To: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
Sent: Tue 10/13/2015 2:45:29 PM
Subject: FW: hypotheekrente gebruiken voor 10 en 25 jaar vaste canon: Betreft uw bericht aan De Nederlandsche Bank NV
Received: Tue 10/13/2015 2:45:29 PM

Hoi 5.1.2e,

Wil jij dit ook ontvangen? Ik dacht dat je alleen geïnteresseerd bent in de cpi, maar zo niet dan heb jij deze informatie ook.

Groet,

5.1.2e 5.1.2e
Financieel beleidsadviseur
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 13 oktober 2015 16:42
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
Onderwerp: RE: hypotheekrente gebruiken voor 10 en 25 jaar vaste canon: Betreft uw bericht aan De Nederlandsche Bank NV

Moet dit ook niet even naar 5.1.2e 5.1.2e? Of heb je dat al gedaan?

mr. 5.1.2e 5.1.2e) 5.1.2e
Senior juridisch adviseur
Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen:maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.

Van: 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
Verzonden: dinsdag 13 oktober 2015 16:33
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: RE: hypotheekrente gebruiken voor 10 en 25 jaar vaste canon: Betreft uw bericht aan De Nederlandsche Bank NV

Aan allen,

Vandaag hebben 5.1.2e en ik een gesprek gehad met 5.1.2e van DNB. Ik heb na dit gesprek er vertrouwen in dat de gemeente voor langere tijd de cijfers van DNB kan gebruiken om de 10 en 25 jaar vaste canon op te baseren. Ik heb hieronder nog een kort verslag gemaakt van de bespreking.

ECB wilde in de beginjaren van de totstandkoming van de euro weten of een renteverlaging die de ECB gaf aan de banken ook doorgegeven wordt aan de klanten van de banken. Daarom houdt de ECB sinds 2003 bij voor huishoudens in het eurogebied welke rente

wordt afgesproken voor woninghypotheken luidend in euro's. De definitie van een woninghypotheek is dat het een lening is aan een huishouden voor de aanschaf of renovatie van een woning. Als voor de aanschaf van een boot een hypotheek wordt verhoogd, dan is dit dus niet in de cijfers meegenomen.

De cijfers die iedere maand worden gerapporteerd, zijn een gewogen gemiddelde. Als 1 bank 80% van de omzet heeft, weegt het rentepercentage van die bank voor 80% mee in het gewogen gemiddelde rentepercentage. De gemiddelde hypotheekrente dat iedere maand gerapporteerd wordt is exclusief garanties zoals NHG en kortingen die gegeven worden om financieringsproblemen (faillissement) bij de klant te voorkomen. De ECB is namelijk alleen geïnteresseerd in de marktconforme hypotheekcontracten zonder garanties of kortingen. Wim heeft aangegeven dat als een bank een hypotheek af sluit voor 2,2% met NHG en de bank vanwege die NHG de hypotheek 0,2% lager kan verstrekken, de hypotheekrente voor 2,4% wordt doorgegeven aan DNB.

In Nederland zijn er circa 80 banken waarvan de 20 grootste banken 95% van de markt in bezit hebben. Die 20 grootste banken rapporteren de hypotheekrente en het uitstaande bedrag per maand. De 60 kleinste banken die circa 5% van de markt in bezit hebben rapporteren de hypotheekrente en het uitstaande bedrag per kwartaal. Er is daarom een kleine kans dat in januari na ontvangst van de cijfers van de kleine banken het gemiddelde rentepercentage van de periode oktober tot en met december nog wordt bijgesteld. Wim Goes gaf aan dat die kans heel klein is, omdat het volume van de 20 grootbaken heel overheersend is. Alleen als een van de kleinbanken in een niche zit met afwijkende rentepercentages kan het zijn dat dit gewogen gemiddelde percentage nog na het kwartaal af gaat wijken. Als dit cijfer later wordt bijgesteld, kan een derde na enige tijd ons vastgestelde canonpercentage niet terugvinden op de website van DNB. Zolang het maar in de buurt zit en het soms hoger en soms lager uit valt, lijkt me dat geen groot probleem.

