

Consultatieversie

Regeling risicoweging hypothecaire leningen

Regeling van De Nederlandsche Bank N.V. van **DATUM** tot wijziging van de Regeling specifieke bepalingen CRD en CRR in verband met de introductie van een minimumvloer voor leningen aan particulieren gedekt met hypotheek op onroerend goed in Nederland

De Nederlandsche Bank N.V.,

Na overleg met en raadpleging van de representatieve organisaties;

Gelet op artikel 3:66 van de Wet op het financieel toezicht;

Gelet op artikel 2 van het Besluit uitvoering EU-verordeningen financiële markten;

Gelet op artikel 458 van Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen tot wijziging van Verordening (EU) nr. 648/2012; (verordening kapitaalvereisten of Capital Requirements Regulation, afgekort CRR);

Gelet op artikel 5, eerste lid, van Verordening (EU) nr. 1024/2013 van de Raad van 15 oktober 2013 waarbij aan de Europese Centrale Bank specifieke taken worden opgedragen betreffende het beleid inzake het prudentieel toezicht op kredietinstellingen;

BESLUIT:

ARTIKEL I

De Regeling specifieke bepalingen CRD en CRR wordt als volgt gewijzigd:

Twee nieuwe artikelen worden ingevoegd, luidende:

Artikel 2:2 – Minimumvloer risicogewichten leningen gedekt met hypotheek op onroerend goed

1. Een bank met zetel in Nederland, die ingevolge artikel 143 van de CRR toestemming heeft om risicogewogen posten voor blootstellingen met betrekking tot natuurlijke personen, als bedoeld in artikel 147(5)(a)(i) van de CRR, te berekenen aan de hand van de interneratingbenadering, voldoet met betrekking tot het totaal van de blootstellingen op natuurlijke personen gedekt

door niet-zakelijk onroerend goed in Nederland ten minste aan de vereiste gemiddelde risicoweging als bedoeld in lid 2 van dit artikel.

2. Voor de berekening van de vereiste gemiddelde risicoweging, gewogen op basis van de omvang van elke individuele blootstelling, wordt voor elke individuele blootstelling een risicogewicht van 12% toegepast op het deel van de lening dat niet hoger is dan 55% van de marktwaarde van het onroerend goed dat dient als dekking van de lening, en een risicogewicht van 45% op het resterende deel van de lening.

Artikel 2:3

Artikel 2:2 is niet van toepassing op leningen voor zover deze geheel of gedeeltelijk gedekt zijn door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

ARTIKEL II

1. Deze regeling treedt in werking op **DATUM** en vervalt twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding.
2. Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

Toelichting

Algemeen

DNB constateert dat het systeemrisico in de Nederlandse huizenmarkt de afgelopen jaren is toegenomen. Als gevolg van de forse huizenprijsstijging in de afgelopen jaren zijn tekenen van overwaardering zichtbaar. Reële prijzen zijn in de grote steden inmiddels hoger dan bij de vorige piek, terwijl ze in de omringende provincies rond het vorige piekniveau liggen. Prijzen stegen de afgelopen jaren sneller dan inkomens. Als gevolg hiervan zijn prijs/inkomen ratio's in de grote steden inmiddels hoger dan ten tijde van de vorige piek in de huizenmarkt. Het aandeel huizenkopers dat in verhouding tot hun inkomen bijna maximaal leent, is de afgelopen jaren bovendien gestaag toegenomen. Daarbij blijven loan-to-value (LTV) ratio's hoog in vergelijking met andere landen. Ook is de hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens nog steeds hoog. Met 91% van het bbp is deze fors hoger dan gemiddeld in het eurogebied (55% van het bbp).

