieders, voorwaarden en rentevasteperiodes).
  - Renteopslag voor tweede recht van hypotheek.
  - Jaarlijkse kosten: notaris- en advieskosten, taxatie, etc.

- De renteopslag en bijkomende kosten beperken het voordeel voor consumenten. Deze optie lijkt daardoor voor de meeste consumenten onaantrekkelijk.

Wat is jullie beeld?

Optie 2: bij de huidige kredietverstrekker

- Geen belemmeringen in wet- en regelgeving.

- Optie lijkt aantrekkelijker voor consumenten:
  - Er ontstaat nog steeds een complexe situatie (verschillende voorwaarden en rentevastperiodes).
  - Geen sprake van tweede recht van hypotheek.
  - Minder (jaarlijks terugkerende) kosten.

Wat is jullie beeld?

Huidige mogelijkheden

1. Stapsgewijs oversluiten naar een nieuwe kredietverstrekker
   - Voorwaarden van twee aanbieders staan het toe dat consumenten oversluiten naar een andere partij.
   - Eén aanbieder biedt de mogelijkheid om met een recht van 2e hypotheek stapsgewijs naar de aanbieder over te sluiten.

2. Stapsgewijs oversluiten bij de huidige kredietverstrekker
   - Twee aanbieders staan het toe dat huidige klanten stapsgewijs bij hen oversluiten.

Genoemde knelpunten voor het aanbieden van stapsgewijs oversluiten.

- Prepaymentrisico
  - De jaarlijkse vergoedingsvrije ruimte vergroot het prepayment risico, maar het aantal consumenten dat uit eigen middelen extra aflossingen doet is beperkt.
  - Stapsgewijs oversluiten vergroot de prepaymentratio van bestaande contracten. Hier is in de funding geen rekening mee gehouden.

Knelpunten voor het aanbieden van stapsgewijs oversluiten.

- Dit verhoogde risico kan resulteren in hogere hypotheekrentes, met name voor de langere rentevaste periodes, voor zowel bestaande als nieuwe klanten (eensporig rentebeleid).

- Het aanbieden van stapsgewijs oversluiten kan gevolgen hebben voor de concurrentiepositie van een kredietverstrekker en is daarmee niet aantrekkelijk voor een individuele aanbieder.

- Het sectorbreed aanbieden leidt tot hogere hypotheekrentes voor bestaande en nieuwe klanten en kan een prikkel zijn om de vergoedingsvrije ruimte te beperken.

Delen jullie dit beeld?

1. Restschuldrisico

- Het restschuldrisico bestaat uit de combinatie van het langlevenrisico (micro en macro) en het huizenprijsrisico.

- Een aantal partijen geeft aan dat dit geen (grote) belemmering is om het product wel/niet aan te bieden. Zij geven aan dat dit risico in principe wel te verzekeren of te dragen is.

- Door sommige partijen wordt het restschuldrisico partijen wel als een argument genoemd om dit product niet aan te bieden. Vooral het macrolanglevenrisico (dat de gemiddelde levensverwachting ineens sterk stijgt) is moeilijk/niet te verzekeren.

2. Renterisico

- Bij ‘flexibele opname’ in combinatie met een vaste rente voor de totale lening speelt het renterisico.

- Dit renterisico is niet te verzekeren voor de geldverstrekker omdat dit deel nog niet is uitgeleend (en het onzeker is of dit daadwerkelijk wordt uitgeleend). De geldverstrekker kan dit deel van de lening daarom nog niet (her)verzekeren, maar de rente van de toekomstige lening staat wel vast.

- Het renterisico kan beperkt worden door minder flexibiliteit in de opname te geven.

3. Niche product met verschillende kosten/risico’s

- Een opeethypotheek is een nicheproduct en brengt hierdoor verschillende kosten/risico’s met zich mee. Deze kosten/risico’s worden door een aantal partijen genoemd als reden om dit product niet aan te bieden. Verschillende partijen geven aan geen niche product te willen aanbieden.

- Kosten/risico’s:
  - Investeringskosten in ontwikkeling van het product en systemen
  - Veel partijen verwachten maar beperkte omzet en dus hoge (vaste) kosten per klant
  - Illiquide product waardoor het product moeilijk te verhandelen is. Als een aanbieder de portefeuille op termijn wil verkopen, kan het lastig zijn om een koper te vinden.

4. Reputatierisico

- Veel partijen geven aan dat het reputatierisico een reden is om dit product niet aan te bieden.

- Dilemma voor aanbieder:
  - Lage rente kan, maar dan risico's bij de consument (renterisico, risico op gedwongen verhuizing)
  - Risico's bij aanbieder, maar dan een hogere rente voor de consument

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Bestuur en Wonen
Woningmarkt

Contactpersoon
[redacted]

Datum
9 maart 2018

Kenmerk
2018-0000153977

nota

werkgroep 1 platform hypotheken, 13 maart 9.30-12.30
in Utrecht, Niasstraat 1

Doel van de werkgroep 1

- In deze werkgroep bespreken we de volgende onderwerpen: evaluatie platform maatwerk, senioren (evaluatie en verzilveren) en oversluiters (evaluatie en stapsgewijs oversluiten).
- Tijdens de bijeenkomst zijn adviseurs, kredietverstrekkers, VEH, het Nibud, het WEW, AFM, FIN en BZK aanwezig. In de bijlage is de deelnemerslijst opgenomen.
- In de sessie presenteren we de analyses die gemaakt zijn o.b.v. de gesprekken en de enquête. We willen graag in gesprek gaan met aanwezigen om de analyses aan te scherpen en mogelijke knelpunten en oplossingsrichtingen scherper te krijgen. Er zijn geen casussen aangeleverd om te bespreken. Gezien het aantal bespreekpunten zou hier ook weinig tijd voor zijn. De deelnemers hebben de presentatie vrijdag ontvangen.
- De analyses zijn vooraf al besproken met de OvFD, Adfiz, NVB en het Verbond. Bij deze partijen was veel draagvlak voor de analyse.
- De presentatie is ook vooraf afgestemd met FIN en AFM. Beide partijen hadden liever minder aandacht besteed aan knelpunten mbt regelgeving en duiding AFM.

Programma

09.15 - 09.30:	Inloop, koffie
09.30 - 09.40:	Opening [redacted]
09.40 - 10.00	Algemeen beeld evaluatie platform [redacted]
10:00 - 10:30	Evaluatie senioren [redacted]
10:30 – 11.10	Verzilveren bij senioren [redacted]
11:10 - 11:30	Pauze
11:30 - 12:15	Oversluiten [redacted]
12:15 - 12:30	Afsluiting [redacted]

Onderwerpen

1. Algemeen beeld evaluatie platform (20 minuten)
   - Kredietverstrekkers hebben kritisch gekeken naar het acceptatiebeleid. Een aantal kredietverstrekkers heeft aanpassingen gedaan. Adviseurs zien verbeteringen en zijn positiever over maatwerkaanvragen geworden.

- Kanttekeningen: een deel van de aanbieders heeft geen aanpassingen gedaan. Er blijft verschil tussen wat een adviseur verantwoord vindt en wat een kredietverstrekker accepteert.
- 11.1 [redacted]

2. Senioren (oplossingen uit de evaluatie) (30 minuten)
Toetsing op werkelijke lasten

- Meer partijen bieden maatwerk n.a.v. de AFM-verduidelijking. Een aantal partijen werkt aan een propositie. Er zijn ook partijen die niets willen doen. Er zijn geen nieuwe knelpunten naar voren gekomen.
- 11.1 [redacted]

Naar goedkopere koop

- Deel kredietverstrekkers biedt maatwerk, vooral voor bestaande klanten. Eén kredietverstrekker geeft aan interne kaders te hebben. Aantal partijen werkt aan propositie. Het WEW werkt in samenspraak met AFM/Nibud aan een verdere concrete uitwerking voor koop naar goedkopere koop voor senioren vanaf de AOW-leeftijd en 10 jaar voor de AOW-leeftijd voor NHG-hypotheken.
- Bespreekpunten. Wordt dit beeld herkend? In hoeverre is dit knelpunt nu weggenomen? Zijn er nog verbeteringen mogelijk?
- 11.1 [redacted]

Toetsrente

- Is opgelost door aanpassing in TRHK

AOW-gat

- Merendeel kredietverstrekkers biedt individueel maatwerk. Kredietverstrekkers gaan hier verschillend mee om. Deel accepteert bewijs eigen middelen als zekerheid. Deel toetst op werkelijke lasten.
- Bespreekpunten: wordt dit beeld herkend? In hoeverre is dit knelpunt nu weggenomen? Zijn er nog verbeteringen mogelijk?
- 11.1 [redacted]

3. Senioren (verzilveren/opeethypotheken) (40 minuten)

- In de presentatie bespreken we eerst kort de verschillende opties die er zijn om te verzilveren in Nederland. Hierbij de vraag aan de werkgroep of er nu groepen senioren zijn die niet kunnen verzilveren, terwijl dit wel verantwoord zou zijn. Zo ja, wat is het knelpunt?
- Daarna de analyse rond opeethypotheken: de wensen van de consument, de risico's voor aanbieders, de beperkte vraag en nieuwe producten (SVn). Kern van de analyse is dat de wensen van consumenten m.b.t. opeethypotheken niet overeenkomen met de prijs die (gezien de risico's) betaald moet worden. 11.1 [redacted]
- Concrete bespreekpunten:
  - Wordt de analyse gedeeld? Wat wordt gezien als grootste risico?
  - Zijn er knelpunten die opgelost kunnen worden? Concrete bespreekpunten m.b.t. regelgeving en duiding AFM: 1) is een inkomenstoets altijd nodig, 2) onzekerheid wat verantwoorde kredietverstrekking bij opeethypotheken is (i.r.t. zorgplicht), kan dit worden weggenomen, 3) voldoet het ESIS voor opeethypotheken.
- 11.1 [redacted]

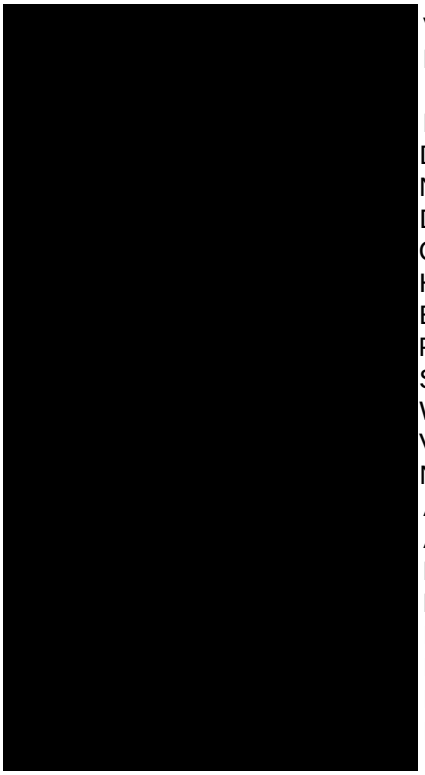
11.1 [redacted]

4. Oversluiten (45 minuten)
   - Evaluatie: een drietal aanbieders heeft aanpassingen gedaan in acceptatiebeleid. Ook niet-NHG hypotheken kunnen overgesloten worden naar NHG. Geen nieuwe knelpunten.
   - Motie stapsgewijs oversluiten. Uit de analyse komt dat er geen belemmeringen zijn in wet- en regelgeving om dit aan te bieden.
   - Vanwege de aanvullende kosten lijkt stapsgewijs oversluiten naar een andere kredietverstrekker niet interessant voor consumenten.
   - Het oversluiten bij een bestaande aanbieder kan wel interessant zijn. Deze optie kent echter nadelen voor aanbieders en (als de kosten doorberekend worden) ook voor consumenten, zoals hogere rentes op langere rentevastperiodes.
   - Vrijdag 9 maart is hierover een voorbespreking geweest met banken en verzekeraars. In de werkgroep willen we de analyse nog aanscherpen. Het zou mooi zijn als alle partijen aan tafel de analyse onderschrijven. Na de werkgroep wordt een Kamerbrief gestuurd over dit onderwerp.

Datum
9 maart 2018

Kenmerk
2018-0000153977

Bijlage deelnemers



Volksbank
Rabobank
ING
RABO
DMFCO/Munt
Nat. Nederlanden
De Hypotheker
CMIS
Hypotheekshop
Bielderman-koetsier
Profin
SVn
WEW
VEH
Nibud
AFM
AFM
FIN
FIN
BZK
BZK
BZK
BZK

Deel 2: nr 51

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Ministerie van BZK

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Contactpersoon
[redacted]

Datum
13 maart 2018

Kenmerk

verslag

Platform Hypotheken - werkgroep senioren en oversluiters

Vergaderdatum	13 maart 2018
Deelnemers	[redacted] (Volksbank), [redacted] (Rabobank), [redacted] (ING), [redacted] (ABN AMRO), [redacted] (DMFCO), [redacted] (Nationale Nederlanden), [redacted] (De Hypotheker), [redacted] (CMIS), [redacted] (Hypotheekshop), [redacted] (Bielderman-Koetsier), [redacted] (SVn), [redacted] (WEW), [redacted] (VEH), [redacted] (Nibud), [redacted] (AFM), [redacted] (MinFin), [redacted] (MinBZK), [redacted] (MinBZK), [redacted] (MinBZK), [redacted] (MinBZK).

Op dinsdag 13 maart heeft de eerste werkgroep van het platform hypotheken plaatsgevonden. Onderwerpen waren:

1. Evaluatie platform maatwerk (algemeen beeld, senioren en oversluiters)
2. Verzilveren/opeethypotheken
3. Motie stapsgewijs oversluiten

<u>Evaluatie platform maatwerk</u>

Tijdens de werkgroep is de evaluatie van het platform maatwerk gepresenteerd. Het beeld dat er meer mogelijkheden voor maatwerk zijn gekomen werd gedeeld. Uit de resultaten kwam naar voren dat 55% van de kredietverstrekkers het acceptatiebeleid n.a.v. het platform heeft herzien. Hierbij werd de kanttekening gemaakt dat een aantal kredietverstrekkers het acceptatiebeleid niet heeft herzien, omdat het acceptatiebeleid al conform de uitkomsten van het platform waren. Ook is de enquête niet door alle kredietverstrekkers ingevuld (respons was 13 van de 15 ondervraagde kredietverstrekkers). Tegelijkertijd werd geconstateerd dat er nog terughoudendheid is bij adviseurs en dat het herziene acceptatiebeleid van kredietverstrekkers nog niet altijd bekend lijkt bij alle acceptanten. Op het punt van de terughoudendheid werd opgemerkt dat het zou helpen als er meer referentiedossiers beschikbaar zijn en dat het tijd kost om deze op te bouwen. Dit zou versneld kunnen worden als kredietverstrekkers meer communiceren richting het intermediair over maatwerkmogelijkheden. Een aantal

kredietverstrekkers heeft dit n.a.v. de uitkomsten van het platform maatwerk gedaan. Vanuit adviseurs en het VEH werd daarnaast aangegeven dat het zou kunnen helpen als kredietverstrekkers meer gebruik maken van kaders voor maatwerk. Kredietverstrekkers hebben deze mogelijkheid, en een aantal kredietverstrekkers maakt hier ook gebruik van. Kredietverstrekkers die hier geen gebruik van maken geven aan dat je met kaders de ruimte voor een individuele benadering inperkt. Bij maatwerk is er sprake van een individuele beoordeling, dit is slecht te verenigen met een algemeen kader.

Tijdens het platform maatwerk zijn vier knelpunten besproken rondom senioren: 1) de toetsrente bij kortlopende leningdelen, 2) het AOW-gat, 3) de annuïtaire toets, 4) verhuizen naar een goedkopere koopwoning. Met verzilveren zijn dit de voornaamste knelpunten bij senioren. Daarnaast werd vanuit adviseurs aangegeven dat er bij senioren onzekerheid is over de gevolgen van het aflopen van de looptijd van de hypotheek. Adviseurs zouden graag meer nazorg willen bieden aan bestaande klanten, maar dit komt in de praktijk beperkt tot stand doordat het voor adviseurs lastig is om de kosten ervan door te berekenen.

Met betrekking tot de specifieke knelpunten werd opgemerkt:

- Het knelpunt van de toetsrente bij kortlopende leningdelen is weggenomen met de aanpassing van de Regeling Hypothecair Krediet.
- Op werkelijke lasten zijn diverse ontwikkelingen geweest. Hierover is ook gecommuniceerd richting het intermediair. Vanuit adviseurs wordt aangegeven dat klanten die tegen dit knelpunt aanliepen nu bij verschillende partijen terecht kunnen. Daarmee lijkt dit knelpunt grotendeels weggenomen. Vanuit adviseurs wordt wel aangegeven dat zij vaak kiezen voor een aantal voorkeurspartijen, waar referentiedossiers opgebouwd zijn. Het WEW geeft aan ook een rol voor zichzelf te zien en te onderzoeken of senioren onder voorwaarden gebruik kunnen maken van een werkelijke lasten toets bij NHG hypotheken.
- Belemmeringen bij het verhuizen naar een goedkopere koopwoning worden, in tegenstelling tot vorig jaar, niet meer breed herkend. Dit kan enerzijds te maken hebben met de gepresenteerde ontwikkelingen. Anderzijds zou dit knelpunt door stijgende huizenprijzen deels zijn weggenomen. Een aantal kredietverstrekkers geeft aan het nog wel complex te vinden om klanten die goedkoper willen wonen te beoordelen. Het is lastig te concretiseren waarom een consument de duurdere woning heeft kunnen betalen, terwijl dit volgens inkomensnormen niet haalbaar is. Dit maakt het ook lastig om kaders op te stellen, het blijft dus grotendeels individueel maatwerk. Het WEW geeft aan te werken aan een concretisering van de door de AFM opgestelde verduidelijking voor NHG hypotheken.
- Het gepresenteerde beeld rondom de ontwikkelingen met betrekking tot het AOW-gat worden herkend. Vanuit één van de adviseurs wordt aangegeven dat het zou helpen als er meer richtlijnen komen in het acceptatiebeleid over hoe om te gaan met een tijdelijk tekort aan inkomen en in hoeverre eigen middelen ingezet kunnen worden.

Verzilveren van overwaarde

Tijdens de werkgroep wordt de analyse van Min BZK en Min Fin over de verschillende mogelijkheden voor verzilveren besproken. Hierbij werd geconstateerd dat er voor senioren verschillende verzilvermogelijkheden zijn, maar dat de mogelijkheden niet altijd optimaal zijn voor de betreffende senior. Met name bij senioren met een laag inkomen en een bestaande hypotheek zijn de mogelijkheden beperkt. VEH constateert daarnaast dat er veel misverstanden bestaan bij senioren over hypotheekverstrekking. Zo bestaat bijvoorbeeld de gedachte dat op latere leeftijd geen hypotheek mogelijk is. Daarnaast zijn veel senioren terughoudend met het aangaan van nieuwe schulden.

Vanuit diverse deelnemers wordt aangegeven dat er verzilverconstructies op de markt komen met intransparante voorwaarden die niet onder toezicht van de AFM staan, zoals verkoop van de grond en sale and lease back. Dit wordt sectorbreed als zorgelijk gezien. Veel van deze constructies zijn naar het oordeel van de aanwezigen niet in het belang van klanten.

De analyse rondom opeethypotheken wordt breed gedeeld. De kosten voor het afdekken van alle risico's staan niet in relatie tot de prijs die een consument bereid is te betalen voor een dergelijk product. Verbetering is mogelijk in de communicatie richting de consument over het product. Gedeeld wordt dat het van belang is om richting de consument helder te communiceren over de risico's van het product en de mogelijke consequenties (zoals verplichte verhuizing als de overwaarde verzilverd is).

Het restschuldrisico en het renterisico zijn de duurste risico's om af te dekken. Een aantal deelnemers wijzen er op dat het WEW mogelijk een rol kan spelen. Het WEW ziet geen brede rol voor zichzelf weggelegd rondom opeethypotheken. Een beperkte rol is volgens het WEW wel denkbaar: 1) bij bepaalde 'maatschappelijke' bestedingsdoelen 2) alleen wanneer andere verzilveropties geen optie zijn (een werkelijke lastentoets niet past), 3) geen flexibele maar een eenmalige opname, 4) alleen als een minimale looptijd mogelijk is en er sprake is van een vaste rente.