DNB publiceert de gemiddelde hypotheekrente van de nieuwe contracten en de gemiddelde hypotheekrente van de bestaande contracten die er in een maand zijn. Voor ons zou de hypotheekrente van de nieuwe contracten van belang zijn.

Volgens afspraken van ECB worden de cijfers van een maand op de 23e werkdag na het eind van de maand op de website van DNB gepubliceerd. Zo worden de cijfers van oktober op 2 december op de website geplaatst. 5.1.2e verwacht niet dat daar op korte termijn iets aan zal veranderen vanwege de aanleveringsverplichtingen van DNB aan de ECB.

Hieronder heb ik nog dikgedrukt antwoord gegeven op de vragen van 5.1.2e.

Groet,

5.1.2e 5.1.2e
Financieel beleidsadviseur
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 oktober 2015 15:19
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (OGA); 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: hypotheekrente gebruiken voor 10 en 25 jaar vaste canon: Betreft uw bericht aan De Nederlandsche Bank NV

Hoi 5.1.2e,

Een paar vragen om eventuele kritiek op stabiliteit / representativiteit te kunnen pareren:

- Op basis van de overige tabellen (volume) neem ik aan, dat de percentages een naar geleend volume gewogen gemiddelde vormen van alle geregistreerde hypotheken (dus ongeacht bank/financieringsinstelling); is dat juist? **Dat is juist in dit opzicht dat het alleen een cijfer is voor alle banken. Pensioenfondsen die hypotheken verstrekken zitten niet in dit cijfer.**
- In hoeverre zijn verschillen in de verhouding lening / executiewaarde in de samenstelling van de tabel onderscheiden en verdisconteerd? **Dat zit niet in de cijfers. Het is het gewogen gemiddelde rentepercentage van alle afgesloten hypotheken in een bepaalde maand. Het kan dus zijn dat de ene maand de gemiddelde executiewaarde hoger is dan de andere maand waardoor het gewogen gemiddelde om die reden lager wordt.**

- Zijn samenstelling en berekeningsgrondslag door het ECB voorgeschreven of hebben nationale banken hierin een zekere vrijheid (en zo ja welke)? **Er is geen vrijheid**
- Er zijn 2 tabellen T5.2.7. het onderscheid is per maand (bijlage in jouw mail) of per kwartaal. De maandtabel sluit het beste aan op de huidige peilmaand van vaststelling. Zijn er andere verschillen tussen de tabellen? **Nee, zijn er niet**

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
Verzonden: woensdag 7 oktober 2015 10:32
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: hypotheekrente gebruiken voor 10 en 25 jaar vaste canon: Betreft uw bericht aan De Nederlandsche Bank NV

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,

Hierbij zend ik de antwoorden op de vragen die ik heb gesteld aan De Nederlandsche Bank. Het goede nieuws is dat DNB gebonden is aan afspraken met de ECB dat informatie over hypotheekrente op een bepaalde datum beschikbaar wordt gesteld. Zo wordt de hypotheekrente over oktober 2015 (dat is de maand die gebruikt wordt om de canonpercentages voor het eerste kwartaal 2016 vast te stellen) beschikbaar gesteld op 2 december. Dat betekent dat ongeveer een week na 2 december de canonpercentages in het Gemeenteblad kunnen worden gepubliceerd. Dat is 3 weken voor het begin van het kwartaal en dat is voor mijn gevoel nog wel op tijd.

Ik ben van plan om met 5.1.2e of 5.1.2e een afspraak te maken met dhr 5.1.2e van DNB. Willen jullie eventuele vragen die jullie hebben aan DNB via de mail aan mij stellen? Dan verzamel ik al die vragen en zorg ik ervoor dat ze worden gesteld.

