Hypotheken & Vastgoed

Marcel Bleyenberg & Joost Westland

12 november 2024

DeNederlandscheBank

EUROSYSTEEM

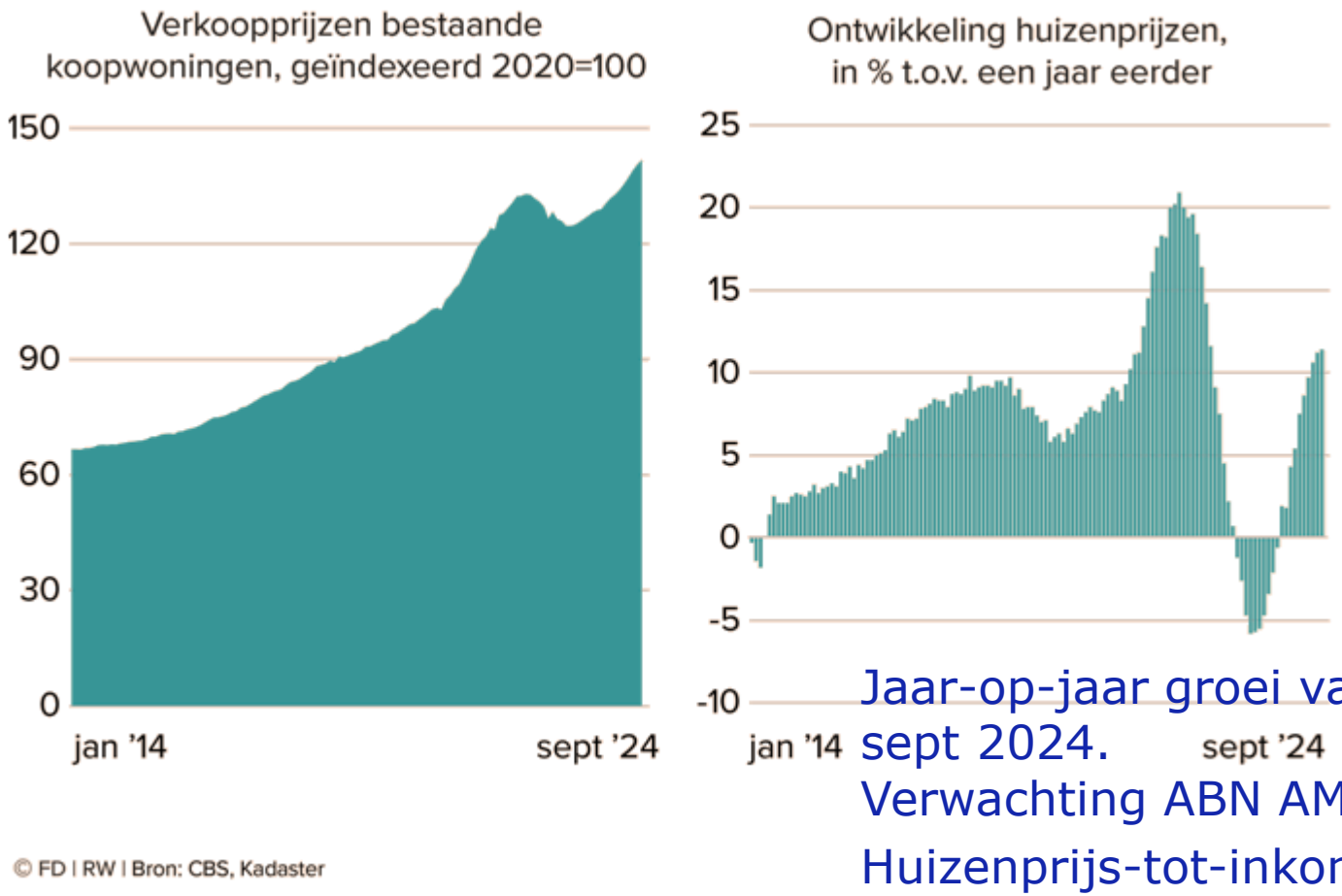
Bewegende wereld raakt ook activa…

Bron: [Overzicht Financiële Stabiliteit, Najaar 2024, DNB]

De risico’s zijn…

DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

Oververhitte NL huizenmarkt…?



Jaar-op-jaar groei van 11% in juli, aug & sept 2024.