Tijdens de werkgroep zijn mogelijke knelpunten rondom opeethypotheken in wet- en regelgeving besproken zoals de inkomenstoets of het ESIS formulier voor opeethypotheken. Er worden door de aanwezigen geen knelpunten ervaren.

Oversluiten

Tijdens de werkgroep is gesproken over de ontwikkelingen op het gebied van oversluiten. Het beeld werd herkend en riep geen verdere vragen op.

Ook is de motie stapsgewijs oversluiten besproken:

- De deelnemers geven aan dat stapsgewijs oversluiten naar een andere kredietverstrekker niet aantrekkelijk voor een consument is en de situatie dusdanig complex maakt voor consument en kredietverstrekker. Deelnemers wijzen bijvoorbeeld op de complexiteit van meerdere leningdelen bij meerdere

kredietverstrekkers met verschillende belangen en op de complexiteit bij beheersituaties en verhuizingen/oversluiten. Dit levert kosten op voor notaris en taxatie. Ook ontstaan er voor consumenten en kredietverstrekkers extra risico's doordat iedere verstrekker een aanleiding kan hebben om uit te winnen. Bovendien is er in de funding geen rekening gehouden met deze mogelijkheid. De verwachting is dan ook dat kredietverstrekkers de kosten zullen doorberekenen aan consumenten.

- Ook het stapsgewijs oversluiten bij de huidige aanbieder wordt als onhaalbaar gezien. Het huidige systeem waarbij de consument kan kiezen uit lange rentevaste periodes in combinatie met jaarlijkse ruimte om extra af te lossen wordt als waardevol gezien. Het breed aanbieden van stapsgewijs oversluiten zou dit systeem ondermijnen. Daarnaast wordt er op gewezen dat er al mogelijkheden bestaan om te profiteren van de huidige lage rente door gebruik te maken van rentemiddeling.

<u>Overig</u>
Gedurende de werkgroep zijn diverse onderwerpen genoemd die niet op de agenda stonden, maar mogelijk interessant zijn om tijdens een volgende bijeenkomst te bespreken.

- Inzet pensioeninkomen voor hypotheek: wat is dan nog bestendig pensioeninkomen om mee te rekenen?
- Einde looptijd
- Nazorg
- Valuta hypotheken
- Aflosstand

Deel 2: nr. 52

Van: [redacted]
Aan: [redacted]@devolksbank.nl"; [redacted]
"[redacted]@cmisfranchise.nl"; [redacted]urs;
[redacted]@svn.nl"; "[redacted]@eigenhuis.nl"; "[redacted]
(FM/ME); [redacted](FM/ME); [redacted]@asr.nl";
[redacted]@asr.nl"; [redacted]r@rabobank.nl";
[redacted]@hypotheker.nl"; [redacted]@hypotheekshop.nl"; [redacted]@veldhuisadvies.nl"
Cc: [redacted]
Onderwerp: Platform hypotheken - werkgroep 2: verduurzaming en starters
Datum: vrijdag 23 maart 2018 13:46:34
Bijlagen: image001.jpg
Werkgroep 2 platform hypotheken_verduurzaming en starters_23 maart.pdf

---

Beste deelnemer,
Hartelijk dank voor uw aanmelding voor de werkgroep 'verduurzaming en starters' van het platform hypotheken op dinsdag 27 maart. Hierbij ontvangt u de agenda en de bijbehorende stukken.

Werkgroep

De werkgroep maakt zoals eerder aangegeven deel uit van platform hypotheken. Het platform hypotheken is de opvolger van het platform maatwerk.
Aanstaande dinsdag bespreken we tijdens deel I het onderwerp verduurzaming en hypotheken. Het tweede deel van de sessie besteden we aan starters op de koopmarkt. Hierbij blikken we ook terug op de uitkomsten van het platform maatwerk specifiek voor starters.
In de bijgevoegde presentatie vindt u aanvullende informatie en de bespreekpunten.

Deel I: Verduurzaming en hypotheken

09.15 - 09.30 Inloop
09:30 - 09:45 Welkom en opening
09:45 - 10:15 Verduurzaming en hypotheken – presentatie door BZK
10:15 - 10:30 Initiatieven in de markt
10:30 - 11:15 Discussie
11:15 - 11:30 Pauze

Deel II: Starters op de koopmarkt

11:30 - 11:45 Evaluatie
11:45 - 12:30 Motie starters
12.30 – 13.00 Lunch

Locatie

De werkgroep vindt plaats bij The Office Operators, Utrecht Centrum. Het adres is Niasstraat 1, Utrecht. De locatie ligt dichtbij Utrecht CS en is met het openbaar vervoer goed bereikbaar. Na afloop staan er broodjes klaar.
Met vriendelijke groet,
ook namens [redacted]

[redacted]
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
.....
[redacted]
W www.woningmarktbeleid.nl
minbzk

Deel 2: nr 53

Ministry of the Interior and Kingdom Relations

Werkgroep 2
Platform hypotheken

27 maart 2018

Over het platform hypotheken

- In 2017 heeft het platform maatwerk onderzoek gedaan naar maatwerk bij hypotheekverstrekking.

- In verschillende platformbijeenkomsten zijn knelpunten besproken en oplossingsrichtingen gevonden.

- Het platform werd als nuttig ervaren en is verbreed naar een jaarlijks *platform hypotheken,* zodat naast maatwerk ook andere knelpunten rondom hypotheekverstrekking besproken kunnen worden.

Over het platform hypotheken

- Dit jaar staan de volgende onderwerpen op het programma:
  1. Evaluatie uitkomsten platform maatwerk
  2. Verzilveren en het aanbod van opeethypotheken
  3. Stapsgewijs oversluiten
  4. Verduurzaming van de particuliere woningvoorraad
  5. Starters op de koopmarkt

- Nu eerste beeld op basis van gesprekken en enquête.

- Werkgroepen zijn bedoeld om beeld te toetsen en om gezamenlijk te kijken naar oplossingen.
  - 13 maart: senioren en oversluiten
  - vandaag: verduurzaming en starters

Planning

Deel I: Verduurzaming en hypotheken

09:30 - 09:45 Welkom en opening
09:45 - 10:15 Verduurzaming en hypotheken – presentatie door BZK
10:15 - 10:30 Initiatieven in de markt – presentatie Rabobank
10:30 - 11:15 Discussie
11:15 - 11:30 Pauze

Deel II: Starters op de koopmarkt

11:30 - 11:45 Evaluatie
11:45 - 12:30 Motie starters
12.30 – 13.00 Lunch

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Verduurzaming en hypotheken

Aanleiding

- In het Regeerakkoord is opgenomen dat de doelstellingen van het klimaatakkoord in Parijs gerealiseerd zullen worden. Er komt een nationaal klimaat- en energieakkoord om de CO2-uitstoot te verlagen.

- Er zijn nog grote stappen te zetten als het gaat om het realiseren van energiebesparing in de gebouwde omgeving. Het verduurzamen van het particulier woningbezit speelt hierbij een belangrijke rol.

Financering energiebesparende voorzieningen

- Het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen (EBV) kan de huizenbezitter op verschillende manieren financieren:
  - met spaargeld,
  - via subsidies of
  - door het afsluiten van een consumptief of hypothecair krediet.

Hypothecair krediet

- De Regeling hypothecair krediet kent uitzonderingsbepalingen op de maximale loan-to-income en loan-to-value om de kosten van EBV te financieren. Beide uitzonderingen bieden enkel soelaas voor klanten die de maximale leenruimte benutten.

- Loan-to-income (LTI)
  - De geldverstrekker kan een bedrag buiten beschouwing laten voor het bepalen van de financieringslast:
    - Maximaal € 9.000 bij het aanbrengen van EBV,
    - Maximaal € 9.000 voor de aankoop van een woning met een energielabel van tenminste A++ of EI/EPC van ten hoogste 0,6,
    - Maximaal € 25.000 voor de financiering van een NulopdeMeter woning.

  Deze uitzonderingsbepalingen zijn enkel van toepassing voor consumenten met een toetsinkomen van tenminste € 33.000.

Hypothecair krediet (2)

- Loan-to-Value (LTV)
  - Een geldverstrekker kan afwijken van de maximale LTV van 100% als EBV worden aangebracht. Deze kosten mogen worden meegefinancierd tot maximaal 106% van de waarde van de woning.
  - Deze ruimte voor de kosten van EBV is toegenomen door de stapsgewijze verlaging van de maximale LTV naar 100%.
  - Het WEW en AFM hebben recent een verduidelijking opgesteld hoe de maximale lening bij investeringen in EBV berekend moet worden.

Geldverstrekkers

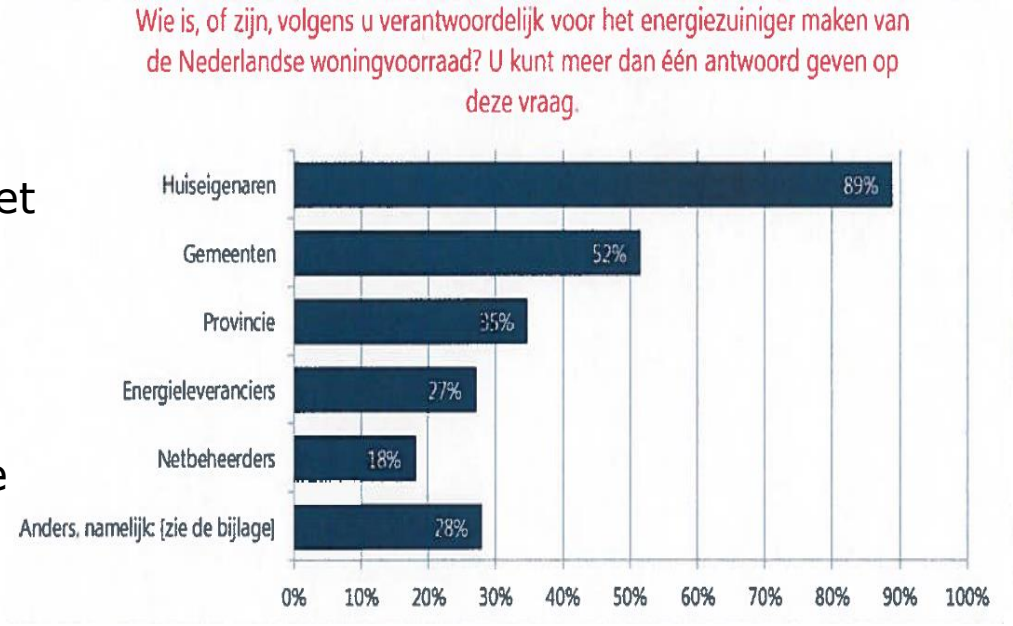
- Uit informatie verkregen via het WEW blijkt dat 76% van de 34 ondervraagde geldverstrekkers de LTI-uitzondering aanbiedt aan klanten. Voor de LTV-uitzondering is dit 66% (Peildatum 1/10/2017).
- De indruk is dat het gebruik van de uitzonderingen toeneemt.
- Uit gesprekken met geldverstrekkers blijkt dat sommige bewust bezig zijn met verduurzaming om zodoende bij te dragen aan de doelstellingen voor energiebesparing en met het oog op een waardevastere hypotheekportefeuille.
- Andere geldverstrekkers hebben twijfel of de extra 6% financieringsruimte in verhouding staan tot de waardevermeerdering door EBV.

Welke afwegingen maken geldverstrekkers om wel/geen uitzondering aan te bieden? Zijn er knelpunten?

De klant

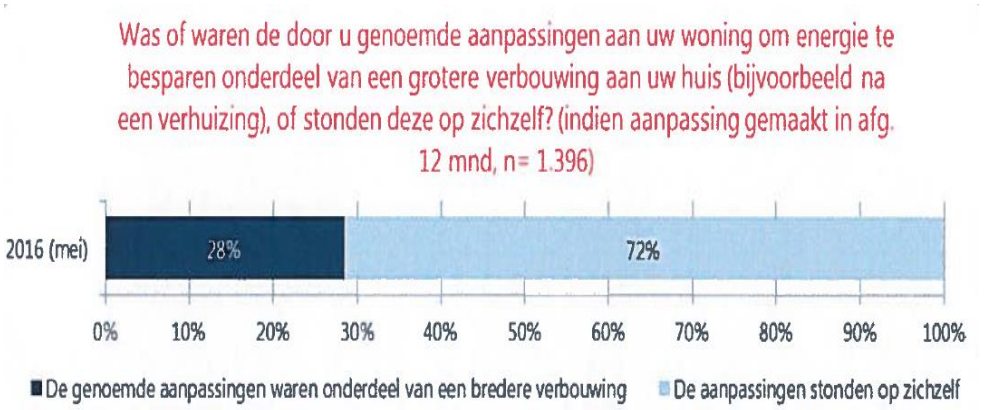
- Uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis (VEH) blijkt dat woningeigenaren vinden dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor het energiezuiniger maken van de particuliere woningvoorraad.

- Een ruim merendeel van VEH-leden heeft de afgelopen periode geïnvesteerd in vormen van isolatie (vloer, dak, glas) of een HR-ketel.

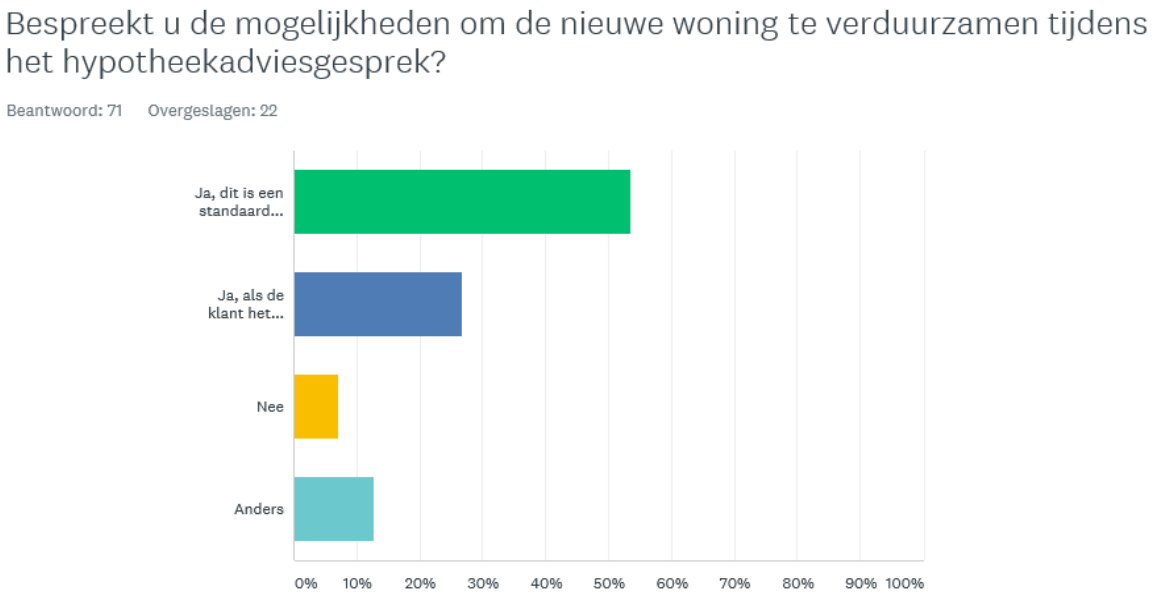


De klant (2)

- Verstrekkendere maatregelen als het installeren van een warmtepomp, zonneboiler en zonnecellen zijn minder in trek.
- Slechts een kleine 30% van de ondervraagden heeft EBV tegelijk laten uitvoeren of laten uitvoeren als onderdeel van een verbouwing.



De adviseur

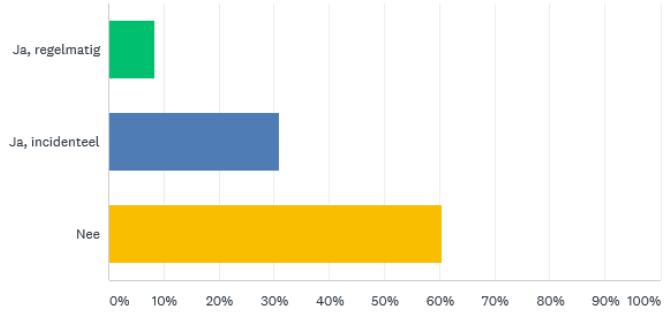


- BZK enquête onder hypotheekadviseurs geeft inzicht in de adviespraktijk.
- Ruim 50% van de adviseurs bespreekt verduurzaming van de woning tijdens het adviesgesprek.

De adviseur (2)

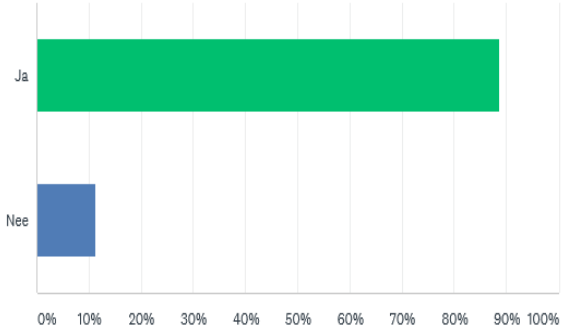
Wijst u klanten door naar een energieadviseur om de investeringen die de klant kan doen om de woning te verduurzamen in kaart te brengen?

Beantwoord: 71 Overgeslagen: 22



Overweegt u verduurzaming meer te betrekken in het advies?

Beantwoord: 71 Overgeslagen: 22



- 60% van de adviseurs verwijst de klant niet door naar een energieadviseur.
- Een kleine 90% van de adviseurs overweegt om verduurzaming meer te betrekken in het advies.

Bespreekpunten

1. Vergroten bewustwording bij de klant
2. Een prominentere plek voor verduurzaming in het hypotheekadviesgesprek
3. Meer inzicht op daadwerkelijke energiebesparing door EBV
4. Een natuurlijk moment voor verduurzaming voor nieuwe en bestaande klanten

Discussie

Hoe vergroten we bewustwording over verduurzaming bij de klant?

Hoe kunnen we verduurzaming een prominentere plek geven in het hypotheekadviesgesprek?

Hoe krijgen we beter inzicht in de daadwerkelijke energiebesparing van EBV?

Hoe kunnen we zowel nieuwe klanten als bestaande klanten stimuleren om de woning bij aanschaf en tijdens looptijd te verduurzamen?

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Starters op de koopmarkt

Deel II: Starters op de koopmarkt

- Evaluatie uitkomsten platform maatwerk
- Motie starters

Platform maatwerk: leennormen adequaat

- Zowel hypotheekadviseurs als kredietverstrekkers vinden dat de leennormen koopstarters adequaat beschermen tegen overkreditering en tegelijk voldoende leenruimte bieden.

- Verruiming van de leennormen biedt geen oplossing voor de krapte op de woningmarkt. De risico's op overkreditering zouden in dat geval toenemen.

- Een verruiming van de leennormen heeft opwaarts effect op de woningprijzen en heeft een negatieve invloed op de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor starters.

Platform maatwerk: maatwerk bij starters

Flexibel inkomen

Koopstarters met een arbeidsverleden korter dan 3 jaar kunnen moeilijk de bestendigheid van het inkomen aantonen.

- >Monitoren marktinitiatieven Perspectiefverklaring en Arbeidsmarktscan.