Groet,

5.1.2e 5.1.2e
Financieel beleidsadviseur
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: 5.1.2e @dnb.nl [5.1.2e @dnb.nl]
Verzonden: dinsdag 6 oktober 2015 15:02
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
Onderwerp: Betreft uw bericht aan De Nederlandsche Bank NV

DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

64765

Geachte heer 5.1.2e,

Wij hebben uw e-mail van 22 september 2015 in goede orde ontvangen en hebben hiervan kennisgenomen. In antwoord op uw vragen informeren wij u graag als volgt:

05187

Vraag 1a:
Is het mogelijk om de 10 jaar vaste en 25 jaar vaste hypotheekrente naar mij op te sturen voor de maand juli of augustus 2015 zodat ik na kan gaan of die data door ons gebruikt kan worden voor het vaststellen van de canon?

Op onze website kunt u een document raadplegen, tabelnummer T5.2.7, waarin informatie over hypotheekrente wordt gepubliceerd. Deze tabel is tevens bijgesloten als bijlage in dit bericht. De hypotheekrente die is overeengekomen op de nieuwe contracten kent de volgende uitsplitsing naar rentevaste-periodes:
- variabele rente en t/m 1 jaar rentevast
- tussen 1 en 5 jaar rentevast
- tussen 5 en 10 jaar rentevast
- langer dan 10 jaar rentevast

De cijfers over juli en augustus zijn reeds beschikbaar.

Vraag 1b:
Op welke termijn heeft DNB deze gegevens voor oktober 2015 beschikbaar?

Per 2 december 2015 zijn de cijfers over oktober 2015 beschikbaar. Op onze website kunt u tevens een publicatiekalender raadplegen waarin u kunt zien wanneer de cijfers beschikbaar komen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de volgende link:
http://www.dnb.nl/statistiek/statistieken-dnb/publicatiekalender/index.jsp

Vraag 1c:
Is het mogelijk om die gegevens ieder kwartaal bij u op te vragen?

De verzochte cijfers, details over de rentevaste periode, kunt u downloaden van onze webpagina. Gezien de strakke deadlines in het productieproces en afspraken met de Europese Centrale Bank (ECB) kunnen we de cijfers niet eerder beschikbaar stellen dan de publicatiedatum die is opgenomen in de kalender.

Voor meer achtergrondinformatie over de samenstelling van onze statistieken in de vorm van een bijeenkomst kunt u contact opnemen met 5.1.2e De 5.1.2e kunt u via onderstaande gegevens benaderen:

Telefoon: 5.1.2e
E-mail: 5.1.2e@dnb.nl

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
mw 5.1.2e

De Nederlandsche Bank N.V.
Afdeling Communicatie

Heeft u meer vragen? Kijk dan op info.dnb.nl

Informatiedesk

Telefoonnummer: 0800 - 020 1068 (gratis)
Faxnummer: 5.1.2e
E-mail adres: 5.1.2e@dnb.nl

(See attached file: T5.2.7.xls)

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u als niet-geadresseerde dit bericht ontvangt, wordt u verzocht direct de afzender hierover te informeren en het bericht te vernietigen. Gebruik van informatie door onbevoegden, openbaarmaking of vermenigvuldiging is verboden en kan leiden tot aansprakelijkheid.

De afzender is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten. De e-mails en eventueel bijgevoegde bestanden zijn volgens een standaardprocedure gecontroleerd op computervirussen. Deze controle kan aanwezigheid van malware, zoals virussen, echter niet geheel uitsluiten.

64765

The information sent in or enclosed with this email is confidential and intended solely for the addressee. If you have received this email but are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete the message. Please be advised that the unauthorised use, disclosure, dissemination or distribution of information is prohibited by law and may entail liability.

The sender cannot be held liable for damage in connection with risks inherent in electronic message transfer. The sender has taken standard precautions to verify no computer viruses are present in this email or any attachments it may contain. However, the presence of malware, such as viruses, cannot be ruled out.