Met het oog op het bevorderen van de financiële stabiliteit is het van belang dat banken voldoende weerbaar zijn tegen de gevolgen van een huizenprijscorrectie. Hoewel de directe verliezen van de Nederlandse banken op hypothecaire leningen tijdens de recente crisis relatief beperkt bleven, wijzen stresstesten uit dat bij een forse huizenprijscorrectie de verwachte verliezen van banken op hypothecaire leningen wel degelijk kunnen oplopen, als de kans op wanbetaling toeneemt door bijvoorbeeld een sterke stijging van de werkloosheid, en tegelijkertijd de waarde van het onderpand door de huizenprijscorrectie sterk daalt. Nederlandse banken worden ook indirect geraakt door een huizenmarktcorrectie, doordat de Nederlandse economie erg gevoelig is voor de huizenprijsontwikkeling. De hoge schulden en hoge LTV-ratio's maken

Nederlandse huishoudens kwetsbaar voor de gevolgen van een neerwaartse correctie op de huizenmarkt. Tenslotte zijn Nederlandse banken nog steeds relatief afhankelijk van marktfinanciering (IMF, 2019), die in de crisis volledig opdroogde. Ook dit maakt Nederlandse banken kwetsbaar voor een huizenprijscorrectie.

De risicogewichten die banken op dit moment hanteren voor hun hypothecaire leningen weerspiegelen volgens DNB niet het toegenomen systeemrisico in de Nederlandse huizenmarkt. Analyses van DNB laten zien dat de risicogewichten in een zwaar weer-scenario, waarin het toegenomen systeemrisico zich manifesteert, met 8 tot 11 procentpunten kunnen toenemen. Hierdoor zouden de CET1-kapitaalratio's van banken gemiddeld met 1 tot 1,3 procentpunt dalen. De risicogewichten voor Nederlandse hypothecaire leningen behoren bovendien tot de laagste in de Europese Unie.

Om de weerbaarheid van banken tegen het systeemrisico van een significante huizenprijzdaling te versterken, wil DNB door middel van deze regeling een ondergrens opleggen aan de gemiddelde risicoweging die banken hanteren voor hun hypothecaire leningenportefeuilles. Deze ondergrens moet worden toegepast door alle banken die gebruik maken van interne risicomodellen. Voor banken die de standaardbenadering gebruiken, acht DNB een verhoging van de risicogewichten voor hypothecaire leningen niet nodig. Deze banken hanteren op basis van de standaardbenadering hogere risicogewichten dan banken die interne modellen gebruiken.

De minimumvloer neemt toe naarmate de LTV-ratio's van de onderliggende leningen hoger zijn. Hierdoor moet meer kapitaal worden aangehouden voor risicovollere hypothecaire leningenportefeuilles. Juist de hoge LTV-ratio's van nieuwe hypothecaire leningen vormen immers een belangrijke bron van systeemrisico.

De voorgenomen maatregel leidt naar verwachting tot een toename van de gemiddelde risicoweging van hypothecaire leningen voor alle betrokken banken gezamenlijk van ca. 11% naar 14-15%. Als gevolg van de toename van de risicoweging neemt de hoeveelheid kapitaal die de gezamenlijke banken moeten aanhouden naar schatting toe met bijna EUR 3 miljard, waarvan ruim EUR 2 miljard kernkapitaal. Vanwege de verschillen tussen de hypothecaire leningenportefeuilles van banken en de risicoweging die zij hanteren op basis van hun risicomodellen, kan de impact van de maatregel tussen banken verschillen.

De duur van de maatregel is in beginsel twee jaar, en leidt derhalve niet tot een structurele verhoging van kapitaaleisen. De regeling komt niet bovenop de nieuwe kapitaaleisen op basis van het Bazel 3.5-akkoord. Naar verwachting zullen de risicogewichten voor hypothecaire leningen als gevolg van dat akkoord in de toekomst een vergelijkbare beweging inzetten.

Met deze regeling geeft DNB ook opvolging aan de recente aanbeveling van het Europees Comité voor Systeemrisico's (European Systemic Risk Board - ESRB). Het ESRB wijst in zijn aanbeveling op het toegenomen systeemrisico in de

Nederlandse huizenmarkt en doet een aantal aanbevelingen aan de regering en DNB. Op deze aanbevelingen is het 'pas-toe-of-leg-uit' principe van toepassing, wat betekent dat de regering en DNB de aanbevelingen zullen moeten opvolgen, of zullen moeten toelichten waarom ervoor wordt gekozen dit niet te doen. Het ESRB beveelt DNB aan om kapitaalmaatregelen te nemen die de weerbaarheid van de bankensector vergroten tegen de door het ESRB geïdentificeerde risico's op de Nederlandse huizenmarkt. Volgens DNB is de voorgenomen maatregel zoals beschreven in deze regeling de meest geschikte en doeltreffende manier om de weerbaarheid van de bankensector te vergroten. De maatregel grijpt namelijk aan bij de belangrijkste bron van het systeemrisico, de huizenmarkt, heeft een tijdelijk karakter en is specifiek macroprudentieel van aard.