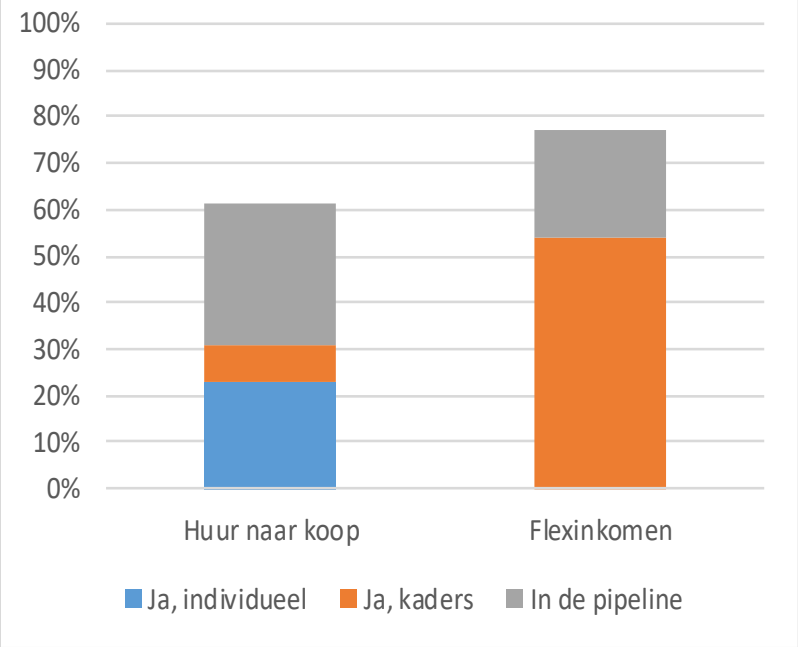
Huur naar koop

- Een deel van de koopstarters heeft huurlasten die hoger liggen dan de maximaal toegestane hypotheeklasten.
- Huur en koop zijn niet makkelijk met elkaar te vergelijken: vermogensrisico's, langjarige verplichting, onderhoudslasten koopwoning.

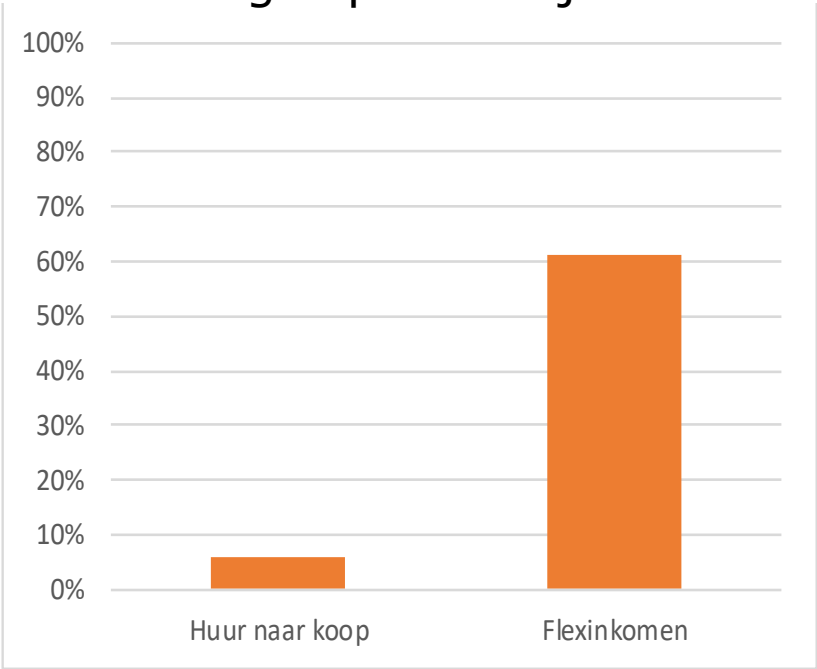
-> Nibud heeft inzicht gegeven in eigenaarslasten.

Evaluatie uitkomsten

Mogelijkheden bij kredietverstrekkers



Adviseurs: meer mogelijkheden in afgelopen half jaar?

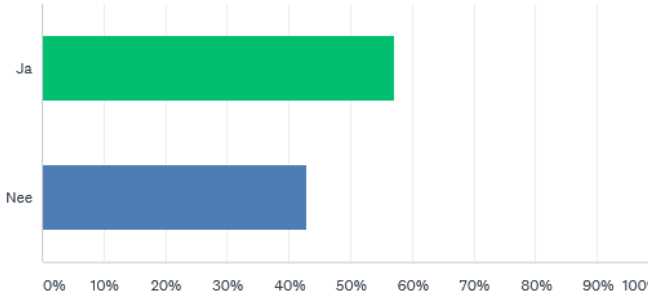


Marktinitiatieven flexibel inkomen

Gebruik Perspectiefverklaring

Biedt u momenteel de perspectiefverklaring aan?

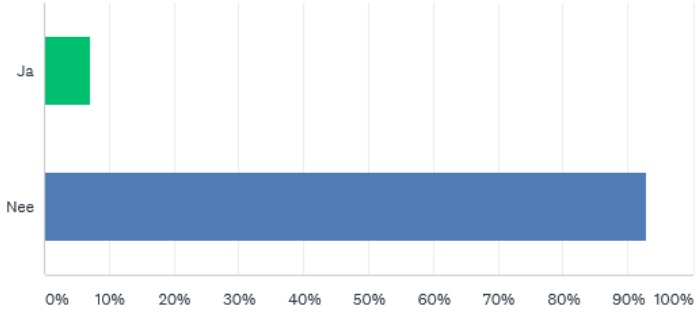
Beantwoord: 14 Overgeslagen: 1



Gebruik Arbeidsmarktscan

Biedt u momenteel de arbeidsmarktscan aan?

Beantwoord: 14 Overgeslagen: 1



Ontwikkelingen rondom flexibel inkomen

- Perspectiefverklaring wordt veel aangeboden, maar is alleen geschikt voor uitzendkrachten.

- Arbeidsmarktscan is breder toepasbaar (alle flexwerkers), maar een beperkt aantal kredietverstrekkers biedt dit aan.

- Mogelijkheden NHG-hypotheek zijn toegenomen voor startende ZZP-ers.

Wordt dit beeld herkend?

Zijn er nog verbeteringen mogelijk?

Ontwikkelingen bij huur naar koop

<u>Ontwikkelingen</u>

- Maatwerk op basis van huurlasten blijft beperkt.
- Een aantal kredietverstrekkers onderzoekt of meer maatwerk op dit terrein mogelijk is.
- De mogelijkheden rondom flexibel inkomen helpen deze groep.

<u>Kennisvraag</u>

Zijn er veel starters die, na correctie voor bijkomende kosten van eigenaar bewoner, aanzienlijk meer woonlasten kunnen dragen dan vanuit de NIBUD-systematiek afgeleid kan worden?

- ➢ Het Nibud gaat hier onderzoek naar doen.

Wordt dit beeld herkend?

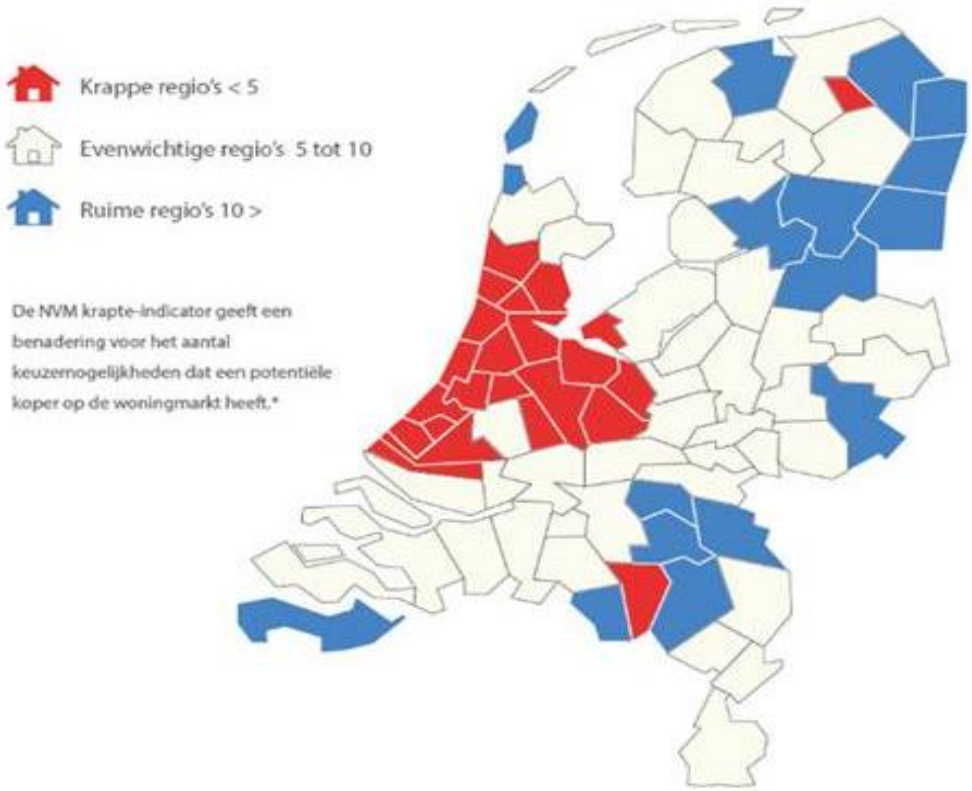
Zijn er nog verbeteringen mogelijk?

Motie starters

- Constaterende dat bij de verstrekking van hypotheken nog niet altijd optimaal gebruik wordt gemaakt van de afwegingsruimte binnen de wettelijke kaders;

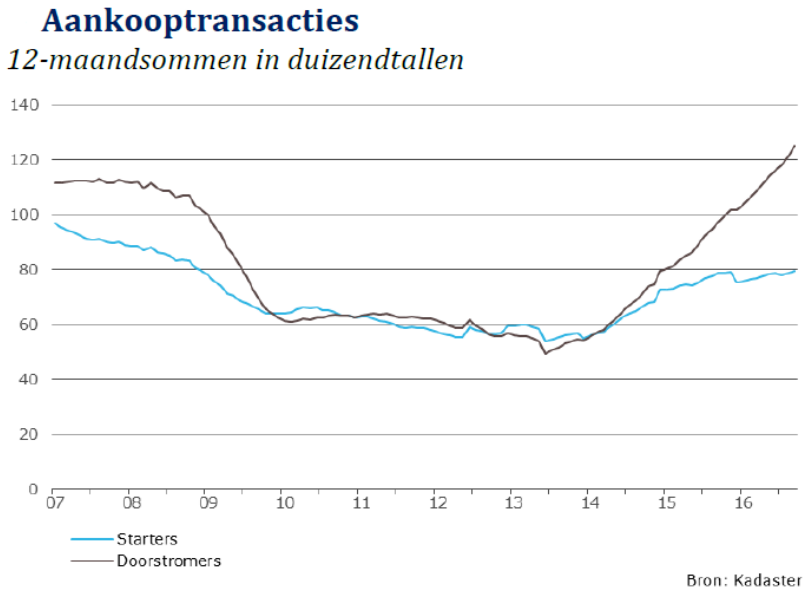
- Verzoek: de reële mogelijkheden om starters op de koopwoningmarkt te helpen nogmaals in beeld brengen.

Krapte op de woningmarkt



Transacties starters

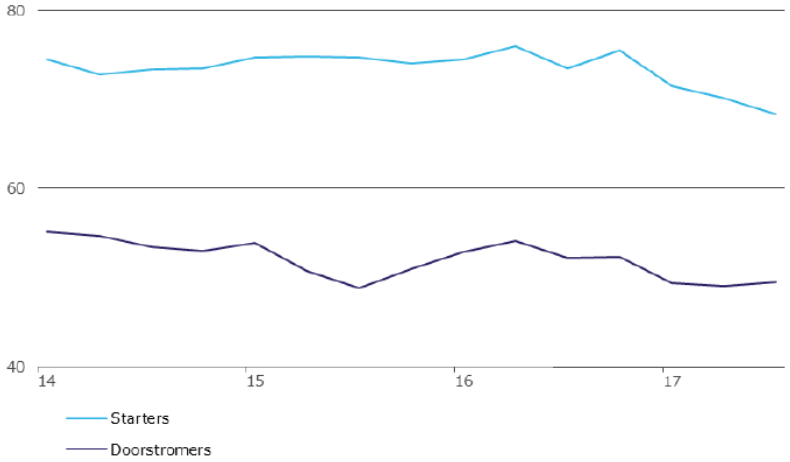
- Het relatieve aandeel van koopstarters op de woningmarkt is gedaald sinds de crisis. Dit komt vooral door de sterke stijging van de verhuisbewegingen van doorstromers.
- In absolute aantallen zijn er nu ongeveer evenveel koopstarters als de periode voor de crisis.



LTV en LTI van starters

Nieuwe leningen met LTV boven 90%

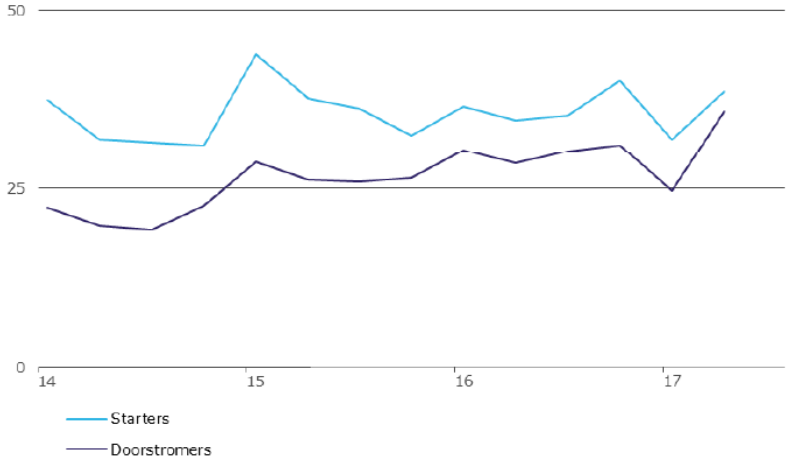
In procenten van alle nieuwe hypotheekleningen



Bron: DNB LLD.

Nieuwe leningen met LTI boven 90% van de NIBUD norm

In procenten van alle nieuwe hypotheekleningen



Bron: DNB LLD.

De NIBUD norm voor een huishouden is afhankelijk van het inkomen en de hypotheekrente.

Belangrijke criteria

- Verantwoorde kredietverlening
- Geen toename van subsidies
- Betere werking van de woningmarkt
- Betere toegankelijkheid

Initiatieven voor starters (1)

1. Maatwerk hypotheekverstrekking (zie ook evaluatie)

- Perspectiefverklaring
- Arbeidsmarktscan
- NHG-hypotheek startende zzp-ers

2. Producten voor starters

- Starterslening wordt aangeboden door veel gemeenten
- Eén aanbieder gaat lening aanbieden met een looptijd van 40 jaar
- Erfpachtconstructies met lagere maandlasten

Initiatieven voor starters (2)

3. Toegankelijkheid op verantwoorde wijze waarborgen

- Op verzoek Kamer: onderzoek naar mogelijkheden meefinancieren NHG-premie
- Gekeken wordt naar de weging van financiële verplichtingen bij hypothecaire financiering zoals studieleningen

4. Vergroten van het aanbod aan koopwoningen

- Versnellen woningbouw met focus op grote steden
- Vergroten middenhuursegment
- Betere benutting van de bestaande voorraad

Discussie

*1. Zijn er reële mogelijkheden **rondom de hypotheekverstrekking** om starters op de koopwoningmarkt te helpen?*

*2. Zijn er **andere** reële mogelijkheden om starters op de koopwoningmarkt te helpen?*

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Bestuur en Wonen
Woningmarkt

Contactpersoon
[redacted]

Datum
23 maart 2018

Kenmerk

nota

Werkgroep 2 platform hypotheken, 27 maart 9.30-12.30
in Utrecht, Niasstraat 1

Doel van werkgroep 2

- In deze werkgroep bespreken we de volgende onderwerpen: verduurzaming en starters
- Tijdens de bijeenkomst zijn adviseurs, kredietverstrekkers, VEH, het Nibud, het WEW, SVn, AFM, FIN en BZK aanwezig. In de bijlage is de deelnemerslijst opgenomen.
- Tijdens deel I presenteren we de analyse verduurzaming en hypotheken. Hierin adresseren we de grote opgave om het particuliere woningbezit te verduurzamen. Tijdens de sessie verkennen we met de sector de mogelijkheden om deze opgave op te pakken. De insteek van de sessie wijkt af van werkgroep 1. De sessie is minder gericht op het direct oplossen van specifieke knelpunten en biedt ruimte voor een vrije discussie.
- In deel II wordt het onderwerp starters besproken. Hier gaan we aan de hand van de evaluatie in op de ontwikkelingen rondom de knelpunten uit het platform maatwerk. Daarna bespreken we de Kamermotie die verzoekt om starters meer mogelijkheden te geven op de koopmarkt.
- De analyses op verduurzaming en de evaluatie van het platform zijn vooraf besproken met de OvFD, Adfiz, NVB en het Verbond. Bij deze partijen was veel draagvlak voor de analyse. De motie starters is relatief laat toegevoegd aan het programma. Hier heeft geen afstemming over plaatsgevonden.
- De presentatie is vooraf afgestemd met FIN en AFM.

Programma

Deel I: Verduurzaming en hypotheken

09:30 - 09:45	Welkom en opening [redacted]
09:45 - 10:15	Verduurzaming en hypotheken [redacted])
10:15 - 10:30	Initiatieven in de markt – presentatie Rabobank [redacted])
10:30 - 11:15	Discussie
11:15 - 11:30	Pauze

Deel II: Starters op de koopmarkt
11:30 - 11:45 Evaluatie ([redacted]
11:45 - 12:20 Motie starters [redacted])
12:20 – 12:30 Afsluiting [redacted])
12.30 – 13.00 Lunch

Onderwerpen

1. Verduurzaming

- De analyse verduurzaming en hypotheken benoemt de mogelijkheden die de huizenbezitter heeft om zijn woning te verduurzamen. Naast de uitzonderingsbepalingen binnen de Regeling Hypothecair Krediet, kan de huizenbezitter verduurzaming bekostigen via eigen middelen en spaargeld.
- Vervolgens bespreken we de mogelijkheden bij kredietverstrekkers, de klant en de adviseur om actiever met verduurzaming aan de slag te gaan. Voor alle drie de groepen geldt dat er potentie is, zeker gezien de opgave, om meer met het onderwerp te doen. Tijdens de discussie willen we met de sector bespreken wat specifiek gedaan kan worden om: 1) bewustwording bij de klant te vergroten, 2) het onderwerp een prominentere plek te geven in het hypotheekadviesgesprek, 3) hoe we beter zicht kunnen krijgen op de daadwerkelijke energiebesparing en 4) hoe we zowel nieuwe als bestaande klant bereiken.
- We merken dat dit onderwerp erg leeft binnen de sector. Kredietverstrekkers zien hier een maatschappelijke belang. Daarnaast zal de energieprestatie van de woning in de toekomst naar verwachting bepalend zijn voor de waarde en courantheid van de woning en hypotheekportefeuille.
- Om deze initiatieven vanuit de markt ook een plek te geven tijdens de sessie hebben we Rabobank gevraagd om een korte presentatie te geven. PM Korte weergave verhaal Rabobank. De presentatie van Rabobank wordt niet voorafgaand aan de werkgroep met de deelnemers gedeeld.
- 11.1 [redacted]

11.1 [redacted]

2. Starters

Evaluatie

- We bespreken eerst de uitkomsten van de evaluatie m.b.t. starters: flexibel inkomen en huur naar koop. Bij flexibel inkomen speelt het knelpunt dat de bestendigheid van het inkomen moeilijker aantoonbaar is. Een oplossing hiervoor zijn marktinitiatieven zoals de arbeidsmarktscan en de perspectiefverklaring.
- Uit de evaluatie blijkt dat de mogelijkheden rondom flexibel inkomen sterk zijn toegenomen. Vooral de perspectiefverklaring (voor uitzendkrachten) wordt door veel kredietverstrekkers aangeboden. De arbeidsmarktscan is voor een bredere doelgroep toepasbaar, maar dit initiatief wordt maar beperkt (door twee aanbieders) aangeboden. Een aantal kredietverstrekkers wijst op de beperkte voorspellende waarde van de arbeidsmarktscan ten opzichte van de perspectiefverklaring. Ook is de arbeidsmarktscan niet toepasbaar voor NHG-hypotheken. We bespreken tijdens de werkgroep of er nog verbeterpunten zijn m.b.t. de lopende initiatieven.
- Een deel van de koopstarters heeft huurlasten die hoger zijn dan de maximaal toegestane hypotheeklasten. Bij platform maatwerk is geconcludeerd dat dit verklaard kan worden door eigenaarslasten, maar dat individueel maatwerk mogelijk is. Het NIBUD heeft inzicht gegeven in de eigenaarslasten.
- 10.1.c [redacted] Een aantal kredietverstrekkers geeft aan te onderzoeken of ze meer maatwerk op basis van huurlasten kunnen aanbieden. Adviseurs zien nauwelijks mogelijkheden voor deze groep.
- We ontvangen signalen dat er een groep starters is die meer woonlasten kan dragen dan vanuit de NIBUD-systematiek verantwoord is, maar casuïstiek ontbreekt. Het NIBUD onderzoek met CBS-data hoe dit mogelijk is (waar wordt op bezuinigd) en hoe groot deze groep is.

