Deel 2. Nr. 100

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 14:52
Aan: [redacted] / [redacted]@ovfd.nl>
Onderwerp: RE: Bijeenkomst Oplossingsrichtingen Maatwerk

Beste [redacted],

Bedankt voor het doorgeven. Je staat op de deelnemerslijst.

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.

Van: [redacted]@ovfd.nl]
Verzonden: vrijdag 21 april 2017 13:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Bijeenkomst Oplossingsrichtingen Maatwerk

[redacted], ik heb de mail bevestigd maar ik denk dat jullie dat niet zien omdat ik vanaf een Mac werk. Ik ben op 3 mei dus aanwezig.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 17 maart 2017 08:35
Aan: [redacted]@dmfco.nl>
Onderwerp: RE: Platform Maatwerk - 23 maart werkgroep starters

Beste [redacted],

Bedankt voor het doorgeven, ik reserveer een plek. Tot volgende week!

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.

Van: [redacted]@dmfco.nl]
Verzonden: donderdag 16 maart 2017 17:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Platform Maatwerk - 23 maart werkgroep starters

Beste [redacted],

Dank voor je mail. Ik kom met de auto en zou daarom graag een parkeerplek reserveren, zowel voor 21 als 23 maart. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 16 mrt. 2017 om 16:58 heeft [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:

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.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by

mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.
<Casus 2 huur naar koop.pdf>
<Casus 3 toekomstperspectief.pdf>
<Casus 4 toelichting.pdf>
<Casus 5 toekomstperspectief.pdf>
<Platform Maatwerk - werkgroep starters.pdf>

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 17 maart 2017 12:58
Aan: [redacted]@nn.nl>
Onderwerp: RE: Platform Maatwerk - 23 maart werkgroep starters

Beste [redacted],

Bedankt voor het doorgeven. Tot volgende week.

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.

Van: [redacted]@nn.nl]
Verzonden: vrijdag 17 maart 2017 12:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Platform Maatwerk - 23 maart werkgroep starters

Dag [redacted]

Dank voor de informatie. Ik zal aanwezig zijn en kom met OV

Met vriendelijke groet,

[redacted] K

Weena 505,
3013 AL Rotterdam
Locatie code DP 1.11.036

Postbus 93604
2509 AV Den Haag

Nationale-Nederlanden Bank N.V. (statutair gevestigd te Den Haag),
handelsregisternr. 52605884

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 16 maart 2017 16:58
Onderwerp: Platform Maatwerk - 23 maart werkgroep starters

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.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@verzekeraars.nl>
Verzonden: vrijdag 31 maart 2017 16:53
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

Doe maar om 09:30u.

Fijn weekend!

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 31 maart 2017 16:06
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>
Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

Hoi [redacted],

Wij zijn de 18e nog vrij flexibel. Zullen we dan een uurtje plannen tussen 9.30 en 15.30?

Groet,

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: vrijdag 31 maart 2017 14:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

De 11e kan ik 's middags. De 18e, 20e en 21e kan ik ook. Voor andere moment ben ik afhankelijk of ik afspraken kan verzetten

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 31 maart 2017 14:14
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>
Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

Hoi [redacted],

10 april komt ons niet zo goed uit. Onze voorkeur gaat uit naar 11 of 12 april, of de week van 18 april. Wanneer zou het jou het beste uitkomen?

Groet,

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: vrijdag 31 maart 2017 12:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Stukken werkgroep

Hoi [redacted]

Aanpak is prima. Binnenkort langskomen is goed. Het zou zelfs nog op 10 april in de middag kunnen want die heb ik nog geblokt staan.

Alvast een fijn weekend!

[redacted]

_____
From: [redacted] @minbzk.nl<mailto [redacted] @minbzk.nl>>
Sent: woensdag, maart 29, 2017 9:37 AM
Subject: RE: Stukken werkgroep
To: [redacted] @verzekeraars.nl [redacted] @verzekeraars.nl>>
Cc: [redacted] @minbzk.nl<mailto [redacted] @minbzk.nl>>

Hoi [redacted],

We hebben gisteren in overleg met Fin besloten om de bijeenkomst naar eind april te verschuiven. De werkgroepen zijn heel nuttig geweest, maar hebben ook de nodige uitzoekpunten aan onze kant opgeleverd. Het lijkt ons dan ook handig om wat meer de tijd te nemen om dit goed uit te werken voor de volgende bijeenkomst.

Het idee is nu om eind april een datum te prikken waar we jullie, NVB, Fin, AFM en andere belanghebbenden (denk aan Adfiz, OvFD, VEH, Nibud etc) uitnodigen om op werkvloerniveau oplossingen te bespreken en hier afspraken over te maken met elkaar. Eind mei/begin juni willen we een bijeenkomst op directeursniveau plannen om de gemaakte afspraken te bevestigen en de voortgang hiervan te bespreken. Hier hopen we ook de afgestemde concept-teksten voor de stukken die we voor de zomer naar de Kamer sturen voor te leggen.

Vrijdag verwachten we je de terugkoppelingen van de werkgroepen van afgelopen week te kunnen sturen. Daarnaast is het misschien handig om binnenkort een bijpraat afspraak in te plannen? Dan kunnen we ook de mogelijke oplossingsrichtingen alvast voorbespreken voor de bijeenkomst eind april.

Groet,

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] @verzekeraars.nl]
Verzonden: donderdag 23 maart 2017 20:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

Hoi [redacted],

In mijn agenda past het wel. Dus ik kan aanwezig zijn.

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 23 maart 2017 19:01
Aan: [redacted] @verzekeraars.nl<mailto [redacted] @verzekeraars.nl>>
CC: [redacted] @minbzk.nl<mailto [redacted] @minbzk.nl>>
Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

Hoi [redacted]

Voor de NVB lijkt het ook lastig in de agenda's. Daar we ook nog niet zo ver zijn met de uitwerking van knelpunten en oplossingen als we hadden gewild, denken mijn collega's en ik erover om de bijeenkomst op 10 april meer in te steken als de eerdere bijeenkomsten die wij hebben gehad, meer werkvloerniveau. Morgen of maandag kunnen we hier uitsluitsel over geven. Lukt het jou wel om erbij te zijn op 10 april?

Groet,
[redacted]

Verzonden met BlackBerry Work (www.blackberry.com<http://www.blackberry.com>)

Van: [redacted]@verzekeraars.nl>>
Datum: donderdag 23 mrt. 2017 5:21 PM
Aan: [redacted] minbzk.nl>>>
Onderwerp: Re: Stukken werkgroep

Ik ben er nog mee bezig maar gekozen datum blijkt niet echt gelukkig

Groet, [redacted]

_____
From: [redacted]@verzekeraars.nl>>
Sent: maandag, maart 20, 2017 11:47 AM
Subject: RE: Stukken werkgroep
To: [redacted] minbzk.nl>>>

Ik ga kijken of het lukt. Je hoort zsm van me.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: maandag 20 maart 2017 11:46
Aan: [redacted]
<[redacted]@verzekeraars.nl>>
Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

Beste [redacted],

We hebben van de NVB helaas nog niet teruggehoord wie er namens hen zal aanschuiven. Zodra ik meer weet, hoor je het van me.

Past maandag 10 april is van 15:30 uur tot 17:30 uur in jullie agenda's? Dat bleek voor onze directeuren (BZK, Fin, AFM) namelijk het enige moment dat agendatechnisch paste, dus we hebben eigenlijk geen uitwijkmogelijkheden.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: maandag 20 maart 2017 11:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

Beste [redacted],

Helaas kreeg ik jullie allebei telefonisch niet te pakken, dus even een e-mail om nog even een aspect duidelijk te krijgen.

Op basis van de input van [redacted] lijkt het me goed als ik - naast mijzelf - een van de directeuren van het Verbond en de voorzitter van ons Platform Hypotheken vraag voor deze meeting.

Ik weet alleen niet hoe zich dat verhoudt ten opzichte van de NVB. Hebben zij een vergelijkbare deelname aan het overleg?

Hoor graag van jullie.

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 17 maart 2017 11:15
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>>
CC: [redacted] minbzk.nl>>>; [redacted]@minbzk.nl>>
Onderwerp: Stukken werkgroep

Beste [redacted],

Hierbij de stukken voor de werkgroepen volgende week. Deze zijn al verstuurd aan de deelnemers. Jullie ontvangen volgende week ook een terugkoppeling van de werkgroepen.

[redacted] heeft jullie eerder geïnformeerd over de platformbijeenkomst van maandag 10 april van 15:30 uur tot 17:30 uur. Is er vanuit jullie al een aanwezige bekend?

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]

[redacted]

_____
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 maart 2017 09:37
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

Hoi [redacted],

We hebben gisteren in overleg met Fin besloten om de bijeenkomst naar eind april te verschuiven. De werkgroepen zijn heel nuttig geweest, maar hebben ook de nodige uitzoekpunten aan onze kant opgeleverd. Het lijkt ons dan ook handig om wat meer de tijd te nemen om dit goed uit te werken voor de volgende bijeenkomst.

Het idee is nu om eind april een datum te prikken waar we jullie, NVB, Fin, AFM en andere belanghebbenden (denk aan Adfiz, OvFD, VEH, Nibud etc) uitnodigen om op werkvloerniveau oplossingen te bespreken en hier afspraken over te maken met elkaar. Eind mei/begin juni willen we een bijeenkomst op directeursniveau plannen om de gemaakte afspraken te bevestigen en de voortgang hiervan te bespreken. Hier hopen we ook de afgestemde concept-teksten voor de stukken die we voor de zomer naar de Kamer sturen voor te leggen.

Vrijdag verwachten we je de terugkoppelingen van de werkgroepen van afgelopen week te kunnen sturen. Daarnaast is het misschien handig om binnenkort een bijpraat afspraak in te plannen? Dan kunnen we ook de mogelijke oplossingsrichtingen alvast voorbespreken voor de bijeenkomst eind april.

Groet,

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: donderdag 23 maart 2017 20:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

Hoi [redacted],

In mijn agenda past het wel. Dus ik kan aanwezig zijn.

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 23 maart 2017 19:01
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

Hoi [redacted],

Voor de NVB lijkt het ook lastig in de agenda's. Daar we ook nog niet zo ver zijn met de uitwerking van knelpunten en oplossingen als we hadden gewild, denken mijn collega's en ik erover om de bijeenkomst op 10 april meer in te steken als de eerdere bijeenkomsten die wij hebben gehad, meer werkvloerniveau. Morgen of maandag kunnen we hier uitsluitsel over geven. Lukt het jou wel om erbij te zijn op 10 april?

Groet,
[redacted]

Verzonden met BlackBerry Work (www.blackberry.com)

Van: [redacted]@verzekeraars.nl<mailto[redacted]@verzekeraars.nl>>
Datum: donderdag 23 mrt. 2017 5:21 PM
Aan: [redacted]@minbzk.nl>>
Onderwerp: Re: Stukken werkgroep

Ik ben er nog mee bezig maar gekozen datum blijkt niet echt gelukkig

Groet, [redacted]

_____
From: [redacted]@verzekeraars.nl>>
Sent: maandag, maart 20, 2017 11:47 AM
Subject: RE: Stukken werkgroep
To: [redacted]@minbzk.nl>>

Ik ga kijken of het lukt. Je hoort zsm van me.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: maandag 20 maart 2017 11:46
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>>
Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

Beste [redacted],

We hebben van de NVB helaas nog niet teruggehoord wie er namens hen zal aanschuiven. Zodra ik meer weet, hoor je het van me.

Past maandag 10 april is van 15:30 uur tot 17:30 uur in jullie agenda's? Dat bleek voor onze directeuren (BZK, Fin, AFM) namelijk het enige moment dat agendatechnisch paste, dus we hebben eigenlijk geen uitwijkmogelijkheden.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: maandag 20 maart 2017 11:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stukken werkgroep

Beste [redacted] en [redacted],

Helaas kreeg ik jullie allebei telefonisch niet te pakken, dus even een e-mail om nog even een aspect duidelijk te krijgen.

Op basis van de input van [redacted] lijkt het me goed als ik - naast mijzelf - een van de directeuren van het Verbond en de voorzitter van ons Platform Hypotheken vraag voor deze meeting.

Ik weet alleen niet hoe zich dat verhoudt ten opzichte van de NVB. Hebben zij een vergelijkbare deelname aan het overleg?

Hoor graag van jullie.

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 17 maart 2017 11:15
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>>
CC: [redacted]@minbzk.nl>>;[redacted]@minbzk.nl>>
Onderwerp: Stukken werkgroep

Beste [redacted],

Hierbij de stukken voor de werkgroepen volgende week. Deze zijn al verstuurd aan de deelnemers. Jullie ontvangen volgende week ook een terugkoppeling van de werkgroepen.

[redacted] heeft jullie eerder geïnformeerd over de platformbijeenkomst van maandag 10 april van 15:30 uur tot 17:30 uur. Is er vanuit jullie al een aanwezige bekend?

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]

www.rijksoverheid.nl<http://www.rijksoverheid.nl<http://www.rijksoverheid.nl<http://www.rijksoverheid.nl>> |
www.facebook.com/minbzk<http://www.facebook.com/minbzk<http://www.facebook.com/minbzk<http://www.facebook.com/minbzk>> |
www.twitter.com/minbzk<http://www.twitter.com/minbzk<http://www.twitter.com/minbzk<http://www.twitter.com/minbzk>>
.....
Afwezig op maandag in de even weken.

_____
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@adfiz.nl>
Verzonden: donderdag 9 maart 2017 16:51
Aan: [redacted]@ovfd.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Analyse enquete Maatwerk

Beste [redacted],

In aanvulling op de mail van [redacted] het volgende. Ik heb inmiddels van een adviseur de definitieve toezegging dat hij beide sessies aanschuift. Dit betreft [redacted] van Bielderman Koetsier Adviseurs. Hij levert morgen een korte beschrijving van zijn casussen aan.

Een adviseur van een ander kantoor heeft aangegeven waarschijnlijk ook beide data te kunnen. Hierover krijg ik uiterlijk morgen uitsluitsel.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

direct bellen? Wij verzoeken u in dit geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden, omdat het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten.

Van: [redacted] @ovfd.nl]
Verzonden: dinsdag 7 maart 2017 13:24
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Analyse enquete Maatwerk

Beste [redacted]

Ik heb een paar adviseurs voor de werkgroepen beschikbaar:

Werkgroep maatwerk hypotheekverstrekking senioren
Tijdstip: dinsdag 21 maart, 9.30-12.30.
[redacted] ([redacted]) en [redacted]

Werkgroep maatwerk hypotheekverstrekking starters
Tijdstip: donderdag 23 maart, 9.30-12.30.
[redacted]

Mailadressen:
[redacted] hypotheekshop.nl
[redacted]@huis-hypotheek.nl
[redacted]@cmisfranchise.nl

Mocht je nog meer adviseurs nodig hebben dan kunnen we dat regelen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Op 6 mrt. 2017, om 09:33 heeft [redacted] @minbzk.nl> het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Ik heb je mail (nu pas) ontvangen. Ze worden dus met een paar dagen vertraging verzonden, maar komen wel aan..

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]@ovfd.nl]
Verzonden: donderdag 2 maart 2017 11:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Analyse enquete Maatwerk

Beste [redacted],

Hoeveel mensen heb je nodig? Zal ik dan eerst nagaan wie bereid zijn om mee te werken aan deze werkgroep?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op 28 feb. 2017, om 17:21 heeft [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted] en [redacted],

Nog veel dank voor jullie reactie. We nemen jullie punten mee. Daarnaast wil ik graag ingaan op jullie eerste punt over het aantal gehonoreerde explains. We hebben de data hiervoor geanalyseerd, daaruit kwam dat gemiddeld ongeveer 70% van de explaindossiers wordt gehonoreerd. Echter, omdat veel adviseurs aangeven dat ze dossier eerst voorbespreken met aanbieders, worden vaak alleen kansrijke explains daadwerkelijk ingediend. We vermoeden dan ook dat dit cijfer een vertekend beeld geeft.

Voor het vervolg van het traject willen we voor senioren en starters twee afzonderlijke werkgroepen organiseren. De werkgroepen worden samengesteld uit geldverstrekkers en hypotheekadviseurs. Het is de bedoeling dat de deelnemers brede praktijkervaring hebben met hypotheekverstrekking en maatwerk, zodat we met hen aan de hand van casussen kunnen nagaan waar zich knelpunten voor doen en welke oplossingen daar uitkomst kunnen bieden. Voor de advieskant zouden we graag jullie leden willen benaderen. Wie van jullie leden kunnen we hier het beste voor benaderen?

De voorbereiding van de werkgroep wordt afgestemd met jullie. Ook na afloop zullen we de uitkomsten afstemmen. De werkgroepen worden gebruikt als input voor de platform bijeenkomst. Hoewel we eerder aangaven dat deze eind maart georganiseerd wordt, verwachten we nu dat deze

half april zal plaatsvinden. Dit geeft ons meer tijd om van tevoren de inhoud van de platform bijeenkomst met belanghebbenden (waaronder jullie natuurlijk) af te stemmen.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]@ovfd.nl]
Verzonden: donderdag 16 februari 2017 12:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Analyse enquete Maatwerk

Beste [redacted],

Bijgaand onze schriftelijke reactie op de voorlopige onderzoeksresultaten. Het is - zoals in het stuk staat - ook een voorlopige reactie en wij verzoeken jullie derhalve het stuk vertrouwelijk te behandelen. Wij zien uit naar verdere bespreking in het Platform Maatwerk.

Mochten jullie naar aanleiding van dit stuk nog vragen hebben dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op 10 feb. 2017, om 11:21 heeft [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted] en [redacted],

Hierbij stuur ik jullie ter bespreking voor aanstaande maandag onze analyse en samenvatting van de onderzoeksresultaten in het kader van de enquête platform Maatwerk.

We zijn erg benieuwd of jullie de specifieke knelpunten, zoals genoemd in de analyse, herkennen.

Fijn weekend en tot maandag,

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[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.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

<Samenvatting en analyse enquete Maatwerk.docx>

Van: [redacted]@adfiz.nl>
Verzonden: dinsdag 31 januari 2017 17:24
Aan: [redacted]@ovfd.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Re: Respons vragenlijst

Ha,

Een mooie score wat mij betreft! Eens met voorstel [redacted] om mogelijkheid tot maandag open te laten.

Groet,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 31 jan. 2017 om 17:14 heeft [redacted]@ovfd.nl> het volgende geschreven:

Hoi [redacted],

Lijkt me een prima resultaat gezien de lengte van de enquete. Ik ga er morgen in onze nieuwsbrief nog een keer aandacht aan besteden, maar het lijkt me prima om de reactietermijn vrijdag te laten eindigen. Ik zou de invulmogelijkheid dan nog wel even tot maandag laten openstaan, maar een verlenging is dan niet nodig.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Op 31 jan. 2017, om 17:05 heeft [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:

Hallo [redacted] en [redacted]

Uit de reacties die we tot nu toe hebben ontvangen komt al een heel aardig beeld naar voren van wat er speelt. Er zijn ook veel onderwerpen genoemd die niet door de moties geagendeerd zijn. Het levert dan ook al nuttige input op voor het platform.

Er zijn inmiddels 216 adviseurs die de vragenlijst hebben ingevuld, waarvan tot nu toe in ieder geval bijna 150 ook het einde van de vragenlijst hebben bereikt. Voor de overigen geldt dat zij nog steeds verder kunnen gaan waar ze zijn gebleven. Volgens mij kunnen we de reactietermijn dan ook per aanstaande vrijdag laten eindigen zoals eerder besproken. Hoe denken jullie daarover?

Groet,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted].....
http://www.woningmarktbeleid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@ovfd.nl>
Verzonden: dinsdag 24 januari 2017 15:58
Aan: [redacted]@minbzk.nl>

CC:[redacted]@adfiz.nl>
Onderwerp: Re: Afspraak onderzoeksresultaten

Beste [redacted],

Goed bericht! Ik heb vanuit mijn kant bevestiging dat het onderzoek voor het weekend naar ongeveer 600 kantoren is gestuurd. Ik ben de huidige stand aan het navragen.

Ik heb e.e.a inmiddels met [redacted] kortgesloten. We komen samen, is tenslotte net zo gemakkelijk en wij kunnen allebei zowel maandag 13/02 en donderdag 16/02 vanaf 10.30 uur. Wij stellen voor de leden er pas in een later stadium bij te betrekken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op 24 jan. 2017, om 15:26 heeft [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted] en [redacted],

De vragenlijst voor adviseurs heeft al flink wat reacties, gezien de korte tijd dat deze openstaat. Ik kan niet inschatten hoeveel mensen in totaal de link hebben ontvangen (ik zag de link zelfs al op Linkedin voorbij komen), maar de teller staat nu in ieder geval op 122.

Ik zou graag alvast een afspraak met jullie inplannen om de resultaten in februari met jullie te bespreken. Hoe is jullie beschikbaarheid in de week van 13 februari? En geven jullie de voorkeur aan een gezamenlijk gesprek of afzonderlijk? Daarnaast is het natuurlijk ook mogelijk om enkele leden uit te nodigen, maar dat kan eventueel ook in een later stadium.

Als jullie je beschikbaarheid sturen, zal ik kijken of het lukt om iets in te plannen.

Groet,

[redacted]
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 11:54
Aan: [redacted]@ovfd.nl>
CC: [redacted]@adfiz.nl>
Onderwerp: RE: Enquete ter voorbereiding op platform maatwerk

Hoi [redacted],

Geen probleem. Het leek me vooral handig om inzicht te hebben in de responscijfers en om te zien of er verschillen zitten in dingen waar jullie achterban tegen aanloopt, maar niet om onderscheid te maken in de conclusies. Maar dan houden we het op 1 gedeelde link.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]@ovfd.nl]
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 11:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Enquete ter voorbereiding op platform maatwerk

Hoi [redacted],

Dat lijkt me een goed idee. Laten we dan op 1/2 kijken of er voldoende reactie is. Ik heb zojuist nog even met [redacted] gesproken over een aparte link voor beide organisaties, maar dat is niet nodig. Het heeft geen zin omdat ik via de serviceproviders ook leden van Adfiz bereik, dus je kunt daaruit geen conclusies trekken v.w.b. de verenigingen of ketens versus 'los' intermediair.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Op 17 jan. 2017, om 11:08 heeft [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Dat begrijp ik. Is het een idee als we de deadline op vrijdag 3 februari stellen en een paar dagen voor de deadline bezien of we voldoende reacties hebben? Zo niet, dan kunnen we er voor kiezen om de deadline alsnog uit te stellen.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]@ovfd.nl]
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 9:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Enquete ter voorbereiding op platform maatwerk

Hoi [redacted],

Bedankt voor de enquete. Twee weken is wel erg kort als het eerst nog uitgezet moet worden. Het gaat bovendien om allemaal kleine kantoren die het nu - mede vanwege het toetsmoment hypotheken - wel erg druk hebben. Ik denk dat jullie wel een wat langere reactietermijn moeten geven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Op 16 jan. 2017, om 18:26 heeft [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted],

We zijn nu bijna zover dat we kunnen starten met de vragenlijst. Morgen hoop ik een officiële uitnodigingsmail voor je te hebben, zodat je die verder kunt doorsturen naar jullie leden. De reactietermijn zal 2 weken zijn. Is dat voldoende denk je? Daarnaast zijn we nog testen aan het uitvoeren met de link, maar het lijkt erop dat deze doorgestuurd kan worden en tussentijds kan

worden opgeslagen. Als de vragenlijst eenmaal gestart, lijkt deze niet meer overgedragen te kunnen worden aan een collega. Maar de link kan volgens mij wel zonder problemen door de leden verspreid worden naar hun verschillende kantoren.

In de bijlage vind je, zoals verzocht, de enquête die we onder aanbieders hebben uitgezet. Deze is grotendeels vergelijkbaar (er is alleen een extra pagina met vragen over het acceptatiekader en over funding van hun hypotheekportefeuille). De vragenlijst is gestuurd aan enkele leden van het Verbond en de NVB en enkele aanbieders met wie we eerder contact hebben gehad.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]@ovfd.nl]
Verzonden: donderdag 5 januari 2017 16:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Enqute ter voorbereiding op platform maatwerk

Beste [redacted],

Bijgaand de opmerkingen van de OvFD en Adfiz op de vraagstelling inzake hypotheekverstrekking en maatwerk.

Indien jullie naar aanleiding van dit document vragen hebben dan zijn wij uiteraard graag bereid tot een toelichting.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op 19 dec. 2016, om 17:06 heeft [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted] en [redacted],

Hierbij de concept-versie van de vragenlijst die we graag willen uitzetten voor tussenpersonen, zoals eerder al toegelicht. Ik hoor graag van jullie of de vraagstelling duidelijk is en of er nog onderwerpen zijn die jullie missen. Zien jullie kans om uiterlijk 6 januari eventuele opmerkingen of aanvullingen aan ons te sturen?

Ik neem binnenkort nog contact met jullie op om te bespreken hoe we de vragenlijst in januari kunnen uitzetten.

Hartelijke groeten,

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.
<Enquete_Hypotheekverstrekking en gebruik van maatwerk (tussenpersonen).pdf>
<Enquete Platform Maatwerk.pdf>

Van: [redacted]@aegon.nl>
Verzonden: woensdag 15 maart 2017 10:07
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Save the date - Werkgroepen platform maatwerk

Beste [redacted],

Allereerst mijn excuses dat ik niet zoals gevraagd uiterlijk afgelopen vrijdag heb gereageerd. De reden is dat ik intern overleg heb gehad over de voortgang van het platvorm maatwerk in het algemeen en de werkgroepen in het bijzonder. Naar aanleiding hiervan hebben wij besloten dat Aegon niet zal deelnemen in de werkgroepen.

De reden is dat de scope van het traject in onze ogen te beperkt is. Wat betreft de breedte is een cruciale vraag onbeantwoord gebleven. Namelijk of de veronderstelde problemen betrekking hebben op het kunnen verkrijgen van een financiering, of dat het onderliggende probleem de (regionale) beschikbaarheid van passende woonruimte betreft. Wat betreft de diepte wordt naar onze mening teveel ingezoomd op de veronderstelde problemen. Hoe past dit binnen de algemene tendens vanuit de overheid om de verstrekkingsnormen verder aan te scherpen? En wat zijn de effecten van het verruimen van de financieringsmogelijkheden voor specifieke doelgroepen, bij een gegeven beschikbaarheid c.q. aanbod van koopwoningen (stijging van prijzen, uitval bij andere doelgroepen)?

Zoals de Minister steeds heeft aangegeven in zijn reacties op vragen en ingediende moties, bieden de huidige verstrekkingsnormen voldoende mogelijkheden om de genoemde doelgroepen (senioren en starters) te bedienen. Beide doelgroepen worden door Aegon bediend, in die zin herkennen wij dan ook niet de geschetste problematiek. Ongeacht de inrichting van de verstrekkingsnormen zullen er echter altijd (groepen)

consumenten niet in aanmerking komen voor een hypothecaire financiering. Doordat hypotheekverstrekkers ook met andere (in- en externe) kaders dan de verstrekkingsnormen te maken hebben, zullen zij binnen de mogelijkheden van de verstrekkingsnormen keuzes moeten maken met betrekking tot hun acceptatiebeleid.

Graag sluit ik weer aan bij de bijeenkomst waarin de gevonden oplossingen worden gepresenteerd. Deze kunnen wij dan meewegen bij het vaststellen van ons acceptatiebeleid. Ik zie de uitnodiging graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

AEGON se Centrum Hypotheken

AEGON Nederland
Service Center Leven
[redacted]

Als dit bericht niet voor u bestemd is, vragen wij u vriendelijk dit aan de afzender door te geven en het bericht zelf te verwijderen. (If you receive this message in error, please immediately delete it and notify the sender).

From: [redacted]@minbzk.nl]
Sent: donderdag 2 maart 2017 16:39
To: [redacted]@aegon.nl>
Subject: Save the date - Werkgroepen platform maatwerk

Save the date
Werkgroep maatwerk hypotheekverstrekking senioren
Tijdstip: dinsdag 21 maart, 9.30-12.30.

Werkgroep maatwerk hypotheekverstrekking starters
Tijdstip: donderdag 23 maart, 9.30-12.30.

Beste [redacted],

Eind vorig jaar heeft de Tweede Kamer moties aangenomen die vragen om passende hypotheekverstrekking voor bepaalde groepen. In reactie op de moties heeft het kabinet toegezegd om in samenspraak met de sector een inventarisatie naar knelpunten te doen en waar nodig een oplossing te zoeken. Hiervoor is platform maatwerk opgestart.
Begin dit jaar heeft u een enquête ingevuld over maatwerk. Uit deze enquête kwamen met name knelpunten bij de hypotheekverstrekking aan senioren en starters naar voren. Om deze knelpunten verder te onderzoeken en mogelijke oplossingsrichtingen te bespreken organiseren we samen met de AFM en het ministerie van Financiën twee werkgroepbijeenkomsten (één over

senioren en één over starters). De gevonden oplossingen worden vervolgens verder uitgewerkt en tijdens het *platform maatwerk*, dat half april zal plaatsvinden, gepresenteerd.

We willen u graag uitnodigen om namens uw organisatie deel te nemen aan de werkgroepbijeenkomsten. De werkgroep op 21 maart gaat over hypotheekverstrekking aan senioren, op 23 maart bespreken we de hypotheekverstrekking aan starters. Er is per werkgroep slechts een beperkt aantal plekken beschikbaar. We horen daarom graag zo snel mogelijk (en uiterlijk vrijdag 10 maart) of u wilt deelnemen aan de werkgroepen. Indien u zelf verhinderd bent, is het ook mogelijk om in overleg een vervanger namens uw organisatie te sturen.

Om tijdens de werkgroep dichtbij de praktijk te blijven zijn we op zoek naar voorbeelden van maatwerk dat niet tot stand kwam door bijvoorbeeld een knelpunt in de regelgeving. Hiervoor hebben we gedetailleerde casussen nodig (bijvoorbeeld een hypotheekdossier of een uitgebreide samenvatting van de klantsituatie) om tijdens de werkgroep te bespreken. Indien u een casus heeft die u graag zou willen presenteren aan de werkgroep, horen we dit graag zo snel mogelijk. De deadline voor het aanmelden van casussen is vrijdag 10 maart.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@asr.nl>
Verzonden: vrijdag 10 maart 2017 12:57
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Save the date - Werkgroepen platform maatwerk

Beste [redacted],

Ik heb mijn agenda proberen om te gooien, maar dat is helaas niet gelukt.
Vanuit a.s.r. zullen wij niet aanwezig zijn.

Vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 2 maart 2017 16:36
Aan: [redacted]@asr.nl>
Onderwerp: Save the date - Werkgroepen platform maatwerk

Save the date
Werkgroep maatwerk hypotheekverstrekking senioren
Tijdstip: dinsdag 21 maart, 9.30-12.30.

Werkgroep maatwerk hypotheekverstrekking starters
Tijdstip: donderdag 23 maart, 9.30-12.30.

Beste [redacted],

Eind vorig jaar heeft de Tweede Kamer moties aangenomen die vragen om passende hypotheekverstrekking voor bepaalde groepen. In reactie op de moties heeft het kabinet toegezegd om in samenspraak met de sector een inventarisatie naar knelpunten te doen en waar nodig een oplossing te zoeken. Hiervoor is platform maatwerk opgestart.
Begin dit jaar heeft u een enquête ingevuld over maatwerk. Uit deze enquête kwamen met name knelpunten bij de hypotheekverstrekking aan senioren en starters naar voren. Om deze knelpunten verder te onderzoeken en mogelijke oplossingsrichtingen te bespreken organiseren we samen met de AFM en het ministerie van Financiën twee werkgroepbijeenkomsten (één over senioren en één over starters). De gevonden oplossingen worden vervolgens verder uitgewerkt en tijdens het *platform maatwerk*, dat half april zal plaatsvinden, gepresenteerd.

We willen u graag uitnodigen om namens uw organisatie deel te nemen aan de werkgroepbijeenkomsten. De werkgroep op 21 maart gaat over hypotheekverstrekking aan senioren, op 23 maart bespreken we de hypotheekverstrekking aan starters. Er is per werkgroep slechts een beperkt aantal plekken beschikbaar. We horen daarom graag zo snel mogelijk (en uiterlijk vrijdag 10 maart) of u wilt deelnemen aan de werkgroepen. Indien u zelf verhinderd bent, is het ook mogelijk om in overleg een vervanger namens uw organisatie te sturen.

Om tijdens de werkgroep dichtbij de praktijk te blijven zijn we op zoek naar voorbeelden van maatwerk dat niet tot stand kwam door bijvoorbeeld een knelpunt in de regelgeving. Hiervoor hebben we gedetailleerde casussen nodig (bijvoorbeeld een hypotheekdossier of een uitgebreide samenvatting van de klantsituatie) om tijdens de werkgroep te bespreken. Indien u een casus heeft die u graag zou willen presenteren aan de werkgroep, horen we dit graag zo snel mogelijk. De deadline voor het aanmelden van casussen is vrijdag 10 maart.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 december 2016 14:18
Aan: [redacted]@ovfd.nl>
CC: [redacted]
Onderwerp: Platform Maatwerk

Hallo [redacted],

In de recente Kamerbrief Leennormen heeft de minister aangekondigd in reactie op diverse moties rond hypotheekverstrekking een platform maatwerk op te zullen starten. De eerste stap hierin is een onderzoek, om een objectief beeld te krijgen van de mogelijkheden die er nu zijn voor verschillende groepen voor hypotheekverstrekking (met en zonder maatwerk). Op basis van de in het onderzoek geconstateerde knelpunten gaan we vervolgens graag samen met Financiën en de toezichthouder in gesprek met de sector.

Momenteel zijn wij druk bezig met het verder vormgeven van dit traject. Allereerst zijn we van plan om voor het onderzoek een enquête over hypotheekverstrekking uit te zetten onder geldverstrekkers. Deze zouden we ook graag verspreiden onder tussenpersonen, omdat zij dichterbij de consument staan. Is het mogelijk om op korte termijn bij te praten over het platform en jullie deelname aan het platform en het onderzoek te bespreken? Dat kan ook telefonisch, als dat makkelijker is.

Hartelijke groeten,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....
[redacted]

Van: [redacted]@verzekeraars.nl>
Verzonden: dinsdag 2 mei 2017 15:12
Aan: [redacted]@nvb.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@rabobank.nl; [redacted]@nvb.nl>
Onderwerp: RE: Platform maatwerk bijeenkomt juni

Hoi [redacted]

Bij ons komt 14 juni ook niet uit. Ook wij hebben daarom liever een datum later in juni.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]@nvb.nl]
Verzonden: dinsdag 2 mei 2017 13:52
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@verzekeraars.nl>; [redacted]@rabobank.nl; [redacted]@nvb.nl>
Onderwerp: RE: Platform maatwerk bijeenkomt juni

Beste [redacted],

Tot mijn spijt kan ik niet anders berichten dan dat deze datum voor [redacted], [redacted] en mijzelf waarschijnlijk niet gaat lukken.

Ik hoor graag of het mogelijk is het naar later in juni te verschuiven, anders zullen er plaatsvervangers moeten worden gevraagd deze bijeenkomst bij te wonen.

Ik hoor graag van je.

Hartelijke [redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 10:19
Aan: [redacted]@nvb.nl>; [redacted]@verzekeraars.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Platform maatwerk bijeenkomt juni

Hoi [redacted] en [redacted]

Zojuist hebben we een datum ontvangen voor het afsluitende platform overleg. De bijeenkomst vindt plaats op 14 juni, van 15.00-16.30 (met mogelijke uitloop tot 17.00). Kunnen jullie dit in afwachting van de officiële uitnodiging alvast blokken in de agenda's van jullie directeuren?

Groet,

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted] @ovfd.nl [redacted] @ovfd.nl>
Verzonden: woensdag 19 april 2017 17:52
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @adfiz.nl>
Onderwerp: Re: Bijpraten platform

Beste [redacted], [redacted],

Ik kan morgen om 14.00uur, later gaat niet ivm latere afspraken.

Groet
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 19 apr. 2017 om 14:06 heeft [redacted] @minbzk.nl> het volgende geschreven:

Hoi [redacted],

Een call lijkt me een goed alternatief. Morgenmiddag zijn wij tussen 14.00 en 16.30 beschikbaar.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] @adfiz.nl]
Verzonden: woensdag 19 april 2017 13:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijpraten platform

Hoi [redacted]

Dank voor je bericht. Zelf ben ik vanaf komende vrijdag een week op vakantie. Wat mij betreft zou morgenmiddag een call wel tot de mogelijkheden behoren.

Ik weet niet hoe jij/jullie dan zitten?

[redacted]n. Heb jij je ervaring al gedeeld?

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 19 april 2017 12:55
Aan: [redacted] / OVFD';[redacted]
Onderwerp: Bijpraten platform

Hoi[redacted] en [redacted],

Ter voorbereiding op de bijeenkomst van 3 mei willen we graag met jullie bijpraten over de oplossingsrichtingen die we nu voor ogen zien. Het is wel wat kortdag, maar hebben jullie deze of volgende week nog ruimte in jullie agenda's hiervoor? Ik hoor het graag.

Groet,

[redacted]

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Deel 2: nr. 101

Van: [redacted] @ovfd.nl [redacted] @ovfd.nl>
Verzonden: maandag 13 februari 2017 06:55
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @adfiz.nl; [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: Re: Analyse enquete Maatwerk

Beste [redacted],

Ik ben helaas verhinderd voor onze afspraak om 10.30 uur. [redacted] moet zelf maar kijken of hij de afspraak met jullie door laat gaan of dat we hem verzetten. Ik wil jullie nog wel graag over het rapport spreken, maar dat lukt me vandaag dus helaas niet. We vinden het wel een goed stuk, de knelpunten komen goed uit de verf. Ik herken de knelpunten in ieder geval volledig. Zodra ik me beter voel, neem ik contact op. De mail probeer ik regelmatig te lezen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 10 feb. 2017 om 11:21 heeft [redacted] @minbzk.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted],

Hierbij stuur ik jullie ter bespreking voor aanstaande maandag onze analyse en samenvatting van de onderzoeksresultaten in het kader van de enquête platform Maatwerk.

We zijn erg benieuwd of jullie de specifieke knelpunten, zoals genoemd in de analyse, herkennen.

Fijn weekend en tot maandag,

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]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

<Samenvatting en analyse enquete Maatwerk.docx>

Van: [redacted]@dmfco.nl>
Verzonden: donderdag 16 maart 2017 17:18
Aan: [redacted], [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Re: Platform Maatwerk - 23 maart werkgroep starters

Beste [redacted],

Dank voor je mail. Ik kom met de auto en zou daarom graag een parkeerplek reserveren, zowel voor 21 als 23 maart. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 16 mrt. 2017 om 16:58 heeft [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:

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

.....

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

<Casus 2 huur naar koop.pdf>
<Casus 3 toekomstperspectief.pdf>
<Casus 4 toelichting.pdf>
<Casus 5 toekomstperspectief.pdf>
<Platform Maatwerk - werkgroep starters.pdf>
Van: [redacted]@nn.nl>
Verzonden: vrijdag 17 maart 2017 12:49

Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Platform Maatwerk - 23 maart werkgroep starters

Dag [redacted]

Dank voor de informatie. Ik zal aanwezig zijn en kom met OV

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bank / Hypotheken en CK

Nationale-Nederlanden
[redacted]

[redacted]

Weena 505,
3013 AL Rotterdam
Locatie code DP 1.11.036

Postbus 93604
2509 AV Den Haag

Nationale-Nederlanden Bank N.V. (statutair gevestigd te Den Haag),
handelsregisternr. 52605884

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 16 maart 2017 16:58
Onderwerp: Platform Maatwerk - 23 maart werkgroep starters

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

.....

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@aegon.nl>
Verzonden: vrijdag 30 maart 2018 09:35
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Platform hypotheken

[redacted]
Is het een bewuste keuze geweest om Aegon dit jaar niet uit te nodigen? Op basis van het traject tot noch toe waren wij wel in de veronderstelling dat we uitgenodigd zouden worden voor het vervolg. Wij zijn één van de grootste aanbieders van hypotheken in de Nederlandse markt. Daarnaast zijn wij van de verzekeraars/regiepartijen, die een wezenlijk ander business model (en wetgeving) hebben dan de banken, met afstand de grootste…
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Manager Expertise Centrum Hypotheken

AEGON Nederland
Service Center Leven
Snekerkade 1
8911 AA Leeuwarden
[redacted]

Als dit bericht niet voor u bestemd is, vragen wij u vriendelijk dit aan de afzender door te geven en het bericht zelf te verwijderen. (If you receive this message in error, please immediately delete it and notify the sender).
From: [redacted]@minbzk.nl]
Sent: donderdag 29 maart 2018 16:03
To: [redacted]
Subject: RE: Platform hypotheken
Beste [redacted]
Dat klopt inderdaad. We hebben de afgelopen weken twee werkgroepen georganiseerd: één over senioren en oversluiters en één over starters en verduurzaming. Tijdens deze werkgroepen is ook de evaluatie van het platform van vorig jaar besproken. We zijn bezig met verslagen, als die gereed zijn kan ik ze met je delen.

We hebben veel opgehaald, ook wat huiswerk. De komende tijd bekijken we of er nog verdiepingssessies/vervolgbijeenkomsten nodig zijn. In juni is in ieder geval de eindbijeenkomst, daarna zullen we de Tweede Kamer informeren over de uitkomsten van dit jaar.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] @aegon.nl]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 15:00
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: Platform hypotheken

Goedemiddag [redacted],
Het is al weer even geleden dat wij elkaar spraken. Ik was even benieuwd naar de status van het Platform. Ik hoor in de markt dat er onder deze noemer al weer bijeenkomsten zijn geweest, maar weet niet zeker of dit hetzelfde Platform vanuit het ministerie betrof.
Ik hoor/lees graag even van je.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

AEGON Nederland
Service Center Leven
Snekerkade 1
8911 AA Leeuwarden
[redacted]

Van: [redacted] @cmisgroup.com>
Verzonden: dinsdag 5 juni 2018 08:53
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Platform hypotheken

Goedemorgen [redacted],
We hebben intern al overlegd op welke wijze we de zogenaamde referentiedossiers zouden kunnen verzamelen. Dit blijkt echter een lastige klus, vergelijkbaar met het verzamelen van knelpunten een paar jaar terug. Adviseurs administreren deze namelijk vaak niet. We zullen nog verder gaan onderzoeken op welke wijze dit wel mogelijk is.

Ik heb de tekst over de AMS wat uitgebreider neergezet. Florius en Obvion hebben de consumenten die via de AMS binnenkomen uitgebreid geanalyseerd en zien het instrument als een positieve toevoeging aan hun beleid aangezien de risico's gunstig uitpakken.

Arbeidsmarktscan
Een ander initiatief betreft de Arbeidsmarktscan, waarbij met behulp van arbeidsmarktdata inzicht wordt gegeven in de kansen van consumenten op de arbeidsmarkt, ongeachte de aard van het dienstverband. Dit initiatief is momenteel 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 het met de Arbeidsmarktscan niet mogelijk is om een hypotheek met NHG af te sluiten.

Beide initiatieven maken gebruik van de arbeidsmarktdata van Arbeidsmarktkansen.nl. De Perspectiefverklaring kent daarnaast een subjectieve toets. De initiatiefnemers van de Perspectiefverklaring en de Arbeidsmarktscan, het WEW en Arbeidsmarktkansen.nl/Florius/Obvion/De Hypotheekshop 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 de Arbeidsmarktscan aan te wenden voor consumenten op tijdelijke contracten zonder intentie tot een vast dienstverband, payrollers, nul-urencontracters, en andere groepen.

Referentiedossiers
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.

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 1 juni 2018 16:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: Platform hypotheken

Beste [redacted],

Wij zijn bezig met een concept Kamerbrief naar aanleiding van het platform. We willen onderstaande gearceerde passages met je afstemmen. Ik heb de zinnen eromheen ook toegevoegd, zodat je ook de context in beeld hebben. Lukt het om hier uiterlijk dinsdagochtend op te reageren?

De Kamerbrief zal verwacht ik in de week na de eindbijeenkomst van 14 juni uitgestuurd worden. Fijn dat [redacted] ook bij deze bijeenkomst aanwezig kan zijn.

Groet,
[redacted]

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.

Adviseurs geven aan dat zij dan bij het bepalen of een maatwerkaanvraag kansrijk is, veelal gebruik maken van maatwerkaanvragen 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 gestructureerder kunnen opbouwen.

Van: [redacted]@cmisgroup.com>
Verzonden: maandag 26 maart 2018 08:13
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@ovfd.nl>; [redacted]@cmisfranchise.nl>
Onderwerp: RE: Input platform hypotheken

Goedemorgen [redacted],

Wellicht nog een toevoeging aan dat nieuwe doorstromer verhaal:
Het lijkt met name onbegrip te zijn onder consumenten: het bedrag dat ze kunnen lenen blijkt lager dan ze vooraf hadden bedacht vanwege de fiscale afslag waar ze geen rekening mee houden.
Het verschil met oude doorstromers, die wel op 30 jaar mogen blijven toetsen, komt uiteraard doordat die geen volledige aflosverplichting kennen in maximaal 30 jaar.

In een huizenmarkt onder druk kan dit leiden tot ongelukken als mensen zonder advies vooraf gaan kopen.
Zeker als ze dan boven de vraagprijs bieden of afzien van ontbindende voorwaarden.

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2018 12:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted] OVFD ; [redacted]
Onderwerp: RE: Input platform hypotheken

Beste [redacted],

Bedankt voor het doorgeven van deze knelpunten en de toelichting op de arbeidsmarktscan. 27 maart staan koopstarters op het programma. We zullen dan ook de uitkomsten van het platform maatwerk evalueren (huur naar koop, flexibel inkomen) en aandacht besteden aan de ontwikkelingen rondom de perspectiefverklaring en de arbeidsmarktscan.

- We herkennen jouw beeld op huur naar koop. In onze enquête gaf slechts een klein deel van de adviseurs aan dat er meer mogelijkheden gekomen zijn. Huur naar koop blijft voor ons een lastige. Vorig jaar hebben we casussen opgevraagd, maar er waren geen geschikte casussen: vaak kon het verschil verklaard worden door overige eigenaarslasten, of de oorzaak lag in bestendigheid van (één van de) inkomens. We weten dat er een aantal kredietverstrekkers zijn die relatief veel maatwerkmogelijkheden bieden, maar die werken slechts met een deel van het onafhankelijke intermediair samen.
- Dank ook voor het signaal rondom de 'jonge doorstromers'. Dit valt wat buiten de scope van de volgende bijeenkomst, maar kan wel een interessante zijn voor een toekomstige sessie. Als jullie casussen hebben ontvangen we die graag. Ik kan me voorstellen dat verantwoorde verstrekking lastig aan te tonen is: je gaat toetsen op een lagere annuïteit dan de werkelijke annuïteit. Interessant om daarna eens te inventariseren welke mogelijkheden het Nibud ziet en hoe vaak hypotheekverstrekkers hier gebruik van maken.