In enkele andere landen zijn vergelijkbare maatregelen genomen. Zweedse, Finse en Belgische autoriteiten hebben in de afgelopen jaren ook de risicogewichten van hypothecaire leningen verhoogd. Ook in deze landen was sprake van substantiële risico's in de huizenmarkt en zeer lage risicogewichten.

De regeling heeft alleen betrekking op banken. Omdat banken systeemrelevanter zijn dan verzekeraars en pensioenfondsen, is het extra belangrijk om te zorgen dat zij voldoende schokbestendig zijn. Daarnaast zijn banken gevoeliger voor het risico van een huizenprijscorrectie dan verzekeraars en pensioenfondsen, vanwege hun grotere blootstellingen aan de Nederlandse huizenmarkt en economie.

De maatregel van DNB kan door andere lidstaten worden erkend en worden toegepast op blootstellingen van banken uit die lidstaat op Nederlandse hypothecaire leningen, rechtstreeks of via bijkantoren. Dit draagt bij aan een gelijk speelveld. DNB zal het ESRB verzoeken een aanbeveling te doen aan andere lidstaten om de maatregel te erkennen.

Artikelsgewijze toelichting

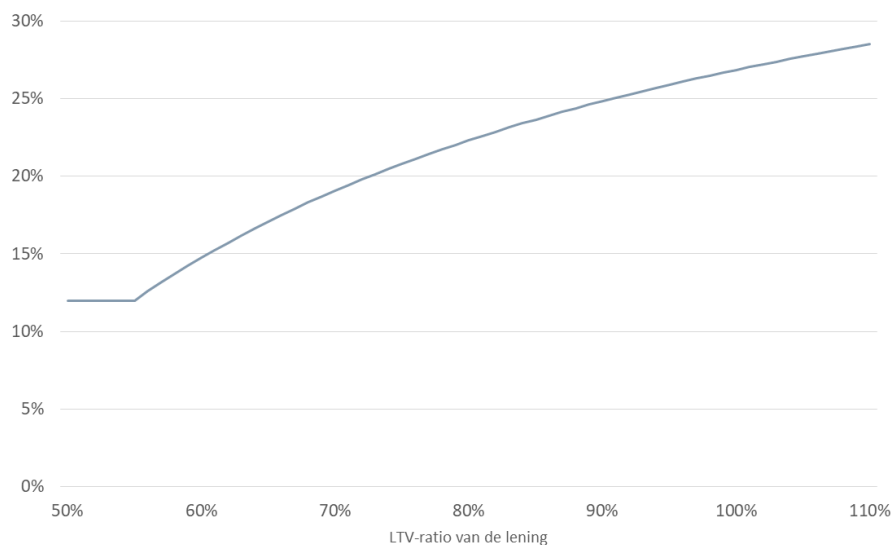
Artikel I

Deze regeling introduceert voor Nederlandse banken die toestemming hebben om de interneratingbenadering (IRB) te gebruiken om risicogewichten te berekenen voor blootstellingen op natuurlijke personen, als bedoeld in artikel 147(5)(a)(i) van de CRR, een minimumvloer voor de gemiddelde risicoweging van het totaal van blootstellingen op natuurlijke personen, gedekt door Nederlands niet-zakelijk onroerend goed, zoals gedefinieerd in artikel 4(1)(75) van de CRR, voor zover deze blootstellingen binnen het bereik van deze maatregel vallen. Dit wordt gedaan door toevoeging van een daartoe strekkende bepaling (artikel 2:2) aan de bestaande Regeling specifieke bepalingen CRD en CRR.