Motie starters

- Deel twee van de presentatie gaat over de motie starters. In de motie starters wordt geconstateerd dat rond de verstrekking van de hypotheken nog niet altijd optimaal gebruik wordt gemaakt van de wettelijke afwegingsruimte en wordt opgeroepen om tijdens het platform alle reële mogelijkheden die starters kunnen helpen in beeld te brengen.
- Tijdens de werkgroep presenteren we kort een aantal kenmerken van de koopstarter en worden de lopende initiatieven m.b.t. starters benoemd. Vervolgens bespreken we of er nog andere reële opties zijn

die behulpzaam zijn voor starters bij de hypotheekverstrekking. Ook is er ruimte om andere opties aan te dragen rondom starters.

- 11.1 [redacted]

Overig

- [redacted] heeft via de mail een punt doorgegeven om in het platform te bespreken. Dit betreft doorstromers die hun eerste woning na 01-01-2013 hebben gekocht. Zij hebben bij hun eerste woning een annuïtaire hypotheek afgesloten die in 30 jaar afgelost moet worden. Hiervan is nu een aantal jaren verstreken. Het nieuwe leningdeel heeft daardoor een looptijd korter dan 30 jaar en wordt ook op deze kortere looptijd getoetst. Hierdoor kunnen zij met hetzelfde inkomen minder lenen dan een doorstromer die valt onder het overgangsrecht. Wij hebben aangegeven dat we tijdens deze werkgroep focussen op verduurzaming en koopstarters. Wij hebben wel aangegeven dat we dit knelpunt verder willen onderzoeken en [redacted] gevraagd om casuïstiek aan te leveren zodat we kunnen beoordelen of hier sprake is van een onnodige belemmering.

Datum
23 maart 2018

Kenmerk

Bijlage deelnemers

Naam	*Organisatie*
[redacted]	BZK
	BZK
	BZK
	BZK
	FIN
	FIN
	AFM
	AFM
	DMFCO
	ASR
	ASR
	ING
	Rabobank
	Volksbank
	De Hypotheker
	CMIS
	De Hypotheekshop
	Bielderman-koetsier
	Veldhuis Adviesgroep
	WEW
	VEH
	Nibud
	SVn

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Ministerie van BZK

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Contactpersoon
[redacted]

Datum

Kenmerk

verslag

Platform Hypotheken - werkgroep senioren en oversluiters

Vergaderdatum	27 maart 2018
Deelnemers	[redacted] (Volksbank), [redacted] (ING), [redacted] (ING), [redacted] (Rabobank), [redacted] (Nationale Nederlanden), [redacted] (DMFCO), [redacted] (ASR), [redacted] (ASR), [redacted] (Triodos), [redacted] (CMIS), [redacted] (De Hypotheker), [redacted] (Hypotheekshop), [redacted] (Bielderman-Koetsier), [redacted] (Veldhuis Adviesgroep), [redacted] (SVn), [redacted] (WEW), [redacted] (VEH), [redacted] (Nibud), [redacted] (AFM), [redacted] (AFM), [redacted] (MinFin), [redacted] (MinFin), [redacted] (MinBZK), [redacted] (MinBZK), [redacted] (MinBZK), [redacted] (MinBZK).

Op dinsdag 27 maart heeft de tweede werkgroep van het platform hypotheken plaatsgevonden. Op de agenda staan de onderwerpen:

1. Verduurzaming en hypotheken
2. Starters op de koopmarkt

<u>Verduurzaming</u>
BZK presenteert de analyse die gemaakt is op verduurzaming en hypotheken. Aanleiding om het onderwerp te bespreken is de noodzaak om de CO2-uitstoot te verlagen conform de afspraken die zijn vastgelegd in het klimaatakkoord van Parijs. Er zijn nog grote stappen te zetten in het realiseren van energiebesparing in de gebouwde omgeving en specifiek energiebesparing van het particuliere woningbezit.

De huizenbezitter kan investeringen in energiebesparende voorzieningen (EBV) op verschillende manieren financieren met spaargeld, via subsidies of door een consumptief of hypothecair krediet af te sluiten. De uitzonderingsbepalingen in de Regeling hypothecair krediet om de kosten van EBV te financieren worden besproken. Deze uitzonderingen op de maximale loan-to-income en de loan-to-value normen zijn bij ruim driekwart van de kredietverstrekkers opgenomen in de acceptatiecriteria. Er werd opgemerkt dat de uitzonderingen op de LTI-norm enkel

van toepassing zijn op klanten met een inkomen van tenminste € 33.000 terwijl je ook zou willen dat klanten met een inkomen onder deze grens hun woning energiezuiniger maken. De reden hiervoor is dat de buffers in de leenruimte voor deze groep beperkt zijn. Ook heeft deze groep vaak minder spaarvermogen. Er werd aangegeven dat om de uitzondering voor Nul-op-de-meterwoningen te benutten een garantiecertificaat voor 10 jaar nodig is. Deze certificaten zijn relatief duur en worden weinig afgegeven. Dit wordt als een knelpunt ervaren. Tenslotte vroegen enkele deelnemers zich af waarom een LTV van 106% wordt toegestaan voor verduurzaming. Als een dergelijke woning meer waard is dan zou deze waarde terug moeten komen in de taxatie bij 100% LTV. In reactie hierop werd door een deelnemer aangegeven dat men in de toekomst een toenemend waardeverschil tussen woningen met gunstige en minder gunstige energielabels verwacht. Recent onderzoek van de Universiteit van Tilburg voorziet in de onderbouwing van een dergelijke, mogelijke ontwikkeling.

In de analyse is ook gekeken naar de overwegingen van de huizenbezitter om te verduurzamen en in welke mate het onderwerp verduurzaming besproken wordt in het hypotheekadviesgesprek. De huizenbezitter vindt dat hij een verantwoordelijk heeft voor het verduurzamen van de eigen woning blijkt uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis. Wel kiest het merendeel van de huizenbezitters eerder voor investeringen in vormen van isolatie (vloer, dak, glas) of vervanging van de ketel dan het aanbrengen van voorzieningen als een warmtepomp, zonneboiler of zonnecellen. De deelnemers van het platform verwachten dat veel winst te behalen is in de communicatie naar de klant; de kosten-batenanalyse is niet helder. Naast de kostenkant zijn ook het verhogen van het wooncomfort en het klimaat motieven om te verduurzamen.

Uit de enquête van BZK onder adviseurs blijkt dat zo'n 50% van de adviseurs het onderwerp bespreekt en een aanvullende 27% dit doet als de klant hierom vraagt. Verschillende deelnemers geven aan verrast te zijn door dit hoge percentage. Dit strookt volgens hen niet helemaal met de praktijk. Wel is de indruk dat de aandacht voor het onderwerp toeneemt. Voor adviseurs kan het lastig zijn om een goede inschatting te maken van de besparing in energieverbruik als de EBV zijn aangebracht. Doorverwijzen naar een energieadviseur kan nuttig zijn om de mogelijkheden voor de klant goed in kaart te brengen. De veelheid van websites met bespaartools en bedrijven die energieadvies aanbieden maakt het lastig om de klant goed te informeren. Ook wordt genoemd dat mensen die een woning kopen vaak pas na 1 of 2 jaar willen verduurzamen. Er zijn mogelijkheden om bij het afsluiten van de hypotheek al rekening te houden met deze uitgaven door middel van een bouwdepot.

Na de presentatie van de Rabobank over de initiatieven die zij ondernemen worden vier onderwerpen uitgebreider besproken: 1) het vergroten van de bewustwording bij de klant, 2) hoe kunnen we verduurzaming een prominentere plek geven in het hypotheekadviesgesprek?, 3) hoe krijgen we beter inzicht in de daadwerkelijke energiebesparing van EBV? en 4) hoe kunnen we zowel nieuwe klanten als bestaande klanten aanzetten tot verduurzaming?

1) Met betrekking tot dit onderwerp is het van belang dat de klant op zoveel mogelijk momenten in de keten over verduurzaming hoort. Het zou al moeten

beginnen op Funda en in de contacten met de makelaar. Bij taxaties wordt al meer aandacht aan verduurzaming besteed. Ook moet goede informatie beschikbaar zijn en het aanbrengen van EBV moet voor de klant eenvoudig worden gemaakt. Er wordt opgemerkt dat verduurzaming via de extra lening één van de opties is. Er ligt ook veel potentieel bij mensen met vrij beschikbaar vermogen. Een van de deelnemers geeft aan dat er een masterplan nodig is om de gehele verduurzamingsopgave te realiseren. Anderen geven aan dat de sector hier al een belangrijke bijdrage aan kan leveren.

2) Meer trainingen over het onderwerp zullen ervoor zorgen dat adviseurs meer met het onderwerp gaan doen. Adfiz en Ovfd zouden dit kunnen oppakken. Het WEW heeft met Triodos trainingen verzorgd. Binnenkort zal het WEW een training verzorgen met de Rabobank bij een bijeenkomst van Adfiz. Het zou ook helpen wanneer verduurzaming een vast onderdeel wordt in de adviessoftware.
3) Beter inzicht in de daadwerkelijke energiebesparing zal helpen om de klant goed te informeren. Dergelijke data is mogelijk via slimme meters beschikbaar bij energiebedrijven.
4) De nieuwe klant bereik je bij de aankoop van een huis maar de bestaande klant is een aanzienlijke grotere groep. Deze klant kan je bereiken/actief benaderen bij mutaties of een nieuw renteaanbod. Ook de hypotheekadviseur kan de klant voorzien van nazorg tijdens de looptijd van de hypotheek. Het verhogen van de hypotheek ten behoeve van verduurzaming kan dan meegenomen worden. Bepaalde deelnemers geven aan dat het wenselijk is om voor dergelijke gevallen een geautomatiseerde beoordeling te ontwikkelen. Vanuit BZK wordt aangegeven dat de klantsituatie gewijzigd kan zijn en een toets op inkomen en andere aspecten wel noodzakelijk is.

<u>Starters</u>

Dit deel start eveneens met een presentatie van BZK. Aanleiding om dit onderwerp te bespreken is een motie aangenomen door de Tweede Kamer waarin wordt verzocht om de reële mogelijkheden om starters op de koopmarkt te helpen binnen het platform te bespreken. Er volgt een terugblik op de bespreking van dit onderwerp tijdens het platform maatwerk. Toen is geconcludeerd dat verruiming van de leennormen voor starters niet wenselijk is omdat dit gevolgen kan hebben voor de betaalbaarheid en een opwaarts effect op de woningprijzen heeft. Tijdens het platform maatwerk voor starters is het belang benadrukt van de twee initiatieven om de bestendigheid van het inkomen voor koopstarters met een arbeidsverleden korter dan 3 jaar aan te tonen. De twee initiatieven zijn doorontwikkeld en geëvalueerd. Ook is gesproken over de situatie dat een koopstarter wel een hoge huur kan betalen maar geen hypotheek krijgt met een vergelijkbaar maandbedrag. Nibud heeft in dit kader inzicht gegeven in de hoogte van eigenaarslasten.

Uit de evaluatie van BZK blijkt dat ten aanzien van flexinkomen meer mogelijkheden zijn. Als we kijken naar de initiatieven van de Perspectiefverklaring en de Arbeidsmarktscan dan zien we dat 60% van de kredietverstrekkers de Perspectiefverklaring aanbiedt en minder dan 10% de Arbeidsmarktscan. Er wordt aangegeven dat de Arbeidsmarktscan ten dele gebruik maakt van dezelfde methodiek als de Perspectiefverklaring. De Arbeidsmarktscan geldt niet voor

NHG-hypotheken en wordt door verschillende deelnemers als minder volledig gezien. Dit verklaart waarom het initiatief minder gebruikt wordt. Voor de Perspectiefverklaring wordt gekeken naar mogelijkheden om de doelgroep te verbreden en het proces te vereenvoudigen. Mede initiatiefnemers van de Perspectiefverklaring en de Arbeidsmarktscan, het WEW en CMIS, spreken af om de mogelijkheden van doorontwikkeling van beide initiatieven te bespreken. Tevens wordt gesproken over de intentieverklaring die afgegeven wordt door werkgevers. De formulering zou aangepast kunnen worden om de intentie van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd na een eventuele verlening mogelijk te maken.
Bij de stap van huur naar koop worden de ontstane mogelijkheden maar beperkt ervaren. Het is belangrijk om meer te weten te komen over deze groep. Nibud zal dit jaar met CBS onderzoek doen naar de groep met hoge huurlasten om inzicht te krijgen hoe zij dit kunnen betalen/waar zij op besparen.

Vervolgens is gekeken naar de problematiek van de starters. De krapte op de woningmarkt en stijgende woningprijzen doen zich vooral voor in de grote steden. Het landelijke beeld van het leengedrag van de starter laat zien dat de LTI leennorm niet knellend is. De LTV-norm is eerder beperkend.
Er worden reeds initiatieven ondernomen om de starter te helpen: o.a. initiatieven met betrekking tot een flexibel inkomen (zie bovenstaand). Ook zijn er nieuwe producten ontwikkeld voor starters, zoals de starterslening, biedt een partij een hypothecaire lening met een looptijd van 40 jaar aan en zijn er erfpachtconstructies met lagere maandlasten. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de NHG-premie mee te kunnen financieren en naar de weging van studieleningen bij hypothecaire financiering. Tenslotte wordt ook hard gewerkt aan het vergroten van het aanbod koopwoningen in de grote steden, het vergroten van het aanbod aan middenhuur en het beter benutten van de bestaande voorraad.

Met de deelnemers wordt besproken of zij nog andere reële mogelijkheden zien. Aangegeven wordt dat de familiehypotheek voordelen heeft, maar dat deze lening het leenbedrag bij de hypotheekverstrekker beperkt. Gesignaleerd wordt ook dat door de krapte op de markt partijen producten aanbieden waarvan kan worden afgevraagd of die goed zijn voor de klant. Zo worden producten aangeboden waarbij wordt gespeculeerd op toekomstige overwaarde. Ook de ontwikkeling van buy-to-let kan het voor de starters lastig maken om er nog tussen te komen op de koopmarkt. Naast het meefinancieren van de NHG-premie kan ook gekeken worden naar een verlaging of periodieke inning van de NHG-premie. Een van de deelnemers merkt op dat dit een uitzondering op de LTV van 100% zou betekenen. Tenslotte wordt ingebracht dat in een situatie waar meer vraag dan aanbod is, niet veel maatregelen positief zullen uitpakken, maar juist prijsopdrijvend kunnen werken.

<u>Afronding</u>
Gedurende de eerste werkgroep zijn onderwerpen genoemd die niet op de agenda van beide werkgroepen stonden. Ook zijn nog enkele onderwerpen per mail aangeleverd. Bekeken zal worden wanneer deze het beste besproken kunnen worden en in welke setting.

Datum

De eindbijeenkomst van het platform hypotheken zal plaatsvinden in juni.
Hier volgt zo spoedig mogelijk nadere informatie over.



Deel 2: nr. 56

Duurzaam Wonen

Platform Maatwerk

[redacted] – 27 maart 2018

Utrecht

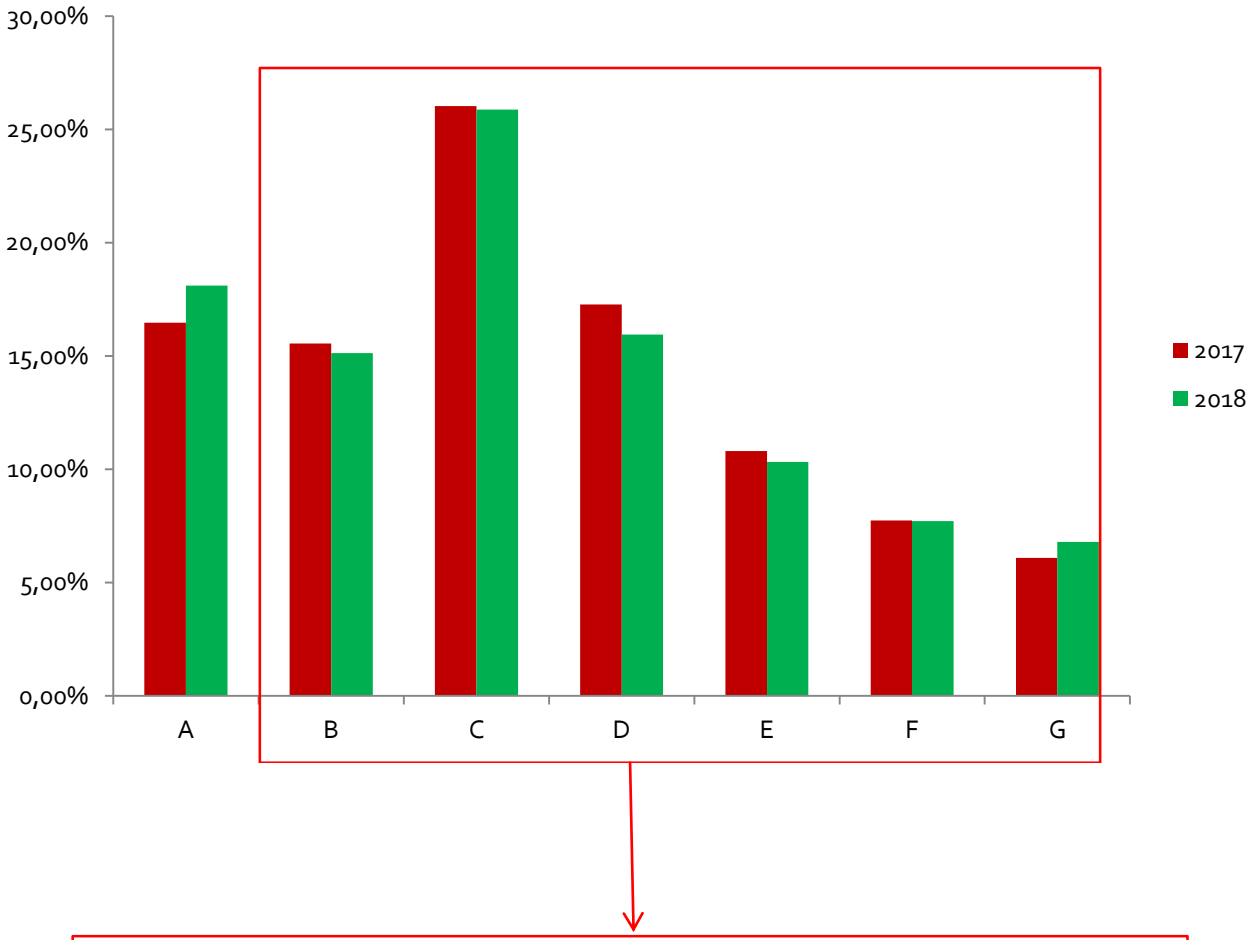
Rabobank

Waarom?