Groet, [redacted]

Van: [redacted] @cmisgroup.com]
Verzonden: donderdag 15 maart 2018 10:47
Aan: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @ovfd.nl>; [redacted] @cmisfranchise.nl>
Onderwerp: Input platform hypotheken

Goedemorgen [redacted],

Hierbij wil ik jullie alvast twee knelpunten doorgeven voor het volgende platform. Daarnaast begreep ik van [redacted] dat jullie benieuwd zijn naar de stand van zaken rond de arbeidsmarktscan (AMS).

- Huur naar Koop: geen mogelijkheden volgens onze adviseurs, ondanks verduidelijking door het Nibud.
- "jonge" doorstromers na 1/1/2013

De doorstromers die na 01-01-2013 een huis hebben gekocht……. En nu te maken krijgen met de beperking van de maximale hypotheek bij een gedeeltelijke kortere looptijd van de hypotheek. Klanten begrijpen dit niet. Toetsen internet op een hypotheek met de looptijd van 30 jaar en komen dan vervolgens bij mij aan tafel, waarin ik ze mededeel dat de looptijd van 1 leningdeel korter is en daarom een lagere hypotheek van toepassing is…….. De NHG geeft aan dat er op basis van verantwoorde verstrekking een toetsing mag plaatsvinden op een looptijd van 30 jaar (ondanks dat de looptijd fiscaal gerespecteerd wordt)…. Beetje jammer dat, naar mijn weten, geen enkele geldverstrekker hier gebruik van maakt……
Door de lagere woonquotes kunnen ze soms zelfs het huidige restant bedrag niet eens meer lenen (zelfs niet met lagere rente). Hierdoor zijn doorstromers van voor 2013 in het voordeel.
Door gedaalde woonquotes afgelopen jaren kan het een groot verschil zijn. Oplossing zou zijn dat je dan in ieder geval nog de oude woonquote mag blijven hanteren voor dat deel.
Of zoiets, ik weet eigenlijk niet goed hoe dit op te lossen (behalve dan dat gewoon logisch is om dan weer in ieder geval dat oorspronkelijke bedrag te verstrekken).

Stand van zaken rond de arbeidsmarktscan (AMS)
De AMS loopt ruim 2 jaar, Hypotheker en Hypotheek Visie zijn er sinds vorig jaar bij gekomen.

Sinds najaar 2015 zijn er 100 dossiers finaal akkoord via CMIS Franchise. Ik denk dat de Hypotheker inmiddels ook wel op zo'n 50 zal zitten. Dat is een hoog aantal gezien het feit dat de AMS zonder NHG wordt gesloten. Daarmee is meteen de belangrijkste drempel genoemd. Door het ontbreken van NHG, met een lagere leencapaciteit en hogere maandlasten tot gevolg, wordt meestal de voorkeur gegeven aan een NHG-hypotheek zonder gebruik te maken van de AMS.

We zijn al diverse malen bij het WEW op gesprek geweest, samen met Florius en Intelligence Group, maar het wordt maar niet duidelijk waarom ze destijds wel met de perspectiefverklaring in zee zijn gegaan en dat niet doen met de AMS. Op zich extra vreemd aangezien de mede-initiator van de AMS – Intelligence Group – sinds enige tijd ook de data voor de PV levert. Florius en Obvion hebben de pilot al een keer verlengd aangezien de ervaringen goed zijn en er 'goede' risico's in hun portefeuille binnenkomen.

Daarom kan de AMS een hele goede aanvulling vormen op de PV: voor consumenten in tijdelijke loondienst die niet via een aangesloten PV-uitzendbureau werkzaam zijn. Dat kunnen tijdelijke contracten zijn, payrollers en uitzendkrachten bij de 1.100 kleinere uitzendbureaus die niet bij de PV zijn aangesloten. Mensen die bijvoorbeeld pas sinds een jaar een functie op hun opleidingsniveau hebben gevonden of die in de afgelopen jaren zijn doorgegroeid van junior naar medior/senior.

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Van: [redacted]@cmisgroup.com>
Verzonden: donderdag 12 oktober 2017 20:28
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: platform maatwerk

Dag [redacted],

We willen graag de actuele mogelijkheden van maatwerk met jullie willen doornemen.
En het vervolg van het platform.

Nog een paar andere zaken maar die komen dinsdag wel.

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 11 oktober 2017 16:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: platform maatwerk

Beste [redacted],

Volgende week komen we bij elkaar om bij te praten over het platform. Hebben jullie nog andere actuele onderwerpen die jullie zouden willen bespreken?

Hartelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 september 2017 12:53
Aan: [redacted]'
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: platform maatwerk

Beste [redacted],

17 oktober komt ons het beste uit (ik ga er dan even vanuit dat wij jullie kant op komen). Vanuit BZK sluiten mijn collega's [redacted] aan.

Hartelijke groet,
[redacted]

[redacted]

[redacted] **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].

Van: [redacted]@cmisfranchise.nl]
Verzonden: vrijdag 22 september 2017 11:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: platform maatwerk

Geachte [redacted],

Dank voor uw e-mail.

Onderstaand treft u een aantal data mogelijkheden voor een afspraak met [redacted] en [redacted]:

- 17 oktober om 14:00 uur
- 24 oktober tussen 11:00 – 17:00 uur
- 27 oktober om 11:00 uur
- 31 oktober tussen 11:00 – 17:00 uur

Ik hoor graag welk datum en tijdstip u het beste schikt en anders ontvang ik graag nieuwe data mogelijkheden.

Alvast bedankt voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 21 september 2017 16:53
Aan: [redacted]@cmisgroup.com>
Onderwerp: platform maatwerk

Beste [redacted],

Voor de zomer hebben we de resultaten van het platform maatwerk openbaar gemaakt en gedeeld met de Kamer. We zijn inmiddels een paar maanden verder en we zijn gesprekken aan het voeren over de resultaten. We zijn daarbij ook benieuwd hoe de hypotheekshop het platform ervaren heeft en wat jullie verwachten van de resultaten.

Zullen we hier binnenkort een keer een afspraak voor maken? We kunnen het gesprek ook wat verbreden en andere onderwerpen bespreken die bij jullie en bij ons leven. Bij ons denk ik bij actuele onderwerpen aan:

- Het onder druk van de markt laten vallen van voorbehouden
- Risico's van aflossingsvrije hypotheken
- Meefinancieren van energiebesparende maatregelen
- De vraag naar omkeerhypotheken/opeethypotheken

Hartelijke 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

Van: [redacted]@hypotheker.nl>
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2017 15:13
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: platform maatwerk

Beste [redacted],

Dank voor de snelle reactie. Ik heb een ieder een uitnodiging gestuurd voor de afspraak op 3 november.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Jazeker. De Hypotheker.

De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Het inzien, verspreiden, kopiëren of anderszins gebruiken van de informatie in dit bericht door andere personen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Dit bericht is slechts ter informatie en kan niet worden beschouwd als een toezegging, een verzoek, een officiële bevestiging van een transactie of een officieel standpunt van De Hypotheker, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt uit de tekst van dit bericht. De Hypothekers Associatie BV, statutair gevestigd te Rotterdam. KvK 24187850.

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2017 15:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: platform maatwerk

Beste mevrouw [redacted],

Dat is prima. Mijn collega's [redacted] sluiten waarschijnlijk ook aan (cc).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] @hypotheker.nl]
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2017 14:57
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: platform maatwerk

Geachte heer [redacted],

Dank voor uw reactie. Ik zou vrijdag 3 november van 15.30 – 16.30 uur willen voorstellen bij ons op kantoor.

Hoor graag of dat akkoord is?

Neemt u nog andere collega's mee?

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

De Hypothekers Associatie B.V.
[redacted]

www.hypotheker.nl
@dehypotheker
dehypotheker

Adresgegevens hypothekertv

Jazeker. De Hypotheker.

De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Het inzien, verspreiden, kopiëren of anderszins gebruiken van de informatie in dit bericht door andere personen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Dit bericht is slechts ter informatie en kan niet worden beschouwd als een toezegging, een verzoek, een officiële bevestiging van een transactie of een officieel standpunt van De Hypotheker, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt uit de tekst van dit bericht. De Hypothekers Associatie BV, statutair gevestigd te Rotterdam. KvK 24187850.

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2017 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: platform maatwerk

Beste heer [redacted],

Bedankt voor de reactie. Indien mogelijk zouden we graag ergens in de komende twee weken afspreken. Onze voorkeur gaat uit naar de dinsdag, donderdag of vrijdag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] @hypotheker.nl]
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2017 08:17
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @hypotheker.nl>; [redacted] @charcoendique.nl>; [redacted] @hypotheker.nl>
Onderwerp: RE: platform maatwerk

Beste [redacted],

Om te beginnen mijn excuses. Uw vorige mail is aan mijn aandacht ontsnapt.

Uiteraard ga ik (samen met enkele collega's) graag met u in gesprek over het genoemde onderwerp. Als u kunt aangeven op welke termijn u het gesprek zou willen inplannen, dan zullen wij daar gevolg aan geven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

De Hypothekers Associatie B.V.
[redacted]
Adresgegevens

www.hypotheker.nl
@dehypotheker
dehypotheker
hypothekertv

Jazeker. De Hypotheker.

De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Het inzien, verspreiden, kopiëren of anderszins gebruiken van de informatie in dit bericht door andere personen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Dit bericht is slechts ter informatie en kan niet worden beschouwd als een toezegging, een verzoek, een officiële bevestiging van een transactie of een officieel standpunt van De Hypotheker, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt uit de tekst van dit bericht

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: maandag 23 oktober 2017 14:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: platform maatwerk

Beste heer [redacted]

Enige tijd geleden heb ik u een e-mail gestuurd over maatwerk bij hypotheekverstrekking. Wij zijn momenteel de uitkomsten van het platform maatwerk aan het evalueren en zouden graag ook eens met u of één van uw collega's van gedachten wisselen hierover.

Ik hoor dan ook graag van u,

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]@minbzk.nl
http://www.woningmarktbeleid.nl

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

……

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 13:27
Aan: [redacted]@hypotheker.nl' [redacted]@hypotheker.nl>
Onderwerp: platform maatwerk

Beste heer [redacted],

Voor de zomer heeft onze minster de Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van het platform maatwerk. Dit platform had als doel om concrete knelpunten rondom maatwerk bij hypotheekverstrekking te identificeren en mogelijke oplossingen te onderzoeken.

https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2017/07/06/kamerbrief-bij-rapport-platform-maatwerk

Het platform heeft een aantal concrete resultaten opgeleverd, zoals aanpassing van regelgeving en verduidelijkingen van de AFM wanneer maatwerk verantwoord is. We hopen dat dit leidt tot meer verantwoord maatwerk. Belangrijk daarbij is dat adviseurs goed op de hoogte zijn van de uitkomsten van het platform en dat hypotheekverstrekkers hun acceptatiebeleid herzien.

We zijn daarom de komende tijd gesprekken aan het voeren en zouden graag ook eens met de Hypotheker over dit onderwerp spreken. We kunnen het gesprek ook wat verbreden met andere onderwerpen die bij jullie en bij ons leven.

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]
[redacted]@minbzk.nl
http://www.woningmarktbeleid.nl

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

……

[redacted]

Van: [redacted] @adaxio.nl>
Verzonden: donderdag 26 april 2018 11:05
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>; [redacted], [redacted] @cmisgroup.com>
Onderwerp: RE: Bijpraten // RE: Congressen

Hi [redacted]

Ik zou graag met mijn collega [redacted] op maandag om 14:00 uur afspreken. Wil jij ons een uitnodiging sturen?

Met vriendelijke groet,
[redacted]
CMIS Group
Kingsfordweg 43-117
1043 GP Amsterdam
Postbus 37684
1030 BH Amsterdam
[redacted]

From: [redacted] @minbzk.nl]
Sent: woensdag 25 april 2018 8:28
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: RE: Bijpraten // RE: Congressen

Beste [redacted],

Hierbij een aantal suggesties.

Maandag 30 april van 13-16 uur.
Donderdag 3 mei van 13-15 uur
Vrijdag 4 mei na 14 uur.

Groet, [redacted]

Van: [redacted] @adaxio.nl>
Verzonden: dinsdag 24 april 2018 08:39

Aan: [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Bijpraten // RE: Congressen

Hoi [redacted],

Leuk, kun jij wat data doorgeven wanneer jullie kunnen? Ik zal mijn college [redacted] meenemen.

Groet,
[redacted]

From: [redacted] @minbzk.nl]
Sent: maandag 23 april 2018 20:17
To: [redacted] @adaxio.nl>
Subject: RE: Bijpraten // RE: Congressen

Beste [redacted],

Dat kan uiteraard. Ik vraag dan ook één van mijn collega's die zich met NHG bezighouden om aan te sluiten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] @adaxio.nl>
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 11:40
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: Bijpraten // RE: Congressen

Beste [redacted],

Wij hebben elkaar een tijdje geleden over equity release gesproken. NHG heeft inmiddels goedkeuring van jullie gekregen om hun normen en voorwaarden aan te passen in zake NHG voor Senioren. Ik zou daar graag eens met jullie over willen bijpraten / van mening wisselen. Graag verneem ik van jou of jullie daar open voor staan.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
CMIS Group
Kingsfordweg 43-117
1043 GP Amsterdam
Postbus 37684
[redacted])

[redacted]

CMIS Group

From: [redacted] [redacted]@minbzk.nl]
Sent: donderdag 13 april 2017 8:53
To: [redacted]@adaxio.nl>
Cc: [redacted]@cmisgroup.com>
Subject: RE: Congressen

Beste [redacted],

Bedankt voor het doorsturen van de informatie, wellicht kunnen we onze volgende minister hiervoor interesseren!

Tijdens ons gesprek hebben we het ook gehad over equity release. We denken dat de vraag naar dit type producten een vlucht gaat nemen en vinden het belangrijk dat marktpartijen dit oppakt. Als jullie hier wat verder mee zijn, of een keer verder willen praten over eventuele knellende regelgeving, dan breng ik jullie ook graag in contact met ons afdelingshoofd, [redacted]. Hij denkt hier graag met jullie in mee.

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]

Van: [redacted]@adaxio.nl]
Verzonden: woensdag 12 april 2017 11:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Congressen

Hi [redacted],

Nog bedankt voor het gesprek van gisteren, hopelijk spreken we elkaar op frequente basis in de toekomst om elkaar te versterken/ondersteunen in het bereiken van (gezamenlijke) doelen.

Bijgaand de beloofde info van de interessante congressen:

- European Pensions & Investments Summit 2017: http://www.epi-summit.com/index.asp?eventID=&LangID=&pageID=1#prettyPhoto
- Global ABS: https://www.imn.org/structured-finance/conference/Global-ABS-2017/?utm_source=MG_ESB1604_GlobalABS17&utm_medium=email%20marketing&utm_content=Attend%20an%20event&utm_campaign=C6L0067E0010&utm_term=Global%20ABS%202017

Met vriendelijke groet,

[redacted]
CMIS Group
Kingsfordweg 43-117
1043 GP Amsterdam
Postbus 37684
1030 BH Amsterdam

[redacted]

Van: [redacted]@adaxio.nl>
Verzonden: vrijdag 29 september 2017 17:15
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: verzilverproduct met oprenting

Hi [redacted],

Dat is prima, kom je met de trein of auto (ivm eventuele parkeerplek) en kun je de namen van alle personen doorgeven die meekomen?

Groet,
[redacted]

From: [redacted]@minbzk.nl]
Sent: vrijdag 29 september 2017 15:08
To: [redacted]
Subject: RE: verzilverproduct met oprenting

Beste [redacted]

Wij komen in de knel met reistijd naar een andere afspraak. Zouden we alsnog de afspraak met een half uur kunnen vervroegen naar 13:00 uur en naar jullie toe kunnen komen?

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@adaxio.nl]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 14:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: verzilverproduct met oprenting

Hi [redacted]

Onze voorkeur gaat uit naar 3 oktober vanaf 13:00. Voor ons is het geen probleem om naar Den Haag te komen.

Groet,
[redacted]

From: [redacted]@minbzk.nl]
Sent: woensdag 27 september 2017 12:53
To: [redacted]@adaxio.nl>
Cc: [redacted]@cmisgroup.com>; [redacted]@cmisgroup.com>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
Subject: RE: verzilverproduct met oprenting

Beste [redacted],

17 oktober is wellicht het meest praktisch. Wij zijn dan van 14:00-15:30 uur bij jullie collega's van de hypotheekshop. Is daarvoor of daarna mogelijk?

Andere suggesties zijn:

- Dinsdagochtend 3 oktober
- Vrijdagochtend 6 oktober
- Vrijdagochtend 13 oktober

Hartelijke 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]

Van: [redacted]@adaxio.nl]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 12:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: verzilverproduct met oprenting

Hallo [redacted]

Bedankt voor de uitnodiging, wij komen graag over dit onderwerp doorpraten. Van onze kant zullen [redacted] ([redacted]) en ondergetekende aanwezig zijn.

Kun jij mij laten weten naar welke locatie en data je voorkeur uitgaat?

Met vriendelijke groet,
[redacted]
CMIS Group
Kingsfordweg 43-117
1043 GP Amsterdam
Postbus 37684
1030 BH Amsterdam

[redacted]

[redacted]

CMIS Group

From: [redacted]@minbzk.nl]
Sent: dinsdag 26 september 2017 11:07
To: [redacted]@adaxio.nl>
Cc: [redacted]@cmisgroup.com>
Subject: verzilverproduct met oprenting

Beste [redacted],

Enige tijd geleden zijn jullie bij ons langs geweest voor een kennismaking. Jullie vertelden toen dat CMIS werkt aan een verzilverproduct met oprenting. We zijn benieuwd naar jullie ervaringen.

Onze minister heeft voor de zomer de Tweede Kamer toegezegd om mogelijke knelpunten rondom 'opeethypotheken' te onderzoeken. We zijn nu aan het inventariseren waar marktpartijen tegenaan lopen. Dit kan wet- en regelgeving of toezicht zijn, maar bijvoorbeeld ook (kosten van) het afdekken van huizenprijsrisico en langlevenrisico. Daarnaast willen we meer inzicht krijgen in de vraag naar het product. Met name nu we het, in het kader van het platform maatwerk, eenvoudiger gemaakt hebben voor kredietverstrekkers om senioren met een explain te toetsen op werkelijke lasten.

We zouden hier graag binnenkort eens met jullie over doorpraten.

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
.....

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<http://www.rijksoverheid.nl> |
www.facebook.com/minbzk<http://www.facebook.com/minbzk> |
www.twitter.com/minbzk<http://www.twitter.com/minbzk>
.....
[redacted].

_____
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@cmisgroup.com>
Verzonden: maandag 30 april 2018 08:44
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@adaxio.nl>
Onderwerp: Re: Bijpraat CMIS/BZK

Ai dat ben ik dan weet vergeten. Volstaat een Deens rijbewijs?

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Onderwerp: Bijpraat CMIS/BZK
Van: [redacted]"
Aan: 30 apr. 2018 08:23
Cc: "[redacted] ,"[redacted]
Beste [redacted]
Hierbij het agendaverzoek voor a.s. maandag.
Vergeet niet een ID-bewijs mee te nemen.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.
Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically

authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Van: [redacted]@cmisgroup.com>
Verzonden: dinsdag 16 januari 2018 17:56
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@cmisgroup.com>
Onderwerp: Platform hypotheken | input CMIS Group

Beste [redacted],

Via dit bericht wil ik je laten weten dat wij de betreffende vragenlijst ingevuld en verzonden hebben.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
CMIS Group
Kingsfordweg 43-117
1043 GP Amsterdam
Postbus 37684
1030 BH Amsterdam
[redacted]

From: [redacted]@minbzk.nl]
Sent: vrijdag 22 december 2017 11:11
To: [redacted]@minbzk.nl>
Subject: 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 [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]@minbzk.nl
http://www.woningmarktbeleid.nl

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

.....

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.
Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Deel 2: nr. 102

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 18 mei 2018 14:23
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>
Onderwerp: RE: Slotbijeenkomst platform hypotheken

Bedankt! Ik heb de agendaverzoeken zojuist verstuurd.

Goed weekend,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 18 mei 2018 13:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Slotbijeenkomst platform hypotheken

Goedemiddag [redacted],

De naam van het tweede Verbondslid is ook bekend:

[redacted] van Nationale Nederlanden [redacted]@nn.nl + secretaresse [redacted]@nn.nl)

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 12:49
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Slotbijeenkomst platform hypotheken

Hoi [redacted],

Wat mij betreft kunnen jullie zelf de (Outlook)uitnodigingen versturen. Dat is wel zo efficiënt, zeker als op enig moment bijvoorbeeld een vergaderzaal of zo wijzigt.

Op dit moment kan dat al naar:
[redacted] – Algemeen directeur Verbond van Verzekeraars [redacted]@verzekeraars.nl + secretaresse [redacted]@verzekeraars.nl / [redacted]@verzekeraars.nl)
[redacted] – Aegon [redacted]@aegon.nl + secretaresse [redacted]@aegon.nl)

De naam van het tweede Verbondslid volgt zsm.

Voor wat betreft de opzet voor de volgende keer, denk ik dat het vooral belangrijk is om de juiste partijen aan tafel te hebben voor wat betreft de werkgroepen. Dat de slotbijeenkomst voor een beperkte groep is, vind ik niet zo bezwaarlijk. Het gaat er vooral om dat de sector de gewenste input hebben kunnen leveren in de werkgroepen. Eventueel kunnen we ([redacted] en ik) meedenken aan de hand van de vraagstukken wie de volgende keer deelnemen aan de werkgroepen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 08:52
Aan: [redacted] @verzekeraars.nl>
Onderwerp: RE: Slotbijeenkomst platform hypotheken

Bedankt!

Aan het begin van het platform hebben we met heel veel partijen gesproken, ook met een behoorlijk aantal Verbond-leden. We merken dat veel partijen bereid zijn om mee te denken, maar we kunnen in de huidige opzet niet iedereen een plek geven in de werkgroepen/slotbijeenkomst. Voor volgend jaar denken we daarom na of we iets moeten wijzigen in de opzet om dit te verbeteren. Als je daar ideeën bij hebt hoor ik het graag.

Groet, [redacted]

Van: [redacted] @verzekeraars.nl>
Verzonden: maandag 7 mei 2018 09:18
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Slotbijeenkomst platform hypotheken

Goedemorgen [redacted],

Directeuren hypotheekbedrijf vinden wij uitstekend. Met [redacted] heb ik afgesproken dat de verdeling van de zeven leden in principe twee verzekeraars zullen zijn en vijf banken. Ik zal de namen van de twee verzekeraars (met e-mailadressen) binnenkort doorgeven zodat jullie de uitnodiging kunnen versturen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 4 mei 2018 15:43
Aan: [redacted] @verzekeraars.nl>; [redacted] @nvb.nl>
Onderwerp: Slotbijeenkomst platform hypotheken

Beste [redacted],

Allereerst: jullie hadden van ons nog verslagen van de werkgroepen tegoed. Deze zijn bijgevoegd.

Inmiddels is er meer bekend over de slotbijeenkomst. De slotbijeenkomst is donderdag 14 juni van 14-15 uur met uitloop tot half 4. De minister van BZK zal de slotbijeenkomst voorzitten en benutten om kennis te maken met de sector en om de uitkomsten van het platform hypotheken te bespreken.

Kunnen jullie deze afspraak reserveren in de agenda's van [redacted] en [redacted]? We horen het graag als zij aanwezig kunnen zijn.

Daarnaast is er ruimte voor 7 NVB/Verbond-leden. Een paar vragen hierover:

- Kunnen jullie onderling bepalen welke leden jullie hiervoor willen afvaardigen?
- Wat lijkt jullie hiervoor een goed niveau? We denken nu zelf aan directeuren hypotheekbedrijf.
- We kunnen deze partijen zelf namens de minister uitnodigen of dit via jullie laten lopen. Hebben jullie daarin een voorkeur?

Groet,[redacted]

[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]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 februari 2018 13:30
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>
Onderwerp: RE: Deelname werkgroepen platform hypotheken

Bedankt voor de namen!

Groet,[redacted]

Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: maandag 26 februari 2018 12:04
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: Deelname werkgroepen platform hypotheken

Goedemiddag [redacted],

Onderstaand de namen ter bevestiging wie namens de verzekeraars deelnemen aan de werkgroepen:
Werkgroep 1: [redacted]@nn.nl)
Werkgroep 2: [redacted]@asr.nl) en [redacted]@asr.nl)

Groet,

[redacted]

Verbond van Verzekeraars
[redacted]
www.verzekeraars.nl
www.vanatotzekerheid.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 12:03
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>; [redacted]@nvb.nl>
Onderwerp: RE: Overleg vanmiddag

Prima, dan doen we het zo! [redacted], wij zullen jou bellen.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 12:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg vanmiddag

Voor mij geen bezwaar om langs te komen. Ook geen bezwaar als [redacted] inbelt.

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 12:23
Aan: [redacted]@nvb.nl>
CC: [redacted]@verzekeraars.nl>
Onderwerp: RE: Overleg vanmiddag

Laten we het dan telefonisch doen. Is dat voor jou ook goed [redacted]?

Groet, [redacted]

Van: [redacted] @nvb.nl>
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 12:06
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @verzekeraars.nl>
Onderwerp: Overleg vanmiddag
Urgentie: Hoog

Ha [redacted],

Wegens defecte bovenleiding rijden er vrijwel geen treinen van en naar Utrecht – Den Haag. Dat betekent dat ik niet bij het overleg vanmiddag aanwezig kan zijn.

Mijn voorstel is dit telefonisch te doen of te verplaatsen.

Ik hoor graag van je.

Hartelijke groet,
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted] Consumentenzaken

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 februari 2018 11:41
Aan: [redacted] @nvb.nl>; [redacted] @verzekeraars.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: update platform

Beste [redacted],

Graag wil ik jullie updaten over het platform hypotheken.

Analyses
We zijn inmiddels de eerste analyses op de verschillende thema's (evaluatie, verzilveren, verduurzaming en stapsgewijs oversluiten) aan het afronden. We hopen deze analyses eind deze week met jullie te kunnen delen.

We bespreken deze analyses graag binnenkort met jullie. Alvast twee mogelijkheden:
- Vrijdag 23 feb tussen 13:00 en 16:00 uur
- Maandag 26 feb, hele dag.

Werkgroepen
In maart willen we (net als vorig jaar) twee werkgroepen op werknemersniveau organiseren rondom de verschillende thema's. Beide werkgroepen worden in Utrecht georganiseerd, de locatie volgt nog.
- 13 maart van 9:30 tot 12:30 uur: Werkgroep 1, evaluatie, verzilveren en stapsgewijs oversluiten.
- 27 maart van 9:30 tot 12:00 uur: Werkgroep 2, verduurzaming.

We willen het aantal deelnemers beperkt houden om tot een productieve werkgroep te komen. Er is ruimte voor 6 NVB/Verbond-leden. Kunnen jullie onderling bekijken welke leden jullie afvaardigen? Een paar suggesties: Voor werkgroep 1 zou in ieder geval Florius en Rabobank nuttig zijn, omdat we het specifiek gaan hebben over opeethypotheken. Zij zijn momenteel de enige twee aanbieders. Triodos, Rabobank en ASR lijken op basis van de voorgesprekken erg actief bezig met de verduurzamingsopgave. Zij zouden dus goede deelnemers voor werkgroep 2 zijn. Kunnen jullie laten weten welke leden zullen deelnemen?

Stapsgewijs oversluiten
De motie stapsgewijs oversluiten is onlangs toegevoegd aan de thema's voor het platform hypotheken. De Kamer zet veel druk op het snel afhandelen van de motie. Hierdoor kunnen we dit thema helaas niet tot de zomer mee laten lopen in het platform. De minister van Financiën heeft aan de Kamer toegezegd dat hij na de werkgroep van 13 maart z.s.m. de Kamer zal informeren.

We willen voorafgaand aan de werkgroep nog een verdiepingsslag maken op de nadelige effecten van het (breed) aanbieden van stapsgewijs oversluiten op de rentestelling van nieuwe klanten. We zouden vooral meer inzicht willen krijgen in het absolute effect van stapsgewijs oversluiten op de rentestelling en de knoppen waaraan gedraaid kan worden om het prepaymentrisico beheersbaar te houden. We denken aan een informele sessie met experts van banken en verzekeraars op het gebied van hypotheekfunding. Kunnen jullie experts aandragen die hiervoor geschikt zijn? Als jullie andere suggesties hebben om hier meer inzicht in te krijgen horen we het uiteraard graag.

Groet, [redacted]

[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]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 februari 2018 09:51
Aan: [redacted]'
Onderwerp: Overleg NVB/Verbond/BZK platform hypotheken
Tijd: vrijdag 23 februari 2018 13:30-14:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Turfmarkt 147, Den Haag, zaal volgt.

Hoi [redacted],

Hierbij het agendaverzoek om bij te praten over het platform hypotheken.

Groet, [redacted]

[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]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 februari 2018 08:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: Overleg NVB/Verbond/BZK platform hypotheken

Tijd: vrijdag 23 februari 2018 13:30-14:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Turfmarkt 147, Den Haag, Raamzaal: Z21.408

Hoi [redacted]

Hierbij het agendaverzoek om bij te praten over het platform hypotheken.

Groet, [redacted]

[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 woensdag.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 april 2018 13:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bijpraat NVB/Verbond
Tijd: vrijdag 20 april 2018 14:45-15:45 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: BZK Turfmark 147, zaal volgt nog

Beste [redacted]

Hierbij het afspraak verzoek om bij te praten over het platform hypotheken en de motie studieleningen.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 februari 2018 16:54
Aan: [redacted]@nvb.nl>; [redacted]@verzekeraars.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]

[redacted]@nvb.nl>
Onderwerp: RE: update platform afspraak inplannen

Beste [redacted],

De locatie van de werkgroepen is nu ook definitief en hetzelfde als vorig jaar: U Offices, Niasstraat 1, 3531 WR Utrecht,

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@nvb.nl]
Verzonden: maandag 12 februari 2018 16:15
Aan: [redacted]'
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: update platform afspraak inplannen

Ha [redacted],

Dank voor je bericht. Bij deze geef ik graag aan dat voor mij vrijdag 23 februari in de agenda past.

Op het overige kom ik zo spoedig mogelijk terug.

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@nvb.nl

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: maandag 12 februari 2018 11:41
Aan: [redacted]@nvb.nl>; [redacted]@verzekeraars.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: update platform

Beste [redacted],

Graag wil ik jullie updaten over het platform hypotheken.

Analyses
We zijn inmiddels de eerste analyses op de verschillende thema's (evaluatie, verzilveren, verduurzaming en stapsgewijs oversluiten) aan het afronden. We hopen deze analyses eind deze week met jullie te kunnen delen.

We bespreken deze analyses graag binnenkort met jullie. Alvast twee mogelijkheden:
- Vrijdag 23 feb tussen 13:00 en 16:00 uur
- Maandag 26 feb, hele dag.

Werkgroepen
In maart willen we (net als vorig jaar) twee werkgroepen op werknemersniveau organiseren rondom de verschillende thema's. Beide werkgroepen worden in Utrecht georganiseerd, de locatie volgt nog.
- 13 maart van 9:30 tot 12:30 uur: Werkgroep 1, evaluatie, verzilveren en stapsgewijs oversluiten.
- 27 maart van 9:30 tot 12:00 uur: Werkgroep 2, verduurzaming.

We willen het aantal deelnemers beperkt houden om tot een productieve werkgroep te komen. Er is ruimte voor 6 NVB/Verbond-leden. Kunnen jullie onderling bekijken welke leden jullie afvaardigen? Een paar suggesties: Voor werkgroep 1 zou in ieder geval Florius en Rabobank nuttig zijn, omdat we het specifiek gaan hebben over opeethypotheken. Zij zijn momenteel de enige twee aanbieders. Triodos, Rabobank en ASR lijken op basis van de voorgesprekken erg actief bezig met de verduurzamingsopgave. Zij zouden dus goede deelnemers voor werkgroep 2 zijn. Kunnen jullie laten weten welke leden zullen deelnemen?

Stapsgewijs oversluiten
De motie stapsgewijs oversluiten is onlangs toegevoegd aan de thema's voor het platform hypotheken. De Kamer zet veel druk op het snel afhandelen van de motie. Hierdoor kunnen we dit thema helaas niet tot de zomer mee laten lopen in het platform. De minister van Financiën heeft aan de Kamer toegezegd dat hij na de werkgroep van 13 maart z.s.m. de Kamer zal informeren.

We willen voorafgaand aan de werkgroep nog een verdiepingsslag maken op de nadelige effecten van het (breed) aanbieden van stapsgewijs oversluiten op de rentestelling van nieuwe klanten. We zouden vooral meer inzicht willen krijgen in het absolute effect van stapsgewijs oversluiten op de rentestelling en de knoppen waaraan gedraaid kan worden om het prepaymentrisico beheersbaar te houden. We denken aan een informele sessie met experts van banken en verzekeraars op het gebied van hypotheekfunding. Kunnen jullie experts aandragen die hiervoor geschikt zijn? Als jullie andere suggesties hebben om hier meer inzicht in te krijgen horen we het uiteraard graag.

Groet, [redacted]

[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.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 april 2018 12:46
Aan: [redacted]@nvb.nl>; [redacted]@verzekeraars.nl>
Onderwerp: Platform hypotheken en motie studieleningen

Beste [redacted],

In maart hebben we twee werkgroepen georganiseerd in het kader van het platform hypotheken. Wij zouden jullie graag binnenkort weer eens bijpraten over het platform hypotheken en de vervolgstappen.

Verder zijn we bezig met een motie over studieleningen. Deze motie roept ons op om te onderzoeken of starters nu niet onnodig beperkt worden in hun leencapaciteit door de weging van een studielening. We zijn ook benieuwd hoe jullie daar naar kijken.

Een aantal mogelijke data zijn:
- Vrijdag 20 april tussen 10-12 uur, of tussen 14-16 uur.
- Maandag 23 april tussen 9-11 uur.

Donderdag 14 juni organiseren we de slotbijeenkomst van het platform (14:00-15:30 uur). Deze bijeenkomst zal een ander karakter krijgen dan vorig jaar. De minister heeft aangegeven het platform te willen voorzitten en zij zal de bijeenkomst ook benutten om kennis te maken met de deelnemers van het platform. De resultaten van het platform worden ook besproken, maar dit zal meer op hoofdlijnen zijn dan vorig jaar gezien de aanwezigheid van de minister.

Kunnen jullie de slotbijeenkomst vastzetten in de agenda's van jullie voorzitters?

Groet, [redacted]

[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]

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

.....

Afwezig op woensdag.

Van: [redacted]@verzekeraars.nl>
Verzonden: dinsdag 11 september 2018 09:38
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Platform Hypotheken

Hoi [redacted],

Eén van de belangrijke onderwerpen zou wederom verduurzaming moeten worden. Met name de huiseigenaren van de bestaande woningvoorraad "om" krijgen is een enorm grote uitdaging. Het lijkt mij goed om daar drempels weg te nemen mits het verantwoord is om deze weg te nemen.

Ik kan me zo voorstellen dat er diverse maatregelen zijn die de verduurzaming altijd helpen en tegelijkertijd geen negatieve invloed hebben op de betaalbaarheid. Vloerisolatie of spouwmuurisolatie aanbrengen zijn volgens mij niet erg kostbaar, terwijl de besparing op de energierekening wel goed merkbaar is. Als de besparing groter is dan de lasten van de lening, zou het enorm helpen indien de huiseigenaar zijn bestaande hypotheek kan verhogen (of een consumptief krediet kan sluiten) waarbij er geen financieel advies en geen kredietbeoordeling plaats hoeft te vinden (omdat de huiseigenaar er dan per definitie op vooruit gaat). Bovendien zorgen deze maatregelen ook voor waardestijging van het onroerend goed.

Als er een lijst van maatregelen zou komen die je altijd mag uitvoeren en financieren zonder kredietbeoordeling, dan nemen we diverse (relatief kostbare) drempels weg waardoor de bestaande huiseigenaar sneller geënthousiasmeerd kan worden tot het verduurzamen van zijn woning. Het NIBUD kan wellicht onderzoek welke maatregelen altijd zorgen voor verruiming van het besteedbare inkomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: dinsdag 11 september 2018 09:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Platform Hypotheken

Hoi [redacted],

We zijn nu in de opstartfase van het platform voor het komende jaar.
In deze fase kijken we wat een goede aanpak kan zijn voor komend jaar en maken we een eerste inventarisatie van geschikte onderwerpen om te bespreken in het komende jaar.
Als je suggesties hebt voor onderwerpen dan horen we het graag. We hopen je tzt natuurlijk ook te spreken in het kader van het platform.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]@verzekeraars.nl>
Verzonden: dinsdag 11 september 2018 09:10
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Platform Hypotheken

Goedemorgen [redacted],

Is al bekend wanneer we met de volgende ronde van het Platform Hypotheken aan de slag gaan?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Verbond van Verzekeraars
[redacted]
www.verzekeraars.nl
www.vanatotzekerheid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@verzekeraars.nl>
Verzonden: woensdag 2 mei 2018 10:45

Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Platform hypotheken en motie studieleningen

Hoi [redacted],

Is er al meer bekend wie je voor de slotbijeenkomst namens het Verbond aanwezig wilt hebben want dan kan ik kijken naar de beschikbaarheid. Dit zou bijvoorbeeld (even los van de beschikbaarheid) de algemeen directeur van het Verbond kunnen zijn plus de voorzitter van onze eigen werkgroep hypotheken. Maar we zouden ook directies van (hypotheekverkopende) verzekeraars kunnen vragen. Graag hoor ik waar je voorkeur naar uit gaat.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 12 april 2018 13:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: Platform hypotheken en motie studieleningen

Beste [redacted],

In maart hebben we twee werkgroepen georganiseerd in het kader van het platform hypotheken. Wij zouden jullie graag binnenkort weer eens bijpraten over het platform hypotheken en de vervolgstappen.

Verder zijn we bezig met een motie over studieleningen. Deze motie roept ons op om te onderzoeken of starters nu niet onnodig beperkt worden in hun leencapaciteit door de weging van een studielening. We zijn ook benieuwd hoe jullie daar naar kijken.

Een aantal mogelijke data zijn:
- Vrijdag 20 april tussen 10-12 uur, of tussen 14-16 uur.
- Maandag 23 april tussen 9-11 uur.

Donderdag 14 juni organiseren we de slotbijeenkomst van het platform (14:00-15:30 uur). Deze bijeenkomst zal een ander karakter krijgen dan vorig jaar. De minister heeft aangegeven het platform te willen voorzitten en zij zal de bijeenkomst ook benutten om kennis te maken met de deelnemers van het platform. De resultaten van het platform worden ook besproken, maar dit zal meer op hoofdlijnen zijn dan vorig jaar gezien de aanwezigheid van de minister.

Kunnen jullie de slotbijeenkomst vastzetten in de agenda's van jullie voorzitters?

Groet, [redacted]

[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 woensdag.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@verzekeraars.nl>
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 11:53
Aan: [redacted], [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@nvb.nl>
Onderwerp: RE: Overleg vanmiddag

Voor mij geen bezwaar om langs te komen. Ook geen bezwaar als [redacted] inbelt.

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 12:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg vanmiddag

Laten we het dan telefonisch doen. Is dat voor jou ook goed [redacted]?

Groet, [redacted]

Van: [redacted] @nvb.nl>
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 12:06
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @verzekeraars.nl>
Onderwerp: Overleg vanmiddag
Urgentie: Hoog

Ha [redacted],

Wegens defecte bovenleiding rijden er vrijwel geen treinen van en naar Utrecht – Den Haag. Dat betekent dat ik niet bij het overleg vanmiddag aanwezig kan zijn.

Mijn voorstel is dit telefonisch te doen of te verplaatsen.

Ik hoor graag van je.

Hartelijke groet,
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted] @nvb.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die

verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@verzekeraars.nl>
Verzonden: maandag 26 februari 2018 13:31
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Overleg over stapsgewijs oversluiten

Namens de verzekeraars nemen zowel ik als [redacted]@nn.nl) volgende week vrijdag graag deel aan de verdiepingsslag over stapsgewijs oversluiten.

[redacted] | Afdeling Leven

[redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: maandag 26 februari 2018 12:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg over rentemiddeling

Hoi [redacted],

[redacted] is dit aan het inplannen. Het laatste dat ik gehoord heb is vrijdag 9 maart van 14:00-15:30 uur.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: maandag 26 februari 2018 11:58
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Overleg over rentemiddeling

Goedemorgen [redacted],

Op 9 maart wil je een verdiepingsslag doen voor rentemiddeling. Daar wil ik in principe ook [redacted] voor uitnodigen. Heb jij toevallig al een tijdstip in gedachte?

Groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Verbond van Verzekeraars

[redacted]
www.verzekeraars.nl
www.vanatotzekerheid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@verzekeraars.nl>
Verzonden: maandag 26 februari 2018 12:07
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Overleg over rentemiddeling

… en ik bedoel natuurlijk stapsgewijs oversluiten (ipv rentemiddeling). Maar dat was al duidelijk volgens mij.

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: maandag 26 februari 2018 12:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg over rentemiddeling

Hoi [redacted],

[redacted] is dit aan het inplannen. Het laatste dat ik gehoord heb is vrijdag 9 maart van 14:00-15:30 uur.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: maandag 26 februari 2018 11:58
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Overleg over rentemiddeling

Goedemorgen [redacted],

Op 9 maart wil je een verdiepingsslag doen voor rentemiddeling. Daar wil ik in principe ook [redacted] voor uitnodigen. Heb jij toevallig al een tijdstip in gedachte?

Groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Verbond van Verzekeraars
[redacted]
www.verzekeraars.nl
www.vanatotzekerheid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@verzekeraars.nl>
Verzonden: dinsdag 5 december 2017 10:34
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Opeethypotheek

Beste [redacted]r,

Voor het afdekken van het langlevenrisico kunnen we een bijeenkomst organiseren met een tweetal verzekeraars, a.s.r. en Achmea. Het is wel belangrijk dat het vooral een informele, verkennende bijeenkomst zal zijn.

Deelnemers
a.s.r.: de heer [redacted]@asr.nl) en de heer [redacted]@asr.nl)
Achmea: de heer [redacted]@interpolis.nl) + de [redacted] (uitnodiging kan via de heer [redacted])

Verbond: [redacted] @verzekeraars.nl)

Graag krijgen we aantal mogelijkheden wanneer we de bijeenkomst kunnen houden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 1 december 2017 13:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Opeethypotheek

Hoi [redacted],

Ik begreep dat er gisteren niet meer van gekomen is om namen uit te wisselen voor een bijeenkomst over (on)mogelijkheden van het afdekken van het langlevenrisico bij opeethypotheken.
Daarom maar even per mail. Heb jij deze gegevens van verzekeraars voor ons zodat we een bijeenkomst kunnen inplannen.
Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 november 2017 13:40
Aan: [redacted] @verzekeraars.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Opeethypotheek

Hoi [redacted],

Wat goed, dank!
We horen het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
.....
[redacted]

[redacted].nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: maandag 27 november 2017 13:21
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Opeethypotheek

Goedemiddag [redacted],

Zoals het er nu naar uitziet gaat het lukken om met een paar verzekeraars van gedachten te wisselen over de (on)mogelijkheden van het afdekken van het langlevenrisico bij opeethypotheken.

Aanstaande donderdag zal ik een aantal namen doorgeven zodat een overleg bij jullie ingepland kan worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 15 november 2017 13:55
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>
Onderwerp: RE: Opeethypotheek

Ha [redacted],

Deze mail was is de weekendachterstand blijven liggen. Jij ook bedankt voor het prettige overleg. We nemen je inzichten mee in onze interne gedachtenontwikkeling over opeethypotheken. We horen graag van je welke levensverzekeraar in dit kader interessant is om mee te spreken.
En natuurlijk houden we je aangehaakt bij het vervolg van het platform!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
.....
[redacted]
W www.woningmarktbeleid.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Van: [redacted] @verzekeraars.nl]
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 16:36
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: Opeethypotheek

Goedemiddag [redacted],

Nog bedankt voor het plezierig onderhoud vanmiddag. Ik heb nog even naar de werking van de Florius Verzilverhypotheek gekeken voor wat betreft het langlevenrisico. Op zich een interessant aanbod van Florius, maar vooral geschikt voor de onderkant van de markt. Huis verkopen en goedkoper terugkopen is vele malen verstandiger.

Zie de voorbeelden hieronder. Een 67 jarige kan circa 35% van de waarde van zijn woning opnemen (willekeurige combinatie van eenmalig opname en een maandelijkse aanvulling). Gedurende de looptijd zal de schuld steeds verder aangroeien en het eigenvermogen dus verdampen. Wel goed dat er in de constructie een mogelijkheid is om restschulden te voorkomen. Maar iemand die een woning heeft van € 400.000, kan dus bij de huidige rentestand € 140.000 opnemen. Het is echter veel verstandiger om goedkoper te wonen door een huis te kopen van € 260.000. Want dan heeft hij ook € 140.000 en blijft zijn vermogen gewoon in tact.

Voor goedkope woningen is dat echter geen alternatief. Want als je een huis hebt van bijvoorbeeld € 175.000, dan kan je niet heel veel kapitaal vrijmaken door een goedkoper huis te kopen.

Nog wat voorbeelden die in op het internet vond:
Voorbeelden:
Bent u nu 60 jaar en heeft u een woning van € 200.000 dan kunt u volgens de regels van Florius € 57.175 lenen. Na 15 jaar is de schuld dan opgelopen naar € 107.515. Als u op dat moment de woning besluit te verkopen ontvangt u dus € 200.000-107.515= € 92.485 aan resterende overwaarde.

Na 29 jaar en 9 maanden (u bent dan 90 jaar) bereikt u het bedrag van € 200.000. Blijft u dus langer wonen dan moet Florius een restschuld bij verkoop gaan kwijtschelden.

