

Regeling van De Nederlandsche Bank N.V. van [datum] tot wijziging van de Regeling specifieke bepalingen CRD en CRR 2019 in verband met de verlenging van een minimumvloer voor de risicoweging van leningen aan particulieren gedekt met hypotheekleningen op onroerend goed in Nederland (Regeling verlenging risicoweging hypotheekleningen 2022)

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 en 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 2019 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 2:2, vierde lid, komt te luiden:

Dit artikel vervalt per 1 december 2024.

ARTIKEL II

1. Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 december 2022.
2. Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling verlenging risicoweging hypotheekleningen 2022.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

Amsterdam, [datum]

De Nederlandsche Bank N.V.

[ondertekening directeur]

TOELICHTING

DNB constateert dat het systeemrisico in de Nederlandse woningmarkt aanhoudt. De huizenprijzen stijgen sinds juli 2021 met meer dan 15 procent (j-o-j) en tekenen van

overwaardering blijven zichtbaar. Waar de huizenprijzen initieel met name in de grote steden sterk toenamen, is de prijsgroei al een aantal kwartalen in het hele land fors. De groei piekte in januari 2022 op 21,1 procent, het hoogste groeicijfer dat door het CBS is gemeten sinds het begin van de prijsindex in 1995. Als gevolg van de sterke prijsstijgingen, is de gemiddelde prijs sinds het dieptepunt in 2013 meer dan verdubbeld en zijn reële prijzen inmiddels hoger dan bij de vorige piek. Ook blijven prijzen sneller stijgen dan de inkomens van huishoudens, waardoor de betaalbaarheid verder onder druk is komen te staan. De hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens is met 92 procent van het bbp nog steeds hoog en ruim boven het gemiddelde in het eurogebied. Huishoudens zoeken door het hoge en sterk stijgende prijsniveau steeds vaker de grenzen op van hoeveel ze mogen lenen: het aandeel huizenkopers dat in verhouding tot hun inkomen bijna maximaal leent onder de inkomenstoets, is de afgelopen jaren gestaag toegenomen. Ook al daalt de gemiddelde schuldwaardeverhouding voor nieuw afgesloten hypotheek al enige tijd, de ratio's blijven hoog in vergelijking met andere Europese landen. Vooral huishoudens die recent voor het eerst een woning hebben gekocht en de aankoop maximaal met een hypotheek hebben gefinancierd, zijn kwetsbaar voor prijsdalingen. Daarnaast lenen huishoudens van alle leeftijden vaker aflossingsvrij, wat grotere herfinancieringsrisico's met zich meebrengt. Ook sluiten huishoudens door het hoge prijsniveau minder vaak een hypotheek af met Nationale Hypotheek Garantie, waardoor ze kwetsbaarder zijn geworden voor prijs- en inkomensschokken. Verder zijn herfinancieringsrisico's aan het einde van de rentevaste periode en, in het geval van een aflossingsvrije hypotheek, aan het einde van de looptijd toegenomen door de recente stijging van de hypotheekrente. Daar komt de extra financiële druk op huishoudens door inflatie en hoge energielasten bovenop. Ook het Europees Comité voor Systemrisico's (European Systemic Risk Board – ESRB) wijst in een recent rapport (februari 2022) op het aanhoudende risico dat de woningmarkt voor de financiële stabiliteit in Nederland vormt.

Met het oog op het bevorderen van de financiële stabiliteit is het van belang dat banken voldoende weerbaar zijn tegen de gevolgen van een prijscorrectie op de woningmarkt. Hoewel de directe verliezen van de Nederlandse banken op hypothecaire leningen relatief beperkt zijn gebleven sinds de financiële crisis en de coronapandemie, wijzen stresstesten uit dat bij een forse huizenprijscorrectie de verwachte verliezen van banken wel degelijk kunnen oplopen. De kans op wanbetaling neemt toe als bijvoorbeeld een sterke stijging van de werkloosheid gepaard gaat een waardedaling van het onderpand bij een huizenprijscorrectie. Ook kunnen banken indirect worden geraakt door een correctie op de huizenmarkt, doordat de Nederlandse economie gevoelig is voor de huizenprijsontwikkeling.

Om de weerbaarheid van Nederlandse banken te vergroten heeft DNB per 1 januari 2022 door middel van de Regeling risicoweging hypothecaire leningen 2022 een ondergrens opgelegd aan de gemiddelde risicoweging die banken hanteren voor hun hypothecaire leningenportefeuilles. Deze Regeling is tot 1 december 2022 van kracht. Vanwege het aanhoudende systeemrisico verlengt DNB de Regeling met twee jaar, met inachtneming van het bepaalde in artikel 458, negende jo. vierde lid, van de CRR. De onderhavige wijzigingsregeling strekt daartoe, door het huidige vierde lid van artikel 2:2 van de Regeling

specifieke bepalingen CRD en CRR 2019 - waarin de vervaldatum van de minimumvloer voor risicoweging is bepaald op 1 december 2022 - te vervangen door een nieuw vierde lid met daarin als vervaldatum 1 december 2024.