Rabobank

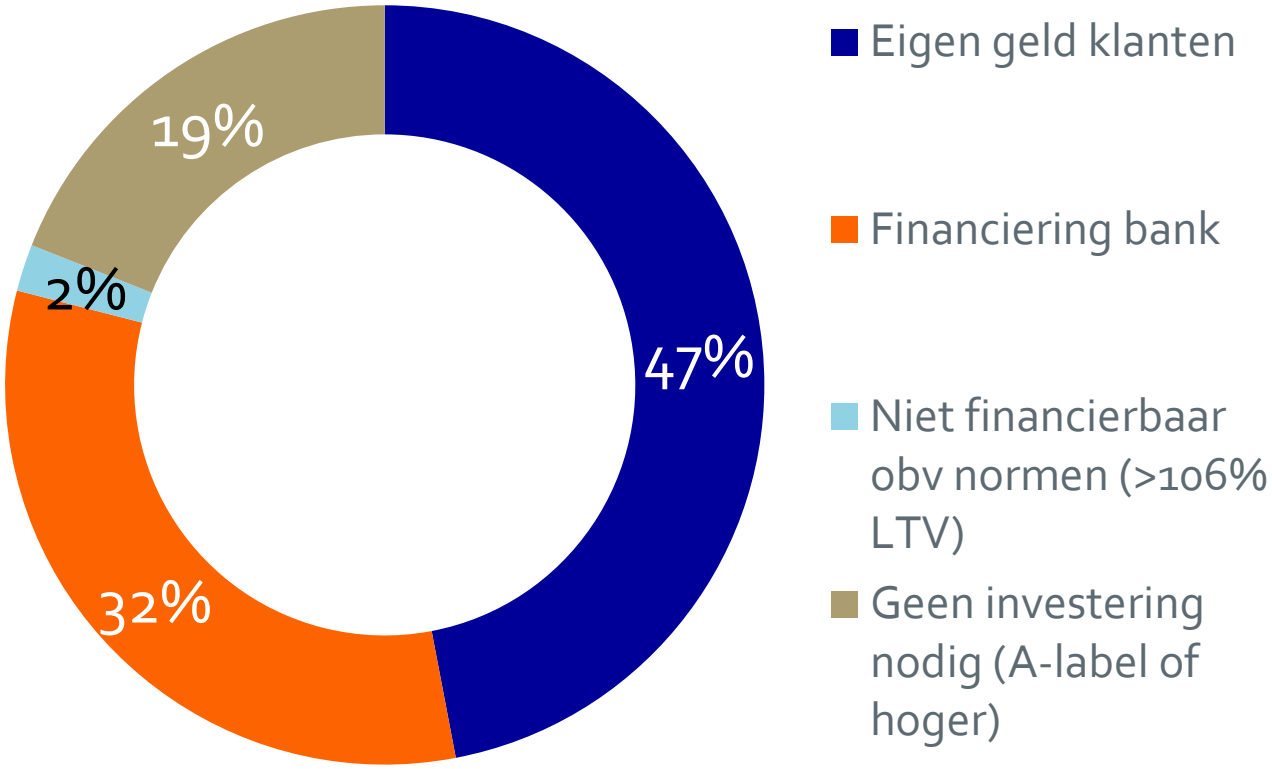


Energielabels Rabobank



838.000 woningen nog geen A-label

Financieringsbehoefte



- Investerings-potentieel:
  8,7 mrd

Klantuitdagingen



1 *Financiële uitdagingen*
- Gebrek aan financiële mogelijkheden
- Besteed financiën liever anders

2 *Kennis-uitdagingen*
- Gebrek aan kennis over energieprestaties woning en benodigde maatregelen
- Gebrek aan kennis over financieringoplossingen, subsidies en rendement

3 *Uitdagingen rondom besluitvorming*
- Ervaren gedoe, onzekerheid over toekomst techniek
- Andere reden

Invulling via GreenHome

Twee benaderingen





Aan de slag


Energiezuinig en
duurzaam wonen


Bouwe van der Plas
Manager Particulieren
Leiden-Katwijk
Henk de Boer
Manager Particulieren
Heerenveen-Zuidoost
Friesland
Paul Geurts van Kessel
Oprichter
Bleeve
Bleeve

Samenwerking



Makkelijker & sneller verduurzamen van de woning

Particuliere klanten

- ✓ Gratis oriëntatie naar maatregel
- ✓ Vind betrouwbare lokale vakspecialisten
- ✓ Extra garantie op uitvoering klus

Zakelijke klanten

- ✓ Extra saleskanaal
- ✓ Meer werk in minder tijd
- ✓ Online reputatie bouwen

Klantprobleem opgelost in 3 stappen

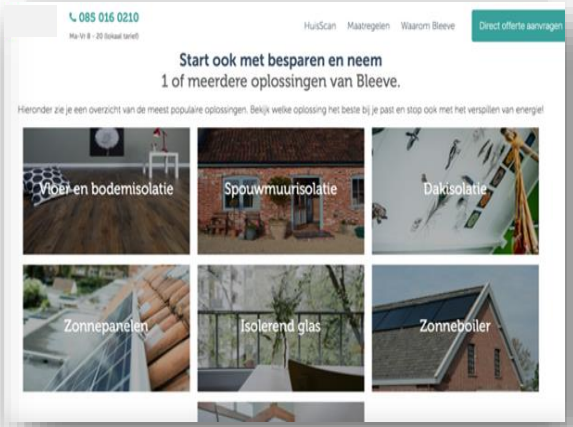
Rabobank

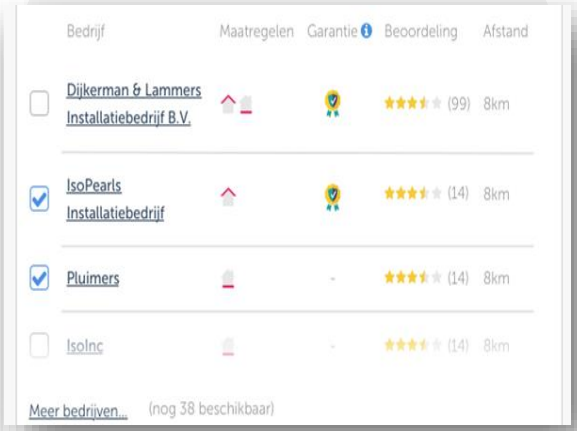
Stap 1. De beste maatregelen voor mijn huis

Stap 2. Verdieping op maatregelen

Stap 3. Direct offerte bij de beste installateur







Online HuisScan

Gratis online inzicht in besparingsmogelijkheden

Kennisbank Duurzaam Wonen

Verdiepende informatie over alle maatregelen

Selectie Vakspecialist

Vind de beste vakspecialist en vraag vrijblijvend offertes op

Activiteiten 2018

1. Standaard onderdeel dienstverlening
2. Samenwerking met (lokale) stakeholders
3. Onderzoek alternatieve financieringsoplossingen
4. A/B testen klantboodschappen (ism GreenHome)
5. Experimenten met nieuwe proposities (ism GreenHome)

Voorbeeld: Groepsaankoop



Voorbeeld: aandacht op events



Bijlage: A/B testen



Vermogend (> €20k) of minder vermogend (< €20k)





Jong (25-34) of oud (50+)





Milieuliefhebber of sportfanaat?





Lagere energierekening of meer wooncomfort?





Eerste stap of energieneutraal?





Welk bouwjaar woning?

Jaren 20/30



Jaren 70/80



Jaren 90/00



Deel 2: nr. 57

Van: [redacted]
Aan:
Onderwerp: Eindbijeenkomst Platform Hypotheken
Datum: vrijdag 8 juni 2018 12:49:49
Bijlagen: Agenda.docx
Bijlage 1 Kamerbrief op hoofdlijnen.docx

Beste deelnemer,
Hartelijk dank voor uw aanmelding voor de bijeenkomst van het Platform hypotheken op donderdag 14 juni van 14.00-15.00 uur. Bijgaand ontvangt u de agenda en de Kamerbrief op hoofdlijnen met het verloop van het Platform.
De bijeenkomst vindt plaats bij het ministerie van BZK. Het adres is Turfmarkt 147, Den Haag, zaal Z36-30. U kunt zich melden bij de receptie, een legitimatie is verplicht.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Afdeling Koop- en kapitaalmarkt
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuid, 21e etage
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted]
http://www.woningmarktbeleid.nl
www.rijksoverheid.nl | www.facebook.com/minbzk | www.twitter.com/minbzk
[redacted]

Deel 2: nr. 58

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Contactpersoon
[redacted]

Datum
5 juni 2018

Kenmerk
2018-0000339457

Bijlage(n)
1

agenda Platform hypotheken

Vergaderdatum en -tijd	14 juni 2018
Vergaderplaats	Ministerie van BZK, Turfmarkt 147, 2515 DP Den Haag, Z36-30, Koninkrijk der Nederlanden – Zaal

1. Opening

2. Presentatie van de resultaten en genomen stappen
Bijlage 1; geannoteerde outline Kamerbrief

3. Reactie deelnemers
Delen de aanwezigen de conclusies zoals beschreven in de outline van de brief?

4. Vervolg en toekomst platform hypotheken (mondeling)
a. De Tweede Kamer ontvangt voor het zomerreces een verslag van het verloop van het Platform hypotheken.
b. Voorstel om het Platform de komende jaren in een zelfde frequentie voort te zetten.

Delen de aanwezigen het voorstel om het platform hypotheken de komende jaren voort te zetten? Zijn er onderwerpen met betrekking tot hypotheekverstrekking die de aanwezigen hiervoor al willen adresseren?

5. Afsluiting

Bijlage 3: Hoofdlijnen kamerbrief Platform hypotheken

Platform hypotheken

- Binnen het Platform hypotheken worden mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking besproken om vervolgens gezamenlijk tot oplossingen te komen.
- Vorig jaar zijn tijdens de bijeenkomsten van het platform maatwerk verschillende knelpunten geconstateerd rondom maatwerk bij hypotheekverstrekking aan senioren en starters, waarvoor oplossingsrichtingen geformuleerd zijn.
- Het afgelopen half jaar is met de sector geëvalueerd in hoeverre de eerder geconstateerde knelpunten zijn weggenomen en welke stappen sinds de vorige bijeenkomst zijn gezet. Verder is binnen het Platform hypotheken aandacht besteed aan andere onderwerpen rondom hypotheekverstrekking. Dit betrof stapsgewijs oversluiten, het verzilveren van overwaarde, koopstarters en verduurzaming.

Algemene terugblik

- Bijna de helft van de bevraagde hypotheekadviseurs geeft aan dat kredietverstrekkers het afgelopen jaar meer mogelijkheden zijn gaan bieden voor maatwerk. Ook geven adviseurs aan dat een aantal kredietverstrekkers het advieskanaal actiever informeert over maatwerkmogelijkheden.
- Bevraagde kredietverstrekkers bevestigen dat het beleid rondom maatwerk het afgelopen jaar herzien is. Het merendeel van de kredietverstrekkers geeft aan dat de uitkomsten van het Platform tot aanpassingen in het acceptatiebeleid geleid hebben. Sommige kredietverstrekkers passen vanwege bedrijfsmatige afwegingen geen of beperkt maatwerk toe.
- Adviseurs geven ook aan dat in bepaalde klantsituaties het aantal partijen dat maatwerk aanbiedt nog beperkt is. Adviseurs geven aan dat zij dan bij het bepalen of een maatwerkaanvraag kansrijk is, veelal gebruik maken van maatwerkaanvragen _“referentieaanvragen”) die eerder geaccepteerd zijn. Door de Hypotheekshop is aangegeven dat zij, naar aanleiding van de discussie tijdens de platformbijeenkomsten, zullen verkennen of zij deze geaccepteerde maatwerkaanvragen in kaart kunnen brengen.

Senioren

Evaluatie en vervolgstappen

- Vorig jaar zijn er verschillende oplossingsrichtingen geformuleerd voor senioren. Zo heeft de AFM verduidelijkt op welke wijze verantwoord individueel maatwerk door middel van toetsing op werkelijke lasten kan worden geboden aan senioren die een aflossingsvrije hypotheek willen afsluiten en aan senioren die willen verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten. Dee Regeling Hypothecair Krediet is aangepast voor de toetsrente bij kortlopende hypotheekdelen.
- Kredietverstrekkers hebben aangegeven dat de verduidelijking goed werkbaar is. Verschillende kredietverstrekkers hebben toetsing op werkelijke lasten opgenomen in het acceptatiebeleid. Meer dan de helft van de bevraagde adviseurs geeft aan dat het afgelopen half jaar meer kredietverstrekkers maatwerk bieden op basis van werkelijke lasten. Ook hebben kredietverstrekkers die dergelijk maatwerk al aanbieden dit nadrukkelijk onder de aandacht gebracht bij adviseurs. Senioren die tegen dit knelpunt aanliepen kunnen nu bij verschillende partijen terecht.
- Het WEW heeft het afgelopen jaar samen met het Nibud gewerkt aan een set voorwaarden en normen gericht op senioren die willen verhuizen naar een goedkopere koopwoning. Het WEW is hierover ook met de AFM in gesprek geweest. Het betreft de concretisering van de verduidelijkingen die de AFM heeft opgesteld naar aanleiding van het platform. Zo kunnen senioren die verhuizen naar een woning met lagere lasten worden getoetst op basis van werkelijke lasten en in aanmerking komen voor een hypotheek met NHG. Kredietverstrekkers kunnen per 17 juni 2018 hypotheken met NHG verstrekken aan deze doelgroep. Minimaal tien kredietverstrekkers zullen deze aanpassing benutten en enkele andere kredietverstrekkers overwegen of zij dit later in het jaar zullen doen.
- Alle bevraagde kredietverstrekkers geven aan per 1 januari 2018 consumenten te toetsen op de contractrente in deze specifieke situatie. Verder is besproken in hoeverre een tijdelijke

inkomensdaling in aanloop naar de pensionering, het zogenaamde ‘AOW-gat’, nog een knelpunt vormt. Uit de evaluatie komt naar voren dat het merendeel van de bevraagde kredietverstrekkers nu al maatwerk aan senioren met een AOW-gat biedt. Een deel van de kredietverstrekkers toetst tijdens het AOW-gat op basis van werkelijke lasten. Daarnaast zijn er kredietverstrekkers waarbij door middel van spaarsaldo aangetoond kan worden dat de periode van het AOW-gat overbrugd kan worden.

Verzilveren

- Een groot deel van de senioren met een koopwoning heeft overwaarde in de woning. Een deel daarvan heeft de wens om de overwaarde te verzilveren. Senioren die willen verhuizen kunnen de overwaarde verzilveren door de woning te verkopen en te gaan huren of door te verhuizen naar een goedkopere koopwoning. Voor senioren die niet willen verhuizen zijn er verschillende verzilvermogelijkheden. Verzilveren kan via het afsluiten van een (tweede) aflossingsvrije hypotheek of een opeethypotheek. Ook bestaan er producten waarbij de woning kan worden verkocht en vervolgens gehuurd wordt (“sale and lease back”).
- Elk product kent voor- en nadelen en kan afhankelijk van de individuele situatie van de consument de voorkeursoptie zijn. Het afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek is de meest gebruikte manier om te verzilveren. Sale and lease back of het afsluiten van een opeethypotheek wordt door consumenten vaak als complex gezien en wordt minder gebruikt.
- Door de recente ontwikkelingen rondom toetsing op werkelijke lasten voor senioren met een pensioeninkomen en bij het verhuizen naar een goedkopere koopwoning zijn de mogelijkheden om te verzilveren vergroot. De ontwikkelingen rondom werkelijke lasten geven senioren met een lager inkomen meer mogelijkheden om met een aflossingsvrije hypotheek de overwaarde van de woning te verzilveren.
- Het blijft in deze gevallen wel belangrijk om goed te blijven kijken naar de situatie van de klant bij de keuze voor een aflossingsvrije hypotheek en of deze keuze in de toekomst niet tot nieuwe problemen leidt.
- Tijdens de platformbijeenkomsten en in individuele gesprekken met de sector is gesproken over verzilveren door middel van opeethypotheken. Kredietverstrekkers en adviseurs geven aan dat de vraag naar opeethypotheken beperkt is en dat zij ook in de toekomst een beperkte toename verwachten. In de werkgroep werd gedeeld dat de kosten voor het afdekken van risico’s rondom opeethypotheken hoger zijn dan de prijs die de meeste consumenten bereid zijn te betalen. Er zijn geen knelpunten in wet- en regelgeving naar voren gekomen.
- Momenteel zijn er twee kredietverstrekkers die een opeetproduct aanbieden. Ook heeft het SVn begin dit jaar een opeethypotheek geïntroduceerd, de zogenaamde Verzilverlening. Gemeenten kunnen de Verzilverlening van het SVn aanbieden.
- Heldere voorlichting en communicatie over de risico’s en voorwaarden van verzilveropties zijn van groot belang. Voor consumenten moet helder zijn welke risico’s een verzilveroptie heeft. Indien consumenten of partijen uit de sector klachten hebben over concrete verzilverproducten worden ze opgeroepen om dit te melden bij de AFM of de ACM. De ACM heeft momenteel geen signalen van oneerlijke handelspraktijken.
- Het is belangrijk dat senioren inzicht hebben in de mogelijkheden die er zijn om een hypotheek af te sluiten en te verzilveren. Senioren denken vaak ten onrechte dat zij, bijvoorbeeld vanwege leeftijd, geen hypothecair krediet kunnen afsluiten. VEH zal hier op korte termijn aandacht aan besteden richting de leden. Het signaal is tevens overgebracht aan seniorenorganisaties KBO-PCOB en ANBO.

Starters

Maatwerk koopstarters

- Starters hebben momenteel in verschillende regio’s te maken met relatief hoge prijzen van koopwoningen. Met name in populaire stedelijke regio’s is de toegankelijkheid voor starters verminderd door stijgende koop- en huurprijzen. Het is van groot belang dat starters toegang hebben tot de koopmarkt en niet onnodig belemmerd worden bij het krijgen van een verantwoorde hypotheek. Vorig jaar is met de sector besproken op welke wijze maatwerk voor

koopstarters toegepast kan worden. Dit betrof koopstarters met een flexibele arbeidsovereenkomst en het middels maatwerk bepalen van de maximale hypotheeklast op basis van huurlasten.

- Voor consumenten die recent in loondienst zijn getreden en nog geen drie jaar arbeidsverleden hebben en geen intentieverklaring ontvangen, is de bestendigheid van het inkomen moeilijker af te leiden. Een vergelijkbare moeilijkheid speelt bij startende ZZP-ers.
- De Perspectiefverklaring is een marktinitiatief dat met hulp van het WEW is gerealiseerd. Het is bedoeld voor uitzendkrachten die minimaal een jaar in dienst zijn. In juli 2017 is de pilotfase afgerond en de Stichting Perspectiefverklaring opgericht. Deze stichting waarborgt de kwaliteit en continuïteit van de Perspectiefverklaring. Sindsdien is het aantal kredietverstrekkers dat de Perspectiefverklaring accepteert toegenomen van acht naar veertien. Op basis van de gevoerde gesprekken is de verwachting dat dit aantal de komende tijd verder zal toenemen. Ook het aantal gecertificeerde uitzendondernemingen is sterk toegenomen van twaalf naar negenentwintig. De verwachting is dat dit ook dit aantal verder zal stijgen.
- Een ander initiatief betreft de Arbeidsmarktscan, waarbij met behulp van arbeidsmarktdata inzicht wordt gegeven in de kansen van een consument met flexinkomen op de arbeidsmarkt. Dit initiatief is voor alle flexwerkers beschikbaar. Het aantal kredietverstrekkers dat de Arbeidsmarktscan aanbiedt is nog beperkt en het initiatief ontwikkelt zich langzamer dan de Perspectiefverklaring. Tijdens de platformbijeenkomsten werd als verklaring gegeven dat de Arbeidsmarktscan minder waarborgen bevat dan de Perspectiefverklaring en dat dit kredietverstrekkers terughoudend maakt. Aanvullend werd aangegeven dat het met de Arbeidsmarktscan niet mogelijk is om een hypotheek met NHG af te sluiten.
- De initiatiefnemers van de Perspectiefverklaring en de Arbeidsmarktscan, het WEW en Credit Management & Investment Solutions B.V. verkennen de komende periode mogelijkheden van doorontwikkeling van beide initiatieven. In een eerste overleg tussen beide partijen is het voorstel besproken om de Perspectiefverklaring exclusief te gebruiken voor uitzendkrachten en om gezamenlijk te bezien of de Arbeidsmarktscan aangewend kan worden voor een aantal groepen flexwerkers die nog onvoldoende bediend worden in de markt. Het gaat daarbij om consumenten met tijdelijke contracten zonder intentie tot een vast dienstverband, payrollers en consumenten met een nul-urencontract.
- Voor ZZP'ers heeft het Waarborgfonds Eigen Woningen het mogelijk gemaakt om na één jaar ondernemerschap een hypotheek met NHG af te sluiten, in plaats van de 3 jaar die hiervoor gebruikelijk was. Het inkomen van de ZZP'er wordt bepaald op basis van een gecertificeerde inkomensverklaring. Inmiddels accepteren vijftien kredietverstrekkers de inkomensverklaring. Het WEW is voornemens om de inkomensverklaring uit te breiden naar andere ondernemingsvormen.
- Tijdens de platformbijeenkomsten is door sommige deelnemers gesteld dat koopstarters die van een huurwoning naar een koopwoning willen doorstromen, belemmerd zouden worden door de inkomensnormen. Net als in voorgaande jaren is ook dit jaar aan hypotheekadviseurs gevraagd om casussen aan te dragen, maar casuïstiek die een onnodige belemmering aantoonbaar maakt ontbreekt. Wel is vorig jaar besproken dat de maandlasten van een koopwoning niet één op één vergelijkbaar zijn vanwege de bijkomende kosten van een eigenaar-bewoner. BZK en Financiën hebben het Nibud opdracht gegeven om meer inzicht te geven in de groep huishoudens met hoge woonlasten. Het Nibud zal dit jaar met gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek onderzoek doen naar huurders en kopers met woonlasten die hoog zijn ten opzichte van het inkomen en onderzoeken op welke uitgaven zij bezuinigen.