Bent u nu 75 en heeft u een woning met een waarde van € 200.000 dan kunt u € 89.675 lenen. U kunt meer lenen dan een 60 jarige omdat de tijd die u naar verwachting nog in de woning zal blijven korter is. De schuld groeit daardoor minder. Pas na 19 jaar en 1 maand is de schuld inclusief opgebouwde rente hoger dan de waarde van €200.000. Op dat moment bent u al bijna 95 jaar.

Als vuistregel kunt u aanhouden dat een 60 jarige ongeveer 28% van de waarde van de woning kan lenen. Een 67 jarige kan ongeveer 35% van de waarde van de woning lenen en als u 75 bent, kunt u 45% lenen.

[redacted] | Afdeling Leven

Verbond van Verzekeraars
[redacted]
www.verzekeraars.nl
www.vanatotzekerheid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@verzekeraars.nl>
Verzonden: vrijdag 24 november 2017 10:09
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Motie Middendorp

Beste [redacted]

Donderdagmiddag heb ik tot 14:00u een afspraak bij de AFM. Dus het lukt mij alleen als de afspraak aan het einde van de middag plaatsvindt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 24 november 2017 10:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Motie Middendorp

Beste [redacted],

Bedankt voor je bericht. We zijn ons bewust van de media-aandacht naar aanleiding van de motie en zijn hier druk mee bezig.
We willen hier volgende week graag met de sector over doorpraten. Deze uitnodiging volgt vandaag.
Ben jij in de gelegenheid om hierbij aanwezig te zijn, op donderdagmiddag 30 november?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
.....
[redacted]
W www.woningmarktbeleid.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Van: [redacted] @verzekeraars.nl]
Verzonden: vrijdag 24 november 2017 09:54
Aan: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>; [redacted], [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: Motie Middendorp

Goedemorgen,

Dat de motie Middendorp (34775-VII nr. 14) door de Kamer is aangenomen, is voor veel (vak)media aanleiding om te melden dat er nu een overgangsmaand komt voor de leennormen. Het is mij bekend dat minister Ollongren naar aanleiding van de motie schriftelijk al op 21 november heeft aangegeven dat het niet nodig is om dit jaar een overgangstermijn te hanteren.

Omdat de media (niet altijd met nuance) aangeeft dat er nu toch een overgangstermijn is, kan ik me zo voorstellen dat adviseurs op het verkeerde been gezet worden en nu denken dat er gewoon een overgangstermijn is. Wellicht handig als MinBZK nog een persbericht publiceert?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Verbond van Verzekeraars
[redacted]
www.verzekeraars.nl
www.vanatotzekerheid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@verzekeraars.nl>
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 16:36
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Opeethypotheek

Goedemiddag [redacted],
Nog bedankt voor het plezierig onderhoud vanmiddag. Ik heb nog even naar de werking van de Florius Verzilverhypotheek gekeken voor wat betreft het langlevenrisico. Op zich een interessant aanbod van Florius, maar vooral geschikt voor de onderkant van de markt. Huis verkopen en goedkoper terugkopen is vele malen verstandiger.
Zie de voorbeelden hieronder. Een 67 jarige kan circa 35% van de waarde van zijn woning opnemen (willekeurige combinatie van eenmalig opname en een maandelijkse aanvulling). Gedurende de looptijd zal de schuld steeds verder aangroeien en het eigenvermogen dus verdampen. Wel goed dat er in de constructie een mogelijkheid is om restschulden te voorkomen. Maar iemand die een woning heeft van € 400.000, kan dus bij de huidige rentestand € 140.000 opnemen. Het is echter veel verstandiger om

goedkoper te wonen door een huis te kopen van € 260.000. Want dan heeft hij ook € 140.000 en blijft zijn vermogen gewoon in tact.
Voor goedkope woningen is dat echter geen alternatief. Want als je een huis hebt van bijvoorbeeld € 175.000, dan kan je niet heel veel kapitaal vrijmaken door een goedkoper huis te kopen.
Nog wat voorbeelden die in op het internet vond:
Voorbeelden:
Bent u nu 60 jaar en heeft u een woning van € 200.000 dan kunt u volgens de regels van Florius € 57.175 lenen. Na 15 jaar is de schuld dan opgelopen naar € 107.515. Als u op dat moment de woning besluit te verkopen ontvangt u dus € 200.000-107.515= € 92.485 aan resterende overwaarde.
Na 29 jaar en 9 maanden (u bent dan 90 jaar) bereikt u het bedrag van € 200.000. Blijft u dus langer wonen dan moet Florius een restschuld bij verkoop gaan kwijtschelden.

Bent u nu 75 en heeft u een woning met een waarde van € 200.000 dan kunt u € 89.675 lenen. U kunt meer lenen dan een 60 jarige omdat de tijd die u naar verwachting nog in de woning zal blijven korter is. De schuld groeit daardoor minder. Pas na 19 jaar en 1 maand is de schuld inclusief opgebouwde rente hoger dan de waarde van €200.000. Op dat moment bent u al bijna 95 jaar.

Als vuistregel kunt u aanhouden dat een 60 jarige ongeveer 28% van de waarde van de woning kan lenen. Een 67 jarige kan ongeveer 35% van de waarde van de woning lenen en als u 75 bent, kunt u 45% lenen.
[redacted]
Verbond van Verzekeraars
[redacted]
www.verzekeraars.nl
www.vanatotzekerheid.nl

Van: [redacted]@verzekeraars.nl>
Verzonden: donderdag 8 juni 2017 09:57
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Bijeenkomst Platform Maatwerk | Achmea

Hoi [redacted],

Die heb ik inmiddels ook binnen.

Graag mevrouw [redacted]@nn.nl) van Nationale Nederlanden hiervoor uitnodigen. Mocht zij verhinderd zijn, dan kan de [redacted]@nn.nl) benaderd worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 8 juni 2017 10:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijeenkomst Platform Maatwerk | Achmea

Hoi [redacted],

Is er nog een derde partij die wil aanschuiven de 14e?
Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 15:43
Aan: [redacted] '
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijeenkomst Platform Maatwerk | Achmea

Beste [redacted],

Bedankt! Mocht er nog een derde partij aan willen sluiten, zou je dit dan aan [redacted] (cc) willen doorgeven? [redacted] en ik zijn volgende week beiden op vakantie.

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.

Van: [redacted] @verzekeraars.nl]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 13:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijeenkomst Platform Maatwerk | Achmea

[redacted],

Namens a.s.r. kan de [redacted] uitgenodigd [redacted] @asr.nl

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 09:37
Aan: [redacted] @verzekeraars.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Bijeenkomst Platform Maatwerk | Achmea

Beste [redacted],

Bedankt voor het doorgeven! Ik nodig ze uit.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[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.

Van: [redacted] @verzekeraars.nl]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 9:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Bijeenkomst Platform Maatwerk | Achmea

Beste [redacted],

Achmea heeft aangegeven dat of [redacted] (Manager Productmanagement) of de [redacted] (Directeur Operations) aan gaan schuiven.

Je kunt beiden uitnodigen [redacted] @achmea.nl en [redacted] @achmea.nl). Ze overleggen vervolgens onderling wie deel gaat nemen.

Deze week zal ik ook laten weten of het past binnen de agenda's van andere verzekeraars.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Verbond van Verzekeraars
[redacted]
www.verzekeraars.nl
www.vanatotzekerheid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted] @verzekeraars.nl>
Verzonden: donderdag 8 juni 2017 09:57
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Bijeenkomst Platform Maatwerk | Achmea

Hoi [redacted],

Die heb ik inmiddels ook binnen.

Graag mevrouw [redacted] @nn.nl) van Nationale Nederlanden hiervoor uitnodigen. Mocht zij verhinderd zijn, dan kan de [redacted] @nn.nl) benaderd worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 8 juni 2017 10:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijeenkomst Platform Maatwerk | Achmea

Hoi [redacted]

Is er nog een derde partij die wil aanschuiven de 14e?
Alvast bedankt.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 15:43
Aan: [redacted] '
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijeenkomst Platform Maatwerk | Achmea

Beste [redacted],

Bedankt! Mocht er nog een derde partij aan willen sluiten, zou je dit dan aan [redacted] (cc) willen doorgeven? [redacted] en ik zijn volgende week beiden op vakantie.

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.

Van: [redacted] @verzekeraars.nl]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 13:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijeenkomst Platform Maatwerk | Achmea

[redacted]

Namens a.s.r. kan de [redacted] uitgenodigd [redacted] @asr.nl

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 09:37
Aan: [redacted] @verzekeraars.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Bijeenkomst Platform Maatwerk | Achmea

Beste [redacted],

Bedankt voor het doorgeven! Ik nodig ze uit.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[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.

Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 9:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Bijeenkomst Platform Maatwerk | Achmea

Beste [redacted],

Achmea heeft aangegeven dat of mevrouw [redacted] (Manager Productmanagement) of de h[redacted] (Directeur Operations) aan gaan schuiven.

Je kunt beiden uitnodigen [redacted]@achmea.nl en [redacted]@achmea.nl). Ze overleggen vervolgens onderling wie deel gaat nemen.

Deze week zal ik ook laten weten of het past binnen de agenda's van andere verzekeraars.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Verbond van Verzekeraars
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 oktober 2018 14:49
Aan: [redacted]@adfiz.nl>; '[redacted]'
[redacted]@ovfd.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Hoi [redacted]n,

Hartelijk dank voor je input. We gaan kijken of we dit punt kunnen behandelen tijdens het platform.

Groet, [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@adfiz.nl>
Verzonden: woensdag 17 oktober 2018 15:24
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; '[redacted]
[redacted]@ovfd.nl>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Beste [redacted],

Dank voor de reminder.

Vanuit mijn commissie heb ik inderdaad een aantal punten meegekregen. Naast de drie actuele thema's die [redacted]al heeft aangedragen (aflossingsvrij, duurzaamheid, starters) kwam mijn commissie nog met een andere, wat specifiekere, doelgroep. Langdurig arbeidsongeschikten die niet het stempel 'duurzaam arbeidsongeschikt' hebben gekregen. Er is dan geen sprake van een bestendig inkomen en de uitkering mag dan ook niet worden meegenomen bij de aanvraag. Hypotheek afsluiten is daardoor erg lastig/onmogelijk, terwijl er volgens adviseurs zich regelmatig situaties voordoen waarin een hypotheek wel degelijk verantwoord kan zijn. Kwantitatief gesproken niet het grootste issue, maar wel een thema waarbij in schrijnende situaties het verschil kan worden gemaakt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]@adfiz.nl

[redacted]
www.adfiz.nl

[redacted]

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u is terecht gekomen, wilt u ons dan direct informeren en deze e-mail vernietigen?

Ons privacy statement is van toepassing.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: vrijdag 12 oktober 2018 13:59
Aan: [redacted]@adfiz.nl>; [redacted]@ovfd.nl>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Ho[redacted],

Hebben jullie al meer zicht op punten om in te brengen voor het platform?

Alvast bedankt.

Groet, [redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: [redacted]@adfiz.nl<[redacted]@adfiz.nl>>
Datum: woensdag 26 sep. 2018 3:16 PM
Aan: [redacted]@minbzk.nl<mailto:[redacted]@minbzk.nl>>,
[redacted]@ovfd.nl' [redacted]@ovfd.nl<mailto[redacted]@ovfd.nl>>
Kopie:[redacted] [redacted]@minbzk.nl<mailto[redacted]@minbzk.nl>>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Beste [redacted],

Dank voor je mail en verzoek tot het leveren van input. Volgende week dinsdag 2 oktober heb ik weer een commissievergadering met een groep hypotheekadviseurs. Ik leg jouw vraag daar voor en kom in de loop van komende week terug op je mail.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[Meer waarde met Adfiz]

[Email]

[redacted]@adfiz.nl<[redacted]@adfiz.nl>

[Telefoon]

[redacted]

www.adfiz.nl

[Mobiel]

[redacted]

[redacted] e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u is terecht gekomen, wilt u ons dan direct informeren en deze e-mail vernietigen?

Ons privacy statement<https://www.adfiz.nl/media/2767/20180522-privacy-statement-adfiz.pdf> is van toepassing.

Van: [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: woensdag 26 september 2018 12:12
Aan: [redacted]@adfiz.nl>; [redacted]@ovfd.nl' [redacted]@ovfd.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: platform hypotheken

Beste [redacted],

Afgelopen jaar zijn jullie betrokken geweest bij het platform hypotheken. In dit jaar zijn de resultaten van maatwerk geëvalueerd en zijn ontwikkelingen en knelpunten besproken rondom verzilveren, koopstarters en verduurzaming en hypotheken (zie bijlage de kamerbrief).

Komend jaar willen we in het platform hypotheken weer samen met de sector knelpunten in de hypotheekverlening bespreken en zoeken naar oplossingen. Op dit moment zijn we aan het inventariseren welke onderwerpen/knelpunten geschikt zijn om te bespreken. Input van de deelnemers van het platform is hierbij essentieel. Graag horen we of jullie concrete onderwerpen/knelpunten hebt die geschikt zijn om op te pakken bij het platform.

[redacted], in de eindbijeenkomst van het platform hypotheken heeft [redacted] aangegeven dat hij zou proberen casuïstiek aan te leveren over huurders met hoge lasten die niet kunnen kopen omdat ze belemmerd worden door de inkomensnormen. Heb jij zicht op of het jullie lukt om casuïstiek hiervoor aan te dragen?

Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
.....
Woningmarkt/Koop- en kapitaalmarkt
DG Bestuur en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag
.....
[redacted]
www.woningmarktbeleid.nl<http://www.woningmarktbeleid.nl/>

_____
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@ovfd.nl>
Verzonden: dinsdag 16 oktober 2018 12:14
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@dijkhof.nl>
Onderwerp: Re: platform hypotheken

[redacted], ik heb het nog een keer breder uitgezet. Ik vrees dat iedereen leeft bij de waan van de dag, maar heb er nu flink op aangedrongen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]@ovfd.nl
[redacted]

Op 16 okt. 2018, om 12:33 heeft [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:

Hoi [redacted] en [redacted]
Dank voor het antwoord.
@ [redacted], het zou fijn zijn als het aanleveren van casuïstiek lukt. Dit kan een reden zijn om dit thema opnieuw te bespreken bij het platform.
Alvast bedankt.
Groet, [redacted]
Van: [redacted]@ovfd.nl>
Verzonden: dinsdag 16 oktober 2018 12:29
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@dijkhof.nl>
Onderwerp: Re: platform hypotheken
Hoi [redacted],
Ik heb het er met [redacted] over gehad. Volgens mij was hij ermee bezig, maar hij is ook afhankelijk van zijn deelnemers die casuïstiek moeten aanleveren. Ik heb hem even in de cc gezet.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Op 16 okt. 2018, om 12:23 heeft [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:
Hoi [redacted],
Dank voor je input. Heb jij nog het punt met [redacted] besproken over het aanleveren van casuïstiek over huurders met hoge lasten die niet kunnen kopen omdat ze belemmerd worden door de inkomensnormen? Heb jij zicht op of jullie die kunnen leveren?

Alvast bedankt.
Groet, [redacted]
Van: [redacted]@ovfd.nl>
Verzonden: dinsdag 16 oktober 2018 12:05
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@adfiz.nl>
Onderwerp: Re: platform hypotheken

Beste [redacted],
Gezien het belang van duurzaamheidsinvesteringen in het licht van het Klimaatakkoord en het belang van toegankelijke mogelijkheden voor huiseigenaren om dat te financieren binnen de hypotheek, zouden wij willen voorstellen dat in het platform Hypotheken mee te nemen.
Ik neem aan dat een evaluatie van de situatie rondom maatwerk ook een agendapunt wordt en verder wordt er nu veel aandacht besteed aan aflossingsvrije hypotheken en dat zou naar onze mening ook centraal besproken kunnen worden in het platform.
Verder zijn er grote problemen op de woningmarkt, starters hebben steeds meer problemen. Ik weet dat we dit al tijdens het platform maatwerk hebben besproken, maar de problematiek wordt steeds nijpender. Ik denk dat we dit niet in het platform aan ons voorbij kunnen laten gaan.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Op 12 okt. 2018, om 13:58 [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:
Ho [redacted],

<hr size=2 width="100%" align=center>

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 september 2018 11:12
Aan: [redacted]@adfiz.nl' [redacted]@adfiz.nl>; [redacted]@ovfd.nl' [redacted]@ovfd.nl>

CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: platform hypotheken

Beste [redacted] en [redacted]

Afgelopen jaar zijn jullie betrokken geweest bij het platform hypotheken. In dit jaar zijn de resultaten van maatwerk geëvalueerd en zijn ontwikkelingen en knelpunten besproken rondom verzilveren, koopstarters en verduurzaming en hypotheken (zie bijlage de kamerbrief).

Komend jaar willen we in het platform hypotheken weer samen met de sector knelpunten in de hypotheekverlening bespreken en zoeken naar oplossingen. Op dit moment zijn we aan het inventariseren welke onderwerpen/knelpunten geschikt zijn om te bespreken. Input van de deelnemers van het platform is hierbij essentieel. Graag horen we of jullie concrete onderwerpen/knelpunten hebt die geschikt zijn om op te pakken bij het platform.

@[redacted], in de eindbijeenkomst van het platform hypotheken heeft [redacted] aangegeven dat hij zou proberen casuïstiek aan te leveren over huurders met hoge lasten die niet kunnen kopen omdat ze belemmerd worden door de inkomensnormen. Heb jij zicht op of het jullie lukt om casuïstiek hiervoor aan te dragen?

Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,
[redacted]

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

Van: [redacted]@adfiz.nl>
Verzonden: vrijdag 8 juni 2018 09:06
Aan: [redacted]@ovfd.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Folluw up acties platform hypotheken

Beste [redacted],

Zoals in ons eerdere gesprek aangegeven zal het aanleveren van referentiedossiers vanuit Adfiz-leden een wat lastig verhaal worden.
Ik heb je vraag met betrekking tot de hypotheeksoftware afgelopen week ook even neergelegd tijdens de vergadering van onze commissie Financiële Planning. Zij gaven aan op dit moment goed uit de voeten

te kunnen met de huidige software op het moment dat er sprake is van bijvoorbeeld EBV. Wel is het zo dat de software nog niet echt 'triggert' om actief in gesprek te gaan met de klant over dit onderwerp. Mogelijk dat een (gezamenlijke) brief inderdaad een optie is. Wij komen er nog bij je op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u is terecht gekomen, wilt u ons dan direct informeren en deze e-mail vernietigen?

Ons privacy statement is van toepassing.

Van: [redacted]@ovfd.nl]
Verzonden: dinsdag 5 juni 2018 17:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Folluw up acties platform hypotheken

Beste [redacted],

De bereidheid om naar de referentiedossiers te kijken is er wel, we moeten alleen goed bedenken wat we dan aan ze willen vragen. hoe moet de opbouw van zo'n dossier eruitzien. ik zal met de ketens wel even nadenken hoe dat vorm gegeven kan worden. Wij kunnen de software stimuleren door gesprekken aan te gaan,maar het is wellicht ook goed dat jullie een brief sturen naar de leveranciers of wellicht een gezamenlijke brief. sorry beetje korte reactie want ik zit met hand in gips. ik zal met [redacted] overleggen hoe we een vorm kunnen geven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Op 4 jun. 2018, om 11:37 heeft [redacted]@minbzk.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted] en [redacted],

De eindbijeenkomst van het platform hypotheken komt dichterbij. We zijn druk bezig met de organisatie van de eindbijeenkomst en de conceptkamerbrief.

Toen wij enige tijd geleden spraken over de opbrengst uit de werkgroepen en vervolgacties, heb ik genoteerd dat jullie de onderstaande onderwerpen nog zouden uitzetten binnen jullie organisaties:

- De mogelijkheid om binnen jullie organisaties 'maatwerk' referentiedossiers voor hypotheekadviseurs op te bouwen. De grotere ketens (o.a. de Hypotheekshop) hebben ook toegezegd dit te zullen bekijken.
- Aanpassing van de hypotheekadviessoftware zodat het thema verduurzaming standaard een plek krijgt in het hypotheekadviesgesprek. Is dit mogelijk? Kan Ovfd/Adfiz dit stimuleren?

Bijgevoegd ook nog de verslagen van de werkgroepen. Ik hoor graag van jullie, bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
.....
[redacted]
W www.woningmarktbeleid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 13 april 2018 12:12
Aan: [redacted] / OVFD
Onderwerp: Bijpraat Platform hypotheken
Tijd: dinsdag 24 april 2018 14:30-15:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: BZK, locatie volgt nog

Beste [redacted] en [redacted]

Hierbij een agendaverzoek om met elkaar te spreken over het platform hypotheken.

Groet, [redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 februari 2018 09:57
Aan: [redacted] / OVFD; '[redacted]'
Onderwerp: Overleg Ovfd/Adfiz/BZK over platform hypotheken
Tijd: dinsdag 27 februari 2018 13:00-14:00 Europe/Amsterdam.
Locatie: Ministerie van BZK, Turfmarkt 147, Den Haag, Z21-Huiskamer.

Allen,

Hierbij een agendaverzoek om de analyses van het platform hypotheken te bespreken.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 februari 2018 16:57

Aan: [redacted] @ovfd.nl>
CC: [redacted] @adfiz.nl>; [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Update platform hypotheken

Beste [redacted] en [redacted],

De locatie van de werkgroepen is nu ook definitief en hetzelfde als vorig jaar: U Offices, Niasstraat 1, 3531 WR Utrecht,

Groet, [redacted]

Van: [redacted] @ovfd.nl]
Verzonden: maandag 12 februari 2018 12:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Update platform hypotheken

Beste [redacted],

Bedankt voor de info. Voor de analyse heeft 27/2 mijn voorkeur, voorafgaand aan de bijeenkomst ihk van het toetsmoment. Ik zal de werkgroepen afstemmen met [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Op 12 feb. 2018, om 11:47 heeft [redacted] @minbzk.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted] en [redacted]

Graag wil ik jullie updaten over het platform hypotheken.

Analyses
We zijn inmiddels de eerste analyses op de verschillende thema's (evaluatie, verzilveren, verduurzaming en stapsgewijs oversluiten) aan het afronden. We hopen deze analyses eind deze week met jullie te kunnen delen.

We bespreken deze analyses graag binnenkort met jullie. Alvast twee mogelijkheden:

- Maandag 26 feb, hele dag.
- Dinsdag 27 feb, voorafgaand aan de sessie over het toetsmoment.

Werkgroepen
In maart willen we (net als vorig jaar) twee werkgroepen op werknemersniveau organiseren rondom de verschillende thema's. Beide werkgroepen worden in Utrecht georganiseerd, de locatie volgt nog.

- 13 maart van 9:30 tot 12:30 uur: Werkgroep 1, evaluatie, verzilveren en stapsgewijs oversluiten.
- 27 maart van 9:30 tot 12:00 uur: Werkgroep 2, verduurzaming.

We willen het aantal deelnemers beperkt houden om tot een productieve werkgroep te komen. Er is ruimte voor 5 leden. Kunnen jullie onderling bekijken welke leden jullie afvaardigen?

Groet, [redacted]

[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.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 november 2017 16:33
Aan: [redacted] OVFD'; [redacted]
Onderwerp: Vervolg platform maatwerk
Tijd: donderdag 30 november 2017 14:30-15:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Min BZK, zuidtoren, 21e verdieping, zaal Z21.110

Beste [redacted],

Hierbij de bevestiging van onze afspraak. Ik zal je aanmelden bij de receptie (graag een geldig ID meebrengen ter legitimatie).

Tot de 30e,
Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 november 2017 16:33
Aan: [redacted]@ovfd.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Overleg hypothecaire leennormen

Beste [redacted],

Goed om te horen. Ja dat klopt. Prima om meteen aansluitend over het platform te spreken.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]@ovfd.nl]
Verzonden: dinsdag 28 november 2017 15:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Overleg hypothecaire leennormen

Beste [redacted],

Ik ben aanwezig. Eigenlijk stond om 14.00 een afspraak met jullie in het kader van het platform Maatwerk, wil je die aansluitend doen om 14.30 uur of wil je die in zijn geheel verzetten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] 28 nov. 2017, om 12:00 heeft [redacted] @minbzk.nl> het volgende geschreven:

Hoi allen,

In navolging op de mail van afgelopen vrijdag hierbij het agendaverzoek voor het overleg as donderdag naar aanleiding van de door de Kamer aangenomen motie Middendorp c.s.
Doel van het overleg is om tot een werkbare oplossing te komen voor de publicatie van de leennormen voor 2019.
In de eerdere uitnodiging stond het tijdstip 15.30-17.00. Om agendatechnische redenen zijn wij genoodzaakt het overleg te vervroegen naar **13.00-14.30**.
Onze excuses hiervoor. Wij hopen dat jullie toch allen in de gelegenheid zijn om dan aanwezig te zijn.
Nadere informatie over de zaal waar het overleg plaatsvindt volgt. Om toegang te krijgen tot het gebouw aan de Turfmarkt is het nodig om een geldig ID te tonen bij de receptie.

Met vriendelijke groet,

Mede namens [redacted],

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
.....
[redacted]
W www.woningmarktbeleid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 februari 2017 17:22
Aan: [redacted] @ovfd.nl>; [redacted] @minbzk.nl>

CC: [redacted]@adfiz.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Analyse enquete Maatwerk

Beste [redacted] en [redacted]

Nog veel dank voor jullie reactie. We nemen jullie punten mee. Daarnaast wil ik graag ingaan op jullie eerste punt over het aantal gehonoreerde explains. We hebben de data hiervoor geanalyseerd, daaruit kwam dat gemiddeld ongeveer 70% van de explaindossiers wordt gehonoreerd. Echter, omdat veel adviseurs aangeven dat ze dossier eerst voorbespreken met aanbieders, worden vaak alleen kansrijke explains daadwerkelijk ingediend. We vermoeden dan ook dat dit cijfer een vertekend beeld geeft.

Voor het vervolg van het traject willen we voor senioren en starters twee afzonderlijke werkgroepen organiseren. De werkgroepen worden samengesteld uit geldverstrekkers en hypotheekadviseurs. Het is de bedoeling dat de deelnemers brede praktijkervaring hebben met hypotheekverstrekking en maatwerk, zodat we met hen aan de hand van casussen kunnen nagaan waar zich knelpunten voor doen en welke oplossingen daar uitkomst kunnen bieden. Voor de advieskant zouden we graag jullie leden willen benaderen. Wie van jullie leden kunnen we hier het beste voor benaderen?

De voorbereiding van de werkgroep wordt afgestemd met jullie. Ook na afloop zullen we de uitkomsten afstemmen. De werkgroepen worden gebruikt als input voor de platform bijeenkomst. Hoewel we eerder aangaven dat deze eind maart georganiseerd wordt, verwachten we nu dat deze half april zal plaatsvinden. Dit geeft ons meer tijd om van tevoren de inhoud van de platform bijeenkomst met belanghebbenden (waaronder jullie natuurlijk) af te stemmen.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]@ovfd.nl]
Verzonden: donderdag 16 februari 2017 12:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Analyse enquete Maatwerk

Beste [redacted]

Bijgaand onze schriftelijke reactie op de voorlopige onderzoeksresultaten. Het is - zoals in het stuk staat - ook een voorlopige reactie en wij verzoeken jullie derhalve het stuk vertrouwelijk te behandelen. Wij zien uit naar verdere bespreking in het Platform Maatwerk.

Mochten jullie naar aanleiding van dit stuk nog vragen hebben dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Op 10 feb. 2017, om 11:21 heeft [redacted] @minbzk.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted] en [redacted],

Hierbij stuur ik jullie ter bespreking voor aanstaande maandag onze analyse en samenvatting van de onderzoeksresultaten in het kader van de enquête platform Maatwerk.

We zijn erg benieuwd of jullie de specifieke knelpunten, zoals genoemd in de analyse, herkennen.

Fijn weekend en tot maandag,

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.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 september 2018 10:58
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: platform hypotheken

Beste [redacted],

Onderstaande mail heb ik naar de deelnemers van het platform hypotheken van afgelopen jaar gestuurd om ideeën op te halen voor komend jaar. Van de verzekeraars heb ik [redacted] (NN), [redacted] (AEGON), [redacted] (Achmea) en [redacted] (ASR) gemaild. In een eerdere mail heb je al aangegeven dat jij graag verduurzaming wil agenderen. Als jij verder nog ideeën hebt, zijn deze natuurlijk van harte welkom.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Beste deelnemer,

Afgelopen jaar ben je betrokken geweest bij het platform hypotheken. In dit jaar zijn de resultaten van maatwerk geëvalueerd en zijn ontwikkelingen en knelpunten besproken rondom verzilveren, koopstarters en verduurzaming en hypotheken (zie bijlage de kamerbrief).

Komend jaar willen we in het platform hypotheken weer samen met de sector knelpunten in de hypotheekverlening bespreken en zoeken naar oplossingen. Op dit moment zijn we aan het inventariseren welke onderwerpen/knelpunten geschikt zijn om te bespreken. Input van de deelnemers van het platform is hierbij essentieel. Graag horen we of jij concrete onderwerpen/knelpunten hebt die geschikt zijn om op te pakken bij het platform.
Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,
[redacted] en [redacted]

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

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 januari 2018 11:37

Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>
Onderwerp: RE: Overleg morgen over opeethypotheek

Hoi [redacted],

Dank je. Zal reminder straks sturen. Tot morgen.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: donderdag 11 januari 2018 09:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Overleg morgen over opeethypotheek

Goedemorgen [redacted],

Stuur jij nog even een reminder van ons overleg de deur uit vandaag waarbij de deelnemers ook even denken aan het meebrengen van een geldig identificatiebewijs?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Verbond van Verzekeraars
[redacted]
www.verzekeraars.nl
www.vanatotzekerheid.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 december 2017 11:47
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>
Onderwerp: RE: bijeenkomst opeethypotheken

Hoi [redacted],

Dank voor je mail. Hij had al gereageerd, maar alleen naar mij.
Hij kan ook de 12e.

Nogmaals hartelijk dank dat je dit hebt willen regelen! Denk dat het erg nuttig is.

Vriendelijke groet,
[redacted]r

Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: woensdag 6 december 2017 11:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: bijeenkomst opeethypotheken

Hoi [redacted],

We missen nog de beschikbaarheid van a.s.r [redacted]).

Groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 6 december 2017 11:44
Aan: [redacted] @verzekeraars.nl>; [redacted] @Interpolis.nl>
CC: [redacted] @achmea.nl>; [redacted] @asr.nl' [redacted] @asr.nl>; [redacted] @asr.nl>
Onderwerp: RE: bijeenkomst opeethypotheken

Hartelijk dank voor het doorgeven van jullie beschikbaarheid.
Ik ga voor de eerste optie: **vrijdag 12 januari van 10:00-11:30**.

De bijeenkomst is in den Haag bij het ministerie van BZK.
Een vergaderverzoek volgt nog.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] @verzekeraars.nl]
Verzonden: woensdag 6 december 2017 11:34
Aan: [redacted] @Interpolis.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @achmea.nl>; [redacted] @asr.nl>; [redacted] @asr.nl>
Onderwerp: RE: bijeenkomst opeethypotheken

Als ik de beschikbaarheid van [redacted] samenvoeg, kom ik tot:

Vrijdag 12 januari van 10:00-11:30: ja.

Donderdag 18 januari van 10:00-11:30: ja
Donderdag 18 januari van 13:00-14:30: ja

Vrijdag 19 januari van 10:00-11:30: ja

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted] @Interpolis.nl]
Verzonden: woensdag 6 december 2017 10:14
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @achmea.nl>; [redacted] @verzekeraars.nl>; [redacted] @asr.nl' [redacted] @asr.nl>; [redacted] @asr.nl' [redacted] @asr.nl>
Onderwerp: RE: bijeenkomst opeethypotheken

Goedemorgen, hierbij de mogelijkheden van [redacted]

Vrijdag 12 januari van 10:00-11:30: ja.
Vrijdag 12 januari van 13:00-14:30: is mogelijk, maar liever niet
Vrijdag 12 januari van 15:00-16:30: neen

Donderdag 18 januari van 10:00-11:30: ja
Donderdag 18 januari van 13:00-14:30: ja
Donderdag 18 januari van 15:00-16:30: is mogelijk, maar liever niet

Vrijdag 19 januari van 10:00-11:30: ja
Vrijdag 19 januari van 13:00-14:30: neen
Vrijdag 19 januari van 15:00-16:30: neen

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: dinsdag 5 december 2017 12:21
Aan: [redacted] @asr.nl'; [redacted] @asr.nl'; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: bijeenkomst opeethypotheken

Geachte heer [redacted],

Afgelopen jaar heeft het platform maatwerk plaats gevonden. Dit is een initiatief van het ministerie van Financiën en BZK waarin samen met de sector knelpunten en oplossingen rondom maatwerk in hypotheekverstrekking zijn besproken. Het platform wordt komend jaar vervolgd.

In de volgende bijeenkomst van het platform staat onder andere het thema opeethypotheken op de agenda. Vooraf aan deze platformbijeenkomst willen wij graag met een aantal partijen van gedachten wisselen over de mogelijke knelpunten die spelen bij opeethypotheken. Van [redacted] hebben wij uw namen doorkregen om van gedachten te wisselen over de (on)mogelijkheden van het verzekeren van het langlevenrisico bij opeethypotheken. Wij stellen het zeer op prijs dat u hiervoor tijd wil vrijmaken.

Hieronder de mogelijke data voor deze bijeenkomst:
Vrijdag 12 januari van 10:00-11:30
Vrijdag 12 januari van 13:00-14:30
Vrijdag 12 januari van 15:00-16:30

Donderdag 18 januari van 10:00-11:30
Donderdag 18 januari van 13:00-14:30
Donderdag 18 januari van 15:00-16:30

Vrijdag 19 januari van 10:00-11:30
Vrijdag 19 januari van 13:00-14:30
Vrijdag 19 januari van 15:00-16:30

Graag horen wij door middel van een reactie op deze mail welke data u wel/niet kunt?
De afspraak vindt plaats bij het ministerie van BZK in den Haag.

Vriendelijke groet,

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

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

**********DISCLAIMER**********

De informatie in dit bericht is vertrouwelijk. Het is daarom niet toegestaan dat u deze informatie openbaar maakt, vermenigvuldigt of verspreidt, tenzij de verzender aangeeft dat dit wel is toegestaan. Als dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, vragen wij u vriendelijk maar dringend om het bericht en kopieën daarvan te vernietigen. Dit bericht is gecontroleerd op bekende virussen. Helaas kunnen wij niet garanderen dat het bericht dat u ontvangt volledig en tijdig verzonden is, of tijdig ontvangen wordt en vrij is van virussen of aantasting door derden.

****

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 september 2018 09:47
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Platform Hypotheken

Hoi [redacted],

Dank je. We nemen dit zeker mee.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 september 2018 10:38
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Platform Hypotheken

Hoi [redacted],

Eén van de belangrijke onderwerpen zou wederom verduurzaming moeten worden. Met name de huiseigenaren van de bestaande woningvoorraad “om” krijgen is een enorm grote uitdaging. Het lijkt mij goed om daar drempels weg te nemen mits het verantwoord is om deze weg te nemen.

Ik kan me zo voorstellen dat er diverse maatregelen zijn die de verduurzaming altijd helpen en tegelijkertijd geen negatieve invloed hebben op de betaalbaarheid. Vloerisolatie of spouwmuurisolatie aanbrengen zijn volgens mij niet erg kostbaar, terwijl de besparing op de energierekening wel goed merkbaar is. Als de besparing groter is dan de lasten van de lening, zou het enorm helpen indien de huiseigenaar zijn bestaande hypotheek kan verhogen (of een consumptief krediet kan sluiten) waarbij er geen financieel advies en geen kredietbeoordeling plaats hoeft te vinden (omdat de huiseigenaar er dan per definitie op vooruit gaat). Bovendien zorgen deze maatregelen ook voor waardestijging van het onroerend goed.

Als er een lijst van maatregelen zou komen die je altijd mag uitvoeren en financieren zonder kredietbeoordeling, dan nemen we diverse (relatief kostbare) drempels weg waardoor de bestaande huiseigenaar sneller geënthousiasmeerd kan worden tot het verduurzamen van zijn woning. Het NIBUD kan wellicht onderzoek welke maatregelen altijd zorgen voor verruiming van het besteedbare inkomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: dinsdag 11 september 2018 09:29
Aan: [redacted] @verzekeraars.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Platform Hypotheken

Hoi [redacted],

We zijn nu in de opstartfase van het platform voor het komende jaar.
In deze fase kijken we wat een goede aanpak kan zijn voor komend jaar en maken we een eerste inventarisatie van geschikte onderwerpen om te bespreken in het komende jaar.
Als je suggesties hebt voor onderwerpen dan horen we het graag. We hopen je tzt natuurlijk ook te spreken in het kader van het platform.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] @verzekeraars.nl>
Verzonden: dinsdag 11 september 2018 09:10
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: Platform Hypotheken

Goedemorgen [redacted]

Is al bekend wanneer we met de volgende ronde van het Platform Hypotheken aan de slag gaan?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Leven

Verbond van Verzekeraars
[redacted]
www.verzekeraars.nl
www.vanatotzekerheid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 18 oktober 2018 13:50
Aan: [redacted]@nn.nl' [redacted]@nn.nl>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Beste [redacted],

Een paar weken geleden heb ik onderstaande mail gestuurd over het platform.
Als je nog ideeën hebt voor het platform, dan hoor ik het graag voor volgende week vrijdag.
Alvast bedankt.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 september 2018 11:34
Aan: [redacted]@nn.nl'
CC: [redacted]
Onderwerp: platform hypotheken

Beste [redacted],

Afgelopen jaar ben je betrokken geweest bij het platform hypotheken. In dit jaar zijn de resultaten van maatwerk geëvalueerd en zijn ontwikkelingen en knelpunten besproken rondom verzilveren, koopstarters en verduurzaming en hypotheken (zie bijlage de kamerbrief).

Komend jaar willen we in het platform hypotheken weer samen met de sector knelpunten in de hypotheekverlening bespreken en zoeken naar oplossingen. Op dit moment zijn we aan het inventariseren welke onderwerpen/knelpunten geschikt zijn om te bespreken. Input van de deelnemers van het platform is hierbij essentieel. Graag horen we of jij concrete onderwerpen/knelpunten hebt die geschikt zijn om op te pakken bij het platform.
Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,
[redacted]

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

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 08:48
Aan: [redacted]@cmisgroup.com>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Arbeidsmarktscan

Hoi [redacted]

[redacted] schuift graag bij dit overleg aan. Zij kan de 16e in de middag en de 17e de hele dag.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 09:32
Aan: [redacted]'
Onderwerp: RE: Arbeidsmarktscan

Hoi [redacted],

Dank voor deze uitnodiging. Ik overleg even met [redacted] en [redacted] wie hier het beste bij aan kan sluiten. Ik laat het uiterlijk morgen weten.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@cmisgroup.com]
Verzonden: woensdag 28 maart 2018 08:17
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Arbeidsmarktscan

Beste [redacted]

Gisteren stonden we in het platform hypotheken stil bij de Arbeidsmarktscan. Ik heb [redacted] van NHG uitgenodigd om bij de volgende bijeenkomst van de Arbeidsmarktscan aan te schuiven.
We – ook Florius en Obvion ondersteunen dit verzoek– willen jou als vertegenwoordiger van het Ministerie van BZK ook uitnodigen voor deze bijeenkomst.

In deze sessie willen we constructief overleggen hoe de Arbeidsmarktscan en NHG samen kunnen komen en we de positie van starters kunnen verstevigen.
Zowel de Perspectiefverklaring (grote uitzendbureaus; met NHG; circa 400 passeringen) als de Arbeidsmarktscan (alle uitzendbureaus, payroll, tijdelijke contracten zonder intentie; geen NHG; circa 150 passeringen) hebben hun toegevoegde waarde bewezen en vormen een brug van de arbeidsflexibilisering naar de hypotheekmarkt. Beide instrumenten worden gevoed door de onderzoeksdata van Intelligence Group.

Zou jij op een van deze data kunnen? 10 april, of 16, 17, 18 of 19 april?
De bijeenkomst zal waarschijnlijk worden gehouden bij Florius op de Ruimtevaart in Amersfoort.

Ik hoor graag je reactie.

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

Kingsfordweg 43 -117 (2e etage)
1043GP Amsterdam
Postbus 37240
1030 AE Amsterdam

[redacted]

http://www.ikwilvooroplopen.nl/

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print!

Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential.

It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 februari 2018 15:00
Aan: [redacted]@cmisgroup.com>
Onderwerp: RE: enquete maatwerk

Hoi [redacted],

Dank voor het onder de aandacht brengen van de enquête onder adviseurs. Dit heeft zeker geholpen. In totaal is de enquête ingevuld door 93 adviseurs. Het is voor ons niet altijd zichtbaar of een adviseur bij CMIS formule behoord of niet. In ieder geval 16 adviseurs zijn direct te herleiden naar de CMIS formule. De resultaten van de enquête zullen we binnenkort presenteren in de werkgroep van 13 maart.

In de werkgroepbijeenkomst van 13 maart willen we de thema's senioren (evaluatie en opeethypotheken) en (stapsgewijs) oversluiten bespreken. Bij het onderdeel senioren willen we graag nog wat langer stil staan bij 'toetsing werkelijke lasten' en 'verhuizen naar goedkopere koop', vanwege de verduidelijkingen van de AFM. Uit de gesprekken en enquête onder kredietverstrekkers en adviseurs blijkt dat de mogelijkheden op deze terreinen zijn toegenomen. Tegelijk is er ook wel scepsis bij sommige partijen of er echt veel veranderd is.

De bespreking willen we graag doen aan de hand van een concrete casus. Wij zijn nog op zoek naar concrete casussen van adviseurs waarbij het niet mogelijk bleek om de financiering rond te krijgen terwijl dit obv de verduidelijkingen van de AFM (werkelijke lasten en naar goedkope koop) toch goed mogelijk zou moeten zijn. Mijn vraag: heb jij concrete casussen (of zou je die kunnen krijgen) die we tijdens de werkgroep kunnen bespreken? Voor een goede bespreking van de knelpunten zou dit erg helpen. Ik hoor graag van je of dit mogelijk is.

Daarnaast krijgen wij rond het verzilveren van overwaarde middels een opeethypotheek soms het signaal dat regelgeving en de duiding ervan door de AFM beter kan. Heel concreet worden deze signalen niet (we denken ook niet dat dit het grootste knelpunt is). Als jij vanuit het perspectief van de adviseurs nog concrete knelpunten hebt rondom opeethypotheken waarvan het nuttig is dat deze besproken worden tijdens het platform, dan horen we dat graag.

Voor nadere toelichting kun je me uiteraard mailen of bellen.

Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,

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

Van: [redacted] @cmisgroup.com]
Verzonden: woensdag 21 februari 2018 11:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: enquete maatwerk

Beste [redacted],

Gisteren spraken we even kort over de enquête die onlangs is uitgezet.

Ik zou graag willen weten of ook adviseurs vanuit onze formules (De Hypotheekshop, Huis & Hypotheek) de enquête hebben ingevuld, kun je dat met me delen?
We hebben er veel aandacht voor gevraagd.

Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

Kingsfordweg 43 -117 (2e etage)
1043GP Amsterdam
Postbus 37240
1030 AE Amsterdam

[redacted]

http://www.ikwilvooroplopen.nl/

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print!

Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Van: [redacted]@cmisgroup.com>
Verzonden: donderdag 4 oktober 2018 09:58
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Prima, 14.30u staat genoteerd.

Tot dan!

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 oktober 2018 10:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Hoi [redacted]

De 12e kan ik langs komen. 14.30 komt beter uit voor mij. Past dit ook bij jou?
Anders houden we het op 13.30.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@cmisgroup.com>
Verzonden: woensdag 3 oktober 2018 11:42
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: FW: platform hypotheken

Prima, je bent welkom.

Schikt volgende week vrijdag om 13.30u? 12 oktober dus.
Kom je / jullie met de trein? We zitten dicht bij station Amsterdam Sloterdijk.

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]
Sr. Product & Business Expert

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: woensdag 3 oktober 2018 10:57
Aan: [redacted]@cmisgroup.com>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Hoi [redacted],

Dank voor je antwoorden en de lijst met onderwerpen.
Lijkt mij nuttig om een keer een uur door te praten over de verschillende onderwerpen.
Heb jij hiervoor tijd. Bijvoorbeeld op vrijdag 12 oktober (in de middag) of 19 april?
Alvast bedankt.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@cmisgroup.com>
Verzonden: woensdag 3 oktober 2018 10:43
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

goedemorgen [redacted],

Wij zouden graag aandacht willen vragen voor deze onderwerpen in het platform:

- Starters / studieleningen / aflosverplichting
- Scheefwoners (huurders die wel zouden willen kopen)
- Life cycle hypotheken / Verzilveren / aow gat / oversluiten nhg (werkelijke lasten) / aflossingsvrij / aflosverplichting ouderen
- Nazorg / zorgplicht
- SVN, DUO, autolease

- Verduurzaming
- Krimpgebieden / Alternatieve samenlevingsvormen
- Basel, MCD
- Geldverstrekkers niet duidelijk over beleid bij aflossingsvrij en einde looptijd
- Geen aanbod van 'losse' overbruggingen (dus zonder hypotheek)

Referentiedossiers: dit blijkt erg lastig om boven tafel te krijgen, hier zijn we nog over aan het nadenken. Bovendien veranderen de acceptatienormen momenteel erg snel.

AMS: er is met NHG een projectgroep gestart. Volgende week is er een vervolgbijeenkomst.
Mochten er nieuwe ontwikkelingen zijn, dan houd ik je op de hoogte.

Dank voor je vragen, schroom niet om contact met ons op te nemen mocht je toelichting willen hebben.

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: woensdag 3 oktober 2018 10:29
Aan: [redacted]@cmisgroup.com>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Hoi [redacted],

Ik heb ook nog een vraag over de doorontwikkeling van de Arbeidsmarktscan en de Perspectiefverklaring.
In het voorjaar hebben jullie een eerste gesprek met het WEW hierover gehad.
Zijn er sinds die tijd nog ontwikkelingen geweest? Kunnen wij vanuit BZK hierin nog iets betekenen?
Wij zijn erg benieuwd. Alvast bedankt.

Groet, [redacted]

[redacted]
Verzonden: woensdag 3 oktober 2018 10:24
Aan: [redacted]@cmisfranchise.nl' [redacted]@cmisfranchise.nl>;
[redacted]@hypotheker.nl' [redacted]@hypotheker.nl>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Beste [redacted] en [redacted],

In aanvulling op onderstaande mail heb ik nog een vraag aan jullie.