In deze regeling wordt de blootstellingswaarde bepaald overeenkomstig de toepasselijke bepalingen in de CRR. Voor de toepassing van deze regeling moet worden aangesloten bij het toepassingsniveau van de kapitaalvereisten zoals dat voor een betrokken bank voortvloeit uit Titel II van Deel 1 van de CRR. Deze

regeling dient te worden toegepast in aanvulling op de bestaande kapitaalseisen, zoals opgenomen in en voortvloeiend uit de CRR. Banken die binnen de reikwijdte van de regeling vallen, dienen met het oog op de toepassing daarvan de gemiddelde risicoweging te berekenen op basis van zowel de reguliere toepasselijke bepalingen in de CRR als op basis van deze regeling. Zij dienen vervolgens de hoogste van deze twee risicogewichten toe te passen bij de berekening van hun kapitaalseisen.

Lid 2 van artikel 2:2 geeft aan hoe de vereiste gemiddelde risicoweging voor het totaal van de blootstellingen berekend dient te worden. Om deze gemiddelde risicoweging te berekenen wordt op elke hypothecaire lening de zogeheten *loan splitting* benadering toegepast, met een risicogewicht van 12% op het gedeelte van de lening tot en met 55% van de waarde van het onroerend goed dat dient als onderpand van de lening, en een risicogewicht van 45% op het resterende deel. Onderstaande figuur laat zien hoe het risicogewicht dat voor deze berekening dient te worden gebruikt toeneemt met de LTV-ratio van de lening: van 12% bij een LTV-ratio lager dan 55% tot 26,85% bij een LTV-ratio van 100%.



Onderstaande tabel illustreert de berekening van de minimale gemiddelde risicoweging voor een fictieve portefeuille. De minimale gemiddelde risicoweging van de portefeuille is het naar omvang van de lening gewogen gemiddelde van de volgens lid 2 van artikel 2.2 berekende risicogewichten van de individuele leningen. Voor deze fictieve portefeuille geldt op basis van deze regeling dus een minimale gemiddelde risicoweging van 19,7%.

Fictieve portefeuille	Omvang van de lening (L)	Nationale Hypotheek Garantie	Waarde van het onderpand (V)	LTV-ratio (L/V)	Risicogewicht op basis van art 2.2 lid 2
lening 1	150	nee	250	60%	$(55/60)*12\%+(5/60)*45\% = 14,8\%$
lening 2	130	nee	173	75%	$(55/75)*12\%+(20/75)*45\% = 20,8\%$
lening 3	120	nee	133	90%	$(55/90)*12\%+(35/90)*45\% = 24,8\%$
gemiddelde risicoweging van de portefeuille: $(150/400)*14,8\%+(130/400)*20,8\%+(120/400)*24,8\% =$					19,7%

Voor de berekening van de hoogte van de lening ten opzichte van de waarde van het onderpand wordt de marktwaarde van het onroerend goed gebruikt, vastgesteld in overeenstemming met de hiervoor geldende eisen uit de CRR.

Hypothecaire leningen voor zover deze geheel of gedeeltelijk zijn gedekt door Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zijn uitgezonderd van de maatregel (artikel 2:3). Bij de berekening van de gemiddelde risicoweging op basis van artikel 2:2 lid 2 van de regeling worden hypothecaire leningen met NHG dus buiten beschouwing gelaten. Gelet op de extra zekerheid van de NHG zijn deze hypothecaire leningen beter beschermd wanneer het systeemrisico materialiseert.

Artikel II

De regeling zal in werking treden zes maanden na publicatie in de Staatscourant, om instellingen de gelegenheid te geven de nodige voorbereidingen te treffen. Naar huidige verwachting zal de publicatie in het voorjaar van 2020 kunnen plaatsvinden, nadat de vereiste afstemmingsprocedures onder het toepasselijk juridisch kader, in het bijzonder artikel 458 CRR, zijn doorlopen. De regeling vervalt twee jaar na inwerkingtreding. Krachtens artikel 458(9) van de CRR kan worden besloten de maatregel al dan niet te verlengen, steeds voor de duur van een jaar. In dat geval zal DNB opnieuw een regeling met die strekking vaststellen en publiceren.