Vergroten van toegankelijkheid voor starters

- Tijdens de bijeenkomsten werd gedeeld dat de verminderde toegankelijkheid van koopstarters vooral een gevolg is van ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals stijgende huizenprijzen en het toenemende woningtekort. Starters op de woningmarkt hebben een toenemende behoefte voor wonen in hoogstedelijke woonmilieus in grote stedelijke regio's. Dit type woonmilieus is schaars en nieuwe woningen bouwen op deze locaties is complex. BZK is daarom met de grootstedelijke regio's in gesprek over het versnellen van woningbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad.

- Binnen de sector is breed draagvlak voor de huidige inkomensnormen. De inkomensnormen dienen om kopers te beschermen tegen onverantwoorde financiële risico's door het bieden van verantwoorde leenruimte. Een generieke verruiming helpt koopstarters niet. Momenteel onderzoekt het Nibud in opdracht van BZK en Financiën in hoeverre de weging van studieleningen starters belemmert. In het najaar worden de uitkomsten van het onderzoek verwacht.
- Verschillende hypotheken richten zich op starters. Starters op de koopmarkt voldoen vaak aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een NHG-hypotheek. Met een NHG-hypotheek worden risico's voor de consument en de kredietverstrekker beperkt waardoor de hypotheekrente (vaak) lager is. Een NHG-hypotheek kan op deze wijze starters helpen om toegang te krijgen tot de koopwoningmarkt. Door de LTV-verlaging naar 100% moeten kopers de NHG-premie, net als de overige kosten koper, uit de eigen middelen betalen. Op dit moment wordt onderzocht of en hoe de NHG-premie meegefinancierd kan worden.
- Daarnaast biedt een groot aantal gemeenten de starterslening van het SVn aan. Gemeenten kunnen op lokaal niveau voorwaarden verbinden aan deze starterslening en daarmee afstemmen op de lokale wensen en behoeften. Ook richten marktpartijen zich bij de productontwikkeling soms specifiek op starters. Deze producten zijn vaak gericht om de maandelijkse lasten op korte termijn te verlagen. Lagere lasten op korte termijn gaan vaak wel gepaard met hogere lasten in de toekomst.

Verduurzaming en hypotheken

- Tijdens de platformbijeenkomsten is gesproken over verduurzaming en hypotheken. De insteek dat verduurzaming in de hele keten meer aandacht moet krijgen werd gedeeld. De klant, hypotheekadviseur, kredietverstrekker en het Rijk spelen een rol bij het stimuleren van de verduurzamingsopgave. Het merendeel van de deelnemers erkende de noodzaak om meer te doen ten aanzien van het verduurzamen van het particuliere woningbezit. De minister van BZK wil de sector dan ook graag oproepen om actief in te zetten op:
    1. Verduurzaming als vast onderdeel van het koopproces voor de nieuwe klant. Dit vereist het vergroten van bewustwording over verduurzaming bij de consument. Er dient aandacht voor dit onderwerp te zijn tijdens het hypotheekadviesgesprek voor de verduurzamingsmogelijkheden van de woning en de mogelijkheden om deze te financieren. Tevens is het belangrijk dat de consument waar mogelijk wordt ontzorgd en begeleid door de hypotheekadviseur en kredietverstrekker.
    2. Het benaderen van huidige huizenbezitters met mogelijkheden om de woning te verduurzamen. Zowel de hypotheekadviseur als de kredietverstrekker kan de consument benaderen, bijvoorbeeld op het moment dat de rentevastperiode afloopt en een nieuw renteaanbod wordt gedaan. Hierbij kan de consument gewezen worden op de afweging tussen de verschillende mogelijkheden van het financieren van energiebesparende voorzieningen: eigen middelen, het benutten van subsidiemogelijkheden, het aangaan van een hypothecair of consumptief krediet.
- Het onderwerp verduurzaming komt nu nog niet altijd aan bod in het adviesgesprek over hypothecair krediet. Wel geven hypotheekadviseurs aan meer met dit onderwerp te willen doen. Er worden op dit moment veel trainingen over dit onderwerp verzorgd. De sector wordt opgeroepen om deze inzet voort te zetten. Daarnaast kan het toevoegen van dit onderwerp aan de adviessoftware ervoor zorgen dat hypotheekadviseurs het ook als een vast onderdeel van een gesprek gaan zien. BZK gaat graag in gesprek met relevante partijen om te horen of het Rijk hierbij een faciliterende rol kan spelen.
- Het Energiebespaarbudget van het WEW is een goed voorbeeld van hoe de financiering van energiebesparende maatregelen voor de consument vereenvoudigd kan worden. Met het Energiebespaarbudget kan de klant aanvullende hypothecaire financiering voor energiebesparende maatregelen realiseren zonder zich op voorhand definitief vast te leggen op de te nemen maatregelen (en de leveranciers). Deze financiering wordt voor een bepaalde periode in een bouwdepot gezet. Verschillende kredietverstrekkers bieden deze mogelijkheid aan.
- Tijdens de platformbijeenkomsten is gesproken over de mogelijkheden in de Regeling Hypothecair Krediet om extra te lenen voor de financiering van energiebesparende voorzieningen en mogelijke

belemmeringen. Ruim driekwart van de kredietverstrekkers maakt gebruik van de mogelijkheden die in de Regeling hypothecair krediet worden geboden.

- Tijdens de platformbijeenkomsten werd gedeeld dat meer inzicht in de daadwerkelijke energiebesparing noodzakelijk is. Meer inzicht in het rendement van de investering en de toekomstige besparing op de energielasten is nodig om klanten goed te adviseren over het treffen van energiebesparende voorzieningen. BZK zal daarom de komende tijd inventariseren welke onderzoeken reeds beschikbaar zijn en in hoeverre aanvullend onderzoek nodig is.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Contactpersoon
[redacted]

Datum
6 juni 2018

Kenmerk
2018-0000339362

nota

Voorbereiding platform hypotheken

Aanleiding/probleemstelling

Op donderdag 14 juni van 14.00-15.00 vindt de slotbijeenkomst van het Platform hypotheken plaats. U heeft ingestemd deze bijeenkomst voor te zitten. Het tijdstip staat in uw agenda. De slotbijeenkomst zal plaatsvinden bij het ministerie van BZK, in zaal Z36-30. Hierbij ontvangt u de voorbereiding voor deze bijeenkomst.

Advies/actie

Het doel van de slotbijeenkomst is om de resultaten van het platform hypotheken te presenteren en steun te creëren voor deze oplossingsrichtingen. Tevens geeft dit de gelegenheid voor u om kennis te maken met de belangrijkste spelers in de hypothekensector. Met uw voorzitterschap benadrukt u het belang dat het ministerie van BZK hecht aan de werkwijze en de resultaten van het platform.

Wij adviseren u om kennis nemen van de voorbereiding voor de slotbijeenkomst van het platform hypotheken. Als u nog aanvullende informatie wenst, dan horen wij dat graag. Directeur Woningmarkt, [redacted] als ook de verantwoordelijke beleidsmedewerkers, [redacted] en [redacted], zullen aanwezig zijn als ambtelijke ondersteuning.

Betrokken onderdelen

Woningmarkt, Bouwen en Energie.

Het platform hypotheken organiseert BZK in samenwerking met het Ministerie van Financien en de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Toelichting

Het programma van de slotbijeenkomst bestaat uit vier onderdelen en zal er als volgt uit zien:

14:00 — 14.15 Opening door minister en voorstelronde deelnemers
14:15 — 14:30 Presentatie van de resultaten en genomen stappen
14:30 — 14:45 Reactie van de deelnemers op de resultaten
14:45 — 15:00 Toekomst platform hypotheken en afsluiting

De genodigden zijn de directeuren van banken, verzekeraars, hypotheekadviesketens en het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), de Vereniging Eigen Huis (VEH), het Nibud, de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting,

de AFM en het ministerie van Financiën. In bijlage 1 treft u de deelnemerslijst van de slotbijeenkomst aan. In bijlage 2 de agenda. Per onderdeel geven wij onderstaand een korte toelichting en voorzien wij u van korte spreekteksten.

1. Opening

Onderstaand hebben wij spreektekst om mee te openen opgesteld. Nadat u de bijeenkomst heeft geopend is er gelegenheid voor een korte voorstelronde en nadere kennismaking met de deelnemers.

Suggestie voor inbreng:

[redacted]

2. Presentatie van de resultaten en genomen stappen

[redacted] zal kort de resultaten van het hypotheek platform presenteren. De resultaten op de onderwerpen senioren, starters en verduurzaming komen aan bod. Wij hebben de presentatie bijgevoegd (Bijlage 3). Aan het einde van dit onderdeel zal de deelnemers gevraagd worden of zij kunnen instemmen met de conclusies. Een Kamerbrief met een weergave van deze conclusies zal na de slotbijeenkomst met de Kamer worden gedeeld. De kamerbrief is op hoofdlijnen voorafgaand aan de bijeenkomst met de deelnemers gedeeld. Deze versie van de geannoteerde kamerbrief hebben wij tevens bijgevoegd (Bijlage 4).

3. Reactie deelnemers

Tijdens dit onderdeel wordt aan de deelnemers de gelegenheid gegeven om te reageren op de resultaten en conclusies van het platform hypotheken.

11.1 [redacted]

4. Toekomst platform hypotheken en afsluiting

11.1 [redacted]

Suggestie voor inbreng:

- 11.1 [redacted]

11.1 [redacted]

Politieke context

Het platform is gestart omdat diverse Kamermoties aandacht vroegen voor knelpunten bij hypotheekverstrekking aan bepaalde doelgroepen. In Kamerstukken wordt regelmatig verwezen naar het platform. Ook dit jaar wordt met het platform invulling gegeven aan diverse moties en toezeggingen rondom hypotheekverstrekking.

Communicatie

Er is doorgaans positieve berichtgeving rondom het platform. Dit jaar zullen we, na verzending van de Kamerbrief, in overleg met communicatie de oproep ten aanzien van verduurzaming breder onder de aandacht brengen.

Deel 2: nr. 61

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directie Woningmarkt

Platform hypotheken

Waarom / waarover:
Conform uw eerdere besluit bent u as donderdag voorzitter van de eindbijeenkomst van het Platform hypotheken. Tijdens de bijeenkomst maakt u kennis met de hypothekensector en worden de belangrijkste conclusie van het platform hypotheken gepresenteerd.
Hierbij ontvangt u de voorbereiding voor deze bijeenkomst.

Aanwezigen:
[redacted] (MinFin), [redacted] (AFM), [redacted] (WEW), [redacted] (NVB), [redacted] (Verbond van Verzekeraars), [redacted] (directeur hypotheken ABN AMRO), [redacted] Aegon), [redacted] ING), [redacted] Munt Hypotheken), [redacted] Nationale Nederlanden), [redacted] ING), [redacted] Triodos bank, [redacted] Adfiz), [redacted] Organisatie van Financiële Dienstverleners), [redacted] Hypotheekshop), [redacted] Hypotheker), [redacted] (Nibud), [redacted] (VEH) en [redacted] (SVn).

Datum / Tijdstip: donderdag 14 juni van 14.00-15.00
Locatie: ministerie van BZK, in zaal Z36-30

Kern verwachte inbreng gesprekspartner(s):
11.1 [redacted]

Kern inbreng minister
- 11.1 [redacted]

Bereiken / kansen:
11.1 [redacted]

Vermijden / risico's:
11.1 [redacted]

Krachtenveld / politieke context:
De Tweede Kamer heeft veel aandacht voor het platform. Enkele moties vragen specifiek om bespreking van knelpunten bij hypotheekverstrekking binnen het platform.

Relevante voorgeschiedenis:
Het platform is gestart in 2017 onder de naam Platform maatwerk.

Communicatie na afloop: Nee. Conform afspraak met [redacted] pas bij verzending van de Kamerbrief.

Deel 2: nr. 62

Bijlage 1: deelnemers Platform hypotheken

Organisatie	Deelnemer	Functie
Rijksoverheid	[redacted]	
Ministerie van Financiën		
Autoriteit Financiële Markten		
Waarborgfonds Eigen Woningen		
Hypotheekverstrekkers		
Nederlandse Vereniging van Banken		
Verbond van Verzekeraars		
ABN AMRO Hypotheken Groep		
Aegon		
ING		
Munt hypotheken		
Nationale Nederlanden		
Rabobank		
Triodos bank		
Hypotheekadviseurs		
Adfiz		
Organisatie van Financiële Dienstverleners		
Hypotheekshop		
Hypotheker		
Overige organisaties		
Nibud		
Vereniging Eigen Huis		
SVn		

Deel 2: nr 63

Ministry of the Interior and Kingdom Relations

Platform hypotheken

14 juni 2018

Platform hypotheken

- Met de gehele sector wordt gesproken over ontwikkelingen en mogelijke knelpunten bij hypotheekverstrekking.
- Tweede jaar dat het platform hypotheken (opvolger van platform maatwerk) is georganiseerd.
- Vorig jaar is uitgebreid gesproken over maatwerk.
- Dit jaar zijn de uitkomsten geëvalueerd. Ook verbreding naar andere onderwerpen: verzilveren, starters, verduurzaming.
- De resultaten van het platform zijn gedeeld (hoofdlijnen Kamerbrief). In deze presentatie worden kort de belangrijkste conclusies besproken.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Senioren

Meer maatwerk voor senioren mogelijk

1. Verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten
   - AFM heeft verduidelijkt wanneer maatwerk verantwoord is.
   - Kredietverstrekkers hebben acceptatiebeleid herzien.
   - WEW heeft per 17 juni de acceptatiecriteria voor senioren met een verhuiswens aangepast.

2. Aanloop naar pensionering
   - De Regeling Hypothecair krediet is aangepast: bij hypothecair krediet met een rentevastperiode van minder dan 10 jaar en waarbij het hypothecair krediet aan het einde van de overeengekomen rentevastperiode is afgelost kan worden uitgegaan van de geoffreerde rente.
   - Alle kredietverstrekkers passen dit toe.

Meer maatwerk voor senioren mogelijk

3. Verzilveren van overwaarde aflossingsvrije hypotheek:
   - AFM heeft verduidelijkt wanneer maatwerk verantwoord is.
   - Kredietverstrekkers hebben acceptatiebeleid herzien.

Ook breder gekeken naar verzilveren van overwaarde

- Aanbod van verzilverhypotheken:
  - Nieuw aanbod komt lastig tot stand: kosten van afdekken risico's sluit niet aan op verwachtingen consument.
  - Bestaand productaanbod is herzien.
  - SVn heeft de Verzilverlening geïntroduceerd.

- Aandachtspunten:
  - Heldere voorlichting en communicatie door o.a. VEH, KBO-PCOB en ANBO.
  - Toezicht niet-hypothecaire producten.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Starters

Meer maatwerk voor koopstarters mogelijk

1. Flexibel inkomen

– Flexwerkers met een kort arbeidsverleden (<3 jaar) kunnen moeilijk de bestendigheid van het inkomen aantonen.
– Marktinitiatieven Perspectiefverklaring en Arbeidsmarktscan zijn in ontwikkeling.

2. Inkomensverklaring ZZP'ers

- Na één jaar ondernemerschap hypotheek met NHG

3. Huur naar koop

- Nibud heeft inzicht gegeven in eigenaarslasten. Nog steeds signalen van adviseurs dat maatwerk op basis van huurlasten wenselijk is.
- Casuïstiek ontbreekt. Nibud doet nu met CBS-gegevens onderzoek naar de groep huurders met hoge woonlasten en waar ze op besparen.

Ook breder gekeken naar mogelijkheden voor starters

1. Vergroten van het aanbod aan koopwoningen
   - Versnellen woningbouw met focus op grote steden
   - Vergroten middenhuursegment
   - Betere benutting van de bestaande voorraad

2. Hypothecaire kredietverstrekking
   - Max. LTV (100%) wordt niet verder verlaagd i.v.m. toegankelijkheid.
   - Momenteel onderzoek naar mogelijkheden meefinancieren NHG-premie.
   - Inkomensnormen worden jaarlijks herzien. Breed draagvlak voor de inkomensnormen en verantwoorde kredietverstrekking binnen de sector.
   - Nibud onderzoekt weging van financiële verplichtingen bij hypothecaire financiering zoals studieleningen.
   - Hypotheken gericht op starters: NHG, startersleningen en startersproducten in de markt.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Verduurzaming

Oproep aan sector

- Brede steun bij deelnemers om met verduurzaming aan de slag te gaan.
- Klant, hypotheekadviseur, kredietverstrekker en Rijk hebben een gezamenlijke opgave

1. Maak verduurzaming vast onderdeel van koopproces nieuwe klant
2. Benader de huizenbezitter actief met mogelijkheden om te verduurzamen

Recente ontwikkelingen

<u>Hypotheekadviseurs</u>

- Blijvende inzet op trainingen en voorlichting
- Aanpassing in adviessoftware om vast onderdeel van het adviesgesprek te maken
- Ontzorg de klant: het Energiebespaarbudget

<u>Kredietverstrekkers</u>

- Ruim 75% van de kredietverstrekkers gebruikt de wettelijke uitzonderingen om extra te lenen voor de financiering van energiebesparende maatregelen.
- De AFM heeft verduidelijkt hoe de extra leenruimte bepaald moet worden.
- Voor huishoudens met een laag inkomen (< €33.000) is de LTI-uitzondering niet van toepassing maar kan in individuele situaties maatwerk worden verleend. De LTV-uitzondering is wel onverminderd van toepassing.

Onderzoek daadwerkelijke energiebesparing

- Het onderwerp krijgt veel aandacht in de sector
- Meer inzicht op rendement EBV is nodig voor goed advies aan klant
- Onderbouwing voor toekomstige beleidsontwikkelingen

Samenvattend

- Er zijn meer maatwerkmogelijkheden voor senioren en starters. Ook is de markt hierop in beweging.
- Hypotheekadviseurs zien deze verandering (blijkt uit enquête)
- Aandacht voor verduurzaming bij hypotheekverstrekking neemt toe. Oproep om actief aan de slag te gaan met verduurzaming. Bij deelnemers belangstelling om meer met dit onderwerp te gaan doen.

- *Delen de deelnemers de conclusies (outline kamerbrief)?*

- Veel dank aan alle deelnemers voor de inzet om het platform hypotheken een succes te maken.
- Uitgewerkte oplossingsrichtingen zijn en worden voortvarend door de sector opgepakt.
- Veel enthousiasme om het platform volgend jaar weer voort te zetten.