Vorig jaar hebben jullie aangegeven om te kijken of er nog een slag te maken is in het opbouwen van referentiedossiers.
Zie passage in Kamerbrief van het platform:

‘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’.

Hebben jullie hier nog een slag in kunnen maken? Wat zijn jullie bevindingen?
Hoor graag van jullie. Alvast bedankt.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 september 2018 12:00
Aan: [redacted]@cmisfranchise.nl'[redacted]@cmisfranchise.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: platform hypotheken

Beste [redacted]

Afgelopen jaar ben je betrokken geweest bij het platform hypotheken. In dit jaar zijn de resultaten van maatwerk geëvalueerd en zijn ontwikkelingen en knelpunten besproken rondom verzilveren, koopstarters en verduurzaming en hypotheken (zie bijlage de kamerbrief).

Komend jaar willen we in het platform hypotheken weer samen met de sector knelpunten in de hypotheekverlening bespreken en zoeken naar oplossingen. Op dit moment zijn we aan het inventariseren welke onderwerpen/knelpunten geschikt zijn om te bespreken. Input van de deelnemers van het platform is hierbij essentieel. Graag horen we of jij concrete onderwerpen/knelpunten hebt die geschikt zijn om op te pakken bij het platform.
Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,
[redacted] en [redacted]

[redacted]
.....
Woningmarkt/Koop- en kapitaalmarkt
DG Bestuur en Wonen

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

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.
Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.
Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.
Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action

taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Van: [redacted]@cmisgroup.com>
Verzonden: maandag 12 maart 2018 09:56
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: enquete maatwerk

Beste [redacted],

Ik begrijp het belang van casussen voor de werkgroep.

Het is me helaas vooralsnog niet gelukt om een geschikte casus te ontvangen.

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 22 februari 2018 15:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: enquete maatwerk

Hoi [redacted],

Dank voor het onder de aandacht brengen van de enquête onder adviseurs. Dit heeft zeker geholpen. In totaal is de enquête ingevuld door 93 adviseurs. Het is voor ons niet altijd zichtbaar of een adviseur bij CMIS formule behoord of niet. In ieder geval 16 adviseurs zijn direct te

herleiden naar de CMIS formule. De resultaten van de enquête zullen we binnenkort presenteren in de werkgroep van 13 maart.

In de werkgroepbijeenkomst van 13 maart willen we de thema's senioren (evaluatie en opeethypotheken) en (stapsgewijs) oversluiten bespreken. Bij het onderdeel senioren willen we graag nog wat langer stil staan bij 'toetsing werkelijke lasten' en 'verhuizen naar goedkopere koop', vanwege de verduidelijkingen van de AFM. Uit de gesprekken en enquête onder kredietverstrekkers en adviseurs blijkt dat de mogelijkheden op deze terreinen zijn toegenomen. Tegelijk is er ook wel scepsis bij sommige partijen of er echt veel veranderd is.

De bespreking willen we graag doen aan de hand van een concrete casus. Wij zijn nog op zoek naar concrete casussen van adviseurs waarbij het niet mogelijk bleek om de financiering rond te krijgen terwijl dit obv de verduidelijkingen van de AFM (werkelijke lasten en naar goedkope koop) toch goed mogelijk zou moeten zijn. Mijn vraag: heb jij concrete casussen (of zou je die kunnen krijgen) die we tijdens de werkgroep kunnen bespreken? Voor een goede bespreking van de knelpunten zou dit erg helpen. Ik hoor graag van je of dit mogelijk is.

Daarnaast krijgen wij rond het verzilveren van overwaarde middels een opeethypotheek soms het signaal dat regelgeving en de duiding ervan door de AFM beter kan. Heel concreet worden deze signalen niet (we denken ook niet dat dit het grootste knelpunt is). Als jij vanuit het perspectief van de adviseurs nog concrete knelpunten hebt rondom opeethypotheken waarvan het nuttig is dat deze besproken worden tijdens het platform, dan horen we dat graag.

Voor nadere toelichting kun je me uiteraard mailen of bellen.
Alvast bedankt.

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

Van: [redacted]@cmisgroup.com]
Verzonden: woensdag 21 februari 2018 11:43
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: enquete maatwerk

Beste [redacted],

Gisteren spraken we even kort over de enquête die onlangs is uitgezet.

Ik zou graag willen weten of ook adviseurs vanuit onze formules (De Hypotheekshop, Huis & Hypotheek) de enquête hebben ingevuld, kun je dat met me delen?
We hebben er veel aandacht voor gevraagd.

Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]
Product & Business Expert

Kingsfordweg 43 -117 (2e etage)
1043GP Amsterdam
Postbus 37240
1030 AE Amsterdam

[redacted]

http://www.ikwilvooroplopen.nl/

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print!

Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.
Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Van: [redacted]@cmisgroup.com>
Verzonden: woensdag 21 februari 2018 11:43
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: enquete maatwerk

Beste [redacted],

Gisteren spraken we even kort over de enquête die onlangs is uitgezet.

Ik zou graag willen weten of ook adviseurs vanuit onze formules (De Hypotheekshop, Huis & Hypotheek) de enquête hebben ingevuld, kun je dat met me delen?
We hebben er veel aandacht voor gevraagd.

Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]
Product & Business Expert

Kingsfordweg 43 -117 (2e etage)
1043GP Amsterdam
Postbus 37240
1030 AE Amsterdam

[redacted]

http://www.ikwilvooroplopen.nl/

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print!

Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 oktober 2018 13:46
Aan: [redacted]@aegon.nl>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Beste [redacted],

Dank voor je uitgebreide reactie.
We nemen deze punten mee.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 oktober 2018 12:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Beste [redacted],

Net als vorig jaar leveren wij vanuit Aegon graag een bijdrage aan het marktbrede overleg in het kader van het Platform Hypotheken.

In onze ogen zou het goed zijn om in elk geval belangrijke ontwikkelingen op macro niveau met elkaar te bespreken. Er is geen sprake van een homogene (koop)woningmarkt in Nederland en het is zaak om daar bij het adresseren van mogelijke knelpunten rekening mee te houden. Dat geldt zowel voor geografische regio's als voor (sub)groepen consumenten. Duurzame oplossingen in de ene regio c.q. voor de ene klangroep moeten in de toekomst geen problemen veroorzaken in andere regio's of voor andere groepen klanten.

Eén concreet onderwerp dat in onze ogen aandacht verdient is dat van de aflossingsvrije hypotheek. Daarover wordt richting de consument niet een consistente boodschap vertelt. Enerzijds is er een sterke roep om bestaande aflossingsvrije hypotheken "uit de wereld te helpen", anderzijds mogen klanten met aanspraak op het overgangsrecht nog steeds tot 50% van de marktwaarde aflossingsvrij financieren (ook bij verhuizen). Ook is er een maatschappelijke vraag naar mogelijkheden om de overwaarde te verzilveren.

Een ander onderwerp betreft de betaalbaarheid van hypotheken. De combinatie van stijgende huizenprijzen, een stijgende rente en de afbouw van het fiscale voordeel kunnen in combinatie met de stijgende nettolasten van een (volledige) annuïteitenhypotheek zorgen voor een sterke stijging van de netto-woonlasten. Dit kan verschillende effecten hebben, bijvoorbeeld voor de vraag naar koop v.s. huurwoningen.

Dit zijn een tweetal concrete, zij het vrij conceptuele, knelpunten waarvan het ons goed lijkt die te adresseren. Uit het bespreken ervan komen dan ongetwijfeld meer acute en tastbare uitdagingen naar voren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

From: [redacted]@minbzk.nl]
Sent: woensdag 26 september 2018 11:32
To: [redacted]@aegon.nl>
Cc: [redacted]@minbzk.nl>
Subject: platform hypotheken

Beste [redacted]

Afgelopen jaar ben je betrokken geweest bij het platform hypotheken. In dit jaar zijn de resultaten van maatwerk geëvalueerd en zijn ontwikkelingen en knelpunten besproken rondom verzilveren, koopstarters en verduurzaming en hypotheken (zie bijlage de kamerbrief).

Komend jaar willen we in het platform hypotheken weer samen met de sector knelpunten in de hypotheekverlening bespreken en zoeken naar oplossingen. Op dit moment zijn we aan het inventariseren welke onderwerpen/knelpunten geschikt zijn om te bespreken. Input van de deelnemers van het platform is hierbij essentieel. Graag horen we of jij concrete onderwerpen/knelpunten hebt die geschikt zijn om op te pakken bij het platform.
Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,
[redacted]

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

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]@aegon.nl>
Verzonden: donderdag 30 november 2017 08:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Accepted: gesprek aegon over platform
Tijd: vrijdag 8 december 2017 14:00-15:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: BZK, Z21

Van: [redacted]@aegon.nl>
Verzonden: woensdag 29 november 2017 11:20
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: platform maatwerk

Geachte [redacted],
Vrijdag 8 december heeft wat mij betreft de voorkeur, het liefst niet te laat in de middag.
Ik zie uw uitnodiging tegemoet.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Manager Expertise Centrum Hypotheken

AEGON Nederland
Service Center Leven
Snekerkade 1
8911 AA Leeuwarden
[redacted] aegon.nl

Als dit bericht niet voor u bestemd is, vragen wij u vriendelijk dit aan de afzender door te geven en het bericht zelf te verwijderen. (If you receive this message in error, please immediately delete it and notify the sender).
From: [redacted]@minbzk.nl]
Sent: dinsdag 28 november 2017 11:56
To: [redacted]
Subject: platform maatwerk
Beste [redacted],
In het voorjaar bent u vanuit Aegon betrokken geweest bij het platform maatwerk zoals opgezet door het Ministerie van BZK en Financiën. De aankomende tijd werken aan het vervolg op het platform maatwerk.
We zouden graag met u spreken over hoe u het platform en de uitkomsten ervaren heeft. Ook denken we graag met u door over thema's voor het volgende platform, waaronder opeethypotheken en verduurzaming. Bent u in de gelegenheid om hier met ons over te spreken op het Ministerie van BZK?
Een telefonische afspraak is eventueel ook mogelijk? Kunt u één uur op één van de volgende tijdstippen: vrijdagmiddag 8 december, dinsdagochtend 12 december, donderdagmiddag 14 december? Graag hoor ik welk tijdstip u schikt.
Alvast bedankt.
[redacted]

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

<hr size=2 width="100%" align=center>
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@dmfco.nl>
Verzonden: dinsdag 16 oktober 2018 09:49
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Beste [redacted]

De kamerbrief van de minister van afgelopen zomer lijkt bijzonder volledig qua aandachtspunten en inhoudelijk buiten discussie.
Vanuit onze praktijkkennis en ervaring willen we nog een suggestie doen. Hierbij onze input:

De minister geeft aan dat de casuïstiek vooralsnog ontbreekt rondom te hoge inkomensnormen bij koopstarters. Daarnaast heeft NIBUD meer inzicht geboden in de daadwerkelijke kosten bij huren en kopen (bijkomende kosten bij een koopwoning). Echter, het probleem doet zich naar onze mening nog steeds voor en wordt alleen maar groter nu het percentage particuliere beleggers op de woningmarkt fors toeneemt. Niet alleen is hierdoor het aanbod schaarser voor de koopstarter maar ook worden de huurprijzen, onder andere door de komst van deze nieuwe groep beleggers, steeds hoger. Wellicht is het een overweging om in 2019 hier toch opnieuw serieus naar te kijken omdat de marktomstandigheden zo snel wijzigen?

Hopelijk kunnen jullie hier mee uit de voeten.

Met vriendelijke groet,
[redacted] • [redacted]

Dutch Mortgage Funding Company
[redacted]@dmfco.nl
Bezuidenhoutseweg 16B • 2594 AV Den Haag • The Netherlands • www.dmfco.nl

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. DMF Investment Management B.V. sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending.
This e-mail is intended exclusively for the addressee(s), and may not be passed on to, or made available for use by any person other than the addressee(s). DMF Investment Management B.V. excludes any liability resulting from any electronic transmission.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 september 2018 11:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: platform hypotheken

Beste [redacted],

Afgelopen jaar ben je betrokken geweest bij het platform hypotheken. In dit jaar zijn de resultaten van maatwerk geëvalueerd en zijn ontwikkelingen en knelpunten besproken rondom verzilveren, koopstarters en verduurzaming en hypotheken (zie bijlage de kamerbrief).

Komend jaar willen we in het platform hypotheken weer samen met de sector knelpunten in de hypotheekverlening bespreken en zoeken naar oplossingen. Op dit moment zijn we aan het inventariseren welke onderwerpen/knelpunten geschikt zijn om te bespreken. Input van de deelnemers van het platform is hierbij essentieel. Graag horen we of jij concrete onderwerpen/knelpunten hebt die geschikt zijn om op te pakken bij het platform.
Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,
[redacted] en [redacted]

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

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@dmfco.nl>
Verzonden: dinsdag 9 oktober 2018 09:15
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Hi [redacted]

Ga ik voor zorgen!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Dutch Mortgage Funding Company
[redacted]@dmfco.nl Bezuidenhoutseweg 16B . 2594 AV Den Haag . The Netherlands . www.dmfco.nl

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. DMF Investment Management B.V. sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending.
This e-mail is intended exclusively for the addressee(s), and may not be passed on to, or made available for use by any person other than the addressee(s). DMF Investment Management B.V. excludes any liability resulting from any electronic transmission.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: dinsdag 9 oktober 2018 09:55
Aan: [redacted]@dmfco.nl>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Hoi [redacted],

Dank voor je mail. Als het deze week lukt zou het fijn zijn.
Begin volgende week wil ik de ingekomen ideeen bespreken.
Alvast bedankt.

Groet, [redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: [redacted]@dmfco.nl<mailto[redacted]@dmfco.nl>>
Datum: maandag 08 okt. 2018 10:55 AM
Aan: [redacted]@minbzk.nl<mailto[redacted]@minbzk.nl>>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Beste [redacted]

Dank voor de mail met uitnodiging om input te geven. We zijn de mogelijke input hier aan het inventariseren.
Heb je ook een deadline toevallig?

Groet,
[redacted]

Dutch Mortgage Funding Company
[redacted]@dmfco.nl>
Bezuidenhoutseweg 16B * 2594 AV Den Haag * The Netherlands *
www.dmfco.nl<http://www.dmfco.nl/>

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. DMF Investment Management B.V. sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending.
This e-mail is intended exclusively for the addressee(s), and may not be passed on to, or made available for use by any person other than the addressee(s). DMF Investment Management B.V. excludes any liability resulting from any electronic transmission.

Van:[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: woensdag 26 september 2018 11:35
Aan:[redacted]@dmfco.nl>
Onderwerp: platform hypotheken

Beste [redacted]

Afgelopen jaar ben je betrokken geweest bij het platform hypotheken. In dit jaar zijn de resultaten van maatwerk geëvalueerd en zijn ontwikkelingen en knelpunten besproken rondom verzilveren, koopstarters en verduurzaming en hypotheken (zie bijlage de kamerbrief).

Komend jaar willen we in het platform hypotheken weer samen met de sector knelpunten in de hypotheekverlening bespreken en zoeken naar oplossingen. Op dit moment zijn we aan het inventariseren welke onderwerpen/knelpunten geschikt zijn om te bespreken. Input van de deelnemers van het platform is hierbij essentieel. Graag horen we of jij concrete onderwerpen/knelpunten hebt die geschikt zijn om op te pakken bij het platform.
Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,
[redacted] en [redacted]

[redacted]
.....
Woningmarkt/Koop- en kapitaalmarkt
DG Bestuur en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag
.....
[redacted]
www.woningmarktbeleid.nl<http://www.woningmarktbeleid.nl/>

_____
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 27 september 2018 10:06
Aan: [redacted]@asr.nl>
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Hoi [redacted]

Dank voor deze input. We nemen het mee.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 september 2018 15:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: platform hypotheken

Ha [redacted],

Waar wij erg mee worstelen is verzilveren / seniorenleningen in het licht van de aflosvrije discussie. Ook het ontbreken van duidelijkheid over rentemiddelen baart ons zorgen omdat we dit zien als een mogelijk middel om klanten met aflosvrije hypotheken in het risico segment te helpen om de lening voor een lange periode betaalbaar te houden. We zijn echter huiverig omdat we geen duidelijkheid is of de gehanteerde methode voldoet aan de MCD.

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: woensdag 26 september 2018 11:37
Aan: [redacted]@asr.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: EXT: platform hypotheken

Beste [redacted],

Afgelopen jaar ben je betrokken geweest bij het platform hypotheken. In dit jaar zijn de resultaten van maatwerk geëvalueerd en zijn ontwikkelingen en knelpunten besproken rondom verzilveren, koopstarters en verduurzaming en hypotheken (zie bijlage de kamerbrief).

Komend jaar willen we in het platform hypotheken weer samen met de sector knelpunten in de hypotheekverlening bespreken en zoeken naar oplossingen. Op dit moment zijn we aan het inventariseren welke onderwerpen/knelpunten geschikt zijn om te bespreken. Input van de deelnemers van het platform is hierbij essentieel. Graag horen we of jij concrete onderwerpen/knelpunten hebt die geschikt zijn om op te pakken bij het platform.
Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,
[redacted] en [redacted]

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

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Deel 2. Nr. 103

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 15:58
Aan: [redacted]@adfiz.nl>; [redacted]@ovfd.nl>
Onderwerp: RE: enquête platform

Beste [redacted],

Dank voor jullie reactie. We willen de enquête tot 19 januari openzetten, omdat we anders in de knel komen met de planning van het platform. Ik stuur jullie deze week de enquête door. Zullen we hem dan aan het einde van de 1e week van januari uitzetten?

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@adfiz.nl]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 13:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: enquête platform

[redacted],

Ook van mijn kant commitment om de enquête te delen met Adfiz-leden! Voor het overige sluit ik mij bij de opmerkingen van [redacted] aan. Ik weet niet hoe jullie qua verdere planning zitten, maar onze leden krijgen het meestal in de loop van januari pas wat rustiger. Voor een hoger responspercentage is het wellicht slim nog een paar weken te wachten met uitzetten.

Hartelijke groet,

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ps. Al ingeschreven voor de Nieuwjaarsbijeenkomst op 11 januari?

[redacted]

LEES ONLINE
Adfiz *magazine #5*

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u is terecht gekomen, wilt u ons dan direct bellen? Wij verzoeken u in dit geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden, omdat het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten.

Van: [redacted] @ovfd.nl]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 12:26
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @adfiz.nl>
Onderwerp: Re: enquête platform

Beste [redacted],

Prima, ik wil de enquete wel delen met mijn leden. Ik zal de serviceproviders vragen het ook onder hun kantoren uit te zetten, maar kun je ook aangeven op welke termijn. Volgens mij heeft het niet veel zin om de enquete nog voor het einde van het jaar uit te zetten, het is op dit moment gigantisch druk. Heel veel mensen willen hun hypotheek nog dit jaar rond krijgen en dat is alle hens aan dek. Is het daarnaast nog een idee dat wij ook even meekijken naar de enquete, de vorige keer hebben we nog suggesties kunnen doen, meer vanuit praktisch oogpunt.

Alvast hele fijne feestdagen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Op 20 dec. 2017, om 10:41 heeft [redacted] @minbzk.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted] en [redacted],

We hebben eerder gesproken over de mogelijkheid om, net als vorig jaar, adviseurs te bevragen over de onderwerpen die bij de volgende platformbijeenkomst op de agenda staan.

We zijn momenteel bezig met de laatste hand te leggen aan een enquête voor geldverstrekkers en voor adviseurs. We maken daarbij net als vorig jaar gebruik van surveymonkey. Deelnemers kunnen dan via een link de enquête invullen. We willen de enquête morgen klaar hebben.

Kunnen jullie de enquête delen met jullie leden?

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.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@dmfco.nl>
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 14:25
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@dmfco.nl>
Onderwerp: RE: Vervolg platform maatwerk

Beste [redacted]

Vrijdag 1 december komt ons prima uit.
Schikt 10.00 uur?

Met vriendelijke groet,
[redacted] • [redacted]

[redacted]

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. DMF Investment Management B.V. sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending.
This e-mail is intended exclusively for the addressee(s), and may not be passed on to, or made available for use by any person other than the addressee(s). DMF Investment Management B.V. excludes any liability resulting from any electronic transmission.

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 10:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervolg platform maatwerk

Beste [redacted]

Dank voor uw reactie. Vrijdagen zijn ook zeker mogelijk. Schikt vrijdag 1 december? Hebben jullie voorkeur voor de ochtend of de middag?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
.....
[redacted]
W www.woningmarktbeleid.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Van: [redacted] @dmfco.nl]
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 08:59
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @dmfco.nl>
Onderwerp: RE: Vervolg platform maatwerk

Geachte mevrouw [redacted]

Dank voor uw email. In verband met een interne portefeuillewisselingen zullen mijn collega [redacted] (cc) en ondergetekende het vervolg overnemen van [redacted].
Wij maken hiervoor uiteraard graag tijd vrij. Is dinsdag de 28e de enige optie? Onze voorkeur zou in die week namelijk uitgaan naar de woensdag of vrijdag.

Ik hoor het graag,

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Dutch Mortgage Funding Company
[redacted]@dmfco.nl
Bezuidenhoutseweg 16B • 2594 AV Den Haag • The Netherlands • www.dmfco.nl

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. DMF Investment Management B.V. sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending.
This e-mail is intended exclusively for the addressee(s), and may not be passed on to, or made available for use by any person other than the addressee(s). DMF Investment Management B.V. excludes any liability resulting from any electronic transmission.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Vervolg platform maatwerk
Datum: 9 november 2017 om 15:43:24 CET
Aan: "[redacted]@dmfco.nl'" [redacted]@dmfco.nl>

Geachte heer [redacted], beste [redacted],

Ik heb uw contactgegevens ontvangen van mijn collega [redacted]. Ik heb begrepen dat u eerder betrokken was bij het platform maatwerk zoals opgezet door het Ministerie van BZK en Financien. Samen met [redacted] en [redacted] zal ik de aankomende tijd werken aan het vervolg op het platform maatwerk.
We zouden graag met DMFCO/Munt spreken over hoe jullie het platform en de uitkomsten ervaren hebben. Ook denken we graag met jullie door over een thema voor het volgende platform te weten verduurzaming.
Bent u in de gelegenheid om hier met ons over te spreken? Schikt dinsdagochtend 28 november op het Ministerie van BZK?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
.....
[redacted]
W www.woningmarktbeleid.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]@achmea.nl>
Verzonden: dinsdag 7 november 2017 15:29
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Vervolg platform maatwerk

Beste [redacted],

Binnen Achmea Bank (niet Syntrus!) zijn er enkele iniatieven m.b.t. verduurzaming. Ik inventariseer eerste wie de beste kandidaat is voor een vervolggesprek.

Binnen Achmea is ook Syntrus een hypotheekverstrekker, maar dit betreft een andere entiteit dan Achmea Bank. Mocht je specifiek op zoek zijn naar een gesprekspartner bij Syntrus raad ik je aan om contact op te nemen met [redacted] (director Hypotheken) of [redacted] (manager woninghypotheken). Ik kan je evt. aan verdere contactgegevens helpen.

Met vriendelijke groet,

Achmea Bank | Productmanagement
[redacted]

Spoorlaan 298 **|** 5017 JZ **|** Tilburg
[redacted]@achmea.nl

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: maandag 6 november 2017 17:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: Vervolg platform maatwerk

Geachte [redacted],

Ik heb uw contactgegevens ontvangen van mijn collega [redacted]. Ik heb begrepen dat u eerder betrokken was bij het platform maatwerk zoals opgezet door het Ministerie van BZK en Financien. Samen met [redacted] en [redacted] zal ik de aankomende tijd werken aan het vervolg op het platform maatwerk.
We zouden graag met Syntrus Achmea spreken over hoe jullie het platform en de uitkomsten ervaren hebben. Ook denken we graag met jullie door over thema's voor het volgende platform te weten verduurzaming.
Bent u en wellicht ook uw collega's mevrouw [redacted] en heer [redacted] in de gelegenheid om hier met ons over te spreken? Schikt donderdagochtend 23 november op het Ministerie van BZK?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
.....
[redacted]
W www.woningmarktbeleid.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Met vriendelijke groet,

[redacted]

.....

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
[redacted]
W www.woningmarktbeleid.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

**********DISCLAIMER**********

De informatie in dit bericht is vertrouwelijk. Het is daarom niet toegestaan dat u deze informatie openbaar maakt, vermenigvuldigt of verspreidt, tenzij de verzender aangeeft dat dit wel is toegestaan. Als dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, vragen wij u vriendelijk maar dringend om het bericht en kopieën daarvan te vernietigen. Dit bericht is gecontroleerd op bekende virussen. Helaas kunnen wij niet garanderen dat het bericht dat u ontvangt volledig en tijdig verzonden is, of tijdig ontvangen wordt en vrij is van virussen of aantasting door derden.

****

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 januari 2018 16:15

Aan: [redacted]@adfiz.nl>; [redacted]@ovfd.nl>
Onderwerp: RE: Enquête platform hypotheken

Dank alvast! Leuk om te horen dat jullie tijdens de nieuwjaarsbijeenkomst aandacht aan het platform gegeven hebben.

[redacted]

Van: [redacted]@adfiz.nl]
Verzonden: vrijdag 12 januari 2018 15:30
Aan: [redacted] / OVFD
Onderwerp: RE: Enquête platform hypotheken

Beste [redacted],

Wij nemen de enquête komende week mee in onze nieuwsbrief. Overigens is er gisteren tijdens onze nieuwjaarsbijeenkomst ook nog aandacht besteedt aan het Platform Maatwerk en de enquête, dus ik verwacht dat het aantal respondenten de komende dagen hierdoor ook nog wat zal stijgen.

Groet,
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 12 januari 2018 15:19

Aan: [redacted]@ovfd.nl>; [redacted]@adfiz.nl>
Onderwerp: Enquête platform hypotheken

Beste [redacted] en [redacted],

De enquête is momenteel door 70 adviseurs beantwoord. Zouden jullie nog een herinnering willen sturen? De sluitingsdatum van de enquête is 19 januari.

Alvast bedankt,

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.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 januari 2018 13:13
Aan: '[redacted]@adfiz.nl>; [redacted]@ovfd.nl' [redacted]@ovfd.nl>
Onderwerp: RE: enquête platform

Beste [redacted] en [redacted],

De beste wensen voor 2018.

Zoals afgesproken de link naar de enquête die jullie kunnen delen met jullie leden. De input van adviseurs was het afgelopen jaar erg nuttig. Hopelijk krijgen we ook dit jaar weer veel waardevolle reacties.

https://nl.surveymonkey.com/r/JWH3G7Z

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]@adfiz.nl]
Verzonden: vrijdag 22 december 2017 15:02
Aan: [redacted]@ovfd.nl'
Onderwerp: RE: enquête platform

Goedemiddag [redacted],

Zojuist heb ik naar de enquête gekeken. Goede inleiding en vragen! Paar opmerkingen:

1. Waar in de vragen 2 en 4 wordt gesproken over 'maatwerk' is het wellicht duidelijker direct te spreken over 'explain' of 'gebruik te maken van de wettelijke explain-mogelijkheden'.
2. Is het mogelijk bij of na vraag 3 een toelichting te plaatsen met een beknopte samenvatting van de uitkomsten van Platform Maatwerk 2017? Wanneer de adviseur vraag 3 met 'nee' beantwoord, is vraag 4 alsnog lastig te beantwoorden.
3. Doel je met vraag 5 op de veranderingen in het afgelopen jaar of onderdelen waar richting de toekomst meer mogelijkheden moeten komen? Ik vermoed het afgelopen jaar, maar wellicht ook goed dit als zodanig te benoemen.

Kun je hier wat mee?

Alvast goede kerstdagen!

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 22 december 2017 08:58
Aan: [redacted]@adfiz.nl>; [redacted]@ovfd.nl>
Onderwerp: RE: enquête platform

Beste [redacted] en [redacted],

Ik heb de concept-enquête bijgevoegd. In de enquête stellen we evaluatievragen over de uitkomsten van het platform maatwerk en over de onderwerpen voor de volgende bijeenkomst: verduurzaming en opeethypotheken.

We hebben geprobeerd de lengte van de enquête beperkt te houden. Parallel bevragen we ook de kredietverstrekkers naar aanpassingen in het acceptatiebeleid en in hoeverre zij nu maatwerk bieden op de geconstateerde knelpunten.

Suggesties zijn welkom.

Groet, [redacted]

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 15:58
Aan: [redacted] @adfiz.nl>; [redacted] @ovfd.nl>
Onderwerp: RE: enquête platform

Beste [redacted] en [redacted],

Dank voor jullie reactie. We willen de enquête tot 19 januari openzetten, omdat we anders in de knel komen met de planning van het platform. Ik stuur jullie deze week de enquête door. Zullen we hem dan aan het einde van de 1e week van januari uitzetten?

Groet, [redacted]

Van: [redacted] @adfiz.nl]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 13:39
Aan: [redacted] @ovfd.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: enquête platform

[redacted]

Ook van mijn kant commitment om de enquête te delen met Adfiz-leden! Voor het overige sluit ik mij bij de opmerkingen van [redacted] aan. Ik weet niet hoe jullie qua verdere planning zitten, maar onze leden krijgen het meestal in de loop van januari pas wat rustiger. Voor een hoger responspercentage is het wellicht slim nog een paar weken te wachten met uitzetten.

Hartelijke groet,

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ps. Al ingeschreven voor de Nieuwjaarsbijeenkomst op 11 januari?

LEES ONLINE
Adfiz *magazine #5*

[redacted]

[redacted]

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u is terecht gekomen, wilt u ons dan direct bellen? Wij verzoeken u in dit geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden, omdat het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten.

Van: [redacted]@ovfd.nl]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 12:26
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@adfiz.nl>
Onderwerp: Re: enquête platform

Beste [redacted]

Prima, ik wil de enquete wel delen met mijn leden. Ik zal de serviceproviders vragen het ook onder hun kantoren uit te zetten, maar kun je ook aangeven op welke termijn. Volgens mij heeft het niet veel zin om de enquete nog voor het einde van het jaar uit te zetten, het is op dit moment gigantisch druk. Heel veel mensen willen hun hypotheek nog dit jaar rond krijgen en dat is alle hens aan dek. Is het daarnaast nog een idee dat wij ook even meekijken naar de enquete, de vorige keer hebben we nog suggesties kunnen doen, meer vanuit praktisch oogpunt.

Alvast hele fijne feestdagen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Op 20 dec. 2017, om 10:41 heeft [redacted] @minbzk.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted] en [redacted],

We hebben eerder gesproken over de mogelijkheid om, net als vorig jaar, adviseurs te bevragen over de onderwerpen die bij de volgende platformbijeenkomst op de agenda staan.

We zijn momenteel bezig met de laatste hand te leggen aan een enquête voor geldverstrekkers en voor adviseurs. We maken daarbij net als vorig jaar gebruik van surveymonkey. Deelnemers kunnen dan via een link de enquête invullen. We willen de enquête morgen klaar hebben.

Kunnen jullie de enquête delen met jullie leden?

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.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 12:00
Aan: [redacted] @adaxio.nl>
CC: [redacted] @cmisgroup.com>
Onderwerp: RE: verzilverproduct met oprenting

Wij zien iets verlaat. Ik verwacht dat we er over 10 tot 15 minuten zijn.

Groet, [redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: [redacted]@adaxio.nl>
Datum: maandag 02 okt. 2017 10:01 AM
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Kopie: [redacted]@cmisgroup.com>
Onderwerp: RE: verzilverproduct met oprenting

Hi [redacted],
Ik heb de afspraak aangepast en een uitnodiging naar jullie gezonden. Tot morgen.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
CMIS Group
Kingsfordweg 43-117
1043 GP Amsterdam
Postbus 37684
[redacted]

From: [redacted]@minbzk.nl]
Sent: vrijdag 29 september 2017 17:21
To: [redacted]
Subject: RE: verzilverproduct met oprenting
Wij komen met de trein. Mijn collega [redacted] sluit aan.
Groet, [redacted]
Van: [redacted]@adaxio.nl]
Verzonden: vrijdag 29 september 2017 17:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: verzilverproduct met oprenting
Hi [redacted],
Dat is prima, kom je met de trein of auto (ivm eventuele parkeerplek) en kun je de namen van alle personen doorgeven die meekomen?
Groet,
J[redacted]
From: [redacted]@minbzk.nl]
Sent: vrijdag 29 september 2017 15:08
To: [redacted]@adaxio.nl>
Subject: RE: verzilverproduct met oprenting
Beste [redacted],
Wij komen in de knel met reistijd naar een andere afspraak. Zouden we alsnog de afspraak met een half uur kunnen vervroegen naar 13:00 uur en naar jullie toe kunnen komen?
Groet, [redacted]

Van: [redacted] @adaxio.nl]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 14:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: verzilverproduct met oprenting
Hi [redacted],
Onze voorkeur gaat uit naar 3 oktober vanaf 13:00. Voor ons is het geen probleem om naar Den Haag te komen.
Groet,
[redacted]
From: [redacted] @minbzk.nl]
Sent: woensdag 27 september 2017 12:53
To: [redacted] @adaxio.nl>
Cc: [redacted] @cmisgroup.com>; [redacted] @cmisgroup.com>; [redacted] @minbzk.nl>; [redacted], [redacted] minbzk.nl>
Subject: RE: verzilverproduct met oprenting
Beste [redacted]
17 oktober is wellicht het meest praktisch. Wij zijn dan van 14:00-15:30 uur bij jullie collega's van de hypotheekshop. Is daarvoor of daarna mogelijk?
Andere suggesties zijn:

- Dinsdagochtend 3 oktober
- Vrijdagochtend 6 oktober
- Vrijdagochtend 13 oktober

Hartelijke 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.
Van: [redacted] @adaxio.nl]
Verzonden: woensdag 27 september 2017 12:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: verzilverproduct met oprenting
Hallo [redacted],
Bedankt voor de uitnodiging, wij komen graag over dit onderwerp doorpraten. Van onze kant zullen [redacted] (Manager Investment Solutions) en ondergetekende aanwezig zijn.
Kun jij mij laten weten naar welke locatie en data je voorkeur uitgaat?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Manager Mortgage Investment Solutions
CMIS Group
Kingsfordweg 43-117
1043 GP Amsterdam
Postbus 37684
1030 BH Amsterdam
[redacted]

From: [redacted]@minbzk.nl]
Sent: dinsdag 26 september 2017 11:07
To: [redacted]@adaxio.nl>
Cc: [redacted]@cmisgroup.com>
Subject: verzilverproduct met oprenting

Beste [redacted],
Enige tijd geleden zijn jullie bij ons langs geweest voor een kennismaking. 10.1.c [redacted]
Onze minister heeft voor de zomer de Tweede Kamer toegezegd om mogelijke knelpunten rondom 'opeethypotheken' te onderzoeken. We zijn nu aan het inventariseren waar marktpartijen tegenaan lopen. Dit kan wet- en regelgeving of toezicht zijn, maar bijvoorbeeld ook (kosten van) het afdekken van huizenprijsrisico en langlevenrisico. Daarnaast willen we meer inzicht krijgen in de vraag naar het product. Met name nu we het, in het kader van het platform maatwerk, eenvoudiger gemaakt hebben voor kredietverstrekkers om senioren met een explain te toetsen op werkelijke lasten.
We zouden hier graag binnenkort eens met jullie over doorpraten.
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.

<hr size=2 width="100%" align=center>
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die

verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.
Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.
Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.
Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 11:56
Aan: [redacted] @dmfco.nl' [redacted] @dmfco.nl>; [redacted] @dmfco.nl' [redacted] @dmfco.nl>
Onderwerp: Update platform hypotheken

Beste [redacted] en [redacted],
Enige tijd geleden hebben we elkaar gesproken over het platform hypotheken. Voor het komende jaar staan er vijf thema's op het programma:

1. De evaluatie van het platform maatwerk
2. Verzilveren van overwaarde met bijzondere aandacht voor opeethypotheken
3. Verduurzaming van particulier woningbezit
4. Stapsgewijs oversluiten
5. Starters op de woningmarkt

In maart willen we twee werkgroepen op werknemersniveau organiseren rondom de verschillende thema's. Vorig jaar was [redacted] hierbij aanwezig. We willen ook nu één van jullie uitnodigen om deel te nemen.
Beide werkgroepen worden in Utrecht (Niasstraat 1, 3531 WR Utrecht) georganiseerd:

- 13 maart van 9:30 tot 12:30 uur: Werkgroep 1, evaluatie, verzilveren en stapsgewijs oversluiten.
- 27 maart van 9:30 tot 12:30 uur: Werkgroep 2, starters en verduurzaming.

Ik verneem graag of één van jullie kan aansluiten.
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.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 8 juni 2018 11:54
Aan: [redacted]@ovfd.nl>; [redacted]@adfiz.nl>
Onderwerp: FW: Eindbijeenkomst Platform Hypotheken

Beste [redacted], [redacted],

Ter info. De stukken voor de eindbijeenkomst zijn net gedeeld met de deelnemers.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 8 juni 2018 12:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: Eindbijeenkomst Platform Hypotheken

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

.....

Afwezig op woensdag.

Van: [redacted]@cmisfranchise.nl>
Verzonden: woensdag 22 februari 2017 10:59
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: enquete maatwerk

Ok dank je. Ik ben benieuwd!

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 22 februari 2017 10:41
Aan: [redacted]@cmisfranchise.nl>
Onderwerp: RE: enquete maatwerk

Beste [redacted]

Dank voor je mail. Uit de voorlopige analyse van de reacties op de enquête komt naar voren dat zich met name voor senioren en starters knelpunten lijken voor te doen. Om deze reden kiezen we ervoor om het platform te benutten om de knelpunten voor deze groepen te bespreken en oplossingen te zoeken.

Op korte termijn verwachten we twee werkgroepen te starten, één voor starters en één voor senioren. Tijdens deze werkgroepen zullen we aan de hand van meerdere casussen de knelpunten onderzoeken en oplossingen formuleren. De bevindingen van de enquête zullen ter voorbereiding op de werkgroep worden gedeeld. Zodra de opzet van de werkgroepen definitief is, stuur ik verdere informatie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]@cmisfranchise.nl]
Verzonden: woensdag 15 februari 2017 7:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: enquete maatwerk

Goedemorgen [redacted],

De enquête is nu zo'n anderhalve week beëindigd, we zijn heel benieuwd naar de uitkomsten daarvan.

Kun je ook iets vertellen over het vervolg?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Product & Business Expert

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 18 januari 2017 9:28
Aan: [redacted]@cmisfranchise.nl>
Onderwerp: RE: enquete maatwerk

Hoi [redacted],

In onze ogen is alleen 4.1 een echte explain, aangezien daarin van de regeling kan worden afgeweken voor maatwerk. De overige paragrafen bieden uitzonderingsbepalingen om binnen de regeling af te wijken van de leennormen.

We zijn echter in beiden geïnteresseerd, dus de vragenlijst is niet specifiek gericht alleen het gebruik van explains. Doordat veel termen ook door elkaar gebruikt lijken te worden, zijn we ook van plan om de binnengekomen enquêtes nog met verschillende partijen te bespreken om de uitkomsten beter te kunnen duiden.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]@cmisfranchise.nl]
Verzonden: woensdag 18 januari 2017 8:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: enquete maatwerk

Hallo[redacted],

Even duidelijkheid verkrijgen over de definitie van een 'explain':

Daar worden ook de paragrafen 4.1 t/m 4.4 en 5.5 onder verstaan toch?
http://wetten.overheid.nl/BWBR0032503/2017-01-01

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, it cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.
Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and

delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, it cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Van: [redacted]@cmisfranchise.nl>
Verzonden: vrijdag 13 januari 2017 14:57
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Maatwerk hypotheekverstrekking

Hallo [redacted],

Dank voor je update, dat waardeer ik zeer. Wij ervaren het werkgroepinitiatief als positief.

We hebben in december via de OvFD contact gehad over de vragenlijst en ik heb mijn feedback ingestuurd.
Betrof deze punten:

- Bij vraag 1 en 2 zou ik een toelichting geven wat een explain is en welke vermeld staan in de TRHK.
- Suggestie om bij vraag 3 een keuzemenu met opsomming te geven met de optie Anders,…
- Wie worden benaderd voor het invullen van de enquête? Belangrijk dat ook adviseurs worden meegenomen en niet alleen aanbieders of centrale organisaties.

Situaties die niet specifiek worden genoemd in deze enquête zijn de volgende:

- Einde relatie en de blijvende partner die moet toetsen met de oude rente en het nieuwe deel annuïtair moet sluiten.
- Senioren die goedkoper willen gaan wonen maar door de beperking van de hoogte op aflossingsvrij toch vaak op hogere lasten uitkomen. Of die genoeg overwaarde om de woning contant te betalen maar geen mogelijkheid hebben om tijdelijk een overbrugging te sluiten.
- Flexwerkers met een kort (relevant) dienstverband of een lager gemiddelde door een schommeling in inkomen.

- Bij doorstromers speelt vaak het probleem dat de gelden uit afkoop KEW niet bij passeren beschikbaar zijn omdat de oude geldverstrekker de zekerheid niet eerder wil opgeven.
- Oversluiting naar lagere lasten kan lang niet altijd doordat inkomenstoetsing niet haalbaar blijkt. Vreemd omdat de lasten soms fors omlaag kunnen.
- Vanuit huur naar kopen (lastenverlaging vanuit hogere huur naar lagere hypotheeklast).

Uiteraard doen wij mee aan dit onderzoek (kunnen wij trouwens inzage krijgen in de antwoorden van onze adviseurs?), ik kan je een bestand leveren met contactgegevens van onze adviseurs. Wij kunnen het onderzoek ook zelf onder onze kantoren verspreiden.

We hebben zelf geen stappen gezet voor een eigen werkgroep, we haken graag aan bij dit initiatief! Vanzelfsprekend hebben we ook ideeën over de invulling daarvan!

Ps: we zijn blij met de aanpassing door NHG van de toetsrente op een versneld in te lossen leningdeel bij naderend pensioen.

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: vrijdag 13 januari 2017 13:32
Aan: [redacted]@cmisfranchise.nl>
Onderwerp: Maatwerk hypotheekverstrekking

Hoi[redacted],

Zoals wellicht bekend zijn wij momenteel ook bezig met het opstarten van een platform waarbinnen we graag met een aantal betrokken partijen de knelpunten en mogelijke oplossingen hiervoor willen bespreken. In aanloop hier naartoe zijn we bezig met het uitzetten van een onderzoek middels een enquête onder aanbieders en intermediairs over maatwerk in de huidige praktijk. We hebben contact met Adfiz en OvFD gehad hierover. Zij zullen ons helpen met het verspreiden van de enquête onder hun achterban. Aangezien we eerder ook gesproken hebben met jullie over maatwerk en de ervaren belemmeringen, zou ik de vragenlijst ook graag aan jullie organisatie willen sturen. Willen jullie deelnemen aan het onderzoek?

Daarnaast was ik benieuwd of jullie nog bezig zijn met het onderwerp. Eerder hebben jullie namelijk aangegeven ook een werkgroep rond maatwerk te willen starten. Hoe staat het daar nu mee?

Groet,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, it cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Van: [redacted]@cmisfranchise.nl>
Verzonden: dinsdag 14 maart 2017 09:18
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Werkgroep maatwerk en casussen

Goedemorgen [redacted],

Ik heb jouw mail doorgezet naar [redacted], die bij de werkgroep Starters aanwezig is.
Hij zal eind van de week een casus aanleveren.

[redacted] (Senioren) is reeds aan de slag met jouw verzoek!

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: maandag 13 maart 2017 12:05
Aan: [redacted]@cmisfranchise.nl>
CC: [redacted]@hypotheekshop.nl' [redacted]@hypotheekshop.nl>
Onderwerp: RE: Werkgroep maatwerk en casussen

Beste [redacted],

Excuses voor de late reactie. We hebben voor beide werkgroepen casussen nodig. Indien jullie een goede casus hebben, zouden we graag zien dat jullie deze presenteren tijdens de werkgroep. Vervolgens kunnen we dan met de AFM en andere aanwezigen in gesprek over hoe maatwerk verantwoord tot stand kan komen. We horen graag zo snel mogelijk of jullie een casus hebben, met een korte beschrijving. Dan kunnen we deze matchen met de in de enquête geconstateerde knelpunten. Uitgebreide informatie over de casus ontvangen we graag uiterlijk woensdag. De stukken moeten uiterlijk donderdag aan alle deelnemers verstuurd worden.

Hieronder zie je een voorbeeld van hoe de casus er volgens ons ongeveer kan uitzien, zodat je een beeld hebt van wat we ongeveer nodig hebben. Hier zijn we ook nog over in contact met AFM. Mocht je nog vragen hebben, dan hoor ik het graag.

Casus Koop -> Koop

Weduwe, 61jr

	Huidige situatie	*Nieuwe situatie*
Hypotheek	€ 95.500	€ 108.650
MW woning	€ 200.000,00	€ 200.000
LTV	48%	54%
Bruto maandlast/maand	**€ 418**	**€ 267**
Rentepercentage	5,25%	2,69%

Gewenste hypotheek

Leningdeel 1	95.500 euro aflossingsvrij, rente 2,69% 20jr vast
Leningdeel 2	13.150 euro annuitair, rente 2,69% 20jr vast

Inkomen voor pensionering	€ 19.863,00
Inkomen na pensionering	€ 24.301,00

Mevrouw heeft de hypotheek altijd op tijd betaald
Mevrouw heeft eigen middelen (ongeveer €5.000,-)

Samenvattend:
- Maandlasten dalen
- Rente daalt, en 20jr zekerheid
- LTV stijgt, mevrouw gaat wel aflossen.
- Betaalmoraal is goed
- Inkomen gaat omhoog

Hypotheek past niet op huidig inkomen, wel op pensioeninkomen.

13 maart 2017 | Voorbeeld

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] @cmisfranchise.nl]
Verzonden: woensdag 8 maart 2017 20:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted] @hypotheekshop.nl'
Onderwerp: RE: Werkgroep maatwerk en casussen

Hallo [redacted]

We gaan verzamelen. Hoeveel casussen zijn nodig en wanneer moet je ze hebben?
Ook voor de starters werkgroepen?

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise

[redacted]

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 8 maart 2017 13:08
Aan: [redacted] @hypotheekshop.nl>; [redacted]
<[redacted] @cmisfranchise.nl>
Onderwerp: Werkgroep maatwerk en casussen

Beste [redacted] en [redacted]

Van [redacted] hoorde ik dat jullie de werkgroep voor senioren bijwonen [redacted] zelfs beide werkgroepen). Leuk dat we elkaar na het gesprek in september weer zien bij de werkgroep.

Voor de werkgroepen zijn we op zoek naar uitgebreide casussen om tijdens de werkgroep te bespreken. Nu hadden wij zelf in de in januari ingevulde vragenlijsten een casus gevonden over iemand die van een koopwoning met hypotheek naar een goedkopere woning wilde verhuizen, maar niet de benodigde hypotheek kon krijgen. Volgens mij is deze casus door [redacted] genoemd. Zouden jullie bereid zijn om deze casus tijdens de werkgroep te presenteren? En zo ja, is het mogelijk om op korte termijn een uitgebreide casusbeschrijving te ontvangen, zodat we deze kunnen meenemen in de stukken voor de werkgroep?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning

The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.
Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Van: [redacted]@cmisfranchise.nl>
Verzonden: woensdag 8 maart 2017 20:42
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@hypotheekshop.nl' [redacted]@hypotheekshop.nl>
Onderwerp: RE: Werkgroep maatwerk en casussen

Hallo [redacted],

We gaan verzamelen. Hoeveel casussen zijn nodig en wanneer moet je ze hebben?
Ook voor de starters werkgroepen?

Met vriendelijke groet,

CMIS Franchise
[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 8 maart 2017 13:08
Aan: [redacted]@hypotheekshop.nl>; [redacted]

[redacted] @cmisfranchise.nl>
Onderwerp: Werkgroep maatwerk en casussen

Beste [redacted] en [redacted],

Van [redacted] hoorde ik dat jullie de werkgroep voor senioren bijwonen [redacted] zelfs beide werkgroepen). Leuk dat we elkaar na het gesprek in september weer zien bij de werkgroep.

Voor de werkgroepen zijn we op zoek naar uitgebreide casussen om tijdens de werkgroep te bespreken. Nu hadden wij zelf in de in januari ingevulde vragenlijsten een casus gevonden over iemand die van een koopwoning met hypotheek naar een goedkopere woning wilde verhuizen, maar niet de benodigde hypotheek kon krijgen. Volgens mij is deze casus door [redacted] genoemd. Zouden jullie bereid zijn om deze casus tijdens de werkgroep te presenteren? En zo ja, is het mogelijk om op korte termijn een uitgebreide casusbeschrijving te ontvangen, zodat we deze kunnen meenemen in de stukken voor de werkgroep?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted]
http://www.woningmarktbeleid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Deel 2, nr 104

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 december 2017 17:15
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Overleg gesprek Ovfd

Ha [redacted],

Hierbij een kort verslagje van ons gesprek met Ovfd. Heb jij aanvullingen?

Ovfd is positief over het initiatief dat genomen is met het platform. De enquête die voorafgaand aan het platform is uitgezet heeft Ovfd doorgeleid naar adviseurs. Zij waren er blij mee dat hierdoor veel input opgehaald kon worden.
In het algemeen zijn adviseurs voor de mate van maatwerk afhankelijk van geldverstrekkers. Geldverstrekkers zijn tegelijkertijd soms weer beducht door de AFM. Ovfd heeft de indruk dat geldverstrekkers de verduidelijkingen gebruiken maar het is nog te vroeg om te zeggen in welke mate. In februari/maart is er wellicht een beter beeld. Ovfd is bereid de evaluatie-enquête wederom uit te zetten. Ovfd probeert ook de regiepartijen (zoals Munt) te betrekken die niet vertegenwoordigd worden door NvB.
Adviseurs waren tevreden met de aanpassing in de RHK op de toetsrente voor kortlopende leningdelen.

Ovfd ziet dat starters onvoldoende een plek kunnen vinden op de koopmarkt. De motie die oproept om de verplichting om de hypotheek af te lossen terug te brengen van 100% naar 70% kan starters helpen omdat dit kan leiden tot lagere maandlasten bij de aanvraag voor de hypotheek.
Ten aanzien van verzilveren ziet Ovfd dat er behoefte is aan dergelijke producten. Maar funders vinden deze producten lastig. Voor welke LTV's maak je dit product beschikbaar?
Het WEW zou iets kunnen betekenen voor de funding maar ook om normen te zetten.

Verduurzaming leeft niet bij starters aldus Ovfd. De uitzondering 106% is te complex.
Geldverstrekkers gaan hier nog niet erg vooruitstrevend mee om. Weinig aanbieders bieden een lagere rente voor energiezuinige woningen.

Groet,
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
[redacted]
W www.woningmarktbeleid.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 november 2017 09:52
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted], [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@rijksoverheid.nl>
Onderwerp: Terugkoppeling gesprek met het Verbond

Hoi allen,

Bijgevoegd stuur ik jullie het verslag toe van het gesprek dat [redacted] en ik hadden met het Verbond van Verzekeraars in het kader van het platform hypotheekverstrekking.

Groet,
[redacted]

Terugkoppeling gesprek met het Verbond

Platform
- Het platform is een goed initiatief. Het Verbond is tevreden met de resultaten, maar met name de verduidelijkingen hadden nog wel wat concreter gemogen. Het is goed dat het platform voortgezet wordt en dat er doorlopend aandacht wordt gevraagd voor maatwerk.
- Het is daarbij niet nodig om iedereen mee te krijgen, het is voldoende als er een aantal hypotheekaanbieders zijn die aan maatwerk doen. We hebben aangegeven dat we constateren dat een deel van de banken aan maatwerk doen, maar dat pensioenfondsen en verzekeraars achter blijven.
- Het Verbond herkent dit beeld en ziet onder de leden nog niet een toename van maatwerk. Het is goed dat onduidelijkheden zijn weggenomen, maar de leden zijn nog steeds terughoudend met het gebruik van maatwerk. Deels ontbreekt de wil: een maatwerkdossier brengt extra kosten met zich mee die niet terugverdiend kunnen worden. Het verbond ziet mogelijkheden om de kosten van maatwerk terug te verdienen met een renteopslag maar de leden maken geen gebruik van deze mogelijkheid. Deels ontbreekt durf, een deel van de leden is nog steeds bang om fouten te maken en voor eventuele boetes/reputatieschade. Meer verduidelijkingen van de AFM en doorlopende aandacht voor het thema kan vertrouwen geven. Tenslotte is het fundingmodel van verzekeraars en pensioenfondsen minder geschikt voor maatwerk.
- De verduidelijkingen van de AFM zijn een goede eerste aanzet. De verduidelijking voor werkelijke lasten is vrij duidelijk en goed werkbaar. De verduidelijking koop -> koop naar lagere maandlast/hypotheekschuld is minder duidelijk en zou bovendien soepeler kunnen.
- Het is goed dat de uitkomsten van het platform geëvalueerd worden. Centraal zou niet alleen de vraag moeten staan in hoeverre kredietverstrekkers maatwerk aanbieden, maar ook of er gebruik van wordt gemaakt. Dit laatste kan een indruk geven van de behoefte en van de vraag in hoeverre het advieskanaal op de hoogte is van de mogelijkheden.

Verduurzaming

- Verduurzaming ziet het Verbond als een belangrijk thema. 10.1.c [redacted]
- Het Verbond zou graag zien dat drempels weggenomen worden bij kleine investeringen. Zo zouden ze graag zien dat er voor bepaalde maatregelen bij een bestaande eigenaar geen inkomenstoets nodig is wanneer er extra geld geleend wordt voor deze maatregelen. Bij een bestaande eigenaar is de werkelijke energieuitgave bekend en kan goed bepaald worden wat de besparing van een maatregel is. De besparing kan afgezet worden tegen de maatregel en de uitgave.
- De LTV uitzondering van 106% is goed, maar het helpt alleen de starter. De doorstromer leent vaak niet maximaal. De starter is minder geneigd om te verduurzamen (blijft korter in de woning wonen). Het is daarom ook belangrijk om te focussen op de doorstromer.
- De LTI uitzondering maakt geen onderscheid tussen maatregelen. Isolerende maatregelen gaan lang mee, maar apparatuur moet binnen 10 jaar vervangen worden. Het zou logisch zijn om hierin te differentiëren. 10.1.c [redacted]
- Er is weinig vraag naar de uitzonderingen. Als je consumenten wil stimuleren moet er meer inzicht komen in de business case.
- De verduurzamingsopgave is zo groot dat de leennormen alleen geen oplossing bieden. We moeten naar het hele pakket kijken. Hoe kunnen we bij hypothecair zorgen dat de bijkomende kosten (notaris etc.) niet te hoog uitvallen? En hoe kunnen we zorgen dat consumptief krediet een goede optie is bij kleine investeringen.

Opeethypotheken
- De AFM zou tegen opeethypotheken zijn met name bij producten waarbij de risico's bij de consument liggen. Deze producten zijn duur en stellen een verkoop uit. De beste oplossing is dan toch vaak het huis verkopen en kleiner wonen.
- Het Verbond ziet nog weinig vraag naar opeethypotheken. De generatie die er aankomt zou eerder geneigd zijn om sneller kleiner te wonen. Verzekeraars hebben nog weinig interesse in opeetproducten.
- [redacted] vindt wel dat er meer dan 2 producten in de markt zouden moeten zijn, een gezonde markt voor deze producten is belangrijk.
- Hij ziet deze producten vooral als een noodoplossing. Rente op rente betalen zou nooit de eerste keus moeten zijn, maar een deel heeft geen andere optie.
- Sale and leaseback is niet aantrekkelijk. De reputatieschade is groot, met name als iemand snel overlijdt. Het product is dan relatief kostbaar.
- Hij ziet de combinatie van een levensverzekeraar met een geldverstrekker als de meest logische combinatie voor een opeetproduct. Een rol van het WEW is niet logisch, levensverzekeraars zijn gespecialiseerd in het langlevenrisico. Toch ziet hij niet dat geldverstrekkers zich bij levensverzekeraars melden. Zijn vermoeden is dat de markt het niet oppakt omdat het niet voldoende rendabel is.
- Het zou interessant kunnen zijn om het langlevenaspect in het platform in toebrengen. Hierbij moet ook gekeken worden naar het renterisico. Een product waarbij de rente vastligt gedurende de looptijd is het meest logisch, het langlevenrisico is dan eenvoudiger af te dekken. [redacted] heeft toegezegd ons in contact te brengen met een aantal levensverzekeraars om door te praten over het verzekeren van het langlevenrisico en bijbehorende productvoorwaarden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
.....
[redacted]
W www.woningmarktbeleid.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Deel 2. nr 105

Van: [redacted]
Aan: [redacted] / OVFD"; "[redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: Folluw up acties platform hypotheken
Datum: maandag 4 juni 2018 10:37:14
Bijlagen: image001.jpg
Verslag werkgroep 1 platform hypotheken def.pdf
Verslag werkgroep 2 platform hypotheken def.pdf

Beste [redacted] en [redacted],
De eindbijeenkomst van het platform hypotheken komt dichterbij. We zijn druk bezig met de organisatie van de eindbijeenkomst en de conceptkamerbrief.
Toen wij enige tijd geleden spraken over de opbrengst uit de werkgroepen en vervolgacties, heb ik genoteerd dat jullie de onderstaande onderwerpen nog zouden uitzetten binnen jullie organisaties:

- De mogelijkheid om binnen jullie organisaties 'maatwerk' referentiedossiers voor hypotheekadviseurs op te bouwen. De grotere ketens (o.a. de Hypotheekshop) hebben ook toegezegd dit te zullen bekijken.
- Aanpassing van de hypotheekadviessoftware zodat het thema verduurzaming standaard een plek krijgt in het hypotheekadviesgesprek. Is dit mogelijk? Kan Ovfd/Adfiz dit stimuleren?

Bijgevoegd ook nog de verslagen van de werkgroepen. Ik hoor graag van jullie, bij voorbaat dank!
Met vriendelijke groet,
[redacted]

.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011
.....
[redacted]
W www.woningmarktbeleid.nl
minbzk
[redacted]

Deel 2. Nr. 106

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: update platform afspraak inplannen
Datum: vrijdag 16 februari 2018 11:41:54
Bijlagen: Platform_evaluatie.pdf
Platform_stapsgewijs oversluiten.pdf
Platform_verduurzaming.pdf
Platform_verzilveren overwaarde.pdf
image001.jpg
motie starters.pdf

Beste [redacted] en [redacted],
Bijgevoegd ons eerste beeld van de vier thema's die we tijdens het platform hypotheken willen behandelen. We spreken elkaar hier 23 februari over en zijn benieuwd of jullie de analyses delen en wat jullie als bespreekpunten voor de werkgroep zien.
Daarnaast heeft de Tweede Kamer afgelopen dinsdag op de valreep nog een nieuw onderwerp aan het platform hypotheken toegevoegd: de reële mogelijkheden van starters op de koopwoningmarkt in kaart brengen (zie bijgevoegde motie). We zijn benieuwd naar jullie ideeën hierbij. Werkgroep 2 wordt nu in tweeën geknipt en verlengd: van 9:30-10:30 uur hebben we het over starters en van 10:30-12:30 uur over verduurzaming. Als het nodig is kan er tussentijds een wisseling van samenstelling zijn, we kunnen ons voorstellen dat de starters-expert binnen de bank/verzekeraar minder kennis heeft van verduurzaming en andersom.
Groet, [redacted]

Van: [redacted]@verzekeraars.nl]
Verzonden: maandag 12 februari 2018 16:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: update platform afspraak inplannen
Ha [redacted],
Bij mij past de 23ste ook in mijn agenda. En ook op de rest kom ik zo snel mogelijk terug.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]@nvb.nl]
Verzonden: maandag 12 februari 2018 16:15
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@verzekeraars.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@nvb.nl>
Onderwerp: RE: update platform afspraak inplannen
[redacted]
Dank voor je bericht. Bij deze geef ik graag aan dat voor mij vrijdag 23 februari in de agenda past.
Op het overige kom ik zo spoedig mogelijk terug.
Hartelijke groet,
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: maandag 12 februari 2018 11:41
Aan: [redacted] @nvb.nl>; [redacted] @verzekeraars.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: update platform

Beste [redacted] en [redacted]
Graag wil ik jullie updaten over het platform hypotheken.

Analyses

We zijn inmiddels de eerste analyses op de verschillende thema's (evaluatie, verzilveren, verduurzaming en stapsgewijs oversluiten) aan het afronden. We hopen deze analyses eind deze week met jullie te kunnen delen.
We bespreken deze analyses graag binnenkort met jullie. Alvast twee mogelijkheden:

- Vrijdag 23 feb tussen 13:00 en 16:00 uur
- Maandag 26 feb, hele dag.

Werkgroepen

In maart willen we (net als vorig jaar) twee werkgroepen op werknemersniveau organiseren rondom de verschillende thema's. Beide werkgroepen worden in Utrecht georganiseerd, de locatie volgt nog.

- 13 maart van 9:30 tot 12:30 uur: Werkgroep 1, evaluatie, verzilveren en stapsgewijs oversluiten.
- 27 maart van 9:30 tot 12:00 uur: Werkgroep 2, verduurzaming.

We willen het aantal deelnemers beperkt houden om tot een productieve werkgroep te komen. Er is ruimte voor 6 NVB/Verbond-leden. Kunnen jullie onderling bekijken welke leden jullie afvaardigen? Een paar suggesties: Voor werkgroep 1 zou in ieder geval Florius en Rabobank nuttig zijn, omdat we het specifiek gaan hebben over opeethypotheken. Zij zijn momenteel de enige twee aanbieders. Triodos, Rabobank en ASR lijken op basis van de voorgesprekken erg actief bezig met de verduurzamingsopgave. Zij zouden dus goede deelnemers voor werkgroep 2 zijn. Kunnen jullie laten weten welke leden zullen deelnemen?

Stapsgewijs oversluiten

De motie stapsgewijs oversluiten is onlangs toegevoegd aan de thema's voor het platform hypotheken. De Kamer zet veel druk op het snel afhandelen van de motie. Hierdoor kunnen we dit thema helaas niet tot de zomer mee laten lopen in het platform. De minister van Financiën heeft aan de Kamer toegezegd dat hij na de werkgroep van 13 maart z.s.m. de Kamer zal informeren.
We willen voorafgaand aan de werkgroep nog een verdiepingsslag maken op de nadelige effecten van het (breed) aanbieden van stapsgewijs oversluiten op de rentestelling van nieuwe klanten. We zouden vooral meer inzicht willen krijgen in het absolute effect van stapsgewijs oversluiten op de rentestelling en de knoppen waaraan gedraaid kan worden om het prepaymentrisico beheersbaar te houden. We denken aan een informele sessie met experts van banken en verzekeraars op het gebied van hypotheekfunding. Kunnen jullie experts aandragen die hiervoor geschikt zijn? Als jullie andere suggesties hebben om hier meer inzicht in te krijgen horen we het uiteraard graag.

Groet, [redacted]

[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.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Deel 2: nr. 107

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Evaluatie platform maatwerk

Resultaten enquête en gevoerde gesprekken.

Knelpunten platform maatwerk

- Tijdens het platform maatwerk zijn zeven knelpunten op het gebied van maatwerk bij hypotheekverstrekking besproken:
  - Starters:
    1. Flexibel inkomen
    2. Verschil tussen huidige huur en toegestane hypotheeklast
  - Senioren:
    3. Toetsrente bij kortlopende leningdelen
    4. Annuitaire toets bij verzilveren middels aflossingsvrije hypotheek
    5. Verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten
    6. AOW-gat
  - Oversluiters:
    7. Acceptatiebeleid kan onnodig belemmerend zijn.

Evaluatie uitkomsten

- Gesprekken met twintigtal partijen:
  - Brancheorganisaties: NVB, Verbond, Ovfd, Adfiz
  - WEW, VEH
  - Individuele geldverstrekkers/hypotheekketens

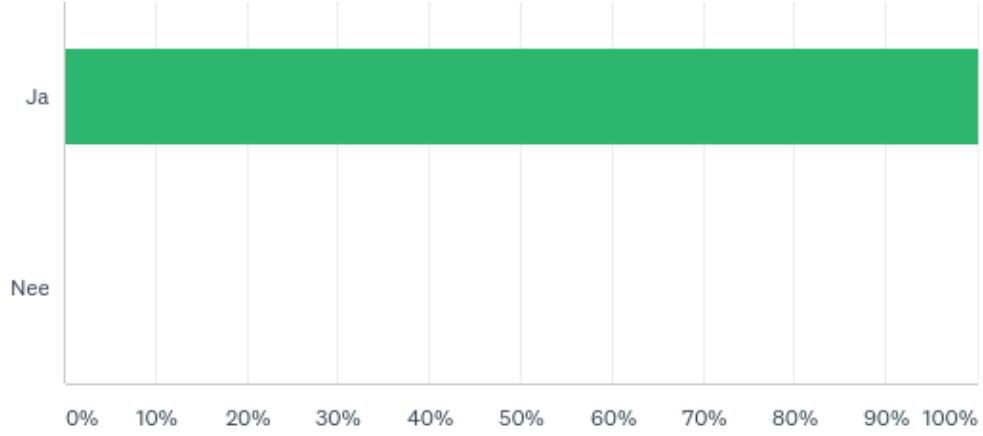
- Enquête onder kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs:
  - Ingevuld door 13 kredietverstrekkers en 93 adviseurs.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

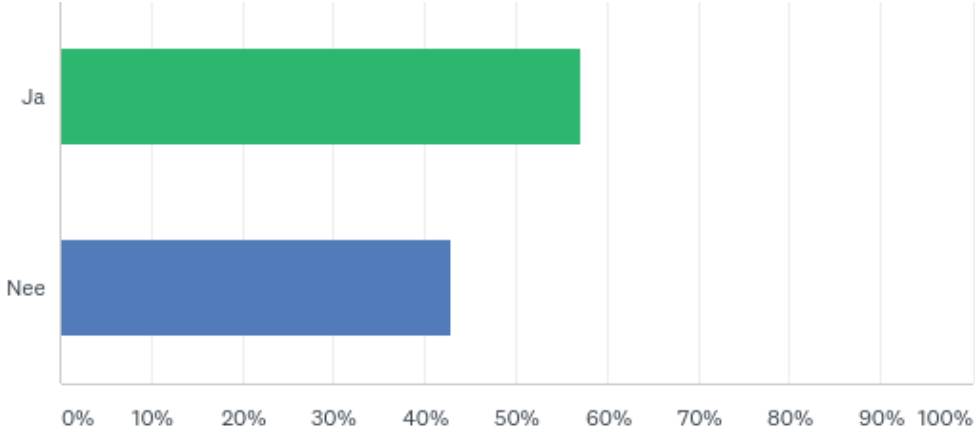
Kredietverstrekkers

Kredietverstrekkers kennen de uitkomsten.

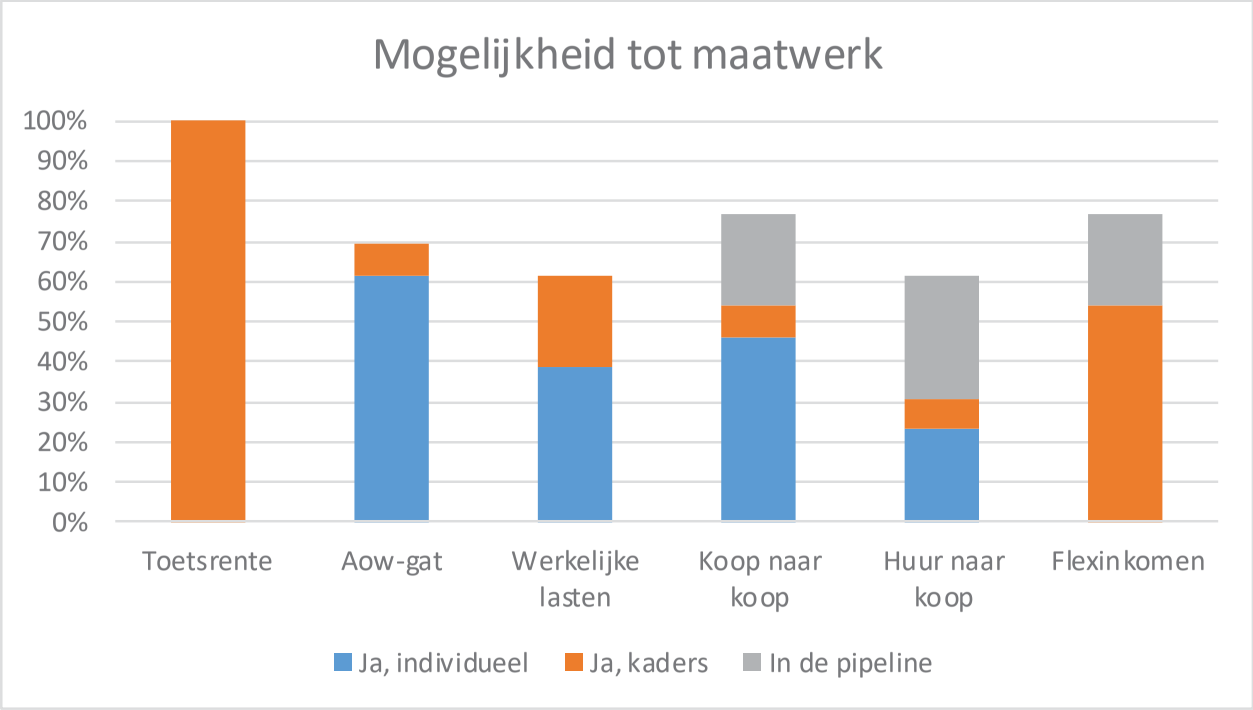
Bent u op de hoogte van de uitkomsten van het platform maatwerk?



Is het platform maatwerk aanleiding geweest om het acceptatiebeleid rondom maatwerk opnieuw te bezien?



Kredietverstrekkers is gevraagd hoe zij omgaan met de beschreven knelpunten.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Welke ontwikkelingen zijn er rondom de geconstateerde knelpunten?

1. Starters: Flexinkomen

- Tijdens het platform is geconstateerd dat er diverse marktinitiatieven bestaan.
- Ontwikkelingen:
  - Uitrol perspectiefverklaring is in stroomversnelling geraakt.
  - Pilotfase initiatief Handig! is afgerond.
  - Arbeidsmarktscan is uitgerold naar andere adviesketens.
  - Meer mogelijkheden gekomen voor startende ZZP-ers.
- Verwachtingen: Meerdere kredietverstrekkers geven aan de perspectiefverklaring/arbeidsmarktscan in 2018 te introduceren.

2. Starters: Verschil huur en max. hypotheeklast.

- Tijdens het platform is geconstateerd dat dit vaak te verklaren is vanuit overige eigenaarslasten en/of dat één van de aanvragers flexibel inkomen heeft.
- Ontwikkelingen:
  - Nibud heeft overige eigenaarslasten inzichtelijk gemaakt.
  - Meer mogelijkheden bij flexibel inkomen (zie vorige slide).
  - Arbeidsmarktscan is uitgerold naar andere adviesketens.
  - Meer mogelijkheden gekomen voor startende ZZP-ers.
- Verwachtingen: Een aantal kredietverstrekkers geeft aan te onderzoeken of maatwerk voor deze groep mogelijk is. De verwachting is dat het aantal aanbieders dat voor deze groep maatwerk biedt beperkt blijft.

3. Senioren: toetsrente kortlopende leningdelen

- Tijdens het platform is geconstateerd dat wetgeving onnodig belemmerend is voor senioren die middels een kortlopend leningdeel versneld een deel van de hypotheek willen aflossen.
- Ontwikkelingen:
  - Per 1 januari 2018 is de Regeling Hypothecair Krediet aangepast.
  - Alle ondervraagde geldverstrekkers geven aan dat zij nu toetsen op de contractrente bij een leningdeel korter dan 10 jaar die aan het eind van de looptijd volledig afgelost is.
- Het knelpunt lijkt daarmee weggenomen.

4. Senioren: annuitaire toets bij verzilveren

- Tijdens het platform is geconstateerd dat de annuitaire toets onnodig belemmerend kan zijn voor senioren die willen verzilveren middels een aflossingsvrije hypotheek.
- Ontwikkelingen:
  - De AFM heeft verduidelijkt wanneer dit verantwoord kan.
  - De verduidelijking is bij alle ondervraagde kredietverstrekkers bekend. 85% geeft aan dat hiermee meer duidelijkheid is gekomen.
  - Het aantal kredietverstrekkers dat maatwerk biedt o.b.v. werkelijke lasten is toegenomen, ook is de afgelopen tijd actiever richting het intermediair gecommuniceerd wat de mogelijkheden zijn om op werkelijke lasten te toetsen.
- Verwachtingen: een aantal partijen overweegt in 2018 maatwerk op basis van werkelijke lasten aan te bieden.

5. Senioren: Naar een goedkopere koopwoning.

- Tijdens het platform is geconstateerd dat senioren die willen verhuizen naar een goedkopere koopwoning onnodig beperkt kunnen worden door de inkomenscriteria.
- Ontwikkelingen:
  - De AFM heeft verduidelijkt wanneer maatwerk verantwoord kan zijn. 85% van de kredietverstrekkers kent de verduidelijking, 70% geeft aan dat hiermee meer duidelijkheid is gekomen.
  - Een aantal kredietverstrekkers geeft aan in deze situaties maatwerk te bieden, het gaat daarbij met name om bestaande klanten. Eén kredietverstrekker geeft aan interne kaders voor maatwerk te hebben.
- Verwachtingen: Een enkele partij geeft aan te overwegen maatwerk te bieden aan senioren die willen verhuizen naar een goedkopere woning.

6. Senioren: AOW-gat.

- Tijdens het platform is geconstateerd dat niet alle kredietverstrekkers gespecificeerd hebben hoe om te gaan met een AOW-gat.
- Ontwikkelingen:
  - Uit de enquête komt naar voren dat een groot deel van de kredietverstrekkers maatwerk biedt aan senioren die te maken krijgen met een AOW-gat.
  - Kredietverstrekkers gaan hier verschillend mee om. Bij een deel van de kredietverstrekkers kan middels een spaarsaldo aangetoond worden dat de periode van het AOW-gat overbrugd kan worden. Ook zijn er kredietverstrekkers die gedurende deze periode toetsen op werkelijke lasten.

7. Oversluiten

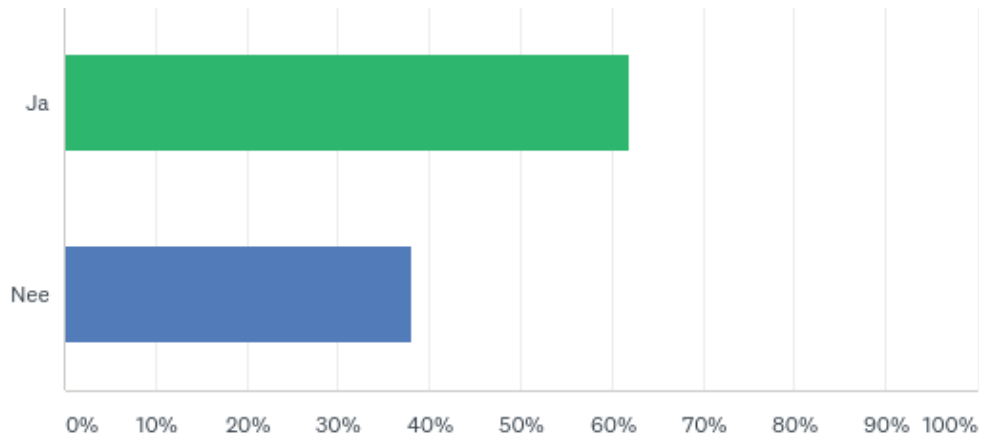
- Tijdens het platform is geconstateerd dat het acceptatiebeleid consumenten onnodig kan belemmeren bij het oversluiten naar een andere aanbieder.
- Ontwikkelingen:
  - Drie kredietverstrekkers geven aan dat het afgelopen jaar aanpassingen in het acceptatiebeleid gedaan zijn voor oversluiters. Eén kredietverstrekker 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.

Ministry of the Interior and
Kingdom Relations

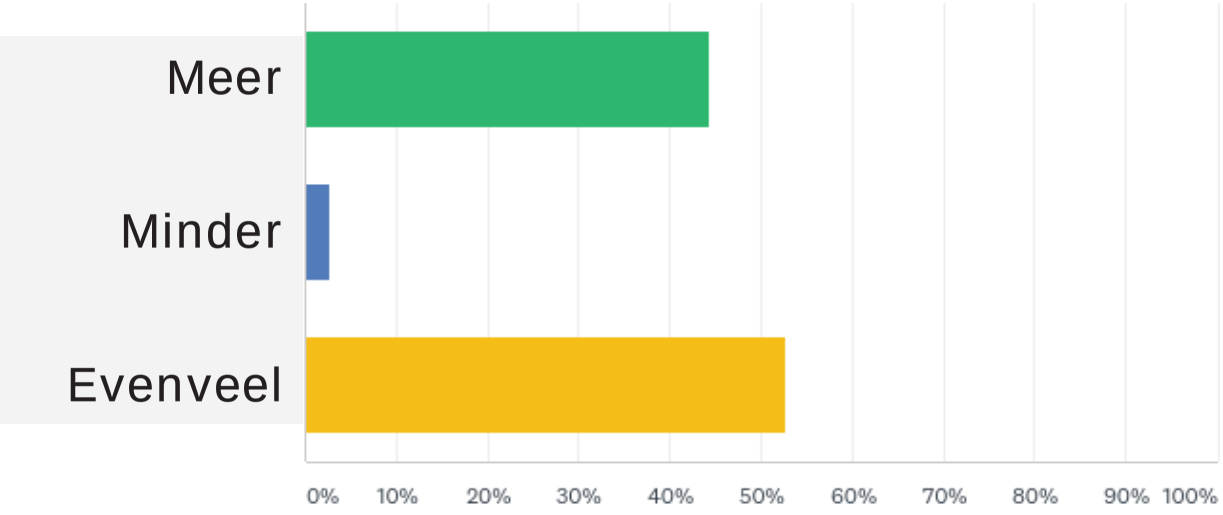
Hypotheekadviseurs

Adviseurs zijn goed op de hoogte van de uitkomsten.

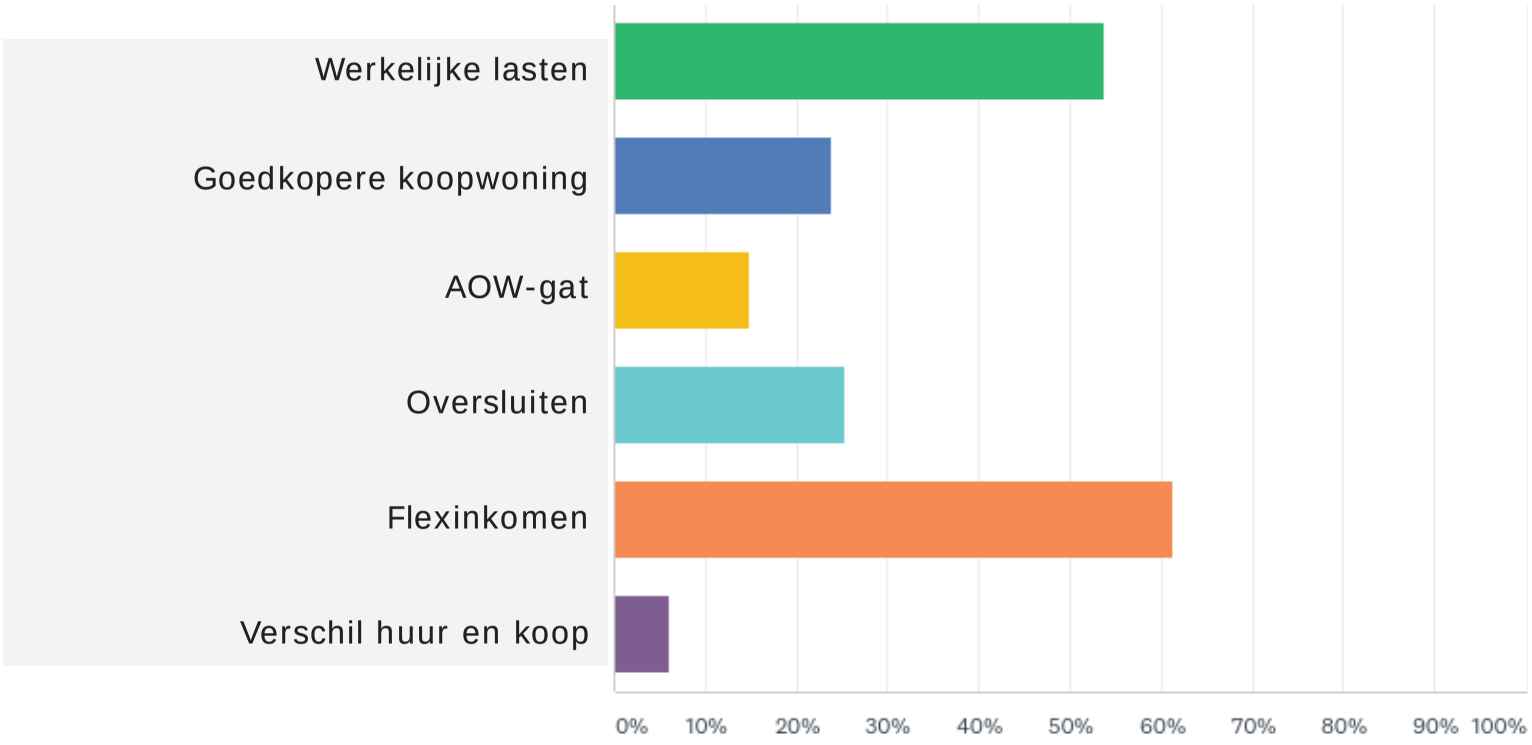
Adviseurs: Bent u op de hoogte van de uitkomsten van het platform maatwerk?



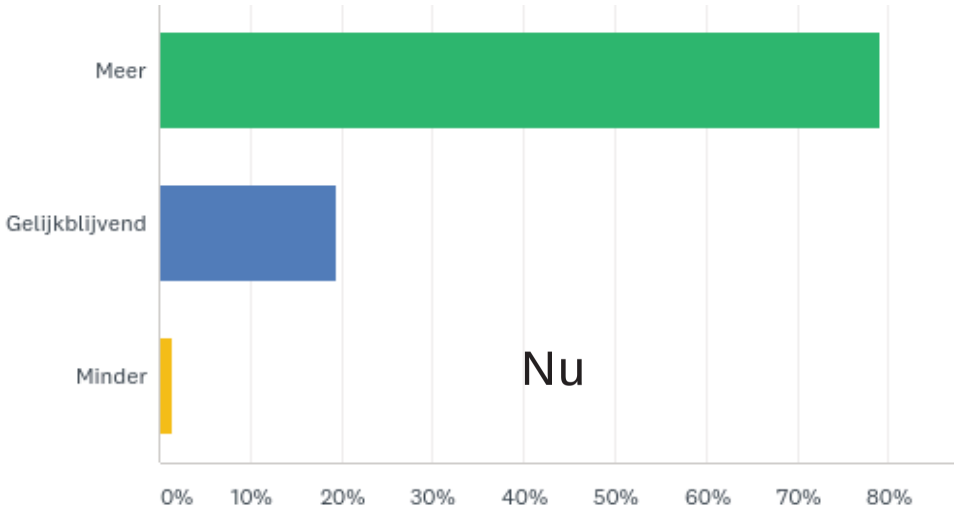
Merkt u dat hypotheekaanbieders het afgelopen half jaar meer mogelijkheden bieden voor maatwerk?

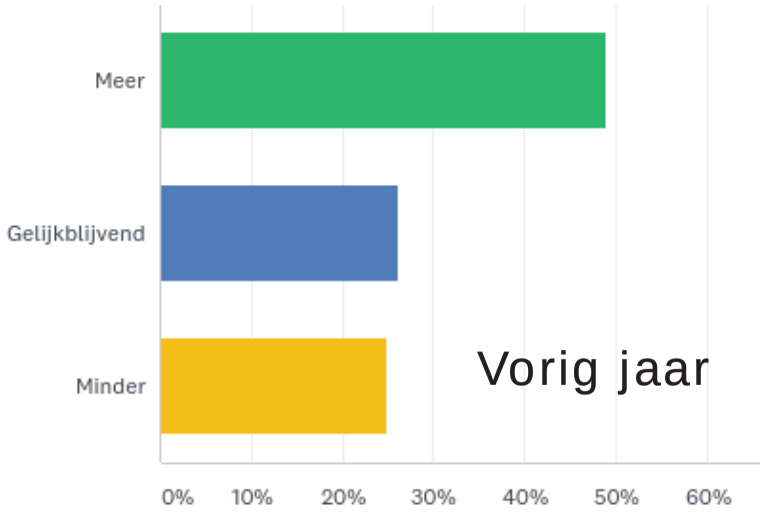


Op welke onderdelen is volgens u het afgelopen half jaar meer maatwerk mogelijk geworden?



Verwacht u het komende jaar meer aanvragen op basis van maatwerk in te dienen?





Deel 2: nr 108

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Stapsgewijs oversluiten

Vergoeding bij vervroegde aflossing

- Consumenten kunnen in NL kiezen voor een rentevaste periode.
- Bij vervroegde aflossing gedurende de rentevaste periode brengen kredietverstrekkers een vergoeding (het financieel nadeel) in rekening.
- Kredietverstrekkers bieden wel de mogelijkheid om jaarlijks een gedeelte van de hypotheek (veelal 10%) vergoedingsvrij af te lossen.

- Dit biedt de consument zekerheid over de maandlasten gedurende de rentevasteperiode en jaarlijkse ruimte om extra aflossingen te doen.
- Maar heeft ook tot gevolg dat consumenten bij een dalende marktrente een vergoeding moeten betalen als zij van de lagere rente willen profiteren

- Door de sterk dalende rente is het aantal consumenten met een contractrente hoger dan de marktrente groot.

Motie stapsgewijs oversluiten

- Regering moet 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

We hebben geen belemmeringen in wet- en regelgeving en toezicht geconstateerd voor het aanbieden van stapsgewijs oversluiten.

Optie 1: naar een nieuwe kredietverstrekker

- Nieuwe kredietverstrekker moet bereid zijn het 2e recht van hypotheek te accepteren. Het beprijzen van dit risico, maakt het voordeel van oversluiten kleiner.

- Daarnaast zijn er bijkomende kosten die het voordeel beperken, zoals notaris- en advieskosten, taxatie, etc.

- Voor een consument kan een complexe situatie ontstaan:
  - Hypotheek loopt bij verschillende aanbieders met verschillende hypotheekvoorwaarden en rentevaste periodes.

Optie 1: naar een nieuwe kredietverstrekker

- Twee kredietverstrekkers geven aan mogelijkheden te hebben:
  - Beide kredietverstrekkers geven aan dat de voorwaarden het toestaan om naar een andere partij over te sluiten.
  - Eén kredietverstrekker geeft aan dat het mogelijk is voor consumenten om stapsgewijs naar hen over te sluiten middels een tweede recht van hypotheek.

Optie 2: bij de huidige kredietverstrekker

- Veel van de bij optie beschreven nadelen (2e recht van hypotheek, bijkomende kosten) spelen niet bij oversluiten bij de huidige kredietverstrekkers

- Voor een consument kan nog steeds een complexe situatie ontstaan: Hypotheek met verschillende hypotheekvoorwaarden en rentevaste periodes.

- Twee kredietverstrekkers geven aan dat het toegestaan is voor huidige klanten om stapsgewijs over te sluiten.

Knelpunten voor het aanbieden van stapsgewijs oversluiten.

- Prepaymentrisico
  - De vergoeding bij vervroegd aflossen maakt het minder aantrekkelijk om de lening te herfinancieren.
  - Dit verkleint het prepayment risico en maakt het goedkoper om lange rentevaste periodes aan te bieden.
  - De jaarlijkse vergoedingsvrije ruimte vergroot het prepayment risico weliswaar, maar het aantal consumenten dat uit eigen middelen extra aflossingen doet is beperkt.

- Stapsgewijs oversluiten vergroot het prepayment risico 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 zo gevolgen hebben voor de concurrentiepositie t.o.v. partijen die dit niet aanbieden. Dit kan gevolgen hebben voor de productie.

- Het breed aanbieden van stapsgewijs oversluiten kan leiden tot hogere hypotheekrentes voor bestaande en nieuwe klanten en kan een prikkel zijn om de vergoedingsvrije ruimte te beperken.

Deel 2: nr. 109

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Verduurzaming en hypotheken

Aanleiding

- In het Regeerakkoord is opgenomen dat de doelstellingen van het klimaatakkoord in Parijs gerealiseerd moeten 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), zoals vormen van isolatie (vloer, dak, spouwmuur), hoog rendement beglazing en CV ketel, zonnecellen etc., 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 loan-to-income en loan-to-value normen om de kosten van EBV te financieren. Beide uitzonderingen bieden enkel soelaas voor klanten die krap in de LTI/LTV zitten.

- 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%.
- De indruk is dat het gebruik van de uitzonderingen toeneemt.
- Uit gesprekken met geldverstrekkers blijkt de 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.

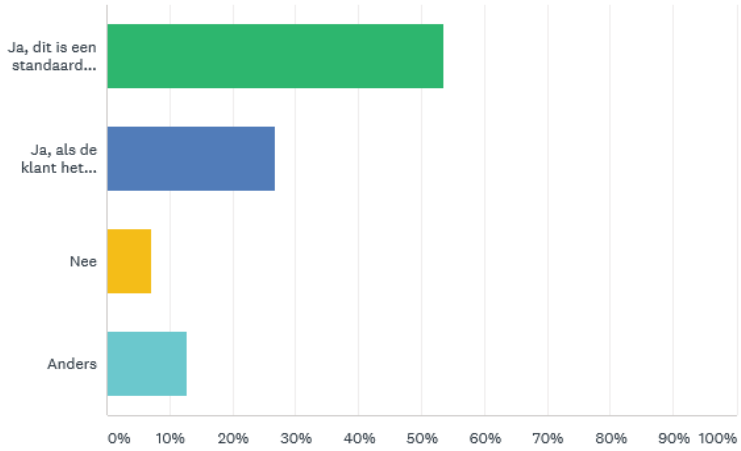
De klant

- 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.
- 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

Bespreekt u de mogelijkheden om de nieuwe woning te verduurzamen tijdens het hypotheekadviesgesprek?

Beantwoord: 71 Overgeslagen: 22

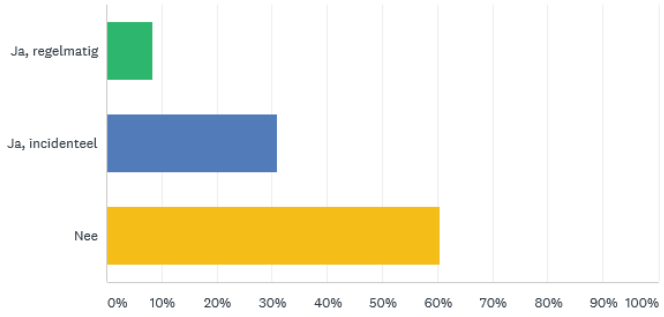


- BZK enquête onder hypotheekadviseurs heeft zicht op de adviespraktijk.
- Ruim 50% van de adviseurs bespreekt verduurzaming van de woning tijdens het adviesgesprek.
- Sommige adviseurs geven aan behoefte te hebben aan meer kennis over het onderwerp.

De adviseur (2)

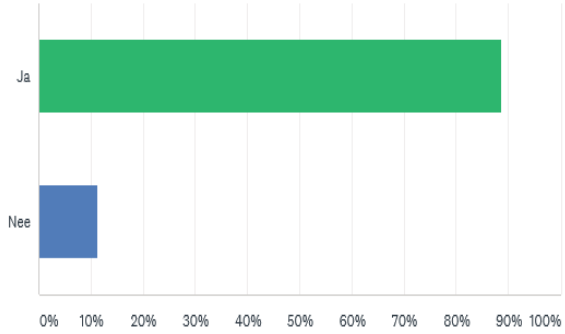
Wijst u klanten door naar een energieadviseur om de investeringen die de klant kan doen om de woning te verduurzamen in kaart te brengen?

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.