Deel 2: nr 64

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Bestuur Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Contactpersoon
[redacted]

Datum
21 juni 2018

Kenmerk
2018-0000368316

nota

Platform hypotheken

Aanleiding/probleemstelling

Tijdens het Platform hypotheken worden met de sector mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking besproken om vervolgens gezamenlijk tot oplossingen te komen. U was voorzitter van de eindbijeenkomst van het platform op 14 juni. Met bijgevoegde Kamerbrief wordt de Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van het Platform hypotheken. De Kamerbrief wordt mede namens de minister van Financiën verzonden.

Advies/actie

U wordt geadviseerd de Kamerbrief te ondertekenen.

Betrokken BZK onderdelen

WM, B&E en COM. De Kamerbrief is afgestemd met ambtelijk Financiën en met de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Toelichting

Hoofdlijnen Kamerbrief

- In het platform zijn vorig jaar met de sector concrete oplossingen gevonden voor knelpunten die spelen rondom maatwerk in de hypotheekverstrekking. Dit jaar is tijdens de bijeenkomsten geëvalueerd of de geconstateerde knelpunten zijn weggenomen en welke stappen sinds de vorige bijeenkomst zijn gezet. Dit jaar zijn ook andere onderwerpen besproken: het verzilveren van overwaarde, koopstarters en verduurzaming van het particuliere woningbezit.
- Uit de evaluatie blijkt dat dat kredietverstrekkers het afgelopen jaar meer mogelijkheden zijn gaan bieden voor maatwerk. Voor senioren zijn er meer mogelijkheden gekomen om een aflossingsvrije hypotheek af te sluiten en te verhuizen naar een woning met lagere lasten. Sinds 17 juni hanteert NHG aangepaste criteria voor senioren met een verhuiswens.
- De motie Koerhuis/Ronnes heeft u verzocht om met kredietverstrekkers, de NHG en de AFM in gesprek te gaan om knelpunten rondom verzilveren weg te nemen. Om de overwaarde te verzilveren zijn er voor senioren verschillende mogelijkheden: verhuizen (naar een huurwoning of goedkopere koopwoning), het afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek, een opeethypotheek of door middel van ‘sale and lease back’. Elke optie heeft voor- en nadelen. De mogelijkheden om te verzilveren zijn toegenomen omdat senioren makkelijker een aflossingsvrije hypotheek kunnen afsluiten en kunnen verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten. Daarnaast kunnen gemeenten sinds begin dit

jaar de Verzilverlening van het SVn aanbieden. In het platform zijn geen concrete knelpunten in wet- en regelgeving naar voren gekomen rondom verzilveren.

- De motie Van Eijs/Ronnes heeft u verzocht om binnen het Platform hypotheken alle reële mogelijkheden om starters op de koopwoningmarkt te helpen in beeld te brengen. De sector deelt dat het vergroten van het aanbod belangrijk is voor het oplossen van de startersproblematiek. Er is veel draagvlak voor de huidige leennormen met de mogelijkheid voor verantwoord maatwerk.
- Positief is dat de mogelijkheden om een hypotheek af te sluiten voor mensen met een flexibel inkomen sinds vorig jaar zijn toegenomen. De komende periode gaat het WEW met marktpartijen bezien of de mogelijkheden voor mensen met een flexibel inkomen vergroot kunnen worden. Er zijn ook hypotheken die specifiek gericht zijn op starters zoals de NHG-hypotheken, startersleningen en nieuwe startersproducten in de markt. In het najaar wordt de Kamer geïnformeerd over een tweetal moties over de NHG-premie; de uitkomst van het onderzoek om de premie mee te financieren en een reactie of de NHG-premie verlaagd kan worden.
- Verduurzaming van de gebouwde omgeving is noodzakelijk om de doelstellingen om de CO2-uitstoot te beperken zoals afgesproken in Parijs te realiseren. De sector zet al stappen waardoor klanten beter in staat zijn om te verduurzamen. Ruim 75% van de kredietverstrekkers gebruikt de wettelijke ruimte om uitzonderingen om extra te lenen voor de financiering van energiebesparende maatregelen. Door het Energiebespaarbudget van het WEW wordt het financieren van energiebesparende maatregelen voor de consument vereenvoudigd. Tegelijkertijd zijn aanvullende maatregelen nodig. Daarom wordt de sector opgeroepen om verduurzaming een vast onderdeel te maken van het koopproces en de huidige huizenbezitter te benaderen over de mogelijkheden om de woning te verduurzamen.

Politieke context

In de Kamer wordt geregeld aandacht gevraagd voor knelpunten bij hypotheekverstrekking aan bepaalde doelgroepen. Ook dit jaar wordt met het platform invulling gegeven aan diverse moties en toezeggingen rondom hypotheekverstrekking.

Communicatie

Er zal een persbericht worden opgesteld om de belangrijkste resultaten van het Platform hypotheken onder de aandacht te brengen.

Deel 2: nr. 65

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2018-0000387104

Uw kenmerk

Datum 5 juli 2018
Betreft Platform hypotheken

Met deze brief informeer ik u, mede namens de minister van Financiën, over het verloop en de uitkomsten van het Platform hypotheken. Ook geef ik met deze brief invulling aan verschillende moties en toezeggingen.

Platform hypotheken
De meeste consumenten financieren de aankoop van een woning door middel van een hypotheek. De toegang tot de hypotheekmarkt bepaalt daarmee in belangrijke mate de toegang tot de koopmarkt. Ik vind het daarom van belang dat onwenselijke knelpunten in de hypotheekverstrekking weggenomen worden. Binnen het Platform hypotheken bespreek ik met de sector mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking om vervolgens gezamenlijk tot oplossingen te komen. Vorig jaar is gestart met het platform, toen nog onder de naam Platform maatwerk. Aanleiding hiervoor waren signalen dat kredietverstrekkers de mogelijkheden voor maatwerk onvoldoende benutten. Het Platform maatwerk heeft geleid tot concrete resultaten, waarover u vorig jaar geïnformeerd bent.[1] Vanuit de sector is aangegeven dat het nuttig is om periodiek met elkaar te blijven spreken over maatwerk en andere onderwerpen rondom hypotheekverstrekking. Het platform is daarom voortgezet en verbreed onder de naam Platform hypotheken, zodat ook andere knelpunten rondom hypotheekverstrekking besproken kunnen worden.

Het afgelopen half jaar heb ik met de sector geëvalueerd in hoeverre de eerder geconstateerde knelpunten zijn weggenomen en welke stappen sinds de vorige bijeenkomst zijn gezet. Verder is binnen het Platform hypotheken aandacht besteed aan andere onderwerpen rondom hypotheekverstrekking. Dit betrof stapsgewijs oversluiten, het verzilveren van overwaarde, koopstarters en verduurzaming.

Om een eerste beeld te krijgen zijn individuele kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs op de verschillende onderwerpen bevraagd. Daarna zijn in wisselende samenstellingen platformbijeenkomsten gehouden met relevante stakeholders om het beeld te toetsen, aan te scherpen en mogelijke knelpunten

[1] Kamerstukken 2016/17, 32847, nr. 303.

verder te onderzoeken. Vervolgens is met de sector gezocht naar oplossingen. Deelnemers aan de bijeenkomsten waren het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Financiën, de Autoriteit Financiële Markten (AFM), het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud), het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), de Vereniging Eigen Huis (VEH), individuele aanbieders van hypothecair krediet, hypotheekadviseurs en diverse brancheorganisaties (Verbond van Verzekeraars, Nederlandse Vereniging van Banken, de Organisatie van Financiële Dienstverleners en Adfiz).

Uw Kamer is eerder geïnformeerd over de uitkomsten van de gesprekken over stapsgewijs oversluiten[2]. In deze brief geef ik u eerst een algemene terugblik op het Platform maatwerk, daarna zal ik ingaan op hypotheekverstrekking aan senioren en starters en tot slot op verduurzaming.

Algemene terugblik Platform maatwerk
Kredietverstrekkers hebben de mogelijkheid om maatwerk aan te bieden, maar zijn hier niet toe verplicht. Sommige kredietverstrekkers passen vanwege bedrijfsmatige afwegingen geen of beperkt maatwerk toe. Voor het niet of beperkt toepassen van maatwerk worden diverse redenen genoemd. Zo kunnen digitalisering en standaardisering leiden tot efficiëntere hypotheekverstrekking met lagere kosten voor de consument, maar ook het aanbieden van maatwerk bemoeilijken. Tevens is gewezen op de funding van hypotheken. Maatwerkhypotheken kunnen een hoger risicoprofiel hebben en minder eenvoudig te financieren zijn op de internationale kapitaalmarkt dan standaardhypotheekproducten. Recent onderzoek van VEH onder 23 geldverstrekkers laat zien dat circa de helft van de kredietverstrekkers maatwerk aanbiedt.

Vorig jaar zijn tijdens de bijeenkomsten van het Platform maatwerk verschillende knelpunten geconstateerd rondom maatwerk bij hypotheekverstrekking aan senioren en starters. Voor deze knelpunten zijn oplossingsrichtingen geformuleerd. Zo heeft de AFM verduidelijkt op welke wijze verantwoord individueel maatwerk kan worden geboden aan gepensioneerden met een aflossingsvrije hypotheek en aan senioren die willen verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten. De Regeling hypothecair krediet is aangepast voor de toetsrente bij kortlopende hypotheekdelen. Het Nibud heeft inzicht gegeven in de bijkomende kosten van een koopwoning ten opzichte van een huurwoning. Vanuit marktpartijen worden initiatieven ontwikkeld, waarbij op een andere manier naar de bestendigheid van het inkomen wordt gekeken. Door middel van de Perspectiefverklaring en de Arbeidsmarktscan verbetert de toegang tot hypothecaire financiering voor starters met een flexibel inkomen. Kredietverstrekkers hebben aangegeven dat al deze oplossingen werkbaar zijn en te zullen bezien of hun acceptatiebeleid aanpassingen behoeft. Het WEW richt zich daarnaast actief op doelgroepen die minder makkelijk toegang hebben tot de hypotheekmarkt. Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft het WEW

[2] Kamerstukken 2017/18, 32847, nr. 360.

actief gewerkt aan concrete maatwerkoplossingen en zal daar de komende periode verder op inzetten.

Tijdens het Platform hypotheken is met de sector geëvalueerd in hoeverre de oplossingsrichtingen worden benut. Bijna de helft van de bevraagde hypotheekadviseurs geeft aan dat kredietverstrekkers het afgelopen jaar meer mogelijkheden zijn gaan bieden voor maatwerk. Ook geven adviseurs aan dat een aantal kredietverstrekkers het advieskanaal actiever informeert over maatwerkmogelijkheden. Bevraagde kredietverstrekkers bevestigen dat het beleid rondom maatwerk het afgelopen jaar herzien is. Het merendeel van de kredietverstrekkers geeft aan dat de uitkomsten van het platform tot aanpassingen in het acceptatiebeleid geleid hebben. Daarnaast geven kredietverstrekkers aan dat de uitkomsten helpen bij interne discussies rondom het gebruik van maatwerk en dat de uitkomsten gedeeld zijn binnen de organisatie. Een aantal kredietverstrekkers dat nu geen maatwerk biedt, geeft aan dat zij overwegen dit in 2018 te gaan doen.

In gesprekken met de sector komt naar voren dat het tijd kost voordat wijzigingen in het acceptatiebeleid rondom maatwerk goed bekend zijn bij adviseurs. Een aantal kredietverstrekkers heeft het acceptatiebeleid sterk ingekaderd in concreet beleid en communiceert hierover actief richting adviseurs. Andere kredietverstrekkers hebben dit meer open gelaten. Verder geven adviseurs aan dat in bepaalde klantsituaties het aantal partijen dat maatwerk aanbiedt nog beperkt is. Adviseurs geven aan dat zij bij het bepalen of een maatwerkaanvraag kansrijk is, veelal gebruik maken van maatwerkaanvragen ("referentieaanvragen") die eerder geaccepteerd zijn. Door twee grote adviesketens, de Hypotheekshop en de Hypotheker, is aangegeven dat zij, naar aanleiding van de discussie tijdens de platformbijeenkomsten, zullen verkennen of zij deze geaccepteerde maatwerkaanvragen in kaart kunnen brengen.

Senioren
Met betrekking tot maatwerk aan senioren zijn vorig jaar tijdens het platform een aantal knelpunten geconstateerd. Hiervoor zijn oplossingsrichtingen uitgewerkt. Het afgelopen half jaar heb ik met de sector onderzocht in hoeverre de knelpunten nu zijn weggenomen en maatwerk wordt toegepast. Ook heb ik tijdens de platformbijeenkomsten invulling gegeven aan de motie Koerhuis/Ronnes door het bredere gesprek aan te gaan met de sector over mogelijkheden voor senioren om overwaarde te verzilveren[3]. Hieronder worden deze thema's rondom senioren toegelicht.

Toetsen op werkelijke lasten
De Regeling hypothecair krediet bepaalt dat, voor het bepalen van de maximaal toegestane maandlast, consumenten ongeacht de aflosvorm getoetst moeten worden volgens een annuïtair aflosschema. Vorig jaar is tijdens het platform geconstateerd dat dit onnodig belemmerend kan zijn voor senioren met een aflossingsvrije hypotheek. Voor een aantal kredietverstrekkers was het onduidelijk wanneer maatwerk voor deze groep verantwoord is. De AFM heeft aangegeven in

[3] Kamerstukken 2017/18, 34775 XVIII, nr. 13.

welke situaties kredietverstrekkers bij senioren met een pensioeninkomen kunnen afwijken van de annuïtaire toets en op werkelijke lasten kunnen toetsen. Kredietverstrekkers hebben aangegeven dat de verduidelijking goed werkbaar is. Verschillende kredietverstrekkers hebben toetsing op werkelijke lasten opgenomen in hun acceptatiebeleid. Meer dan de helft van de bevraagde adviseurs geeft aan dat het afgelopen half jaar meer kredietverstrekkers maatwerk bieden op basis van werkelijke lasten. Ook hebben kredietverstrekkers die dergelijk maatwerk al aanbieden dit nadrukkelijk onder de aandacht gebracht bij adviseurs. Senioren die tegen dit knelpunt aanliepen kunnen nu bij verschillende partijen terecht.

Verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten
Vorig jaar is in het platform gesproken over senioren die hun situatie willen verbeteren door hun koopwoning te verkopen en te verhuizen naar een koopwoning met lagere maandlasten. Voor sommige senioren past de gewenste hypotheek niet binnen de inkomensnormen. Deze huishoudens zouden na verhuizing echter lagere maandlasten hebben, wat maatwerk kan rechtvaardigen. De AFM heeft naar aanleiding van deze discussie verduidelijkt wanneer in deze specifieke situatie verantwoord van de inkomensnormen kan worden afgeweken.

Tijdens diverse platformbijeenkomsten is dit jaar over het knelpunt gesproken. Een groot deel van de bevraagde kredietverstrekkers gaf aan maatwerk te bieden wanneer een consument verhuist naar een goedkopere koopwoning, met name aan bestaande klanten. Kredietverstrekkers gaven daarbij wel aan dat het niet altijd eenduidig is hoe een consument de duurdere woning heeft kunnen betalen, terwijl dit volgens de inkomensnormen niet verantwoord is. Dit maakt het lastig om kaders op te stellen. Het blijft dus grotendeels individueel maatwerk. Het WEW heeft het afgelopen jaar samen met het Nibud gewerkt aan een set voorwaarden en normen gericht op senioren die willen verhuizen naar een goedkopere koopwoning. Het WEW is hierover ook met de AFM in gesprek geweest. Het betreft de concretisering van de verduidelijkingen die de AFM heeft opgesteld naar aanleiding van het platform. Zo kunnen senioren in de bovenstaande situatie worden getoetst op basis van werkelijke lasten en in aanmerking komen voor een hypotheek met NHG. Ik heb deze set voorwaarden en normen recentelijk goedgekeurd. Kredietverstrekkers kunnen per 17 juni 2018 hypotheken met NHG verstrekken aan deze doelgroep. Ik heb van het WEW vernomen dat minimaal tien kredietverstrekkers deze aanpassing zullen benutten. Enkele andere kredietverstrekkers overwegen of zij dit later in het jaar zullen doen. De effecten van deze aanpassing worden gemonitord. Aan de hand van deze inzichten wordt bezien of uitbreiding naar andere klantsituaties, zoals verzilveren van overwaarde, verantwoord is.

Aanloop naar pensionering
Vorig jaar is tijdens het platform geconstateerd dat senioren die in aanloop naar pensionering versneld een deel van de hypotheek binnen tien jaar willen aflossen nadeel ondervinden van de wettelijke toetsrente. Per 1 januari 2018 is de Regeling hypothecair krediet aangepast voor kortlopende leningdelen: indien een leningdeel een looptijd korter dan tien jaar heeft en binnen de looptijd volledig afgelost wordt, is het per 1 januari 2018 mogelijk om te toetsen met de

geoffreerde rente in plaats van de toetsrente. Alle bevraagde kredietverstrekkers geven aan per 1 januari 2018 consumenten te toetsen op de geoffreerde rente in deze specifieke situatie. Dit knelpunt is daarmee weggenomen.

Uit de vorig jaar gevoerde gesprekken bleek ook dat een tijdelijke inkomensdaling in aanloop naar de pensionering, het zogenaamde 'AOW-gat', een knelpunt kan vormen. Uit de evaluatie komt naar voren dat het merendeel van de bevraagde kredietverstrekkers nu al maatwerk aan senioren met een AOW-gat biedt. Een deel van de kredietverstrekkers toetst tijdens het AOW-gat op basis van werkelijke lasten. Daarnaast zijn er kredietverstrekkers waarbij door middel van spaarsaldo aangetoond kan worden dat de periode van het AOW-gat overbrugd kan worden.

Verzilveren van overwaarde
Een groot deel van de senioren met een koopwoning heeft overwaarde in de woning. Een deel daarvan heeft de wens om de overwaarde te verzilveren. Senioren die willen verhuizen kunnen de overwaarde verzilveren door de woning te verkopen en te gaan huren of door te verhuizen naar een goedkopere koopwoning. Voor senioren die niet willen verhuizen zijn er verschillende verzilvermogelijkheden. Verzilveren kan via het afsluiten van een (tweede) aflossingsvrije hypotheek of een opeethypotheek. Ook bestaan er producten waarbij de woning kan worden verkocht en vervolgens gehuurd wordt ("sale and lease back").

Elk product kent voor- en nadelen en kan afhankelijk van de individuele situatie van de consument de voorkeursoptie zijn. Zo is de rente op een aflossingsvrije hypotheek relatief laag ten opzichte van een opeethypotheek, maar moeten de rentelasten maandelijks betaald worden. Bij een opeethypotheek wordt de rente maandelijks bijgeschreven bij de hypotheeksom. De consument heeft zo geen maandlast, maar de hypotheekschuld neemt wel (exponentieel) toe gedurende de looptijd. Ook spelen risico's, zoals renterisico, huizenprijsrisico en langlevenrisico een rol. Deze kunnen door de kredietverstrekker worden afgedekt, maar dit moet wel betaald worden en wordt daarom verdisconteerd in de rente. Bij "sale and lease back" kan men de waarde van de woning verzilveren en in de woning blijven wonen. Deze producten zijn relatief kostbaar: de bewoner krijgt niet de volledige waarde van de woning uitgekeerd en moet doorgaans huurlasten betalen. Het afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek is de meest gebruikte manier om te verzilveren. Sale and lease back of het afsluiten van een opeethypotheek worden door consumenten vaak als complex gezien en worden minder gebruikt.

Door de recente ontwikkelingen rondom toetsing op werkelijke lasten voor senioren met een pensioeninkomen en bij het verhuizen naar een goedkopere koopwoning zijn de mogelijkheden om te verzilveren vergroot. De ontwikkelingen rondom werkelijke lasten geven senioren met een lager inkomen meer mogelijkheden om met een aflossingsvrije hypotheek de overwaarde van de woning te verzilveren. Het blijft in deze gevallen wel belangrijk om goed te blijven kijken naar de situatie van de klant bij de keuze voor een aflossingsvrije hypotheek en of deze keuze in de toekomst niet tot nieuwe problemen leidt.