Meer aandacht voor verduurzaming

Mogelijkheden:

1. Vergroten bewustwording bij de klant
2. Informeren van de klant via de hypotheekadviseur
3. Doorverwijzen naar energieadviseur tijdens hypotheekadviesgesprek
4. Meer inzicht op daadwerkelijke energiebesparing door EBV
5. Een natuurlijk moment voor verduurzaming voor nieuwe en bestaande klant

Deel 2: nr 110

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Verzilveren van overwaarde

Focus op opeethypotheek

Aanleiding en aanpak

Aanleiding

- Opeethypotheken al geagendeerd in kamerbrief platform
- Motie aangenomen om mogelijkheden voor verzilveren te onderzoeken en knelpunten weg te nemen

Aanpak

- Gesprekken gevoerd met veel verschillende partijen
- Enquêtevragen
- Analyse
- Werkgroep: knelpunten en mogelijke oplossingen
- Platformbijeenkomst
- Kamerbrief

Mogelijkheden om overwaarde te verzilveren

1. Woning verkopen en gaan huren

2. Verhuizen naar een kleinere woning.
   - Opgepakt in platform maatwerk. Verduidelijking AFM.
   - Evaluatie tijdens platform hypotheken

3. **Verzilveren en blijven wonen in deze woning**
   - **Bespreken bij platform hypotheken**

Verzilveren en blijven wonen in deze woning

1. Aflossingsvrije hypotheek

- Inkomenstoets, hogere maandlasten en (relatief) lage rente
- Is bij veel kredietverstrekkers mogelijk (soms met aanvullende eisen)
- Toetsing op werkelijke lasten wordt, mede door verduidelijking van de AFM, meer gedaan

2. Opeethypotheek

- De rente wordt bijgeschreven en de maandlasten stijgen niet
- Wordt beperkt aangeboden (met of zonder restschuldverzekering)

3. Verkopen en blijven wonen

- Beperkt aantal aanbieders in de markt
- Er zijn verschillende opties:
  - Lage verkoopprijs en lage/geen huur
  - Hoge verkoopprijs en hoge huur

Recente ontwikkelingen

Meer mogelijkheden om te verzilveren en in de woning te blijven wonen:

- Toetsing op werkelijke lasten bij aflossingsvrije hypotheek. Een aantal kredietverstrekkers biedt deze mogelijkheid (zie evaluatie).
- SVn verzilverlening sinds 2018

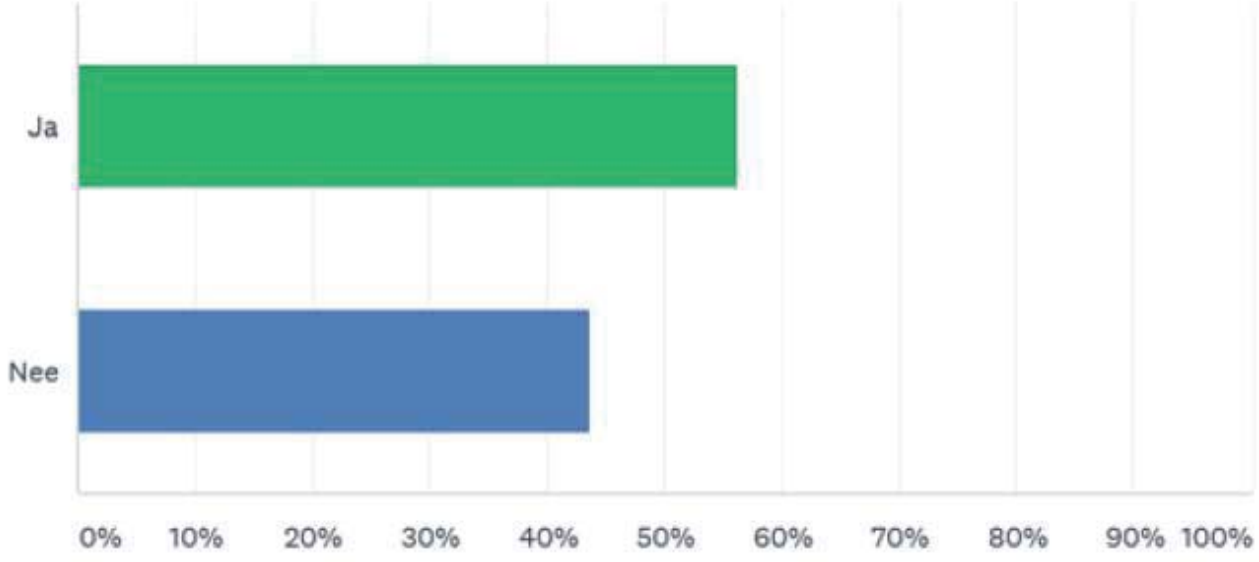
Verder onderzoekt een aantal kredietverstrekkers of zij (meer) mogelijkheden kunnen bieden om vermogen vrij te maken.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Opeethypotheken

Enquête onder adviseurs

Adviseert u klanten wel eens een opeethypotheek?



Beperkte vraag naar huidige opeethypotheken

- Uit de enquête onder adviseurs blijkt dat een beperkt aantal mensen een opeethypotheek afsluit. Een opeethypotheek wordt vaak gezien als een laatste mogelijkheid om toch te verzilveren en te blijven wonen in de woning.

- In de praktijk lijkt verzilveren vooral interessant voor ouderen met veel overwaarde. Ook lijkt er meer interesse bij lagere inkomens dan bij hogere inkomens. Lagere inkomens hebben soms geen mogelijkheid om te verzilveren middels een aflossingsvrije hypotheek.

- Mensen die een opeethypotheek willen afsluiten blijken niet altijd te voldoen aan de voorwaarden (bijv. te weinig overwaarde).

Wat voor opeethypotheek wil de consument?

De meeste consumenten willen graag een opeethypotheek met de volgende kenmerken:

- 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

1. Restschuldrisico (langlevenrisico en huizenprijsrisico)
2. Renterisico
3. Niche product met bijbehorende kosten en risico’s
4. Reputatierisico
5. Regelgeving niet altijd duidelijk

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. Deze partijen geven aan dat een collectieve verzekering van het restschuldrisico kan helpen.

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 de vraag 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 al 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:
  - risico's bij de consument (renterisico, risico op gedwongen verhuizing), maar wel beperkte risico-opslag
  - Risico's bij aanbieder, maar dan een hogere rente voor de consument

5. Regelgeving en duiding AFM

- De regelgeving en de duiding van de AFM is niet altijd duidelijk, zo geven sommige partijen aan.

- Punten die genoemd zijn:
  - Verplichte inkomenstoets bij opeethypotheken. Dit leidt tot extra kosten, maar is dit nodig?
  - Mag het restschuldrisico/langlevenrisico bij opeethypotheken verwerkt worden in de rente?
  - Meer duiding van AFM hoe zij aankijkt tegen opeethypotheken.

➢ In de werkgroep willen we deze punten bespreken.

Bespreking tijdens de werkgroep

- Delen jullie de analyse? Zijn er elementen die jullie missen?
- Scherper krijgen van de punten die spelen met betrekking tot regelgeving of duiding AFM.

Deel 2: nr. 111

Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2017–2018

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 328

GEWIJZIGDE MOTIE VAN DE LEDEN VAN EIJS EN RONNES TER VERVANGING VAN DIE GEDRUKT ONDER NR. 323
Voorgesteld 13 februari 2018

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat starters op de koopmarkt in grote delen van het land amper kans maken succesvol een woning te kopen;

constaterende dat bij de verstrekking van hypotheken nog niet altijd optimaal gebruik wordt gemaakt van de afwegingsruimte binnen de wettelijke kaders;

verzoekt de regering, samen met de partijen die deelnemen aan het platform maatwerk hypotheekverlening alle reële mogelijkheden om starters op de koopwoningmarkt te helpen nogmaals in beeld te brengen en de Kamer daarover dit voorjaar te informeren;
en gaat over tot de orde van de dag.

Van Eijs
Ronnes

kst-32847-328
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2018

Deel 2: nr. 112

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Slotbijeenkomst platform hypotheken
Datum: vrijdag 4 mei 2018 15:43:16
Bijlagen: Verslag werkgroep 1 platform hypotheken def.pdf
Verslag werkgroep 2 platform hypotheken def.pdf

Beste [redacted] en [redacted],
Allereerst: jullie hadden van ons nog verslagen van de werkgroepen tegoed. Deze zijn bijgevoegd.
Inmiddels is er meer bekend over de slotbijeenkomst. De slotbijeenkomst is donderdag 14 juni van 14-15 uur met uitloop tot half 4. De minister van BZK zal de slotbijeenkomst voorzitten en benutten om kennis te maken met de sector en om de uitkomsten van het platform hypotheken te bespreken.
Kunnen jullie deze afspraak reserveren in de agenda's van [redacted] en [redacted]
We horen het graag als zij aanwezig kunnen zijn.
Daarnaast is er ruimte voor 7 NVB/Verbond-leden. Een paar vragen hierover:

- Kunnen jullie onderling bepalen welke leden jullie hiervoor willen afvaardigen?
- Wat lijkt jullie hiervoor een goed niveau? We denken nu zelf aan directeuren hypotheekbedrijf.
- We kunnen deze partijen zelf namens de minister uitnodigen of dit via jullie laten lopen. Hebben jullie daarin een voorkeur?

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]

Deel 2: nr. 113

Van: [redacted]
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl"; [redacted]@nvb.nl"
Onderwerp: Enquête platform hypotheken
Datum: vrijdag 22 december 2017 11:16:00
Bijlagen: Aanbiedingsbrief.pdf
Enquete platform hypotheken.pdf

Beste [redacted] en [redacted],
Om de uitkomsten van het platform maatwerk te evalueren hebben we net een enquête uitgestuurd naar hypotheekaanbieders, waaronder een deel van jullie leden. Ik heb de enquête en de aanbiedingsbrief bijgevoegd.
Parallel bevragen we ook hypotheekadviseurs naar hun ervaringen.
Groet, [redacted]

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
.....

Afwezig op maandag in de even weken.

Deel 2: nr 114

Van: [redacted] OVFD
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: Re: platform hypotheken
Datum: woensdag 17 oktober 2018 16:14:16
Bijlagen: 20180907 Brief Ministerie van Financiën inzake BSN.pdf
ATT00001.htm

Beste [redacted],

Op verzoek van mijn leden nog een aanvullend punt, namelijk het probleem rondom het bewaren van het BSN-nummer. De problematiek wordt in bijgaande brief uitgelegd. Deze brief is naar de AP, het ministerie van Financiën en ministerie van Justitie gegaan. Het onderwerp is nog nooit goed besproken tussen aanbieders, intermediair en andere relevante partijen, dus wellicht een optie voor het Platform. Privacy wordt sowieso een steeds groter probleem in verband met het delen van actuele gegevens, het wel of niet mogen delen van leningdata, rechtstreekse mutaties via klantportals etc. Informatie die van belang is bijvoorbeeld nu in het kader van activering van klanten met aflossingsvrije hypotheken, maar ook in het kader van de zorgplicht van de verschillende partijen. Deze nabrander nog ter overweging.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Deel 2: nr. 115

Aan het Ministerie van Financiën
T.a.v. de directeur Financiële Markten
[redacted]

Via mail [redacted]@minfin.nl / [redacted]@minfin.nl
Betreft : uw brief met kenmerk 2018-0000097377
Datum : 7 september 2018
Contactpersoon : [redacted]@ovfd.nl [redacted]

Geachte [redacted],

Als brancheorganisaties van onafhankelijke adviseurs/bemiddelaars en belanghebbende andere partijen roepen wij u dringend op om deze beroepsgroep meer zekerheid te verschaffen over het verwerken van het burgerservicenummer (BSN). Indien zij het BSN niet kunnen verwerken, betekent dit dat ze voor een groot aantal financiële producten zoals hypothecaire- en consumptieve kredieten, levens- en pensioenverzekeringen niet meer kunnen adviseren en bemiddelen.

Wij sturen u deze brief ook als reactie op uw brief van 21 juni 2018 (uw kenmerk: 2018-0000097377). Uw brief heeft grote commotie veroorzaakt, omdat de (juridische) positie van adviseurs/bemiddelaars hiermee niet alleen onduidelijk is geworden, wat veel onzekerheid oplevert, maar het verwerken van het BSN voor adviseurs/bemiddelaars ook aantoonbaar noodzakelijk is om hun bedrijfsactiviteiten, advies en bemiddeling, te kunnen verrichten.

Onderstaand lichten wij dit graag toe.

Renseigneringsplicht aanbieders
Het BSN is een wettelijk identificatienummer dat op grond van artikel 46 van de Uitvoeringswet AVG (UAVG) bij de verwerking van persoonsgegevens alleen mag worden gebruikt ter uitvoering van de betreffende wet dan wel voor doelen bij de wet bepaald. Overheidsorganisaties mogen het BSN gebruiken om hun taak uit te voeren, mits het BSN hierbij noodzakelijk is. Organisaties buiten de overheid mogen het BSN alléén gebruiken als dit in de wet staat. Banken, levensverzekeraars en schadeverzekeraars (verder: aanbieders) zijn bijvoorbeeld via artikel 10.8 Wet IB 2001 en artikel 22 Uitvoeringsbesluit IB 2001 aangewezen als administratieplichtigen, die op grond van artikel 53 Algemene Wet Rijksbelasting (AWR) gegevens aan de Belastingdienst moeten renseigneren. Deze administratieplichtigen zijn op grond van artikel 53 lid 3 AWR gehouden om bij de gegevens en inlichtingen, zoals bedoeld in artikel 53 lid 2 AWR, het BSN te vermelden van degene op wie de gegevens en inlichtingen betrekking hebben.

Aanbieders verwerken op basis van bovenstaande (fiscale) wetgeving dus persoonsgegevens van klanten waaronder het BSN. Het overgrote deel van deze aanbieders werkt op het gebied van hypothecaire- en consumptieve kredieten, pensioenen en levensverzekeringen echter samen met adviseurs/bemiddelaars. Deze - intermediaire - aanbieders hebben geen rechtstreeks (advies)contact met de klant. De adviseurs/bemiddelaars adviseren de klant en bemiddelen vervolgens bij de totstandkoming van de verzekering of het krediet.

Hiertoe verzamelen zij een groot aantal relevante financiële documenten. Enerzijds op grond van wettelijke eisen die aan klantprofiel, advies en zorgplicht worden gesteld in de Wet Financieel Toezicht. Anderzijds op basis van samenwerkingsovereenkomsten en acceptatiekaders van aanbieders, die deze documenten nodig hebben om offertes uit te brengen of overeenkomsten te accepteren. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de volgende documenten waarop ook het BSN wordt vermeld:

- Salarisstroken;
- Werkgeversverklaring;
- Belastingaangiftes Inkomstenbelasting van de afgelopen drie jaar van ondernemers of DGA's;
- Jaaropgaven van werkgevers en/of uitkeringen, soms van de afgelopen drie jaar;
- De beschikking van het UWV met het uitkeringsbesluit van bijvoorbeeld de WW- of WIA uitkering;
- Gegevens over de inkomsten uit AOW, VUT, (pre)pensioen;
- Contracten van leningen;
- Verblijfsvergunning;
- Pensioenovereenkomsten en -brieven;
- Correspondentie i.v.m. de WIA (in het kader van verzuimverzekeringen);
- Kopie paspoort of ander identiteitsbewijs;
- Correspondentie met het Waarborgfonds eigen woningen in verband met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- Hypotheekaktes;
- Oprichtingsaktes bedrijven;
- Arbeidsovereenkomsten.
- …..

Intermediaire aanbieders met een wettelijke grondslag c.q. plicht om het BSN te verwerken, besteden deze werkzaamheden feitelijk contractueel uit aan adviseurs/bemiddelaars. Verrichten zij die werkzaamheden niet, dan komen hypothecaire- en consumptieve kredieten, levensverzekeringen en pensioenovereenkomsten simpelweg niet tot stand.

Bijkomend probleem is dat onder het verwerken van persoonsgegevens, waaronder het BSN, alle handelingen vallen die een organisatie kan uitvoeren met persoonsgegevens, van verzamelen tot en met vernietigen. Dit is dus een zeer ruim begrip. Handelingen die er volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) in ieder geval onder vallen, zijn: het verzamelen, vastleggen, ordenen, structureren, opslaan, bijwerken of wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, doorzenden, verspreiden, beschikbaar stellen, samenbrengen, met elkaar in verband brengen, afschermen, wissen en vernietigen van gegevens.

Een adviseur/bemiddelaar verwerkt daarmee al heel snel het BSN, omdat hij voor het advies en de bemiddeling veel documenten waar het BSN op staat bij klanten op moet vragen, verzamelen, raadplegen, gebruiken en deze moet doorsturen naar de aanbieder. Verwerking van het BSN is voor adviseurs/bemiddelaars dan ook absoluut niet te vermijden en noodzakelijk om hun bedrijfsactiviteiten te kunnen uitvoeren.

Wettelijke grondslag adviseur/bemiddelaar op grond van de Wwft
Instellingen zoals banken, aanbieders van hypothecaire- en consumptieve kredieten, levensverzekeraars en financiële dienstverleners (oftewel adviseurs/bemiddelaars) moeten op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) een cliëntenonderzoek verrichten, waarbij de cliënt wordt geïdentificeerd en geverifieerd. Het is instellingen namelijk verboden een zakelijke relatie aan te gaan of een transactie uit te voeren, indien zij geen cliëntenonderzoek hebben verricht of indien het cliëntenonderzoek niet tot een identificatie en verificatie heeft geleid.

Financiële dienstverleners die bemiddelen bij het tot stand komen en afsluiten van levensverzekeringen zijn op grond van artikel 3 Wwft dus zelfstandig verplicht een cliëntenonderzoek te verrichten. Een instelling die op grond van deze wet de cliënt of zakelijke relatie heeft geïdentificeerd en zijn identiteit heeft geverifieerd moet deze gegevens op grond van artikel 33 Wwft - waaronder het BSN (het document dat een persoonidentificerend nummer bevat) - ook opvraagbaar vastleggen. De instelling moet deze gegevens vervolgens op toegankelijke wijze gedurende vijf jaar na het tijdstip van het beëindigen van de zakelijke relatie of tot vijf jaar na het uitvoeren van de desbetreffende transactie bewaren.

Intermediaire aanbieders maken voor de Wwft gebruik van de afgeleide identificatie. Hierbij baseren zij zich op de identificatie- en verificatiegegevens die zijn binnenkrijgen van een andere onderneming, namelijk het door de adviseur/bemiddelaar uitgevoerde cliëntenonderzoek. De adviseur controleert het identiteitsbewijs. Vervolgens stuurt de adviseur een kopie van het identiteitsbewijs door naar de aanbieder. Voor het bewijs dat de identificatie en verificatie daadwerkelijk heeft plaatsgevonden dient de adviseur/bemiddelaar derhalve een kopie te bewaren. Onze toezichthouder AFM stelt ook dat de identificatie in de administratie moet worden vastgelegd.

Aanbieders leggen ook inzake de Wwft en het cliëntenonderzoek contractueel voorwaarden op in de samenwerkingsovereenkomsten die zij afsluiten met adviseurs/bemiddelaars om ook op die manier te waarborgen dat adviseurs aan de Wwft voldoen om aansprakelijkheid te voorkomen.

Verzoek tot overleg
Wij verzoeken u derhalve dringend om met ons in overleg te gaan over deze problematiek. Wij erkennen dat de positie van adviseurs/bemiddelaars om het BSN te verzamelen op grond van de wettelijke grondslag voor aanbieders – de renseigneringsplicht – onduidelijk is, maar de wettelijke grondslag voor adviseurs/bemiddelaars op grond van de Wwft lijkt duidelijk. Uw brief veroorzaakt daarmee grote onzekerheid en het is van groot belang dat we onze achterban zo snel mogelijk (juridische) zekerheid kunnen verschaffen. Indien adviseurs/bemiddelaars onverhoopt geen wettelijke grondslag hebben om het BSN te verwerken, dan levert dit grote problemen op bij de totstandkoming van financiële overeenkomsten voor de consument via onafhankelijke adviseurs/bemiddelaars.

Wij hebben een vergelijkbaar verzoek naar het ministerie van Veiligheid & Justitie gestuurd en naar de Autoriteit Persoonsgegevens. Ons voorstel is daarom om tot een breder gezamenlijk overleg te komen met onderstaande organisaties.

Wij zien uw reactie graag tegemoet en zijn graag bereid om het overleg te organiseren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Deel 2. Nr. 116

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Platform hypotheken - werkgroep senioren en oversluiters
Datum: donderdag 22 maart 2018 13:29:23
Bijlagen: 2018 Position Paper "Oplossingsrichtingen starters op de koopmarkt".pdf

---

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 maart 2018 13:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Platform hypotheken - werkgroep senioren en oversluiters
Ook voor jullie.

Van: [redacted] OVFD [[redacted]@ovfd.nl]
Verzonden: vrijdag 9 maart 2018 12:37
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Re: Platform hypotheken - werkgroep senioren en oversluiters
Bedankt [redacted], veel succes! Bijgaand nog de digitale versie van onze brief inzake het Startersbeleid.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

POSITION PAPER 'OPLOSSINGSRICHTINGEN STARTERS OP DE KOOPMARKT'

- **Problematiek starters op de woningmarkt**

Starters hebben problemen op de woningmarkt. Ze hebben geen goede mogelijkheden op de koopmarkt; kopen is al snel niet mogelijk omdat starters vaak aan het begin van hun carrière staan, nog niet veel verdienen, een studieschuld hebben (het nieuwe studieleenstelsel zal nog hogere studieschulden opleveren) en de kredietnormen streng zijn. Starters hebben problemen om een huis te kopen, omdat de LTV momenteel 101% is en vanaf 2018 zelfs nog maar 100% mag zijn, waardoor starters bij het aangaan van een hypotheek de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, advies- en financieringskosten (waaronder borgtochtprovisie) voor de hypotheek - we noemen al deze kosten voor het gemak 'kosten koper' - met eigen vermogen moeten financieren. Daarbij bestaan in de praktijk helaas nog maar weinig maatwerkmogelijkheden voor wat betreft de LTI-norm en zijn de maandlasten erg hoog omdat de hypotheek volledig annuïtair moet worden afgelost. Het is belangrijk dat een hypotheek verantwoord is, maar het is voor starters inmiddels wel heel moeilijk om een huis te kopen! Uit cijfers van Hypotheek Data Netwerk (HDN) over de eerste zes maanden van 2017 komt naar voren dat een recordaantal hypotheekaanvragen is gedaan, maar dat starters nauwelijks in beweging komen[1]. Deze cijfers worden bevestigd door onderzoek van het Kadaster uit mei 2017.[2] Logisch, want starters hebben ook nauwelijks koopmogelijkheden. Zeker wanneer je dat afzet tegen de positie van de doorstromers, die de overwaarde van het vorige huis kunnen inbrengen en die op grond van het overgangsrecht nog wel 50% aflossingsvrij kunnen financieren.

Starters hebben bovendien ook geen alternatief op de huurmarkt. Sociale huurwoningen zijn maar zeer beperkt voorradig en voor de groep afgestudeerde starters zal het inkomen te hoog zijn. Indien de starter al een sociale huurwoning heeft, dan zal hij veelal in die woning blijven wonen totdat hij kan kopen. Op deze manier blijft scheefwonen in stand c.q. wordt scheefwonen gestimuleerd. Zeker ook omdat het moeilijk, zo niet onmogelijk, is om een alternatief te vinden in de vrije huursector met relatief weinig aanbod en waarbij de huren vaak zo hoog zijn, dat kopen vanwege de huidige lage hypotheekrente feitelijk goedkoper is. Voor starters die wel een woning in de vrije sector kunnen huren zijn de mogelijkheden om te sparen voor de aankoop van een woning (uiterst) beperkt.

- **Starters en LTV**

Sinds 2012 geldt een wettelijke Loan-to-Value (LTV)-limiet. Deze LTV-limiet is sinds die tijd jaarlijks met 1%-punt verlaagd en bedraagt in 2018 100%. Hypotheekadviseurs merken dat het voor starters daarmee

[1] https://www.hdn.nl/starters-profiteren-het-minst-van-de-aantrekkende-hypotheekmarkt/
[2] https://www.kadaster.nl/documents/20838/666872/Kadaster+onderzoek+-+Minder+jonge+koopstarters/b480199f-ad93-05c2-3bdf-9c484a734dc9

veel moeilijker is geworden om een huis te kopen, omdat ze ook meer eigen vermogen moeten inbrengen om de kosten koper te financieren. Het gevolg is dat een groot deel van de starters de aankoop van een huis noodgedwongen moet uitstellen. Het CPB[3] heeft berekend dat ruim 50% van de starters de aankoop van een huis moet uitstellen als de LTV 100% bedraagt. Het CPB laat ook zien dat bij een maximale LTV van 100% de spaarbehoefte tussen de 7,7 duizend en 12,1 duizend euro ligt. Een groot deel van de starters zal dus jarenlang maximaal moeten sparen om een woning te kunnen kopen en vervolgens het gehele spaarsaldo voor die hypotheek moeten gebruiken, waarbij je je kunt afvragen of het niet verstandiger is om spaargeld als reserve achter de hand te houden voor onverwachte gebeurtenissen.

Voorstel: Meefinancieren kosten koper

Gezien de grote problemen voor starters op de woningmarkt stellen de OvFD en Adfiz voor om serieus te overwegen om koopstarters alsnog de mogelijkheid te bieden om de kosten koper boven de maximale LTV van 100% mee te financieren. De LTV is verlaagd om restschulden te voorkomen, maar dat risico is sinds de introductie van de verplichte aflossing in 2013 minimaal. Om dat risico zo laag mogelijk te houden zou je aan het meefinancieren van de kosten koper wel extra voorwaarden kunnen stellen zoals het verplicht versneld aflossen van die kosten, een maximale koopsom conform de NHG etc. Een dergelijke regeling zou dan als een soort tijdelijke crisismaatregel kunnen gelden tot er meer (betaalbaar) woningaanbod is voor starters. Wij denken dat een tijdelijke verruiming onder strikte voorwaarden verantwoord kan geschieden en uiteraard blijft onverlet dat het meefinancieren van de kosten koper boven 100% LTV ook verantwoord moet plaatsvinden op basis van de LTI-normen.

Het meefinancieren van de kosten koper via een hogere LTV op de hypotheek voorkomt bovendien een verschuiving naar het duurdere consumptief meefinancieren van de hypotheekkosten. In diverse Europese landen wordt een lagere LTV gehanteerd dan in Nederland, maar bestaat wel de mogelijkheid om consumptief bij te financieren. Een bekend voorbeeld hiervan betreft Denemarken. Ondanks een LTV van 80% bedraagt de huishoudschuld in relatie tot het nationaal inkomen de hoogste van Europa.[4] Een aanzienlijk deel hiervan is dus gefinancierd met duurdere consumptieve kredieten. Volgens het IMF zijn Nederland en Noorwegen overigens de enige Europese landen met zowel een bindende LTV- als LTI-limiet.

Het feit dat een hypotheek sinds 2013 in maximaal 30 jaar ten minste annuïtair moet worden afgelost, betekent ook dat – zelfs al financier je de kosten koper boven de 100% LTV mee – deze kosten al snel zijn afgelost. Onderstaand voorbeeld illustreert dit:

> Hypotheek € 210.000 (105%) en WOZ € 200.000
> Met een rente van 3% (die is op dit moment hoog en je lost minder snel af dan met 2%) zit je in 2 jaar op een schuld van € 200.000. Na 5 jaar resteert een schuld van € 186.000

Voorstel: Initiëren nieuwe vorm van Starterslening

Verder stellen Adfiz en de OvFD voor om via de Starterslening een oplossing voor de LTV te vinden. De Starterslening is natuurlijk in eerste instantie bedoeld om het verschil tussen de koopsom van een huis en het bedrag dat een starter op basis van zijn LTI kan lenen te overbruggen, maar wellicht kan ook een startersoplossing gevonden worden voor het overbruggen van 100% LTV met het bedrag ter hoogte van de kosten koper. Daarbij blijft het dan wel jammer dat de overheid de Startersleningen niet zelf ter hand neemt via een eenduidige landelijke regeling zoals de tot 2012 geldende succesvolle koopsubsidie, maar

[3] CPB 6 juni 2017 – Actualisatie economische effecten van een verdere verlaging van de LTV-limiet
[4] https://data.oecd.org/hha/household-debt.htm

het overlaat aan gemeenten, waardoor ook lang niet alle gemeenten meedoen en de positie van starters dus ook nog eens van gemeente tot gemeente verschilt. Wij pleiten daarom voor herintroductie van een landelijke Starterslening of Koopsubsidie.

Voorstel: Verruiming mogelijkheden om periodiek te schenken

Op dit moment geldt een eenmalig verhoogde schenkingsvrijstelling van € 100.000 voor een woning. Deze schenking mag gespreid over drie jaar worden gedaan. Ouders kunnen hiervan gebruik maken, maar ook andere mensen. In de praktijk zullen vaak de ouders hiervan gebruik maken. In de praktijk levert de gespreide betaling echter problemen op. Geldverstrekkers willen dan graag vastgelegd zien dat ouders inderdaad gedurende drie jaar periodiek schenken, maar de fiscus ziet dit dan als één grote schenking en wil afrekenen. Naar onze mening een omissie die gerepareerd zou moeten worden.

Daarnaast is deze bestaande mogelijkheid over het algemeen voorbehouden voor welgestelde ouders. Een grote groep ouders zal deze mogelijkheid dus niet hebben, terwijl ze hun kinderen wel graag zouden willen helpen bij de aankoop van een woning. Voor deze groep zou periodiek (maandelijks over een langere periode) schenken een betere optie zijn. Een (fiscale) verruiming om periodiek te schenken kan starters meer mogelijkheden op de koopmarkt bieden.

Voorstel: Meer maatwerkmogelijkheden gericht op LTV en LTI

Binnen het Platform Maatwerk is met de brief van de minister[5] een goede aanzet gegeven voor meer maatwerkmogelijkheden op basis van de inkomensnormen. Feit is echter dat meer maatwerk voor wat betreft bijvoorbeeld de verdiencapaciteit of omdat men nu een flink hogere huur betaalt dan de hypotheek zou zijn, zich in de praktijk nog moeten uitwijzen. Een betere positie van de starter op de koopmarkt is tenslotte nog steeds afhankelijk van de bereidheid om in de praktijk maatwerk te leveren.

De praktijk wijst uit dat een groep starters die geen toegang hebben tot de hypotheekmarkt wel in aanmerking komen voor een huurwoning, waarvan de maandlasten de lasten van een vergelijkbare koopwoning overstijgen. Het Nibud doet momenteel onderzoek naar de verhouding tussen woonlasten die samenhangen met koop en huur. Wij zijn er een groot voorstander van aan de hand van de uitkomsten van het Nibud-onderzoek een regeling te introduceren voor starters die gedurende een langere periode een maandhuur hebben opgebracht die de vergelijkbare hypotheeknormen overstijgt. Op het moment dat een dergelijke starter naar een koopwoning met lagere maandlasten verhuist, zal hij immers minder snel in de financiële problemen geraken.

De OvFD en Adfiz stellen daarnaast voor om binnen het Platform Maatwerk naar maatwerk oplossingen te zoeken specifiek voor koopstarters, die voldoen aan de LTI, maar niet kunnen kopen vanwege de LTV.

Voorstel: Bouwsparen voor toekomstige starters

Tegelijkertijd zou je voor toekomstige starters een vorm van belastingvrij bouwsparen moeten introduceren. Hierdoor kunnen starters sneller de kosten koper bij elkaar sparen. Je zou dit in de vorm van de oude spaarloonregeling kunnen gieten, namelijk sparen van het brutoloon op een geblokkeerde rekening, die alleen vrij kan komen indien starters het voor een hypotheek gebruiken.

Aangezien de huidige starters geen mogelijkheid hebben gekregen om eigen vermogen op te bouwen, kan niet volstaan worden met de introductie van een mogelijkheid tot bouwsparen.

[5] 6 juli 2017 Platform maatwerk

- **Starters en volledig aflossen/duur hypotheekhorizon**

De verplichting om een hypotheek binnen 30 dertig jaar volledig af te lossen volgens ten minste een annuïtair schema zorgt voor hele hoge maandlasten. Zeker voor starters, die veelal aan het begin van hun carrière staan.

Om die maandlasten te verlichten zag in 2013 onder druk van de Kamer de zogenaamde Blok-hypotheek het licht. Annuïtair aflossen bleef daarbij wel de norm, maar naast de hypotheek kwam wel de mogelijkheid een lening af te sluiten tot 50% van de waarde van de woning, die men dan kon gebruiken om de maandlasten te verlagen. Een ingewikkelde hypotheekconstructie, waarbij feitelijk op een kunstmatige manier een mogelijkheid werd gecreëerd om 50% aflossingsvrij te houden, waardoor de maandlasten voor met name starters omlaag zouden gaan en meer flexibiliteit werd beoogd. De Blok-hypotheek was dus een gedrocht, dat om die reden in de praktijk ook niet bestaat, maar als door middel van een deels aflossingsvrije hypotheek de maandlasten lager uitvallen is dat zeker een optie die als oplossing in aanmerking moet worden genomen!

Daarnaast zou de hypotheek langer dan 30 jaar kunnen worden afgesloten bijvoorbeeld 40 jaar of – net als een pensioen – gebaseerd op de gemiddelde levensverwachting. Een starter van 30 jaar heeft tenslotte nog een flinke hypotheekhorizon.

Daarnaast is al door veel partijen voorgesteld om een deel van de pensioenpremie die werknemers betalen te gebruiken voor de aflossing van de hypotheek. Ook dit is een optie die in aanmerking komt.

Conclusie

Feit is dat onze hypotheekadviseurs dagelijks te maken hebben met starters die een huis willen kopen:

- dat op basis van hun inkomen ook kunnen, maar door de LTV geen kant op kunnen;
- dat op basis van de LTI formeel niet kunnen betalen, in de praktijk echter al jarenlang bewijzen dat ze hoge huurlasten kunnen dragen, maar waarbij er vervolgens nog maar weinig maatwerkmogelijkheden bestaan om op basis daarvan een hypotheek met flink lagere woonlasten te kunnen financieren; en
- dat minder geleend kan worden en de maandlasten erg hoog zijn omdat volledig annuïtair moet worden afgelost.

Het gevolg van alle problemen op de huur- en koopmarkt is dat starters niet of nauwelijks aan een betaalbare woning kunnen komen en bijvoorbeeld moeten blijven inwonen bij de ouders. Het kan en mag niet zo zijn dat starters in Nederland jarenlang noodgedwongen in een onwenselijke woonsituatie moeten blijven zitten.

Deel 2: nr. 118

Van: [redacted]
Aan: [redacted]@nl.abnamro.com"; "[redacted]@achmea.nl"; [redacted]@achmea.nl"; [redacted]@achmea.nl"; [redacted]@adfiz.nl"; [redacted]@aegon.nl"; [redacted]@cmisfranchise.nl"; [redacted]@dmfco.nl"; [redacted]@ing.nl"; [redacted]@ing.nl"; [redacted]@nibud.nl"; [redacted]@nibud.nl"; [redacted]r@nibud.nl"; [redacted]@nn.nl"; [redacted]@nn.nl"; [redacted]@nvb.nl"; [redacted]@nvb.nl"; [redacted]@nvb.nl"; [redacted]@ovfd.nl"; [redacted]@rabobank.nl"; [redacted]@rabobank.nl"; [redacted]@rabobank.nl"; [redacted]@triodos.nl"; [redacted]@eigenhuis.nl"; [redacted]@verzekeraars.nl"; [redacted]@verzekeraars.nl"; [redacted]@nhg.nl"; [redacted]@nhg.nl"; [redacted]@nhg.nl"; [redacted]@nhg.nl"; [redacted]@definancielemakelaar.nl"; [redacted]@bielderman-koetsier.nl"; [redacted] (FM); [redacted] (FM/ME); [redacted]
Onderwerp: Platform maatwerk
Datum: donderdag 6 juli 2017 15:23:01
Bijlagen: Kamerbrief Platform maatwerk.pdf
Rapport platform maatwerk.pdf

Beste,

Hierbij informeer ik jullie dat minister Plasterk vandaag mede namens minister Dijsselbloem de Kamer zal informeren over de uitkomsten van het platform maatwerk. De Kamerbrief en het onderzoeksrapport zijn bijgevoegd.

Ik wil jullie graag hartelijk bedanken voor jullie bijdrage aan het platform. We hebben dankzij jullie inzet een aantal concrete oplossingen bereikt die hopelijk kunnen bijdragen aan meer verantwoord maatwerk.

Zoals besproken, zullen we het platform voortzetten in de vorm van (semi-)aarlijkse bijeenkomsten. Ik hoop ook dan weer op jullie inzet te mogen rekenen. Bij vragen of nieuwe knelpunten weten jullie ons te vinden.

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted]

Deel 2. nr 119

Van: [redacted]
Aan: [redacted] [redacted]@ovfd.nl"
Onderwerp: RE: enquête platform
Datum: vrijdag 22 december 2017 08:58:24
Bijlagen: image001.png
image002.jpg
image003.png
image004.png
image005.png
image006.png
image007.png
image008.png
image009.png
Enquete hypotheekadviseurs.pdf

Beste [redacted] en [redacted],
Ik heb de concept-enquête bijgevoegd. In de enquête stellen we evaluatievragen over de uitkomsten van het platform maatwerk en over de onderwerpen voor de volgende bijeenkomst: verduurzaming en opeethypotheken.
We hebben geprobeerd de lengte van de enquête beperkt te houden. Parallel bevragen we ook de kredietverstrekkers naar aanpassingen in het acceptatiebeleid en in hoeverre zij nu maatwerk bieden op de geconstateerde knelpunten.
Suggesties zijn welkom.
Groet, [redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 15:58
Aan: [redacted]@adfiz.nl>; [redacted] / OVFD <[redacted]@ovfd.nl>
Onderwerp: RE: enquête platform
Beste [redacted] en [redacted],
Dank voor jullie reactie. We willen de enquête tot 19 januari openzetten, omdat we anders in de knel komen met de planning van het platform. Ik stuur jullie deze week de enquête door. Zullen we hem dan aan het einde van de 1e week van januari uitzetten?
Groet, [redacted]

Van: [redacted]@adfiz.nl]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 13:39
Aan: [redacted] / OVFD [redacted]@ovfd.nl>; [redacted] [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: enquête platform
[redacted],
Ook van mijn kant commitment om de enquête te delen met Adfiz-leden! Voor het overige sluit ik mij bij de opmerkingen van [redacted] aan. Ik weet niet hoe jullie qua verdere planning zitten, maar onze leden krijgen het meestal in de loop van januari pas wat rustiger. Voor een hoger responspercentage is het wellicht slim nog een paar weken te wachten met uitzetten.
Hartelijke groet,

[redacted]

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u is terecht gekomen, wilt u ons dan direct bellen? Wij verzoeken u in dit geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden, omdat het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten.

Van: [redacted] @ovfd.nl]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 12:26
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @adfiz.nl>
Onderwerp: Re: enquête platform

Beste [redacted]

Prima, ik wil de enquete wel delen met mijn leden. Ik zal de serviceproviders vragen het ook onder hun kantoren uit te zetten, maar kun je ook aangeven op welke termijn. Volgens mij heeft het niet veel zin om de enquete nog voor het einde van het jaar uit te zetten, het is op dit moment gigantisch druk. Heel veel mensen willen hun hypotheek nog dit jaar rond krijgen en dat is alle hens aan dek. Is het daarnaast nog een idee dat wij ook even meekijken naar de enquete, de vorige keer hebben we nog suggesties kunnen doen, meer vanuit praktisch oogpunt.
Alvast hele fijne feestdagen!
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Op 20 dec. 2017, om 10:41 heeft [redacted] @minbzk.nl>
het volgende geschreven:

Beste [redacted] en [redacted],
We hebben eerder gesproken over de mogelijkheid om, net als vorig jaar, adviseurs te bevragen over de onderwerpen die bij de volgende platformbijeenkomst op de agenda staan.
We zijn momenteel bezig met de laatste hand te leggen aan een enquête voor geldverstrekkers en voor adviseurs. We maken daarbij net als vorig jaar gebruik van surveymonkey. Deelnemers kunnen dan via een link de enquête invullen. We willen de enquête morgen klaar hebben.
Kunnen jullie de enquête delen met jullie leden?
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.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

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 121

Van: [redacted]
Aan: [redacted] / OVFD"; [redacted]"
Onderwerp: FW: Platform hypotheken - werkgroep senioren en oversluiters
Datum: vrijdag 9 maart 2018 12:02:02
Bijlagen: bijlage_risico"s opeethypotheken.pdf
Werkgroep senioren en oversluiters.pdf

Hoi [redacted], [redacted],
Hierbij ook voor jullie de stukken voor de werkgroep van a.s. dinsdag.
Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 maart 2018 12:00
Aan: [redacted]@devolksbank.nl' [redacted]@rabobank.nl' ; [redacted]@nn.nl' ; [redacted]@hypotheker.nl' ; [redacted]@cmisfranchise.nl' ; [redacted]@hypotheekshop.nl' ; [redacted] Bielderman Koetsier Adviseurs ; [redacted]@profin.nl' ; [redacted]@svn.nl' ; [redacted]@nhg.nl' ; [redacted]@eigenhuis.nl' ; [redacted] (FM/ME) ; [redacted] (FM/ME) ; [redacted]
Onderwerp: Platform hypotheken - werkgroep senioren en oversluiters

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

.....
Afwezig op woensdag.

Deel 2. nr. 122

Van: [redacted]
Aan: [redacted]"
Cc: [redacted]@huis-hypotheek.nl"
Onderwerp: werkgroepen 21 en 23 maart
Datum: woensdag 15 maart 2017 16:50:05
Bijlagen: image001.jpg
Casus starter [redacted].pdf
Casussen senioren [redacted].pdf
presentatie-arbeidsmarktscan.pptx
uittreksel-arbeidsmarktscan.pdf

Goedemorgen [redacted],

Zoals eerder al aangegeven, bijgaand de praktijkcasussen zoals we die graag in de werkgroepen zouden willen bespreken.

In het schrijven van [redacted] wordt de Arbeidsmarktscan genoemd: ik heb daarom wat achtergrondinformatie bijgesloten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print!

Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to

minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

Deel 2: nr. 123

Arbeidsmarktscan (AMS)

De pilot van de Arbeidsmarktscan kan met name een oplossing zijn voor jonge mensen onder de 35 jaar zonder vast of daaraan gelijkgesteld arbeidscontract – inmiddels maar liefst 1 op de 2 – om hen een passende oplossing te bieden om nu wel een huis te kunnen kopen.

Met de AMS wordt 5 jaar vooruit gekeken naar het arbeidsperspectief en niet zoals gebruikelijk 3 jaar terug. De AMS is geschikt voor mensen werkzaam als payroller, op tijdelijk contract of op uitzendbasis. De AMS is niet gebonden aan een werkgever. Twee instituten zijn momenteel bezig met een wetenschappelijke validatie van de AMS, dat proces is bijna afgerond.

De pilot van de AMS loopt sinds 2015. Deelnemers zijn Obvion, Florius, De Hypotheekshop, Huis & Hypotheek, Hypokeur.

Aandachtspunten

- Alleen niet-NHG (verzoek tot deelname ligt wel bij NHG)
- Vooralsnog geen zzp’ers
- Ook toepasbaar bij een arbeidsverleden van 3 jaar of langer
- Verdiencapaciteit is het te verwachten inkomen voor de komende vijf jaar op basis van iemands beroepsprofiel.

Basisscore AMS

De basisscore wordt berekend door Intelligence Group, de autoriteit op het gebied van arbeidsmarktonderzoek, op basis van harde data.

- Leeftijd / Ervaring
- Opleiding
- Regio
- Beroep / Branche
- Aantal vacatures / Schoolverlaters

Geldverstrekkers Florius en Obvion

- Florius hanteert een ondergrens van 70 punten
- Minimaal 12 maanden gewerkt
- Toetsinkomen: laagste van huidige inkomen / verdiencapaciteit

- Obvion hanteert een ondergrens van 80 punten
- Toetsinkomen: Er mag worden uitgegaan van het inkomen van het laatste jaar dan wel het huidige inkomen als dat hoger is dan het gemiddelde inkomen over de afgelopen jaren. Voor het inkomen geldt altijd een minimale achterliggende periode van 12 maanden.

Samenwerking met diverse uitzendbureaus

- Unique uitzendbureau
- Start uitzendbureau
- 20 kleinere uitzendbureaus via NBBU (vanaf januari)

Deel 2. nr. 124

Naam:

Leeftijd:

Hoogst voltooide opleiding:

Functie:

Werkervaring:

Ervaringsniveau:

Huidige contractvorm:

Werkzaam zonder noemenswaardige onderbreking:

Woonachtig in provincie:

Aantal uren per week:

Aantal contracturen/ facturabele uren per week:

[redacted]

- Je huidige score op de arbeidsmarkt is:
- Zoekduur: Als je vandaag werkloos wordt, is het aantal maanden dat je naar een baan moet zoeken:
- In vergelijking met de rest van Nederland zijn je kansen:
- Je perspectief voor de komende 12 maanden:
- Over 12 maanden is je score:
- Over 12 maanden is je zoekduur:
- En als je de komende 12 maanden werkloos bent, dan daalt je score naar:
- En stijgt het aantal maanden dat je moet zoeken naar een nieuwe baan:
- De kans dat je de komende vijf jaar langer dan 12 maanden werkloos bent is:
- De verdiencapaciteit (jaarinkomen) van de groep mensen met jouw profiel voor de komende vijf jaar valt met meer dan 95% zekerheid op of boven de

Deel 2. nr. 125

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 106% icm energiebesparende voorzieningen
Datum: maandag 23 oktober 2017 15:55:34
Bijlagen: 201709 presentatie woningverduurzaming WEW.pdf
Methodiek kostengrens NHG 2017.xlsx

Beste [redacted],

Bedankt voor je reminder, het was me ontschoten.

In de bijlage vind je een presentatie van NHG, welke ik vorige week toegestuurd heb gekregen n.a.v. de recente bijeenkomst over de gewijzigde normen voor 2018. Het gaat om het voorbeeld op pagina 10, wat ik ook nog heb uitgewerkt in de tweede bijlage, de rekentool van NHG om de maximale lening onder NHG te bepalen.

Het gaat erom dat het meefinancieren van EBV van EUR 8.000 bij een koopsom en marktwaarde van EUR 200.000,- een verhoging van de maximale hoofdsom geeft van EUR 13.050,- waarmee dus een aanzienlijk deel van de bijkomende kosten gefinancierd kan worden.

Zonder EBV:

101% x EUR 200.000 = EUR 202.000 maximale hoofdsom

Met EUR 8.000,- EBV:

101% x EUR 205.000 (MW na verbouwing) = EUR 207.050 + EUR 8.000 (tot maximaal 106% MW) = EUR 215.050,-

In de eerdere voorbeelden die ik van NHG voorbij heb zien komen, werd deze extra ruimte voor kosten koper niet als zodanig benoemd, waardoor wij eerder nog twijfelden of deze verruiming m.b.t. kosten koper daadwerkelijk de bedoeling was. Dit blijkt dus wel het geval te zijn, die bijvoorbeeld ook de tekst onderaan pagina 23 van de presentatie in de bijlage.

Mocht je naar aanleiding hiervan nog vragen hebben, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Kingsfordweg 43 – 117
1043 GP Amsterdam

Postbus 37240
1030 AE Amsterdam

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print!

Van: [redacted]@minbzk.nl)
Datum: 23-10-2017 14:47

Aan: [redacted]@cmisfranchise.nl' [redacted]@cmisfranchise.nl)
Onderwerp: 106% icm energiebesparende voorzieningen

Beste [redacted],

Vorige week spraken we elkaar over het platform maatwerk. Hierbij kwam ook de uitzonderingsbepaling op de LTV bij energiebesparende voorzieningen ter sprake. Ik was nog benieuwd naar hoe jullie de maximale LTV bepalen bij verduurzaming. Je zou hier nog een voorbeeld van toesturen en je gaf aan dat dit iets afwijkt van de voorbeeldberekening die het WEW gebruikt in zijn presentaties.

Alvast bedankt,

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].....
minbzk | www.twitter.com/minbzk
.....

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

De inhoud van deze e-mail is geen aanbod, advies of financiële dienst. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De inhoud van deze e-mail is louter informatief van aard en dient als ondersteuning voor u als adviseur. Welke Financiële Diensten kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor het handelen of het nalaten te handelen op basis van deze informatie, noch voor de gevolgen van dit handelen of nalaten te handelen. U bent als adviseur te allen tijde zelf aansprakelijk en verantwoordelijk voor het advies aan uw klanten.

Disclaimer Welke Groep
De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Wanneer u dit e-mailbericht per abuis ontvangt wordt u verzocht contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder wordt u verzocht in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen. Welke Beheer BV staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van verzonden e-mailberichten, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Deel 2: nr. 126

Financiering energiebesparende voorzieningen: een kans voor een beter hypotheekadvies

[redacted]

Waarborgfonds Eigen Woningen
september 2017

Woningverduurzaming, waarom dan?

The big picture: urgente noodzaak voor CO_2 reductie

Klimaatakkoord Parijs 2015

- Opwarming aarde minder dan 2°
- CO_2 reductie in 2050: 80%-95%

Energieakkoord 2013

Ambities 2050

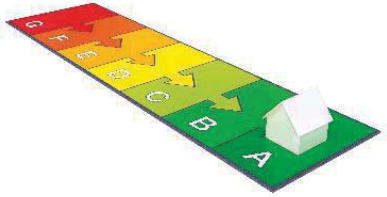
- Alle woningen aardgasvrij
- 50% van de woningen energieneutraal, rest minimaal label B

Doelstellingen 2023

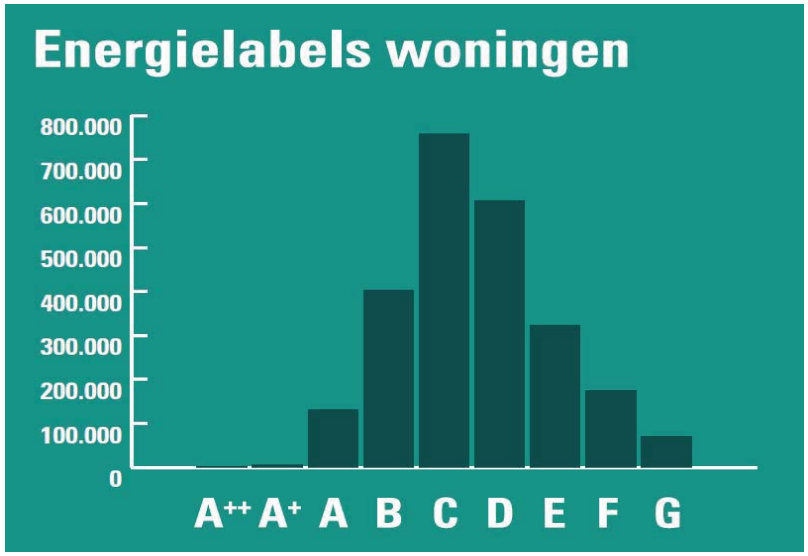
- 20% minder CO_2, 20% minder energieverbruik, 23% duurzame energie

Nationale Energieverkenning 2016

- Nederland ligt achter op schema
- Versnelde verduurzaming koopwoningen tot 2020: 10 PJ besparing extra



Woningen: CO_2 uitstoot en kosten verduurzaming



Ruim 26% van CO_2 uitstoot van woningen:

- 2/3 van aardgas
- 1/3 van elektriciteit

Gemiddelde kosten woningverduurzaming:

- Naar label B: € 15.000
- Energieneutraal: € 30.000 - 45.000

Bron: Infographic ABN AMRO Verduurzaming van de gebouwde omgeving

Investeren in woningverduurzaming levert op!

Veel energiebesparende maatregelen zorgen voor lagere woonlasten

Andere argumenten huiseigenaren:

- Meer comfort
- Verhogen marktwaarde woning
- Milieubewust zijn
- Zelfvoorzienend zijn

Onderzoek: helft huiseigenaren ziet urgentie in van woningverduurzaming

Eindrapport_energie_besparen (2017)

Lagere woonlasten?

Energiemaatregel	Investering	Energie-besparing per jaar	Energie-besparing per maand	Extra lasten per maand*	Woonlasten-verlaging per maand
Isoleren spouwmuur	€ 2.500	€ 550	€ 45,83	€ 9,24	€ 36,59
Isoleren schuin dak	€ 5.200	€ 650	€ 54,17	€ 19,22	€ 34,95
Zonnepanelen	€ 4.600	€ 450	€ 37,50	€ 17,00	€ 20,50
Isoleren vloer	€ 1.800	€ 210	€ 17,50	€ 6,65	€ 10,85
HR ++ glas	€ 3.500	€ 270	€ 22,50	€ 12,93	€ 9,57
Warmtepomp	€ 4.000	€ 280	€ 23,33	€ 14,78	€ 8,55
Zonneboiler	€ 3.000	€ 80	€ 6,67	€ 11,08	- € 4,41

Bron: Milieu Centraal

* financieringslasten op basis van 30 jaar annuïtair 2.0%

EBV en hypothecaire financiering, hoe zat dat ook al weer?

Verruiming LTV norm en NHG kostengrens

Verruiming LTV norm (Norm 5.1.2)

- De lening mag niet meer bedragen dan 101% van de waarde van de woning.
- Bij EBV ontstaat er extra ruimte tot 106% van de waarde van de woning na verbouwing.
- Deze extra leenruimte mag uitsluitend worden besteed aan EBV.

Verruiming maximale kostengrens (Norm 1.6). In 2017 geldt:

- Woningen zonder EBV: € 247.450 (101% van € 245.000);
- Woningen met EBV: € 259.700 (106% van € 245.000).

  De verruiming m.b.t. EBV komt nu bovenop de gemiddelde koopsom!

Rekenvoorbeeld verruiming LTV norm (2/3)

- Marktwaarde woning € 200.000
- Energiebesparende voorzieningen € 8.000
- Marktwaarde woning na realisatie EBV € 205.000

Hoe veel mag er nu maximaal geleend worden op basis van LTV norm?

- Maximale lening zonder EBV € 202.000 (101% van € 200.000)

- Maximale lening met EBV € 217.300 (106% van € 205.000)
- Maximale lening o.b.v. gerealiseerde EBV € 215.050 (101% van € 205.000 + € 8.000)

- Maximale lening (LTV) € 215.050 (laagste van de twee)

Er is met een investering van € 8.000 een extra financieringsruimte ontstaan van € 13.050!

Verruiming LTI norm (norm 7.6)

- De kosten voor EBV mogen tot een bedrag van max. € 9.000,- buiten beschouwing gelaten worden voor de berekening van de financieringslast.
- € 9.000,- mag ook buiten beschouwing blijven bij aankoop van een zeer energiezuinige woning:
  - Energielabel A++ of hoger, of
  - Energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6.
- Bij de aankoop van een energieneutrale woning, mag een bedrag tot € 25.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast.

Deze Norm is alleen van toepassing als het toetsinkomen minimaal € 33.000,- bedraagt.

Rekenvoorbeeld verruiming LTI norm (1/2)

- Maximale lening LTI zonder EBV € 208.000
- Energiebesparende voorzieningen € 8.000
- Marktwaarde woning na realisatie EBV € 205.000

Hoe veel mag er nu maximaal geleend worden op basis van LTI- en LTV norm?

- Maximale lening met EBV (LTI) € 216.000 (€ 208.000 + € 8.000)
- Maximale lening (LTV) € 215.050 (zie voorbeeld 2 LTV norm)

- Maximale lening € 215.050

De LTI norm is niet langer beperkend voor de investering in EBV!

Aanmaken EBV bouwdepot is nu eenvoudiger (norm 1.10)

- ✓ Geen offerte vooraf meer nodig
- ✓ Eenvoudige specificatie volstaat
- ✓ In lijn met bouwdepot voor kwaliteitsverbetering volstaat controle achteraf

Voordelen voor de klant:

- ✓ Niet meer vooraf vastleggen op maatregelen
- ✓ Niet meer vooraf een leverancier selecteren

Je koopt tijd in hectische fase aankoopproces!

Onderzoek Vereniging Eigen Huis (2017)

Energiebesparende maatregelen:

80% van de klanten vindt dat er een rol is weggelegd voor de hypotheekadviseur, met name op aspect van financiering EBV

De praktijk

- In 18% van de gesprekken met hypotheekadviseurs kwam EBV aan de orde.
- In 53% van die gevallen op initiatief van de klant!

Bron: Onderzoek Vereniging Eigen huis: rapportage energieadvies

Drempels wegnemen: het energiebespaarbudget

Gun je klant een Energiebespaarbudget!

Definitie

Het bedrag dat de klant op basis van de LTV norm extra kan lenen voor energiebesparende maatregelen, zonder dat je rekening houdt met een eventuele waardestijging van de woning.

Dit is nu 5% (106%-101%) van de waarde van de woning (voor realisatie EBV)
en in 2018 zelfs 6% (106%-100%)

Maak het Energiebespaarbudget een standaard scenario tijdens het adviesgesprek

Voordelen voor de klant

- ✓ Gaat niet ten koste van andere investeringen
- ✓ Lagere woonlasten en hogere woningwaarde
- ✓ Voelt goed: meer comfort, milieubewust bezig!
- ✓ Niet vastleggen besteding Energiebespaarbudget = meer tijd voor andere zaken in aankoopproces

Nadeel

- × Kosten aanhouden bouwdepot

Ontzorg je klant

Ondersteun met opstellen specificatie

Of verwijs naar energieadviseur

Ondersteun klant met opstellen specificatie

Specificatie: lijstje met de EBV, plus een kostenindicatie per maatregel

Specificatie kan komen van:

- Energieadviseur
- Taxateur
- Bouwkundige
- Aannemer

Help je klant met specificatie:

www.verbeteruwhuis.nl

Toegevoegde waarde van de energieadviseur

1. Maatwerk energieadvies:
   - Meest effectieve energiebespaarmaatregelen voor jouw huis
   - Specificatie van de kosten voor EBV bouwdepot
2. Aanvragen subsidies
3. Selectie leveranciers
4. Controle op realisatie

Aandachtspunten:

- Selectie energieadviseur: zie website Milieu Centraal, maatwerkadviesvoorwoningen.nl
- Onafhankelijkheid energieadviseur: transparantie in verdienmodel

Activiteiten WEW ten aanzien van woningverduurzaming

Pilot met Hypotheekvisie en Wij Wonen Duurzaam

- Integreren energieadvies en financieel advies
- Ontzorgen klant

Pleitbezorger aanpassing TRHK

- Meefinancieren kosten energieadviseur

Ketenpartners stimuleren om woningverduurzaming te integreren in dienstverlening

- Adviessoftwarepartijen
- Makelaars, taxateurs, adviseurs

Campagne gericht op hypotheekadviseurs:
Het energiebespaarbudget scheelt een hoop energie!

- Factsheet EBV
- Kennisclip EBV

Doelstelling verbetering adviessoftware

Optimaal faciliteren dat woningverduurzaming (EBV) als integraal onderdeel wordt meegenomen in het adviestraject. Twee scenario's ondersteunen:

Benodigd

Energiebespaarbudget

- Klant weet nog niet welke EBV hij/zij wil realiseren, maar reserveert hiervoor extra bedrag in EBV bouwdepot.
- Klant koopt tijd en gaat later (met hulp van energieadviseur) bepalen hoe hij dit energie bespaarbudget optimaal kan besteden voor woningverduurzaming.

API voor Specificatie

Gerichte Energiebesparing

- Klant weet wel welke EBV hij/zij wil realiseren (middels maatwerk energieadviesrapport) en laat in taxatie woningwaarde na verbouwing hierop baseren.
- Klant legt zich vast ten aanzien van EBV, maar door hogere woningwaarde is bedrag dat klant additioneel kan lenen hoger dan investering in EBV!

API voor berekening woningwaarde na realisatie EBV

Deel 2: nr. 127

Taxatiewaarden

Marktwaarde	€ 200.000,00	
Marktwaarde na verbouwing	€ 205.000,00	***Als er ge***

Kosten

Aankoop **bestaande** bouw vrij op naam?	Nee	
	Werkelijke kosten	**G**
Koopsom	€ 200.000,00	
Kosten afkoop erfpacht	€ -	
Kosten kwaliteitsverbetering excl. EBV	€ -	
Kosten EBV	€ 8.000,00	
Eenmalige storting onderhoudsfonds	€ -	

Bijkomende kosten

Totaal (a) t/m (e), genormeerde kosten verkrijgen in eigendom

Toepasselijke kostengrens

Resultaat

De genormeerde koopsom (a) mag niet hoger zijn dan de gemiddelde koopsom
Totaal van de genormeerde kosten verkrijgen in eigendom mag niet hoger zijn da

Rekenregels

De lening mag niet hoger zijn dan 101% van de marktwaarde na verbouwing, vermeerder
De lening mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde na verbouwing.
De lening mag niet hoger zijn dan de kosten verkrijgen in eigendom.

De maximale lening op basis van LTV is het minimum van deze bedragen.

Disclaimer:
Deze rekentool is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Bij eventuele af
Deze tool is mede mogelijk gemaakt door Everest B.V.

een sprake is van verbouwing, neem dan hier bovenstaande marktwaarde over.

Genormeerde koopsom, zie (a) in Norm 2.2.1:
Het laagste bedrag van
- de koopsom kosten koper (exclusief roerende zaken), of
- 97% van de koopsom vrij op naam indien de koopsom vrij op naam is, of

Genormeerde kosten

€	200.000,00	(a)
€	-	(b)
€	-	(c)
€	8.000,00	(c)
€	-	(d)
		+
€	208.000,00	*Subtotaal (a) t/m (d)*
€	12.480,00	(e)
		+
€	**220.480,00**	
€	**255.450,00**	

Ruimte voor bijkomende kosten	€	47.450,00
Max. bijkomende kosten	€	12.480,00

Stel bijkomende kosten gelijk aan het hoogste toegestane bedrag dat nog
kostengrens past. Zie (e) in Norm 2.2.1: *maximaal* 6% over de som van a. t

De standaardkostengrens van € 247.450 verhoogd met de kosten EBV tot
259.700.

an de toepasselijke kostengrens		***Akkoord***
		Akkoord
d met evt. kosten EBV.	€	215.050,00
	€	217.300,00
	€	220.480,00
	€	**215.050,00**

wijkingen met de V&N 2017 prevaleren de V&N 2017.

onder de
tot en met d. voor

een maximum van €

Deel 2. nr 128

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Hypotheekshopnieuws 11 juli 2017
Datum: dinsdag 11 juli 2017 07:55:57
Bijlagen: image001.jpg
image002.jpg
image003.jpg
image004.jpg
image005.jpg
Hypotheekshopnieuws 11 juli 2017.pdf
Kamerbrief Platform maatwerk.pdf

Beste [redacted],
Wellicht dat deze nieuwsbrief ook voor jou interessant is, mag ik je op de mailinglijst plaatsen?
Met vriendelijke groet,
CMIS Franchise
[redacted]

Van: Nieuws van De Hypotheekshop [mailto:Nieuws@hypotheekshop.nl]
Verzonden: dinsdag 11 juli 2017 7:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: Hypotheekshopnieuws 11 juli 2017

Geachte relatie,

Bijgaand onze wekelijkse ontwikkelingen op het gebied van de hypotheek- en woningmarkt.

In deze editie aandacht voor:

- Renteontwikkelingen: Bevindt de rente zich op een kruispunt?

- Herijken, niet verruimen
De door het grote tekort aan betaalbare huisvesting lokaal verhitte woningmarkt zorgt voor een vertroebelde discussie over de hypotheek- en leennormen. Veel mensen zien in de huidige koopwoningmarkt de situatie van voor de kredietcrisis terug en linken het debat over de hypotheek- en leennormen direct aan ‘verruimen’ en ‘onverantwoord’. Terwijl de actuele discussie daar juist niet over gaat, maar om een veranderende maatschappij en gedateerde regelgeving die daar gebrekkig of helemaal nog niet op inspeelt. Denk aan een AOW-gat of flexwerk, situaties die tien jaar geleden niet of in veel mindere mate voorkwamen. Bovendien is er sprake van een nieuwe type geldverstrekker - investeerders en pensioenfondsen - met andere funding modellen. Het credo is hier dus ‘verantwoord herijken’. Dat was ook de insteek van een aantal ingediende Kamermoties, waardoor de toenmalige minister van Wonen, Stef Blok, in oktober 2016 besloot tot het instellen van een platform maatwerk. Afgelopen week informeerde minister Plasterk de Tweede Kamer over de uitkomsten. We geven een overzicht van de knelpunten en uitkomsten.

Wil je meer persberichten, columns of oude marktontwikkelingen nalezen? Ga naar onze perspagina: www.hypotheekshop.nl/pers.

De Hypotheekshop ondersteunt graag in het delen van kennis op het gebied van de hypotheekmarkt, ontwikkelingen en gevolgen van veranderende wet- en regelgeving of het verwoorden van een standpunt aan de hand van de actuele situatie. We leveren graag input, maken tijd voor een interview of kunnen een kant-en-klaar artikel aanleveren. Neem gerust contact met mij op!

Afmelden voor het Hypotheekshop nieuws?
Dat kan eenvoudig door deze mail te beantwoorden met het verzoek om te worden afgemeld.

[redacted]

*****DISCLAIMER***** Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. De Hypotheekshop sluit iedere aansprakelijkheid uit dit voortvloeit uit elektronische verzending.
*****DISCLAIMER***** This e-mail is intended exclusively for the addressee(s), and may not be passed on to, or made available for use by any person other than the addressee(s). De Hypotheekshop rules out any and every liability resulting from any electronic transmission.

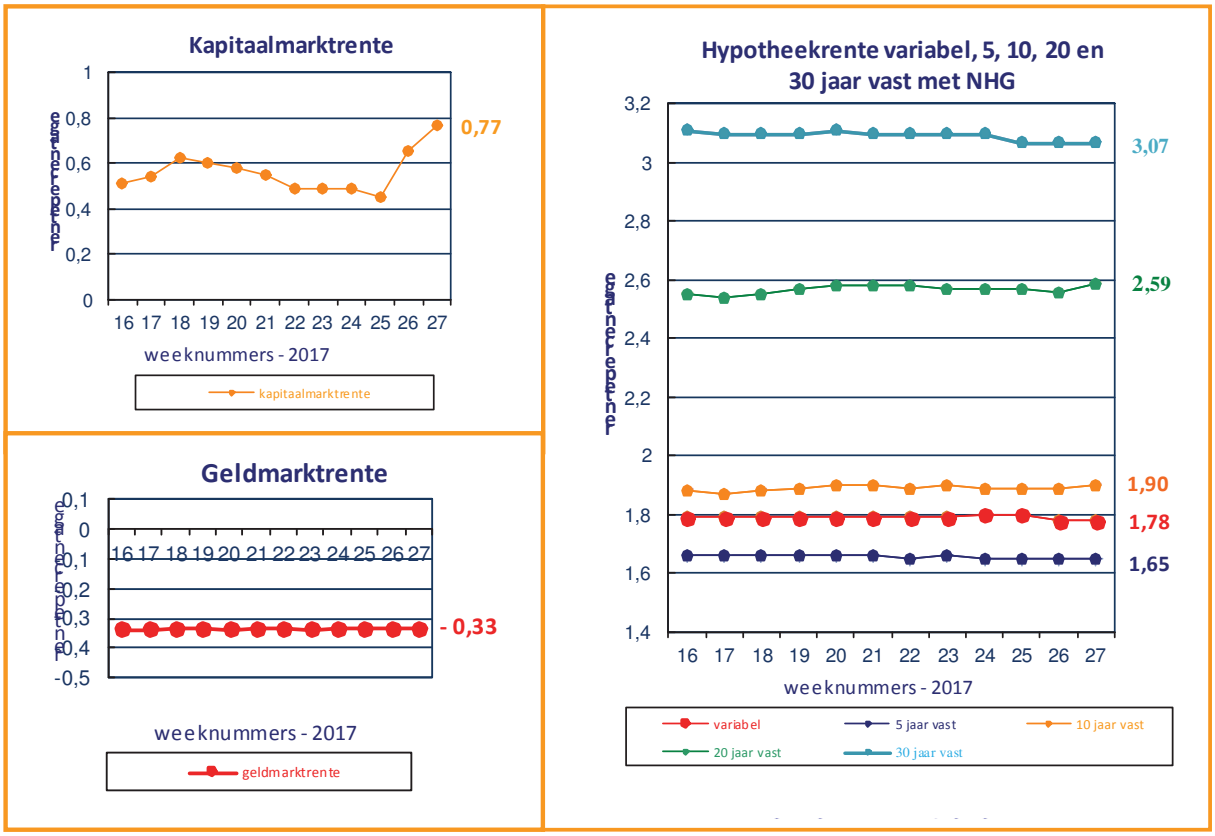
Privacy and Confidentiality Notice
The information in this e-mail message and in any attachment thereto is private and confidential. It is intended solely for the addressee(s) named above and for those who have been specifically authorized to receive it. Access to the e-mail message by anyone else is deemed unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, saving, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited. If you are not the intended recipient of this e-mail message, or should you receive it by mistake, please notify the sender immediately by replying to the email, and delete this message.

Virus Warning
The contents of any attachment to this e-mail may contain software viruses which could damage your own computer system. While we have taken reasonable precautions to minimise this risk, we cannot accept liability for any damage you may suffer as a result of software viruses. You should carry out your own virus checks before opening any attachment.

De Hypotheekshop Nieuws

Datum: 11 juli 2017

Renteontwikkelingen



Bevindt de rente zich op een kruispunt?
Na het fors oplopen van de rente op de kapitaalmarkt twee weken geleden, kwam deze vorige week enigszins tot rust. Tot afgelopen donderdag, toen werd het verslag van de ECB-vergadering die in juni plaatsvond, gepubliceerd. Daaruit maakten beleggers wederom op, net als eerder uit de speech van ECB-president Draghi, dat de ECB plannen maakt om het inkoopprogramma vervroegd af te bouwen. Hierdoor liep de marktrente toch nog wat verder op en werd zelfs het hoogste niveau in anderhalf jaar bereikt. De hamvraag is nu of deze stijging de opmaat is voor een structureel hogere rentestand. Of gaat de rente weer dalen als de markten tot rust komen, zoals in 2017 reeds drie keer is gebeurd? ABN Amro voorspelde afgelopen week in haar 'Visie op rente en euro' in ieder geval dat de kapitaalmarktrente eind 2018 zal zijn gestegen tot 1,45%.

Zoals verwacht reageerden geldverstrekkers massaal op de stijgende marktrente. Grote spelers als ABN Amro, ING, Rabobank en MUNT Hypotheken verhoogden in meer of mindere mate de rentetarieven op de diverse rentevaste perioden. Maar net als na de eerste renteverhogingen in oktober 2016, stegen met name de gemiddelde hypotheekrentes van de veel gesloten 10 en 20 jaar rentevaste perioden. De renteverhogingen zorgden landelijk voor een 40% hogere instroom van het aantal hypotheekaanvragen. Ook voor de nieuwe week zijn al meerdere renteverhogingen aangekondigd. Naar verwachting zullen de verhogingen de komende weken aanhouden.

De Hypotheekshop Nieuws geeft een overzicht van de renteontwikkeling in de afgelopen weken. De verwachtingen die beschreven staan zijn altijd indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Herijken, niet verruimen

De door het grote tekort aan betaalbare huisvesting lokaal verhitte woningmarkt zorgt voor een vertroebelde discussie over de hypotheek- en leennormen. Veel mensen zien in de huidige koopwoningmarkt de situatie van voor de kredietcrisis terug en linken het debat over de hypotheek- en leennormen direct aan 'verruimen' en 'onverantwoord'. Terwijl de actuele discussie daar juist niet over gaat, maar om een veranderende maatschappij en gedateerde regelgeving die daar gebrekkig of helemaal nog niet op inspeelt. Denk aan een AOW-gat of flexwerk, situaties die tien jaar geleden niet of in veel mindere mate voorkwamen. Bovendien is er sprake van een nieuwe type geldverstrekker - investeerders en pensioenfondsen - met andere funding modellen.

Het tegenwoordig veel voorkomende AOW-gat bijvoorbeeld, kan door rekening te houden met het beschikbare spaargeld eenvoudig worden overbrugd. Deze optie is in de huidige regels echter niet opgenomen, waardoor een onnodige drempel voor senioren ontstaat. Een kleine aanpassing zou deze belemmering voor veel consumenten direct en verantwoord oplossen en de regels weer passend maken bij de huidige tijd. Het credo is hier dus 'verantwoord herijken'.

Dat was ook de insteek van een aantal ingediende Kamermoties, waardoor de toenmalige minister van Wonen, Stef Blok, in oktober 2016 besloot tot het instellen van een platform maatwerk. Afgelopen week informeerde minister Plasterk de Tweede Kamer over de uitkomsten. We geven een overzicht van de knelpunten en uitkomsten.

Uitkomsten platform maatwerk

In de tabel op de volgende pagina wordt een overzicht gegeven van de knelpunten die afgelopen jaren zijn genoemd. De uitkomsten van de besproken knelpunten vallen uiteen in drie richtingen: aanpassing van de regelgeving, een oproep aan geldverstrekkers tot het toepassen van de ruimte binnen de regels, en verduidelijking van de regels door de AFM. Een aantal knelpunten is wel aan de orde geweest maar is gezien de strakke deadline van dit platform maatwerk nog niet verder uitgewerkt.

- Zoals uit de tabel blijkt wordt er één aanpassing doorgevoerd: voortaan hoeft bij toetsing van een deel van de lening dat versneld wordt afgelost geen rekening meer te worden gehouden met een rentestijging in de toekomst. Hier zijn veel senioren de afgelopen jaren onnodig door gehinderd. Een logische aanpassing die ook de NHG per 1 januari jl. had doorgevoerd.

- Voor twee andere knelpunten (oversluiten naar lagere lasten en het AOW-gat) wordt een oproep gedaan aan de geldverstrekkers om de ruimte in de regels te gaan benutten, bijvoorbeeld rond oversluiten. Hopelijk zet deze oproep geldverstrekkers ook aan om bijvoorbeeld voor hun bestaande klanten een restschuld mee te financieren. Of een tijdelijke overbruggingsfinanciering aan te bieden als zij voor een volgende woning door voldoende overwaarde geen hypotheek meer hoeven af te sluiten. Kanttekening is dat het AOW-gat niet specifiek wordt benoemd in de regelgeving, maar zou moeten vallen binnen de zogenaamde 'open norm'.

- Voor twee knelpunten is besloten tot een verduidelijking door de AFM. Het is positief dat de AFM dit signaal heeft opgepakt. De vraag is wel of dit afdoende gaat zijn. Zeker voor de nieuwe categorie geldverstrekkers is grote behoefte aan afgebakende regels, waarin exact is vermeld wat wel en niet mogelijk is. Is deze ruimte onduidelijk, dan spelen zij op safe. Zij hebben behoefte aan duidelijke regels die kunnen worden toegepast.

- Voor het vaststellen van flexinkomen wordt vooralsnog vastgehouden aan het drie jaar terugkijken. De minister schrijft wel dat de marktinitiatieven als de door De Hypotheekshop geïnitieerde arbeidsmarktscan en de perspectiefverklaring met belangstelling worden gevolgd. Dit zijn innovatieve oplossingen op basis van harde onderzoeksdata, waardoor er rekening kan worden gehouden met iemands arbeidskansen en verdiencapaciteit. Momenteel is de praktijk dat bij een groot deel van de starters, waarvan velen op flexibele basis werken, nog wordt getoetst met een

lager inkomen dan bij mensen die wél een vast dienstverband hebben. Uit onderzoek blijkt echter dat de aard van het dienstverband tegenwoordig geen voorspellende werking meer heeft. Opleiding, leeftijd, beroep, branche en regio des te meer.

- Een op dit ogenblik veel voorkomende situatie voor met name starters, is het willen kopen van een woning komende vanuit een dure huurwoning. Soms blijkt dat de aanvrager al jarenlang een hogere huurlast heeft betaald dan deze volgens de inkomenstoets zou kunnen dragen. Het Nibud is gevraagd de eigenwoninglasten inzichtelijk te maken.

Positieve ontwikkelingen
Het is een goede ontwikkeling dat er vanuit de politiek, toezichthouders en branche grote aandacht is gekomen voor de verschillende knelpunten. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat de minister heeft besloten tot het voortzetten van het platform maatwerk. De bedoeling is dat in het platform blijvend wordt gesproken over maatwerk én maatschappelijke ontwikkelingen. In komende platformoverleggen zullen ook de andere knelpunten worden besproken en zullen genomen maatregelen worden geëvalueerd.

Ook is de vernieuwing die vanuit de NHG gaande is een goede stap. NHG zal zich meer richten op haar maatschappelijke missie en het bijbehorende maatwerk. Positief is tot slot dat financieel- en hypotheekadviseurs door het ministerie van Wonen zijn betrokken bij dit platform, zij zijn immers degenen die de klant spreken. Ook blijken zij het best op de hoogte van de knelpunten die in de praktijk optreden.

Overzicht van knelpunten en uitkomsten

Wie	Nr.	Knelpunt	Uitkomst
senioren	1	toetsrente v/e verkort leningdeel	aanpassing naar werkelijke rente ipv AFM-rente
	2	AOW-gat	oproep aan geldverstrekkers
	3	annuïtair toetsen v/e aflossingsvrije hypotheek	verduidelijking door AFM
	4	verhuizen naar andere koopwoning met lagere lasten	verduidelijking door AFM
	5	opnemen overwaarde met een laag inkomen	in een later stadium
	6	overbrugging zonder hypotheek	in een later stadium
	7	arbeidsinkomen senioren	in een later stadium
starters	8	vaststellen inkomen flexwerkers	minister volgt marktinitiatieven
	9	vanuit huur- naar koopwoning met lagere lasten	Nibud maakt kosten eigen woning inzichtelijk
	10	periodiek schenken zonder fiscale claim over de totale schenking	in een later stadium
diversen	11	oversluiten naar hypotheek met lagere lasten	oproep aan geldverstrekkers
	12	einde relatie gebrek aan maatwerk	in een later stadium
	13	inkomen/pensioen niet in euro	in een later stadium

Deel 2. nr. 130

Van: [redacted]
Aan: [redacted]@ovfd.nl"; [redacted]@adfiz.nl"; [redacted]
Onderwerp: Analyse enquete Maatwerk
Datum: vrijdag 10 februari 2017 11:21:32
Bijlagen: Samenvatting en analyse enquete Maatwerk.docx

Beste [redacted] en [redacted],

Hierbij stuur ik jullie ter bespreking voor aanstaande maandag onze analyse en samenvatting van de onderzoeksresultaten in het kader van de enquête platform Maatwerk.

We zijn erg benieuwd of jullie de specifieke knelpunten, zoals genoemd in de analyse, herkennen.

Fijn weekend en tot maandag,

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]ter.com/minbzk

(Concept) Voorlopige onderzoeksresultaten

Inleiding

- Om meer inzicht te verkrijgen in de knelpunten die zich mogelijk voordoen bij hypotheekverstrekking heeft BZK een enquête uitgezet onder geldverstrekkers en hypotheekadviseurs. De enquête bevatte vragen over het gebruik van explains en de uitzonderingsbepalingen uit de TRHK, mogelijke knelpunten voor maatwerk (o.a. wetgeving, toezicht, funding), acceptatiekaders van geldverstrekkers en over hypotheekverstrekking in specifieke klantsituaties/aan bepaalde groepen.
- De vragenlijst is ingevuld door 10 geldverstrekkers. De respondenten hebben een gezamenlijk marktaandeel van PM%. Het merendeel van de respondenten is aangesloten bij het Verbond van Verzekeraars of de NVB.
- Daarnaast is een vergelijkbare vragenlijst ingevuld door 235 hypotheekadviseurs. Deze zijn benaderd via OvFD en Adfiz. Het gemiddeld hebben de adviseurs/kantoor die de vragenlijst ingevuld hebben 265 hypotheekdossiers behandeld in 2015 en 2016. Dit aantal varieert echter sterk onderling. De mediaan ligt op 123 dossiers [PM: cijfers updaten].
- In het eerste deel van de analyse worden de algemene bevindingen samengevat. Het tweede deel van de analyse beschrijft meer specifiek de geconstateerde knelpunten voor ouderen en starters.

Deel 1: Samenvatting bevindingen

Het gebruik van explains en maatwerk

- Het percentage maatwerk dat plaatsvindt bij de verschillende geldverstrekkers varieert tussen de 0 en 6% (in 2016). Het merendeel geeft echter aan dat het aandeel in maatwerk tussen de 0 en 2% van de verstrekte hypotheken betreft. Gemiddeld was ongeveer 3,5% een explain van de door de respondenten verstrekte hypotheken in 2015 en 2016 (t/m Q3). Twee aanbieders hadden geen cijfers over maatwerk. Het percentage maatwerk dat plaatsvindt bij adviseurs is gemiddeld iets hoger. Ook hier zijn er behoorlijke verschillen in het aandeel maatwerk.
- De hypotheekadviseurs hebben gemiddeld 4,94% explaindossiers. 26% van de respondenten heeft echter aangegeven geen explaindossiers te hebben behandeld.
- Doorgaans worden explains geregistreerd als afwijking op de LTI, waardoor niet valt te achterhalen hoe deze explains onderverdeeld zijn. Het cijfer reflecteert zowel het gebruik van pure explains als de toepassing van de uitzonderingsbepalingen uit de TRHK (3% voor alleenstaanden, energiebesparing, oversluiten). Het daadwerkelijke percentage voor explains zal dus nog lager liggen.
- 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 (explains). Er zijn ook geldverstrekkers die geen of nauwelijks maatwerk doen.
- De helft van de geldverstrekkers verwacht de komende jaren meer maatwerk toe te passen, door de stijgende vraag en de politieke aandacht voor het onderwerp. De andere helft van de geldverstrekkers verwacht echter dat het maatwerk gelijk zal blijven als de regelgeving niet gewijzigd of verduidelijkt wordt.
- Bijna de helft van de adviseurs verwacht dat het gebruik van maatwerk toe zal nemen. De reden die ze hiervoor geven is de toegenomen vraag naar maatwerk onder specifieke groepen (ouderen, starters). Ook zien zij de leennormen steeds strikter worden, terwijl tegelijkertijd de huizenprijzen stijgen. Hierdoor neemt de behoefte aan maatwerk verder toe.
- Tegelijkertijd verwacht bijna een kwart van de adviseurs dat het maatwerk verder afneemt. Redenen die zij hiervoor aandragen zijn ontwikkelingen in de sector, zoals de toegenomen standaardisering, de afgenomen kennis bij acceptanten van geldverstrekkers en de angst voor het toezicht. Anderzijds geven geldverstrekkers aan dat een betere motivatie door adviseurs

tot meer maatwerk kan leiden. Bijna 30% van de respondenten denkt dat het gebruik van maatwerk in de nabije toekomst gelijk blijft.

Knelpunten in maatwerk

Wetgeving/toezicht

- Geldverstrekkers geven aan dat de ruimte die de TRHK biedt redelijk duidelijk is. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat de TRHK geen kaders biedt voor bepaalde situaties (garantstelling ouders, verzilveren, lagere lasten etc.). Dit geeft onzekerheid en leidt tot terughoudendheid op deze terreinen.
- Geldverstrekkers geven aan dat het gebruik van explains nog een grijs gebied is. Meer duidelijkheid of guidance in wat voor de toezichthouder als verantwoorde onderbouwing beschouwd kan aanzetten om meer gebruik te maken van explains. Zo is het voor geldverstrekkers nu soms onduidelijk hoe subjectieve termen als “bestendige situatie” en “aannemelijk” beoordeeld worden.
- Adviseurs herkennen dit. In de praktijk zien zij 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 onvoldoende open voor de motivatie van adviseurs dat ook bij een ontbrekend vinkje hypotheekverstrekking verantwoord kan zijn.
- Zowel geldverstrekkers als hypotheekadviseurs kaarten aan dat het nu onduidelijk is op welke wijze werkelijke lasten als onderbouwing kunnen dienen voor maatwerk. In de praktijk leidt dit er toe dat het voor hypotheken waar nauwelijks risico’s aan lijken te zitten (bijvoorbeeld bij lagere maandlasten en/of lage LTV) nu toch niet afgesloten kunnen worden.

Financiële afwegingen

- Geldverstrekkers geven aan dat explains vrijwel altijd extra kosten met zich meebrengen. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan administratie- en IT-kosten. Daarnaast brengt het ook personeelskosten met zich mee, doordat de beoordeling van explains meer tijd kost en deze dossiers vaak worden opgepakt door senior acceptanten. Ook vergt het extra opleidingskosten.
- Geen van de geldverstrekkers berekent deze kosten door aan de consument. Over het algemeen vormen deze kosten ook geen belemmering in het aanbieden van maatwerk. Een enkeling geeft aan het niet kunnen doorberekenen als inefficiënt te ervaren. Voor sommige aanbieders vormen de extra kosten één van de redenen om af te zien van het aanbieden van maatwerk.
- Geldverstrekkers geven ook aan dat explaindossiers aan de fundingkant van de hypotheekmarkt minder populair zijn. Beleggers en investeerders beschouwen maatwerk als onaantrekkelijk. Maatwerkhypotheken zijn hierdoor lastiger te securitiseren. Dit heeft volgens de geldverstrekkers echter geen invloed op hun beleid rondom maatwerk, mede doordat de huidige percentages aan maatwerkhypotheken laag zijn.
- Ook voor de hypotheekadviseurs liggen de kosten van maatwerk vaak hoger. Meestal komt dit door extra uitzoekwerk, de extra uren die benodigd zijn voor de onderbouwing van het dossier en het vinden van een geldverstrekker. Een deel van de hypotheekadviseurs geeft aan deze kosten aan de consument door te berekenen. Hier worden vaak vooraf afspraken over gemaakt.
- Er zijn echter ook adviseurs die een standaardtarief berekenen en maatwerk als onderdeel van de werkzaamheden beschouwen. Enkele adviseurs geven aan bij drukte sneller de afweging te maken om (minder kansrijke) maatwerkdossiers niet op te starten of door te verwijzen.

Groepen die nu onvoldoende bediend (kunnen) worden

- Eén van de geldverstrekkers geeft aan dat de TRHK in de eerste plaats gericht is op starters. Hierdoor is de regelgeving voor andere groepen knellend en is het lastig om met passende productproposities te komen voor deze groepen.
- Ouderen en doorstromers/oversluiters kunnen hierdoor mogelijk onvoldoende bediend worden in de hypotheekverstrekking.
- Ook hypotheekadviseurs zien dat het grote moeite kost om voor deze klantgroepen tot passend maatwerk te komen. Zij signaleren daarnaast ook andere groepen die belemmeringen ervaren. Voor ondernemers en ZZP'ers, ouderen met een AOW-gat, mensen met inkomen uit vermogen (bijvoorbeeld huuropbrengsten) en scheidingsgevallen komt hypotheekverstrekking onvoldoende tot stand, zelfs wanneer dit in de ogen van adviseurs wel verantwoord en in het klantbelang zou kunnen zijn.
- Verder zien adviseurs ook dat klanten die een goede betaalmoraal hebben (bijvoorbeeld mensen die naast een hoge huur ook maandelijks een fors bedrag sparen) nu worden beperkt door de leennormen. Dit lijkt onredelijk. Adviseurs zouden dan ook meer ruimte willen hebben om van de normen af te wijken (zowel naar boven als beneden) op basis van de betaalmoraliteit. De adviseurs hekelen het feit dat ze vaak klanten die nu maandelijks een hoge huur betalen weg moeten sturen met de boodschap dat een veel lagere hypotheeklast onverantwoord zou zijn.

Overige onderwerpen

- Adviseurs stellen dat starters in toenemende mate in de knel komen door de afbouw van de maximale LTV naar 100%. Indien starters geen ouders hebben die financieel kunnen bijdragen, blijkt het in de praktijk vaak lastig om de benodigde kosten bij elkaar te sparen.
- Bovendien achten adviseurs het risico groot dat de kwetsbaarste starters (met beperkte financiële middelen) door de afbouw van de LTV in toenemende mate zullen opteren voor execution-only hypotheken om te kunnen besparen op de advieskosten.
- Geldverstrekkers geven aan dat aan de toezichtkant meerdere partijen actief zijn, die niet altijd op één lijn lijken te zitten. De AFM en DNB hebben soms verschillende inzichten in wat er gewenst is. Daarnaast zijn uitspraken van het KIFID over klachten van klanten moeilijk van te voren in te schatten.
- Door de standaardisering en digitalisering bij hypotheekverstrekking willen geldverstrekkers in de toekomst steeds minder stukken opvragen. Dit kan de bereidheid tot maatwerk verder beperken.
-

Knelpunten

- Op basis van het onderzoek kan worden geconstateerd dat er voor senioren/ouderen en starters mogelijk knelpunten in hypotheekverstrekking bestaan.
- Ook de moties riepen op tot oplossingen voor deze specifieke groepen. Om deze reden zal het platform zich in de eerste plaats focussen op deze groepen en de diverse knelpunten die voor elk geconstateerd zijn.
- Uit het onderzoek blijkt tevens dat hypotheekverstrekking voor ondernemers, ZZP-ers, bij scheidingen, uitkeringssituaties en inkomen uit vermogen tot knelpunten kan leiden. Dit wordt door ons de komende periode verder geanalyseerd. Deze doelgroepen worden echter nog niet geagendeerd voor het platform in maart.
- Bij de bespreking van de knelpunten en mogelijke oplossingen is het van belang om te benadrukken dat verantwoorde kredietverlening het uitgangspunt is. Verder geeft de TRHK middels artikel 4.1 al de mogelijkheid om af te wijken van de normen. Een specifiekere omschrijving van de mogelijkheden in de TRHK of vanuit de toezichthouder heeft mogelijk als keerzijde dat de geldaanbieders minder gebruik maken van de algemene ruimte die er is.

Toelichting bij knelpunten

Ouderen/Senioren

- Uit het onderzoek blijkt dat zowel geldverstrekkers als hypotheekadviseurs in de regelgeving een knelpunt zien voor hypotheekverstrekking aan senioren en ouderen. Senioren en ouderen worden gedefinieerd als 57+ huishoudens. Vanaf 57 jaar wordt namelijk bij hypotheekverstrekking het inkomen na pensionering meegenomen.
- Voor de inwerkingtreding van de GHF/TRHK hadden ouderen ruimere mogelijkheden om vermogen in de eigen woning op te nemen. Zo waren er diverse krediethypotheken in de markt waarmee ouderen tot 75% van de woningwaarde konden opnemen, zonder inkomenstoets. Ook zagen hypotheekadviseurs voorheen meer ruimte om met werkelijke lasten te rekenen, bij aflossingsvrije hypotheken bijvoorbeeld.
- De volgende specifieke knelpunten zijn genoemd:

Verhuizen van koop naar koop:

- De TRHK kent een uitzonderingsbepaling voor het oversluiten van de huidige hypotheek in dezelfde woning. Huishoudens die verhuizen worden echter getoetst op de nu geldende leennormen. Dit kan betekenen dat een huishouden nu voor een verhuizing fors minder kan lenen ten opzichte van de eerdere hypotheek.
- Geldverstrekkers staan niet toe dat een huishouden op dit moment hogere maandlasten heeft, verhuist naar een woning met lagere maandlasten. Een enkele geldverstrekker biedt de mogelijkheid om dit middels maatwerk mogelijk te blijven, maar het merendeel is huiverig om af te wijken van de inkomenstoets. Voor huishoudens in deze situatie is het echter onbegrijpelijk dat het niet mogelijk is om met een verhuizing hun maandlasten te verlagen. Zij betalen nu vaak al langere tijd hogere maandlasten. Wanneer de klantsituatie echter aantoonbaar verbetert na het oversluiten (bijvoorbeeld door van aflossingsvrij naar (deels) aflossen te gaan), is het in het klantbelang dat geldverstrekkers toestaan dat de consument kan verhuizen.

Aflossingsvrije hypotheken

- De TRHK (art. 4) kent de mogelijkheid om aflossingsvrije hypotheken of opeethypotheken aan te bieden. Ook is in dit artikel opgenomen dat afgeweken kan worden van de inkomenscriteria, mits deze afwijkingsgronden een bestendig karakter hebben.
- De meeste geldverstrekkers geven aan dat zij klanten de mogelijkheid geven om overwaarde op te nemen via een aflossingsvrije hypotheek. Wel moet dit passen binnen de LTI-normen en mag er niet meer dan 50% van de marktwaarde geleend worden. Daarnaast zijn er een aantal geldverstrekkers die bij een aflossingsvrije hypotheek een maximale looptijd hebben van 15 jaar.
- Ook ruim de helft van de adviseurs geeft aan dat aflossingsvrije hypotheken mogelijk zijn. Wel wordt aangegeven dat de voorwaarden strikt zijn waardoor het lastig is om een aflossingsvrije hypotheek te verstrekken. Hierbij wordt genoemd dat het een strikte voorwaarde is dat het binnen de LTI-normen moet passen. Een enkeling geeft aan dat het in individuele gevallen mogelijk is om af te wijken van LTI-norm. De maximale looptijd van 15 jaar wordt als belemmerend ervaren (omdat er geen zekerheid is hoe omgegaan wordt met deze hypotheek op het einde van de looptijd). Daarnaast wordt aangegeven dat er bij berekening van de financieringslast wordt uitgegaan van annuitaire aflossingsschema en dat het niet mogelijk is om obv werkelijke lasten te rekenen (zie punt hieronder).