Tijdens de platformbijeenkomsten en in individuele gesprekken met de sector is gesproken over verzilveren door middel van opeethypotheken. Kredietverstrekkers en adviseurs geven aan dat de vraag naar opeethypotheken beperkt is en dat zij ook in de toekomst een beperkte toename verwachten. In de platformbijeenkomst werd gedeeld dat de kosten voor het afdekken van risico's rondom opeethypotheken hoger zijn dan de prijs die de meeste consumenten bereid zijn te betalen. Kredietverstrekkers zijn nadrukkelijk gevraagd of er knelpunten in wet- en regelgeving zijn. Er zijn in reactie hierop geen knelpunten naar voren gekomen. Momenteel zijn er twee kredietverstrekkers die een opeetproduct aanbieden. Ook heeft het SVn begin dit jaar een opeethypotheek geïntroduceerd, de zogenaamde Verzilverlening. Gemeenten kunnen de Verzilverlening van het SVn aanbieden. De verwachting is dat het komende jaar steeds meer gemeenten dit zullen doen.

Heldere voorlichting en communicatie over de risico's en voorwaarden van verzilveropties zijn van groot belang. Voor de consument moet helder zijn welke risico's een verzilveroptie heeft. Voor consumenten is het verstandig om zich goed te laten adviseren welke verzilvermogelijkheid bij zijn situatie past en welke voorwaarden van toepassing zijn. Tijdens de platformbijeenkomst is door de sector als zorgpunt genoemd dat niet-hypothecaire verzilverproducten (zoals "sale and lease back") op de markt buiten het toezicht van de AFM vallen en dat dit een risico kan zijn voor consumenten. Wel houdt de Autoriteit Consument & Markt (ACM) toezicht op oneerlijke handelspraktijken. Ik heb het door het platform gesignaleerde risico daarom bij de ACM onder de aandacht gebracht. De ACM heeft op dit moment geen signalen van oneerlijke handelspraktijken. Indien consumenten of partijen uit de sector klachten hebben over dergelijke praktijken met betrekking tot concrete verzilverproducten, roep ik ze op om dit te melden bij de ACM. Klachten over hypothecaire verzilverproducten kunnen worden gemeld bij de AFM.

Ik vind het van belang dat senioren inzicht hebben in de mogelijkheden die er zijn om een hypotheek af te sluiten en te verzilveren. VEH krijgt veel signalen van leden die erop wijzen dat senioren vaak niet goed op de hoogte zijn van de mogelijkheden die zij hebben om op latere leeftijd een hypothecair krediet af te sluiten en hun vermogen te verzilveren. Dit werd binnen de sector breed herkend. Senioren denken vaak ten onrechte dat zij, bijvoorbeeld vanwege leeftijd, geen hypothecair krediet kunnen afsluiten. VEH zal hier op korte termijn aandacht aan besteden in de communicatie richting de leden. Naar aanleiding van dit signaal heb ik tevens met seniorenorganisaties KBO-PCOB en ANBO gesproken en hen hierop gewezen.

Koopstarters
Starters hebben momenteel in verschillende regio's te maken met relatief hoge prijzen van koopwoningen. Met name in populaire stedelijke regio's is de toegankelijkheid voor starters verminderd door stijgende koop- en huurprijzen. Ik vind het van groot belang dat starters toegang hebben tot de koopmarkt en niet onnodig belemmerd worden bij het krijgen van een verantwoorde hypotheek. Vorig jaar is met de sector besproken op welke wijze maatwerk voor koopstarters toegepast kan worden. Dit betrof koopstarters met een flexibele

arbeidsovereenkomst en het middels maatwerk bepalen van de maximale hypotheeklast op basis van huurlasten. Dit jaar zijn de uitkomsten geëvalueerd. Tijdens de platformbijeenkomsten is tevens een brede discussie gevoerd over de toegankelijkheid van de koopmarkt voor starters en mogelijkheden om deze te vergroten. Alle reële mogelijkheden binnen het wettelijke kader zijn nogmaals verkend. Hiermee is ook invulling gegeven aan de motie Ronnes/van Eijs[4].

Onderstaand ga ik eerst in op de evaluatie van de oplossingen rondom maatwerk voor starters. Daarna informeer ik u over de relevante ontwikkelingen met betrekking tot de toegankelijkheid voor koopstarters en de acties die ik hierop onderneem.

Maatwerk aan koopstarters
Een belangrijke voorwaarde voor het verstrekken van een hypotheek is dat het inkomen van een consument bestendig is. Voor consumenten die recent in loondienst zijn getreden en nog geen drie jaar arbeidsverleden hebben en geen intentieverklaring ontvangen, is de bestendigheid van het inkomen moeilijk vast te stellen. Een vergelijkbare moeilijkheid speelt bij startende ZZP-ers. Vorig jaar bent u geïnformeerd over diverse marktinitiatieven die met alternatieve benaderingen de bestendigheid van het inkomen bepalen. Het afgelopen jaar zijn deze initiatieven in een stroomversnelling geraakt. Het merendeel van de bevraagde hypotheekadviseurs onderschrijft dit.

De Perspectiefverklaring is een marktinitiatief dat met hulp van het WEW is gerealiseerd. Het is bedoeld voor uitzendkrachten die minimaal een jaar in dienst zijn. In juli 2017 is de pilotfase afgerond en de Stichting Perspectiefverklaring opgericht. Deze stichting waarborgt de kwaliteit en continuïteit van de Perspectiefverklaring. Sindsdien is het aantal kredietverstrekkers dat de Perspectiefverklaring accepteert toegenomen van acht naar veertien. Op basis van de gevoerde gesprekken verwacht ik dat dit aantal de komende tijd verder zal toenemen. Ook het aantal gecertificeerde uitzendondernemingen is sterk toegenomen van twaalf naar negenentwintig. De verwachting is dat ook dit aantal verder zal stijgen. Een ander initiatief betreft de Arbeidsmarktscan, waarbij met behulp van arbeidsmarktdata inzicht wordt gegeven in de kansen van een consument met flexinkomen op de arbeidsmarkt. Dit initiatief is voor alle flexwerkers beschikbaar. Het aantal kredietverstrekkers dat de Arbeidsmarktscan aanbiedt is nog beperkt en het initiatief ontwikkelt zich langzamer dan de Perspectiefverklaring. Tijdens de platformbijeenkomsten werd als verklaring gegeven dat de Arbeidsmarktscan minder waarborgen bevat dan de Perspectiefverklaring en dat dit kredietverstrekkers terughoudend maakt. Aanvullend werd aangegeven dat het met de Arbeidsmarktscan niet mogelijk is om een hypotheek met NHG af te sluiten. De initiatiefnemers van de Perspectiefverklaring en de Arbeidsmarktscan verkennen de komende periode mogelijkheden van doorontwikkeling van beide initiatieven. In een eerste overleg tussen de partijen is het voorstel besproken om de Perspectiefverklaring exclusief te gebruiken voor uitzendkrachten en om gezamenlijk te bezien of de Arbeidsmarktscan aangewend kan worden voor een aantal groepen flexwerkers

[4] Kamerstukken 2017/18, 32847, nr. 328.

die nog onvoldoende bediend worden in de markt. Het gaat daarbij om consumenten met tijdelijke contracten zonder intentie tot een vast dienstverband, payrollers en consumenten met een nul-urencontract.

Voor ZZP'ers heeft het WEW het mogelijk gemaakt om na één jaar ondernemerschap een hypotheek met NHG af te sluiten, in plaats van de 3 jaar die hiervoor gebruikelijk was. Het inkomen van de ZZP'er wordt bepaald op basis van een gecertificeerde inkomensverklaring. Inmiddels accepteren vijftien kredietverstrekkers de inkomensverklaring. Het WEW is voornemens om de inkomensverklaring uit te breiden naar andere ondernemingsvormen.

Tijdens de platformbijeenkomsten is door sommige deelnemers gesteld dat koopstarters die van een huurwoning naar een koopwoning willen doorstromen, belemmerd zouden worden door de inkomensnormen. Net als in voorgaande jaren heb ik ook dit jaar aan hypotheekadviseurs gevraagd om casussen aan te dragen, maar casuïstiek die dit aantoonbaar maakt ontbreekt. Wel is vorig jaar besproken dat de maandlasten van een koopwoning niet één-op-één vergelijkbaar zijn vanwege de bijkomende kosten van een eigenaar-bewoner. Het Nibud wil meer inzicht geven in de groep huishoudens met hoge woonlasten. Het Nibud zal dit jaar met gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek onderzoek doen naar huurders en kopers met woonlasten die hoog zijn ten opzichte van het inkomen en onderzoeken op welke uitgaven zij besparen om de woonlasten te kunnen dragen.

Vergroten aanbod aan koopwoningen
Tijdens de bijeenkomsten werd gedeeld dat de verminderde toegankelijkheid van koopstarters vooral een gevolg is van ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals stijgende huizenprijzen en het toenemende woningtekort. Starters op de woningmarkt hebben een toenemende vraag naar wonen in hoogstedelijke woonmilieus in grote stedelijke regio's. Dit type woonmilieus is schaars en nieuwe woningen bouwen op deze locaties is complex. Ik ben daarom met de grootstedelijke regio's in gesprek over het versnellen van woningbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad. Hierover informeer ik uw Kamer met regelmaat.

Hypothecaire leennormen
Binnen de sector is breed draagvlak voor de huidige inkomensnormen. De inkomensnormen dienen om kopers te beschermen tegen onverantwoorde financiële risico's door het bieden van verantwoorde leenruimte. Een generieke verruiming helpt koopstarters niet. Dit vergroot de financiële risico's voor starters en kan de huizenprijzen verder doen stijgen. Naar aanleiding van de motie Koerhuis[5] onderzoekt het Nibud momenteel in hoeverre de weging van studielening starters onnodig belemmert. In het najaar zal ik u over de uitkomsten van het onderzoek informeren.

Sinds 1 januari 2018 mag de hypothecaire lening niet meer bedragen dan de woningwaarde. In het Regeerakkoord is afgesproken dat deze maximale Loan-to-

[5] Kamerstukken 2017/18, 34775 XVIII, nr. 12.

value niet verder zal dalen om de toegankelijkheid van de koopmarkt voor bijvoorbeeld starters niet te verslechteren.

Hypotheekproducten gericht op starters
Starters op de koopmarkt voldoen vaak aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een NHG-hypotheek. Met een NHG-hypotheek worden risico's voor de consument en de kredietverstrekker beperkt waardoor de hypotheekrente (vaak) lager is. Een NHG-hypotheek kan op deze wijze starters helpen om toegang te krijgen tot de koopwoningmarkt. Door de LTV-verlaging naar 100% moeten kopers de NHG-premie, net als de overige kosten koper, uit de eigen middelen betalen. Op dit moment onderzoek ik, conform het verzoek van uw Kamer in de motie van Eijs c.s., de mogelijkheden of en hoe de NHG-premie meegefinancierd kan worden[6]. Tevens heeft u een motie aangenomen waarin u verzoekt om de mogelijkheden voor verlaging van de NHG-premie te onderzoeken[7]. De NHG-premie wordt jaarlijks vastgesteld op basis van actuarieel onderzoek. Dit onderzoek moet uitwijzen of een verlaging van de premie mogelijk is. Uw Kamer wordt hier bij de begroting van BZK 2019 over geïnformeerd.

De afgelopen periode heb ik met het SVn en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gesproken over de starterslening, dit mede op verzoek van Kamerlid Ronnes tijdens het mondelinge vragenuur van 10 april jl. en het AO Staat van de Volkshuisvesting/Woningcorporaties van 21 juni jl. De starterslening is een product dat specifiek op koopstarters gericht is en mogelijk kan helpen. Gemeenten kunnen op lokaal niveau voorwaarden verbinden aan deze starterslening en het product daarmee afstemmen op de lokale wensen en behoeften. Gemeenten maken de afweging in hoeverre zij de starterslening aan willen bieden en in hoeverre de starterslening iets toevoegt aan de huidige beleidsopties. Een groot aantal gemeenten biedt de starterslening van het SVn aan. Andere gemeenten maken de afweging dat er ook zonder de starterslening voldoende alternatieve mogelijkheden zijn voor starters, zoals de sociale voorraad, middenhuur of starterskoop.

Ook richten marktpartijen zich bij de productontwikkeling soms specifiek op starters. Deze producten zijn vaak gericht om de maandelijkse lasten op korte termijn te verlagen. Lagere lasten op korte termijn gaan vaak wel gepaard met hogere lasten in de toekomst.

De mogelijkheden voor starters zijn aldus uitvoerig binnen het Platform hypotheken besproken. Het onderwerp heeft mijn blijvende aandacht.

Verduurzaming en hypotheken
Tijdens de platformbijeenkomsten is ook gesproken over verduurzaming en hypotheken. Aanleiding om het onderwerp te bespreken is de noodzaak om de CO2-uitstoot te verlagen conform de afspraken die zijn vastgelegd in het klimaatakkoord van Parijs. Er zijn nog grote stappen te zetten in het realiseren

[6] Kamerstukken 2017/18, 34775 XVIII, nr. 28.
[7] Kamerstukken 2017/18, 34775 XVIII, nr. 11.

van energiebesparing in de gebouwde omgeving en specifiek energiebesparing door eigenaar-bewoners.
De insteek dat verduurzaming in de hele keten meer aandacht moet krijgen werd gedeeld. De klant, hypotheekadviseur, kredietverstrekker en het Rijk spelen een rol bij het stimuleren van de verduurzamingsopgave. Het merendeel van de deelnemers erkende de noodzaak om meer te doen ten aanzien van het verduurzamen van het particuliere woningbezit. Ik wil de sector dan ook graag oproepen om actief in te zetten op:

1. Verduurzaming als vast onderdeel van het koopproces voor de nieuwe klant. Dit vereist het vergroten van bewustwording over verduurzaming bij de consument. Er dient tijdens het hypotheekadviesgesprek aandacht te zijn voor de mogelijkheden om de woning te verduurzamen en hoe deze te financieren. Tevens is het belangrijk dat de consument waar mogelijk wordt ontzorgd en begeleid door de hypotheekadviseur en kredietverstrekker.
2. Het benaderen van huidige huizenbezitters over de mogelijkheden om de woning te verduurzamen. Zowel de hypotheekadviseur als de kredietverstrekker kan de consument benaderen, bijvoorbeeld op het moment dat de rentevastperiode afloopt en een nieuw renteaanbod wordt gedaan. Hierbij kan de consument gewezen worden op de verschillende mogelijkheden om energiebesparende voorzieningen te financieren: eigen middelen, het benutten van subsidiemogelijkheden, het aangaan van een hypothecair of consumptief krediet.

De indruk is dat het onderwerp verduurzaming nu nog niet altijd aan bod komt in het adviesgesprek over hypothecair krediet. Wel geven hypotheekadviseurs aan meer met dit onderwerp te willen doen. Er worden op dit moment veel trainingen over dit onderwerp verzorgd. Ik moedig de sector aan deze inzet voort te zetten. Daarnaast kan het toevoegen van duurzaamheid aan de adviessoftware ervoor zorgen dat hypotheekadviseurs het ook als een vast onderdeel van een gesprek gaan zien. Ik ga graag in gesprek met relevante partijen om te horen of het Rijk hierbij een faciliterende rol kan spelen.

Het Energiebespaarbudget van het WEW is een goed voorbeeld van hoe de financiering van energiebesparende maatregelen voor de consument vereenvoudigd kan worden. Met het Energiebespaarbudget kan de klant aanvullende hypothecaire financiering voor energiebesparende maatregelen realiseren zonder zich op voorhand definitief vast te leggen op de te nemen maatregelen (en de leveranciers). Deze financiering wordt voor een bepaalde periode in een bouwdepot gezet. Verschillende kredietverstrekkers bieden deze mogelijkheid aan.

Tijdens de platformbijeenkomsten is gesproken over de mogelijkheden in de Regeling hypothecair krediet om extra te lenen voor de financiering van energiebesparende voorzieningen en mogelijke belemmeringen. Ruim driekwart van de kredietverstrekkers maakt gebruik van de mogelijkheden die in de Regeling hypothecair krediet worden geboden. Begin 2018 heeft de AFM verduidelijkt hoe moet worden omgegaan met de mogelijkheid om af te wijken van de maximale Loan-to-value van 100% wanneer de kosten van

energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd[8]. Het WEW en de AFM hebben de sector hierover geïnformeerd. Met name wanneer de energiebesparende voorzieningen getroffen worden in combinatie met andere woningverbeteringen bestond er onduidelijkheid. Ik heb de sector tijdens bijeenkomsten gewezen op deze verduidelijking.

In de Regeling hypothecair krediet is bepaald dat de generieke mogelijkheid om bij het treffen van energiebesparende voorzieningen af te wijken van de inkomenscriteria niet geldt voor kwetsbare huishoudens met een inkomen onder de €33.000. Dit neemt niet weg dat er in individuele situaties toch mogelijkheden zijn om middels de explainbepaling af te wijken van de inkomenscriteria als de kredietverstrekker kan onderbouwen dat het hypothecair krediet in een individuele situatie verantwoord is.

Tijdens de platformbijeenkomsten werd gedeeld dat meer inzicht in de daadwerkelijke energiebesparing noodzakelijk is. Meer inzicht in het rendement van de investering en de toekomstige besparing op de energielasten is nodig om klanten goed te adviseren over het treffen van energiebesparende voorzieningen. Inzicht in de daadwerkelijke energiebesparingen kan benut worden bij toekomstige beleidsontwikkeling. Ik zal daarom de komende tijd inventariseren welke onderzoeken reeds beschikbaar zijn en in hoeverre aanvullend onderzoek nodig is.

Vervolg
De platformbijeenkomsten zijn opnieuw nuttig geweest om knelpunten rondom hypotheekverstrekking te signaleren, deze gezamenlijk te bespreken en oplossingsrichtingen te toetsen. Het afgelopen jaar is er dankzij de inzet van de sector voortgang geboekt en zijn knelpunten weggenomen. Ik zal deze jaarlijkse bijeenkomsten daarom blijven voortzetten.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

[8] https://www.nhg.nl/Over-NHG/Nieuws/Actueel-detail/ArtMID/833/ArticleID/156/Berekening-maximale-lening-bij-EBV

Van: [redacted]
Aan:
Bcc: [redacted]@nn.nl"; [redacted]g@verzekeraars.nl"; "[redacted]a@aegon.nl"; "[redacted]s@triodos.nl"; [redacted]l@rabobank.nl"; "[redacted]nl.abnamro.nl"; "[redacted]ing.com"; [redacted]@nvb.nl"; [redacted]@dmfco.nl"; "[redacted]@afm.nl"; [redacted] (FM); [redacted]@nhg.nl"; "[redacted]a@adfiz.nl"; [redacted]@svn.nl"; [redacted]@dijkhof.nl"; "[redacted]nl.abnamro.com"; "[redacted]@cmisfranchise.nl"; "[redacted]; "[redacted]s@rabobank.nl"; "[redacted]
Onderwerp: platform hypotheken
Datum: donderdag 5 juli 2018 16:45:54
Bijlagen: Presentatie platform hypotheken.pdf
kamerbrief-platform-hypotheken.pdf

Beste deelnemer,

Vandaag is de brief over het Platform hypotheken naar de Kamer verstuurd. In de bijlage vindt u het resultaat en de presentatie. We willen u hartelijk bedanken voor uw aanwezigheid en input tijdens de eindbijeenkomst van het Platform hypotheken. De input die tijdens de eindbijeenkomst is ingebracht is, voor zover mogelijk, verwerkt in de brief.

Tijdens de eindbijeenkomst van het Platform hypotheken bleek dat alle partijen het platform een belangrijk initiatief vinden waar knelpunten in de hypotheekverstrekking met veel partijen worden besproken. Tijdens de eindbijeenkomst zijn ook al onderwerpen ingebracht die interessant zijn om tijdens een volgend platform te bespreken, zoals aflossingsvrije hypotheken en verduurzaming van woningen van bestaande klanten.
Indien u nog onderwerpen weet die een volgende keer besproken kunnen worden, dan horen we dit graag.

Bij voorbaat dank en met vriendelijke groet,

[redacted]
.....
Woningmarkt/Koop- en kapitaalmarkt
DG Bestuur en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag
.....
T[redacted]
www.woningmarktbeleid.nl