Box 3 hypotheek (met werkelijke lasten rekenen)

- De TRHK (art. 3) geeft aan dat de financieringslast berekend moet worden op basis van een hypothecair krediet met een annuitair aflossingsschema.
- De meeste geldverstrekkers geven aan dat ze geen ruimte zien in de regelgeving om te toetsen op werkelijke lasten. Adviseurs geven aan dat zij ook willen toetsen op werkelijke

lasten. Ook wordt door enkele geldverstrekkers aangegeven dat het wenselijk zou zijn als deze ruimte expliciet wordt opgenomen in regelgeving.

Inkomenstoets hypotheek met zeer lage LTV

- In de TRHK is er geen specifieke uitzondering opgenomen om af te wijken van de inkomenstoets op basis van de een zeer lage LTV. De TRHK geeft wel aan dat afgeweken kan worden van de inkomenscriteria indien er specifieke factoren met een bestendig karakter zijn die dit rechtvaardigen. In deze situatie zou het gaan om een afwijking op basis van overwaarde in de woning.
- De meeste geldverstrekkers geven aan dat zij geen ruimte zien om af te wijken van de LTI-normen. Een enkeling geeft aan dat zij in individuele gevallen icm lage LTV wel ruimte voor zien. Hierbij wordt verwezen naar enkele aanbieders van een 'opeethypotheek' waardoor niet voldaan hoeft te worden aan de inkomenstoets.

AOW-gat

- 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. De AOW-leeftijd wordt nu stapsgewijs verhoogd naar 67 jaar. De vroegpensioenuitkering stopt echter wanneer ze 65 worden, waarna enkele maanden overbrugd moeten worden voordat de AOW-leeftijd wordt bereikt.
- Bij hypotheekverstrekking in aanloop naar de AOW-leeftijd beïnvloedt dit AOW-gat disproportioneel de leenruimte van huishoudens, doordat de maximale hypotheek wordt gebaseerd op het lagere inkomen tijdens het AOW-gat. Zo is het zeker dat de hypotheek betaalbaar is. Het huishouden kan echter zelf ook anticiperen op het AOW-gat en de tijdelijke inkomensdaling bijvoorbeeld opvangen met spaargeld. Geldverstrekkers vinden dit echter te onzeker en willen ook bij de aantoonbare aanwezigheid van voldoende spaargeld de hypotheek niet baseren op het uiteindelijke pensioeninkomen.
- Dit betekent dat senioren in aanloop naar de pensioenleeftijd een knelpunt ervaren bij het oversluiten of verhuizen. Zij worden hierdoor gedwongen eventuele plannen uit te stellen tot na het bereiken van de AOW-leeftijd, terwijl een verhuizing dan mogelijk niet meer aantrekkelijk is door de nieuwe inkomenssituatie of verminderde mobiliteit.

Toetsrente kortlopende hypotheekdelen

- Huishoudens die in aanloop naar hun pensioen verhuizen houden (op advies) rekening met een eventuele inkomensdaling bij het bereiken van de pensioenleeftijd. Deze huishoudens kunnen er bijvoorbeeld voor kiezen om versneld een deel van de totale hypotheeksom af te lossen, zodat ze lagere maandlasten genieten na de pensionering. De TRHK specificeert echter dat bij een rentevastperiode van minder dan 10 jaar gerekend moet worden met de toetsrente (5%).
- Wanneer huishoudens (bijvoorbeeld in aanloop naar de pensioendatum) een deel van de lening versneld willen aflossen, moet er nu voor dat leningdeel gerekend worden met de toetsrente van 5%. Hierdoor kan er mogelijk minder geleend worden dan wanneer er wordt uitgegaan van de marktrente. Aangezien de schuld bovendien is afgelost bij het aflopen van de rentevastperiode, vormen toekomstige rentestijgingen echter geen risico. De regelgeving lijkt voor deze gevallen onnodig belemmerend.

Starters

- De daling van de maximale LTV, ontwikkelingen op de arbeidsmarkt (flexibilisering/tijdelijke contracten), beperktere toegang tot sociale huurwoningen en strenge leennormen beïnvloeden de wooncarrière van starters en hun mogelijkheden op de hypotheekmarkt.

- De volgende specifieke knelpunten zijn genoemd:

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.
- Een deel van deze starters heeft een sobere levensstijl en kan langdurig aantonen hoge huurlasten gedragen te hebben zonder in te teren op vermogen.
- De LTI-normen zijn gebaseerd op gemiddelden. Starters met goede betaalmoraliteit en een aantoonbare sobere levensstijl kunnen beperkt worden door de LTI-normen bij het kopen van een woning.
- Uit de enquête onder adviseurs komt naar voren dat een explain voor deze groep niet mogelijk is. Adviseurs geven aan regelmatig dergelijke klanten te krijgen. De adviseurs hekelen het feit dat ze vaak klanten, die nu maandelijks een hoge huur betalen, weg moeten sturen met de boodschap dat een veel lagere hypotheeklast onverantwoord zou zijn. Dit is niet uit te leggen.
- 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 dergelijke explains zelden geaccepteerd worden.
- Motivering van een sobere levensstijl is in principe mogelijk (TRHK, Artikel 4 lid 1). Kanttekening hierbij is dat kopers naast hypotheeklasten andere lasten hebben die huurders niet hebben (bijvoorbeeld: onderhoudskosten, OZB, woonhuisverzekering) en dat de situatie na een verhuizing kan veranderen (gezinsuitbreiding, ander woon-werkverkeer, etc).
- Het kan overigens ook voorkomen dat kopers een zeer dure levensstijl hebben (bijvoorbeeld dure hobby's) of waarbij het inkomen binnen de looptijd van de hypotheek gaat dalen (minder werken, naderend pensioen). In deze situaties zijn de leennormen te ruim. Een groot deel van de adviseurs geeft aan in dergelijke klantsituaties een lagere hypotheek te adviseren dan op basis van het huidige inkomen mogelijk zou zijn.

Hypotheekverstrekking op basis van toekomstperspectief

- Starters op de koopmarkt hebben in toenemende mate te maken met flexibilisering van de arbeidsmarkt en tijdelijke contracten.
- De toegang tot de koopmarkt voor starters met een flexibele arbeidsovereenkomst die nog geen 3 jaar arbeidsverleden kunnen aantonen, is beperkt.
- Een deel van de geldverstrekkers hanteert in het acceptatiekader richtlijnen voor specifieke groepen met toekomstperspectief, bijvoorbeeld promovendi en artsen-in-opleiding. Voor deze groepen is hypotheekverstrekking zonder vast contract of intentieverklaring mogelijk. De hypotheek wordt gebaseerd op het huidige inkomen (verwachte inkomensstijgingen worden niet meegenomen).
- De TRHK (artikel 2, lid 3) geeft de mogelijkheid om een te verwachten structurele inkomensstijging mee te nemen indien die binnen een redelijke termijn verwacht kan worden. In de gedragscode hypothecaire financieringen is een 6 maanden termijn opgenomen.
- Hypotheekadviseurs geven aan dat er in hun ogen meer leenruimte zou moeten worden geboden voor starters met goede toekomstperspectieven. Bij een dergelijke verruiming moet dan niet alleen naar inkomen(sverwachtingen) worden gekeken, maar ook naar de betaalmoraliteit. Geldverstrekkers staan doorgaans in hun acceptatiebeleid niet toe dat van de leennormen wordt afgeweken op basis van verwachte loonstijgingen, tenzij deze aantoonbaar en onherroepelijk binnen 6 maanden te verwachten zijn en er sprake is van een vast dienstverband.

Garantstelling ouders

- Voor starters die niet de gehele maand last op basis van LTI-normen kunnen dragen, biedt de TRHK (Toelichting Artikel 4) ouders de mogelijkheid, mits goed gemotiveerd, om borg te staan voor het deel van de maandlast dat het kind niet zelfstandig kan dragen. Ook in de gedragscode wordt dit genoemd als voorbeeld van een klantsituatie die vraagt om maatwerk.

- Geldverstrekkers staan een garantstelling voor een deel van de maandlast doorgaans niet toe. Enkele geldverstrekkers bieden de mogelijkheid voor ouders om mede hoofdelijk aansprakelijk te worden voor de gehele schuld. Doorgaans moeten kinderen aantonen binnen drie jaar de maandlast volledig zelf te kunnen dragen. Adviseurs geven aan deze vorm van maatwerk toe te passen. De strenge voorwaarden beperken echter de aantrekkelijkheid van deze vorm van maatwerk voor ouders en kopers.

Bijlage 2 - Genodigden platform

- Ministerie BZK
- Ministerie FIN
- AFM
- DNB

- NVB
- Verbond van Verzekeraars
- Adfiz
- OvFD

- Vereniging Eigen Huis
- WEW
- Nibud

Deel 2: nr. 132

Van: [redacted]
Aan: [redacted]@aegon.nl"
Onderwerp: Platform maatwerk
Datum: donderdag 22 juni 2017 14:22:31
Bijlagen: 20170612 - EXT - maatwerk bestaande hypotheekklanten.pdf

---

Beste [redacted]

Ik heb je net geprobeerd te bellen om je te updaten over de laatste stand van zaken rondom het platform maatwerk.

Vorige week hebben we de slotbijeenkomst op directeursniveau gehouden, waarbij BZK het onderzoek en oplossingsrichtingen gepresenteerd heeft. Daarnaast heeft de AFM de verduidelijking kort toegelicht (zie ook de bijlage). Het was een geslaagde meeting waarbij partijen aangaven tevreden te zijn met de uitkomsten van het platform. Er is afgesproken om het platform voort te zetten, in de vorm van (semi-)jaarlijkse bijeenkomsten. De mogelijkheid om in deze context onderwerpen met elkaar te bespreken werd als waardevol ervaren.

Ik ben benieuwd of je de verduidelijking ook al via het Verbond hebt ontvangen? Uiteraard ben ik ook benieuwd of je de verduidelijking nuttig vindt en of je verwacht dat Aegon deze ook zal gaan gebruiken als hulpmiddel bij het beoordelen van dergelijke aanvragen.

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.

Deel 2. nr. 133

Van: [redacted]
Aan: [redacted] OVFD"; [redacted]"
Onderwerp: FW: Terugkoppeling werkgroepen Maatwerk
Datum: vrijdag 31 maart 2017 14:39:56
Bijlagen: Verslag werkgroep senioren.pdf
Verslag werkgroep starters.pdf

Beste [redacted] en [redacted],

Hierbij de verslagen van de werkgroepen die vorige week hebben plaatsgevonden.

Voor het vervolg van het platform zijn we van plan om begin mei (waarschijnlijk 3 mei) een bijeenkomst op werkvloerniveau te organiseren waar we jullie, NVB, Fin, AFM en andere belanghebbenden (denk aan VEH, Nibud etc) uitnodigen om oplossingen te bespreken en hier afspraken over te maken met elkaar. Eind mei/begin juni willen we een bijeenkomst op directeursniveau plannen om de gemaakte afspraken te bevestigen en de voortgang hiervan te bespreken. Hier hopen we ook de afgestemde concept-teksten voor de stukken die we voor de zomer naar de Kamer sturen voor te leggen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted]
http://www.woningmarktbeleid.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 31 maart 2017 14:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Terugkoppeling werkgroepen Maatwerk

Beste allen,

Vorige week hebben jullie deelgenomen aan de werkgroepen starters en/of senioren in het kader van het Platform Maatwerk. Hartelijk dank voor jullie bijdrage!

Ik heb de conceptverslagen van de werkgroepen 'starters' en 'senioren' bijgevoegd. Eventuele toevoegingen of opmerkingen ontvang ik graag uiterlijk vrijdag 7 april.

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.

deel 2. nr. 134

Van: [redacted]
Aan: [redacted] / OVFD"; [redacted]"
Onderwerp: Onderzoek naar maatwerk
Datum: dinsdag 17 januari 2017 15:30:02
Bijlagen: Aanbiedingsbrief.pdf
Vragenlijst maatwerk.pdf

Hoi [redacted] en [redacted],

Hierbij de link en de stukken voor de vragenlijst aan adviseurs. Onderstaande e-mail is gebruikt in de communicatie naar aanbieders (die liep volledig langs ons). Ik kan me voorstellen dat jullie de tekst aanpassen, aangezien de communicatie nu via jullie loopt. Bijgevoegde aanbiedingsbrief geeft informatie over waar het onderzoek voor dient en wat we beogen met het platform. De vragenlijst is voor jullie, zodat jullie een overzicht hebben van de eindversie.

Ik hoor het graag als jullie de link verspreid hebben, dan ga ik online volgen hoeveel reacties er binnenstromen. Voor eventuele vragen of opmerkingen weten jullie me ook te vinden.

Groet,

[redacted]
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted].....

[redacted]

Geachte heer/mevrouw,

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 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 3 februari 2017 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).

Deel 2. nr. 135

Van: [redacted]
Aan: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: Visie woningmarkt
Datum: maandag 27 februari 2017 08:58:41
Bijlagen: visiewoningmarkt.pptx

Beste [redacted]

Bijgaand zoals afgesproken de PowerPointpresentatie die ik afgelopen vrijdag met jullie besproken heb. Als er nog vragen zijn, laat het gerust weten!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Verbond van Verzekeraars
[redacted]
www.verzekeraars.nl
www.vanatotzekerheid.nl

Deel 2: nr. 136

Woningmarkt

Op weg naar een bestendige woningmarkt

24 februari 2017

VERBOND VAN VERZEKERAARS

Onderwerpen

- Financiële weerbaarheid
- Hypotheekrenteaftrek blijft cruciaal
- Loan to value niet verder verlagen
- Goedkoper wonen eenvoudiger maken
- Toegankelijkheid woningmarkt
- Aanbod beter aan laten sluiten bij vraag

Financiële weerbaarheid

- Aflossen is verstandig en maakt huishoudens minder kwetsbaar
- Eigen woning: volledig aflossen hypotheek is niet nodig

Hypotheekrenteaftrek blijft cruciaal

- Jaarlijkse afbouw met 0,5% totdat 38% bereikt is (2041)
- Vertrouwen in woningmarkt
- Toekomstige rentestijgingen

Loan to value grens niet verder verlagen

- Jaarlijkse afbouw met 1,0% totdat 100% bereikt is (2018)
- Toegankelijkheid woningmarkt
- Risico van toetreders neemt snel af

Goedkoper wonen eenvoudiger maken

- Comply, indien:
  - van koopwoning naar koopwoning
  - rentevastperiode verbetert, en
  - rentepercentage verbetert, en
  - hoogte van de hypotheek verbetert, en
  - Loan to value verbetert
- Explain

Toegankelijkheid woningmarkt

- Belastingvrije voet overdrachtsbelasting
- Veranderende arbeidsmarkt

Aanbod beter laten aansluiten bij de vraag

- Uitbreiden aantal huurwoningen in vrije sector
- Type woningen aan laten sluiten bij vraag

Deel 2: nr. 137

Van: [redacted]
Aan: [redacted]@verzekeraars.nl"
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: Vragenlijst
Datum: dinsdag 6 december 2016 11:48:06
Bijlagen: image001.jpg
Agenda voorbespreking vragenlijst.docx

Beste [redacted]

Dank voor jullie berichten. Graag bevestig ik de bijeenkomst op 14 december 16:00-17:00. Op Turfmarkt 147, N36-31 Leeuwardenzaal.

Deelnemers:
[redacted] (ASR)
[redacted] (Aegon)
[redacted] (Verbond)
[redacted] (ING)
[redacted] (Rabo)
[redacted] (NVB)

Het doel van de bijeenkomst is om de vragenlijst voor de enquête die wij willen uitsturen te bespreken op de zinnigheid van de vragen en of deze zo de juiste thematiek dekt. Gezien de stevige bezetting van de bijeenkomst zullen we deze benutten ook de verdere opzet van het traject te bespreken. In de bijlage zit een kleine agenda.

De vragenlijst sturen wij voor de 14e nog op.

Met hartelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]@nvb.nl]
Verzonden: dinsdag 6 december 2016 9:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@verzekeraars.nl'; [redacted]
Onderwerp: FW: Vragenlijst

Beste [redacted],

[redacted] (ING), [redacted] (Rabobank) en [redacted] zijn beschikbaar op **woensdag 14 december van 16.00 – 17.00 uur.**

Ik ontvang graag de bevestiging.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: "[redacted] @verzekeraars.nl>
Datum: 1 december 2016 09:11:03 CET
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
Kopie: [redacted] @minbzk.nl>, [redacted] "
[redacted] @minbzk.nl>, [redacted] @nvb.nl>
Onderwerp: Antw.: Vragenlijst

[redacted]

Van een geldverstrekker heb ik nog geen terugkoppeling. De datavoorstellen zijn in ieder geval prima.

Indien overleg op 16 december 16:00u-17:00u plaatsvindt, dan zijn de deelnemers namens Verbond:
[redacted] @aegon.nl) en ik

Indien overleg op 14 december 16:00u-17:00u plaatsvindt, dan zijn de deelnemers namens Verbond:
[redacted] @aegon.nl) en ik

Wellicht dat ik nog met een extra deelnemer kom, maar dat laat ik dan nog wel weten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: donderdag 24 november 2016 16:29
Aan: [redacted] @nvb.nl>; [redacted]
[redacted] @verzekeraars.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted]
[redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: Vragenlijst

Beste [redacted] en [redacted],

Zoals vanochtend besproken maken we graag gebruik van jullie aanbod de vragenlijst voor het onderzoek naar het gebruik van explains, door te spreken. We laten het graag aan jullie of het zinvol is iemand mee te nemen (en wie).

Schikt vrijdag 16 december bijvoorbeeld 16:00 -17:00 (anders als alternatief woensdag 14 december)?

Hartelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011

[redacted]

minbzk

[redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Deel 2: nr. 138

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directie Woningmarkt
Afdeling Koop- en kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag

Contactpersoon
[redacted]

Datum
6 december 2016

Kenmerk

agenda

Bespreken vragenlijst enquête Platform Maatwerk

Vergaderdatum en -tijd	14 december 2016 16:00 – ca. 17:00
Vergaderplaats	Z36-31 (Leeuwarden)
Deelnemers	[redacted] (ASR), [redacted] (Aegon), [redacted] (Verbond), [redacted] (ING), [redacted] (Rabo), [redacted] (NVB), [redacted] (BZK), [redacted] (BZK)

1. Aanleiding en opzet traject Platform Maatwerk.
2. Bespreken vragenlijst over hypotheekverstrekking.
3. Overige bespreekpunten.

Deel 2: nr. 139

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stukken platform maatwerk
Datum: woensdag 21 juni 2017 15:46:40
Bijlagen: 20170614 Onderzoek maatwerk schoon.docx

Hoi [redacted]

In het onderzoek heb ik wat kleine tekstuele smetjes aangepast (revisie staat aan). In de kamerbrief kan volgens mij in de eerste zin het woord “desondanks” weg.

Niet voor de brief, maar wellicht een mooie volgende uitdaging voor het platform maatwerk: een vast arbeidscontract is nu nog de norm. Maar dat blijft vast niet zo. Nu zien we in de markt initiatieven voor zzp’ers met een arbeidshistorie in loondienst. We zien perspectiefverklaringen voor flexwerkers. We zien een arbeidsmarktscan voor andere flexwerkers We zien het project HANDIG waarbij de werkgeversverklaring overbodig gaat worden. Misschien is het een goed moment om met de sector en MinBZK, MinFin en MinSZW eens een of meer “benen op de tafel sessies” te houden om een structurele oplossing te bedenken waarbij trackrecord (wat heb ik verdiend) en kansen (wat ga ik waarschijnlijk verdienen) beter in beeld brengen. Zeg maar een vernieuwde invulling van de definitie “bestendig inkomen”.

Last but not least: omdat niet alle (hypotheekverstrekkende) verzekeraars bij de sectorbijeenkomst aanwezig waren, hebben wij de oproepen van de minister (wao gat / oversluiten bestaande klanten / oversluiten nieuwe klanten) vandaag gemeld in een ledencirculaire.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] @minbzk.nl]
Verzonden: maandag 19 juni 2017 14:09
Aan: [redacted] @verzekeraars.nl>
Onderwerp: Stukken platform maatwerk

Hoi [redacted],

Hierbij de stukken. De stukken zijn vertrouwelijk, dus ik verzoek je om deze teksten niet verder te verspreiden. Zou je kunnen kijken of de standpunten van kredietverstrekkers zo correct verwoord zijn? Ook hoor ik het graag als je nog specifieke punten mist.

Ik ontvang je reactie graag uiterlijk woensdag, 17.00 uur. Mocht je nog vragen hebben, dan weet je me te vinden.

Groet,

[redacted]
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted]

http://www.woningmarktbeleid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Deel 2: nr. 140

Onderzoek Maatwerk bij hypotheekverstrekking

CONCEPT

Inhoud

1. Inleiding en onderzoeksopzet 3
2. Regelgeving en ontwikkelingen die maatwerk beïnvloeden 4
2.1. Regelgeving en maatwerk 4
2.1.1. Regelgeving 4
2.2. Ontwikkelingen die van invloed zijn op maatwerk in hypotheekverstrekking 5
2.2.1. Recente beleidsveranderingen 5
2.2.2. Andere aanbieders op de hypotheekmarkt 6
2.2.3. Flexibilisering arbeidsmarkt 7
2.2.4. Vergrijzing en vermogensopbouw over de levensloop 7
3. Onderzoeksopzet 9
4. Praktijk van maatwerk hypotheekverstrekking 11
4.1. Algemene ervaringen huidige systematiek marktpartijen 11
4.2. Toepassing maatwerk 11
4.2.1. Toepassing maatwerk 11
4.2.2. Ontwikkeling maatwerk 13
4.3. Maatwerk bij drie uitzonderingsbepalingen 13
4.3.1. Oversluiten 13
4.3.2. Energiebesparende maatregelen 14
4.3.3. Alleenstaanden 14
4.4. Senioren 14
4.4.1. Aflossingsvrije hypotheek 15
4.4.2. Verhuizen van een koopwoning naar een koopwoning met lagere lasten 16
4.4.3. AOW-gat 17
4.4.4. Toetsrente 17
4.5. Starters op de koopwoningmarkt 17
4.5.1. Koopstarters die nu een huurwoning hebben 18
4.5.2 Flexibel arbeidscontract 19
4.5.3. Verwachte inkomensstijging 19

CONCEPT

1. Inleiding en onderzoeksopzet

Maatschappelijke veranderingen zoals de flexibilisering van de arbeidsmarkt, de vergrijzing maar ook beleidsaanpassingen rondom hypotheekverstrekking maken maatwerk in hypotheekverstrekking meer van belang. Vanuit de sector 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 en 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.

Het rapport start met de achtergrond van maatwerk in hypotheekverstrekking. Hoofdstuk 2 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 3 beschrijft vervolgens de wijze waarop het onderzoek naar maatwerk is aangepakt.

Hoofdstuk 4 schetst de praktijk van maatwerk bij hypotheekverstrekking. Gestart wordt met de algemene ervaringen van marktpartijen over de huidige systematiek van leennormen en de toepassing van maatwerk. Vervolgens wordt ingezoomd op verschillende belemmeringen die worden ervaren rondom maatwerk in hypotheekverstrekking en mogelijke oplossingen. Ingegaan wordt op de toepassing van drie wettelijke uitzonderingsmogelijkheden: oversluiten, energiebesparing en alleenstaanden. Ten slotte komen specifieke belemmeringen die spelen rondom hypotheekverstrekking bij senioren en starters op de koopwoningmarkt uitgebreid aan bod.

CONCEPT

[1] PM verwijzingen moties.

2. 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 belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de vraag naar en het aanbod van maatwerk in hypotheekverstrekking.

2.1. Regelgeving en maatwerk

2.1.1. Regelgeving

Nut en noodzaak leennormen
In de Regeling hypothecair krediet zijn de 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 Institutuut voor Budgetvoorlichting (Nibud) waarin voor verschillende standaardhuishoudens de maximale financieringslastpercentages zijn opgenomen. Deze inkomenscriteria 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.

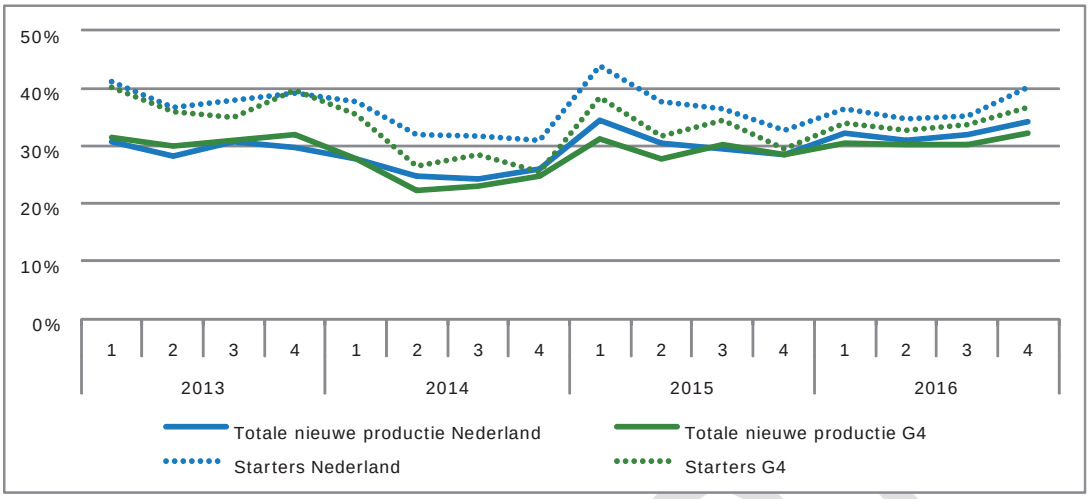
Benutting van de leennormen
De leennormen zijn in de meeste gevallen niet belemmerend bij het afsluiten van een hypotheek. In de praktijk wordt over het algemeen een lager hypotheekbedrag verstrekt dan mogelijk is op grond van de regelgeving. Dit kan worden verklaard doordat huishoudens niet hun maximale leencapaciteit willen of hoeven te benutten bij aankoop van een woning. Een hypotheekadviseur kan ook een huishouden adviseren geen maximale hypotheek af te sluiten 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 30% van de gevallen wordt meer dan 90% van het maximaal toegestane leenbedrag geleend. Bij starters is dit ongeveer 40%. Ook onder starters leent meer dan de helft 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 gemiddelden. 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 nooit verplicht om een huishouden de maximaal toegestane hypotheek te verstrekken wanneer zij dit 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 leennormen zijn in de Regeling hypothecair krediet een aantal mogelijkheden 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 zich aan de Regeling hypothecair krediet houden.

CONCEPT

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



Bron DNB (2017)

2.2. Ontwikkelingen die van invloed zijn op maatwerk in hypotheekverstrekking

2.2.1. Recente beleidsveranderingen

Beleid op de woningmarkt
Woningmarktbeleid en beleidswijzigingen spelen een cruciale rol bij hypotheekverstrekking. De stimulering van koop en gereguleerde huur beïnvloedt de prijsvorming, de keuze tussen koop en huur 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 de 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.

CONCEPT

Tabel 1 laat zien dat 68% procent 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

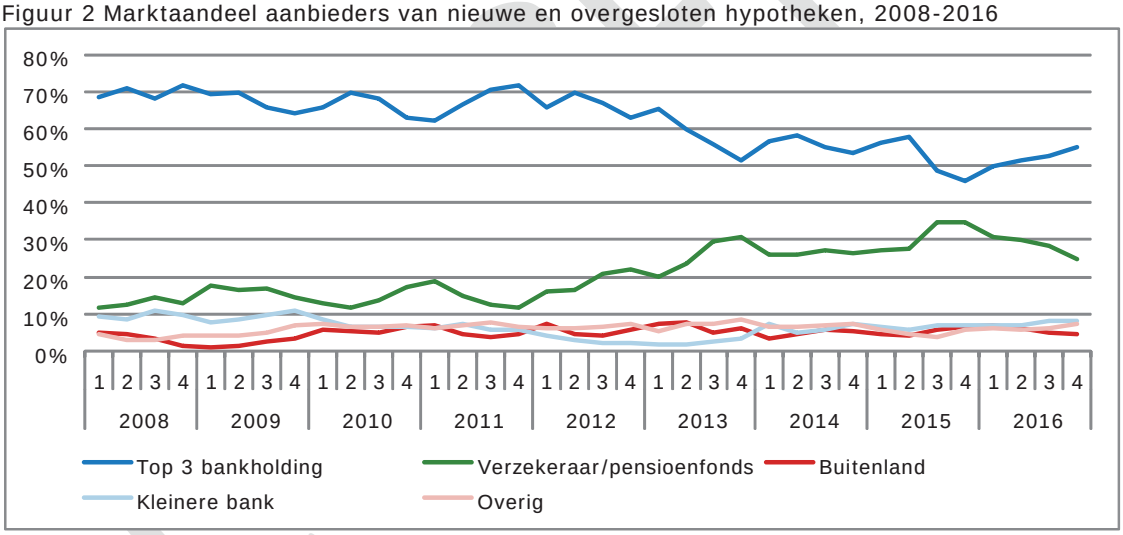
Thuiswonend	25%
Huurwoning met huur onder de liberalisatiegrens	44%
Huurwoning met huur boven de liberalisatiegrens	24%
Niet-zelfstandige woning of uit het buitenland	7%

Bron: WoON 2015

2.2.2. 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%. 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.

Figuur 2 Marktaandeel aanbieders van nieuwe en overgesloten hypotheken, 2008-2016



Bron: IG&H, 2017

Verschillende typen aanbieders op de hypotheekmarkt leidt tot meer diversiteit op de kredietmarkten. Dat bevordert de stabiliteit van de kredietverlening en 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[2]. Een belangrijke ontwikkeling is dat hypotheken in Nederland steeds meer een standaardproduct geworden zijn door de verlaging van de LTV-limiet en de fiscale stimulering van aflossing van nieuwe hypotheken. Tegelijkertijd kent Nederland van oudsher relatief veel onafhankelijke hypotheekadviseurs en dat vergemakkelijkt de toetreding van nieuwkomers. Ook de voortgaande specialisatie van de dienstverlenende partijen, waardoor

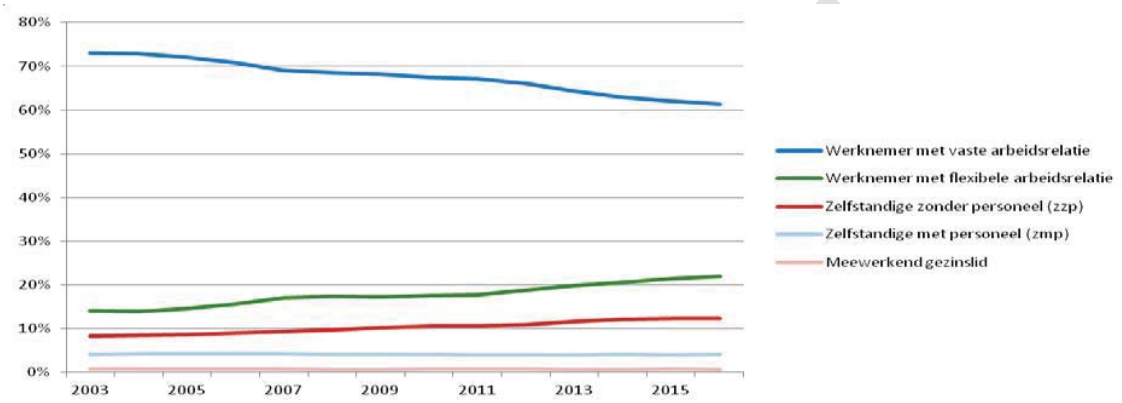
[2] https://www.dnb.nl/binaries/Kredietmarkten%20in%20beweging_tcm46-349599.pdf?2017051810

nieuwe toetreders in de hypotheekmarkt verschillende taken apart kunnen uitbesteden zoals administratieve diensten en acceptatie, draagt hieraan bij.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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 en gemiddeld grote overwaarde in de woning.

Senioren op de woningmarkt hebben uiteenlopende woonwensen waardoor ook de vraag naar hypotheekfinanciering varieert. Dankzij 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[3]. 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 bepaalde groep 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.

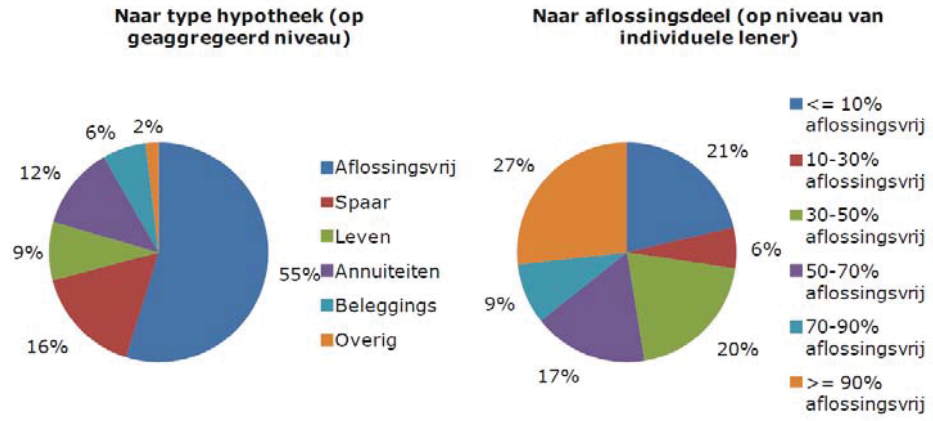
[3] Taskforce Verzilveren (2013)

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% 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. In figuur 4 (linkerpaneel) blijkt dat circa 55 procent van de totale Nederlandse hypotheekschuld bestaat uit aflossingsvrije hypotheken. In figuur 4 (rechterpanel) is te zien dat ruim een kwart van de huishoudens een bijna volledig aflossingsvrije hypotheek heeft.

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 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) blijkt dat 6% van de huiseigenaren ~~hypotheekhouders~~ 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.

Figuur 4: hypotheken naar type en aflossingsdeel
(marktaandeel uitstaande hypotheekschuld bij banken, 2016 eerste kwartaal)



Bron: DNB (2016)

3. 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 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 Adfiz (brancheverenigingen van onafhankelijk financieel adviseurs) en Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD). Tot de deadline van begin februari zijn deze enquêtes ingevuld. De respons bestond uit 10 kredietverstrekkers[4]. Het merendeel van de Nederlandse hypotheken wordt verstrekt door deze kredietverstrekkers. Het merendeel van de respondenten is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) of het Verbond van Verzekeraars. In totaal hebben 235 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 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. 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, hypotheekadviseurs, en hun 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, aanwezig. De analyse en besproken oplossingsrichtingen werden breed gedragen onder de aanwezigen. Naar aanleiding van deze

[4] Bij dochterbedrijven is de enquête ingevuld door één geldverstrekker.

CONCEPT

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.

CONCEPT

4. Praktijk van maatwerk hypotheekverstrekking

Dit hoofdstuk schetst de dagelijkse praktijk van maatwerk bij hypotheekverstrekking 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.

Het hoofdstuk start met een beschrijving van de algemene ervaringen met het toepassen van maatwerk in de praktijk. In de rest van het hoofdstuk worden specifieke belemmeringen besproken die worden ervaren rondom maatwerk in hypotheekverstrekking. De derde paragraaf schetst de mogelijkheid om bij oversluiten van een hypotheek, treffen van energiebesparende voorzieningen en bij hypotheekverstrekking aan alleenstaanden gebruik te maken van de uitzonderingsmogelijkheid zoals opgenomen in de Regeling hypothecair krediet. De laatste twee paragrafen bespreken belemmeringen rondom hypotheekverstrekking bij de twee geïdentificeerde groepen senioren en koopstarters.

4.1. 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 starters 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. De afwijkingsmogelijkheden zijn door kredietverstrekkers veelal opgenomen in hun acceptatiebeleid. 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. is. Hypotheekadviseurs geven aan dat het veel tijd kost om het gebruik van de algemene explainmogelijkheid te motiveren. Bovendien worden dergelijke hypotheekaanvragen ook niet altijd door kredietverstrekkers geaccepteerd. Sommige kredietverstrekkers verlenen alleen hypotheken waarbij aan de inkomensnormen wordt voldaan en geen gebruik wordt gemaakt van de explainmogelijkheid. Dit vanwege de kosten die verbonden zijn aan het motiveren van het verstrekken van maatwerkhypotheken. Sommige aanbieders kiezen er nadrukkelijk voor omwille van hun businessmodel maatwerkhypotheken uit te sluiten.

Kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs zijn ook terughoudendheid in het verstrekken van hypotheken vanwege onzekerheid of de onderbouwing voor 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 om kaders te formuleren wanneer het gebruik van 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 aangegeven dat zij zal verduidelijken waar kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs op moeten letten bij een verantwoorde toepassing van maatwerk in bepaalde situaties. Paragraaf 4.4.1 en 4.4.2 besteden aandacht deze situaties. De verduidelijking is 14 juni 2017 op de website van de AFM bij veelgestelde vragen gepubliceerd.

4.2. Toepassing maatwerk

4.2.1. 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, oftewel explains, beslaan zowel maatwerk als dossiers die

CONCEPT

binnen de uitzonderingsmogelijkheden van de Regeling hypothecair krediet vallen (oversluiten van een bestaande hypotheek, energiebesparing en eenverdieners). Het gaat hier om verstrekte hypotheken. Van de ingediende explains door hypotheekadviseurs werd ongeveer 30% niet gehonoreerd. 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. De onderverdeling tussen maatwerk en uitzonderingsbepalingen is niet bekend.

Het percentage explains verschilt sterk per kredietverstrekker en hypotheekadviseur. Een deel van de kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs biedt geen maatwerk aan d.m.v. gebruikmaking van een explain. Het hoogste percentage hypotheken dat was verstrekt d.m.v. gebruikmaking van een explain bij een kredietverstrekker was 6 procent in deze periode.

Type aanbieder maatwerk
De organisatie, scope en ambities van de kredietverstrekker zijn bepalend in de mate waarin maatwerk wordt toegepast:

- Een deel van de kredietverstrekkers geeft aan dat zij 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.
- 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 focust zich op hypotheken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De voorwaarden en normen van NHG staan maatwerk niet toe.
- Een deel van de kredietverstrekkers verstrekt hypotheken met funding van investeerders en daarmee 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.
- Kredietverstrekkers die voor funding afhankelijk zijn van mandaten van buitenlandse investeerders hebben veelal geen maatwerkmogelijkheden.
- Een groot deel van de kredietverstrekkers accepteert hypotheekdossiers niet intern, maar heeft de acceptatie uitbesteed aan serviceproviders. Bij dit type kredietverstrekkers is maatwerk niet of in zeer beperkte mate mogelijk.

Kosten van maatwerk
Vanwege het ontbreken van een gestandaardiseerd proces brengt maatwerk vrijwel altijd extra kosten met zich mee. Het gaat hierbij om administratie- en IT-kosten, opleidingskosten en personeelskosten omdat de beoordeling meer tijd kost en vaker beoordeeld dient te worden door senior acceptanten. 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 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 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

CONCEPT

door de kredietverstrekker een rol. 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 voor 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.

4.2.2. 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 lijken bovendien voorzichtiger te zijn 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. Bovendien zijn processen steeds beter ingericht om maatwerkhypotheken efficiënt te beoordelen. Vooral voor specifieke groepen wordt een stijging van behoefte en aanbod van maatwerk verwacht. Het gaat hier met name om senioren, koopstarters en consumenten met een flexibel arbeidscontract. Tegelijkertijd 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 alleen investeren in standaardhypotheken. Bovendien is het businessmodel van deze nieuwe partijen gericht op standaardhypotheken en missen zij ook de vereiste expertise om maatwerk toe te passen.

4.3. Maatwerk bij drie uitzonderingsbepalingen

4.3.1. Oversluiten

Bij oversluiten van de huidige hypotheek kan de inkomenstoets knellen, bijvoorbeeld na pensionering. 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 door een consument die in dezelfde woning blijft wonen. 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 klanten en nieuwe klanten. 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.

CONCEPT

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 mogelijk maakt. Het is wenselijk dat consumenten die hun hypotheek willen oversluiten, 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 tevens hun acceptatiebeleid te bekijken met betrekking tot nieuwe klanten die hun bestaande hypotheek willen oversluiten.

4.3.2. 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. Deze ruimte sluit aan bij maatschappelijk verantwoord ondernemen. In de praktijk blijkt weinig vraag naar deze extra leenruimte. Het verder differentiëren van de regelgeving, bijvoorbeeld naar energielabel, is volgens kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs niet nodig. De huidige methodiek geeft genoeg ruimte om af te wijken van de leennormen. 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 hoe de wijze waarop energiezuinigheid van woningen wordt meegenomen herzien kan worden. De uitkomsten worden in het najaar van 2018 door het Nibud gepubliceerd.

4.3.3. Alleenstaanden

Alleenstaanden met een inkomen hoger dan 21.000 euro en lager dan 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.

4.4. 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 doorgaans 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 2.2.4). Bij een gedeelte van deze groep bestaat doorgaans niet de behoefte en noodzaak om de hypotheek af te lossen.

CONCEPT

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. In het onderzoek zijn vier mogelijke belemmeringen voor maatwerk bij senioren naar voren gekomen en zijn mogelijke oplossingsrichtingen besproken.

4.4.1. 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. 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 voor senioren. 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 nieuwe NHG-hypotheken is annuïtair aflossen verplicht. Het WEW heeft toegezegd om ten behoeve van hypotheekverstrekking aan senioren met bijvoorbeeld een verzilverwens te onderzoeken hoe (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheken op een veilige en verantwoorde manier kunnen worden toegestaan voor hypotheken met NHG.

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. In de praktijk komt maatwerk voor senioren met een aflossingsvrije hypotheek echter vaak niet tot stand, blijkt uit het onderzoek.

Verduidelijking
Aan de hand van casussen is in gesprekken met de sector en de AFM onderzocht wat de oorzaak is van het uitblijven van maatwerk. 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. 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 klant individueel beoordelen.
In de werkgroepen is de mogelijkheid besproken om voorwaarden te formuleren waaronder toetsing op werkelijke lasten altijd 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. In deze situatie blijft de toekomstige betaalbaarheid echter onzeker. Hierbij is het ook van belang om zicht te hebben op het toekomstige inkomen en de

CONCEPT

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 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. Afgesproken is dat de AFM een nadere toelichting geeft onder welke voorwaarden op een verantwoorde wijze maatwerk zou kunnen plaatsvinden. De AFM heeft de toelichting op haar website gepubliceerd.

4.4.2. 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~~d~~ 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. 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.

CONCEPT

4.4.3. 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 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 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 komt dat het mogelijk is om bijvoorbeeld 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.
Ook het WEW bestudeert 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.
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.

4.4.4. 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 procent, 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 aan te passen, 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.

4.5. Starters op de koopwoningmarkt

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 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 2.2.1). Wel moeten koopstarters nu meer eigen vermogen inbrengen bij een woningaankoop.

CONCEPT

Uit de verdiepende gesprekken blijkt 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.

4.5.1. Koopstarters die nu een huurwoning hebben

Starters die een koopwoning willen kopen, wonen vaak in een huurwoning (zie hoofdstuk 2.2.3). 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 veelal 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. De maandlasten van huur en koop zijn niet één op één vergelijkbaar. Zo heeft een koopwoning bijkomende lasten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen die een huurder niet heeft. Daarnaast gaat een eigen woning gepaard 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. Vooral partijen die met serviceproviders werken vinden het prettig om met standaardnormen te werken. In het NIBUD-rapport over de financieringslastnormen van 2017 wordt al ingegaan op de verschillen tussen huur en koop[5]. Het Nibud is gevraagd om de extra kosten van een koopwoning inzichtelijk te maken, zodat de bestaande verschillen beter uitlegbaar worden.

[5] https://www.nibud.nl/wp-content/uploads/advies-hypotheeknormen-2017-def.pdf

CONCEPT

4.5.2 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 en een arbeidsverleden van minder dan drie jaar zijn de mogelijkheden beperkt. Als daarnaast ook een intentieverklaring ontbreekt zien kredietverstrekkers weinig mogelijkheden om middels maatwerk verantwoord een hypotheek te verstrekken. Een aantal aanbieders hanteert een doelgroepen beleid, bijvoorbeeld voor promovendi of medisch specialisten. Op basis van verwachtingen over de toekomstige bestendigheid van het inkomen is het 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 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. Zo zijn de Randstad uitzendbureaus en het WEW in samenspraak met kredietverstrekkers de Perspectiefverklaring gestart, die uitzendkrachten de mogelijkheid geeft om een NHG-hypotheek te krijgen op basis van hun huidige inkomen. De perspectiefverklaring wordt geëvalueerd, waarbij wordt gekeken of het inkomen van de flexwerker bestendig is. 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 zijn enkele hypotheekadviesketens met kredietverstrekkers en Intelligence Group een initiatief gestart, namelijk de arbeidsmarktscan. De arbeidsmarktscan is gericht op werknemers met een flexibele arbeidsovereenkomst, die zo de bestendigheid van hun inkomen 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.

4.5.3. 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. Vanuit het perspectief van toekomstige betaalbaarheid wordt zeer terughoudend omgegaan met hypotheekverstrekking op basis van verwachte inkomensstijgingen aangezien dit een onzekere factor is. In de praktijk komt deze situatie niet vaak voor.

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.

CONCEPT

Deel 2: nr. 141

Van: [redacted]
Aan: [redacted] (FM/ME); [redacted] (FM/ME); [redacted] @afm.nl"; [redacted] @nhg.nl"; [redacted] "; [redacted] / OVFD"; [redacted] @rabobank.nl"; [redacted] @eigenhuis.nl"
Cc: [redacted]
Onderwerp: Verslag bijeenkomst platform maatwerk
Datum: woensdag 17 mei 2017 11:51:40
Bijlagen: Verslag werkgroep platform maatwerk.pdf

Beste allen,

Hierbij ontvangen jullie het verslag van de bijeenkomst van 3 mei. Mochten er nog opmerkingen zijn naar aanleiding van het verslag of dingen in het verslag missen, dan hoor ik het graag uiterlijk vrijdag 26 mei.

Daarnaast zijn we benieuwd of er volgens jullie nog andere belemmeringen of knelpunten spelen voor andere groepen die vooralsnog niet of onvoldoende aan de orde zijn gekomen tijdens het platform. In dat geval ontvangen wij deze overige knelpunten ook graag uiterlijk vrijdag 26 mei.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted]
http://www.woningmarktbeleid.nl