Verwachting ABN AMRO heel 2024: 8,5%

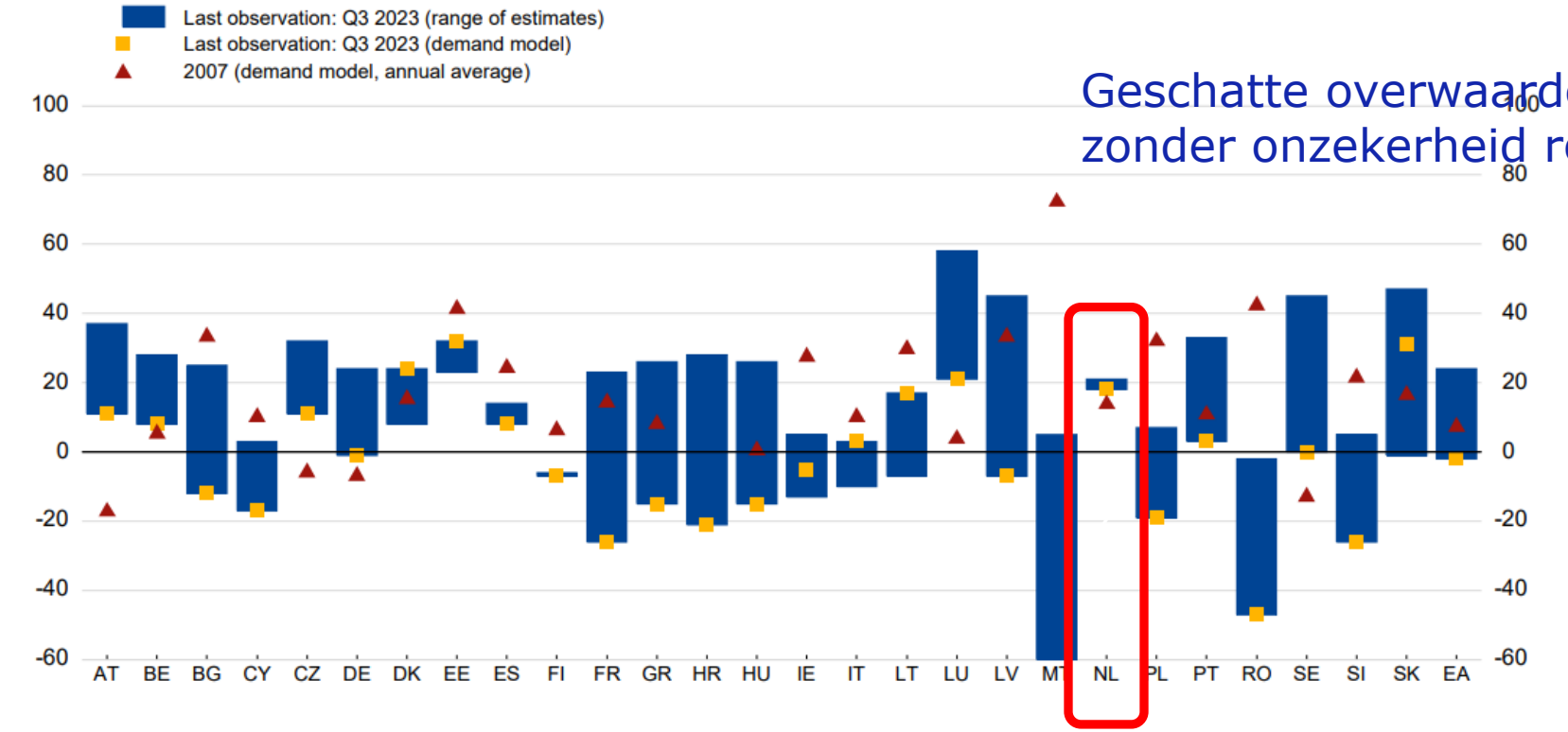
Huizenprijs-tot-inkomen ratio: 125

Bron: Het Financieele Dagblad, 22 oktober 2024

DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

Oververhitte NL huizenmarkt in Europese context

3.12 Over/undervaluation of residential property prices
(EU; percentages)



Sources: Eurostat, national sources, ECB and ECB calculations.

Notes: Estimates based on four different valuation methods: price-to-rent ratio, price-to-income ratio, asset pricing approach and a Bayesian estimated inverted demand model. For further details see Box 3, Financial Stability Review, ECB, June 2011; and box 3, Financial Stability Review, ECB, November 2015. For each country, the blue bars represent the range of estimates across the four valuation methods.

Geschatte overwaardering van 20% zonder onzekerheid rondom schatting

Bron: ESRB risk dashboard, 7 March 2024

DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

Doel breakout sessie

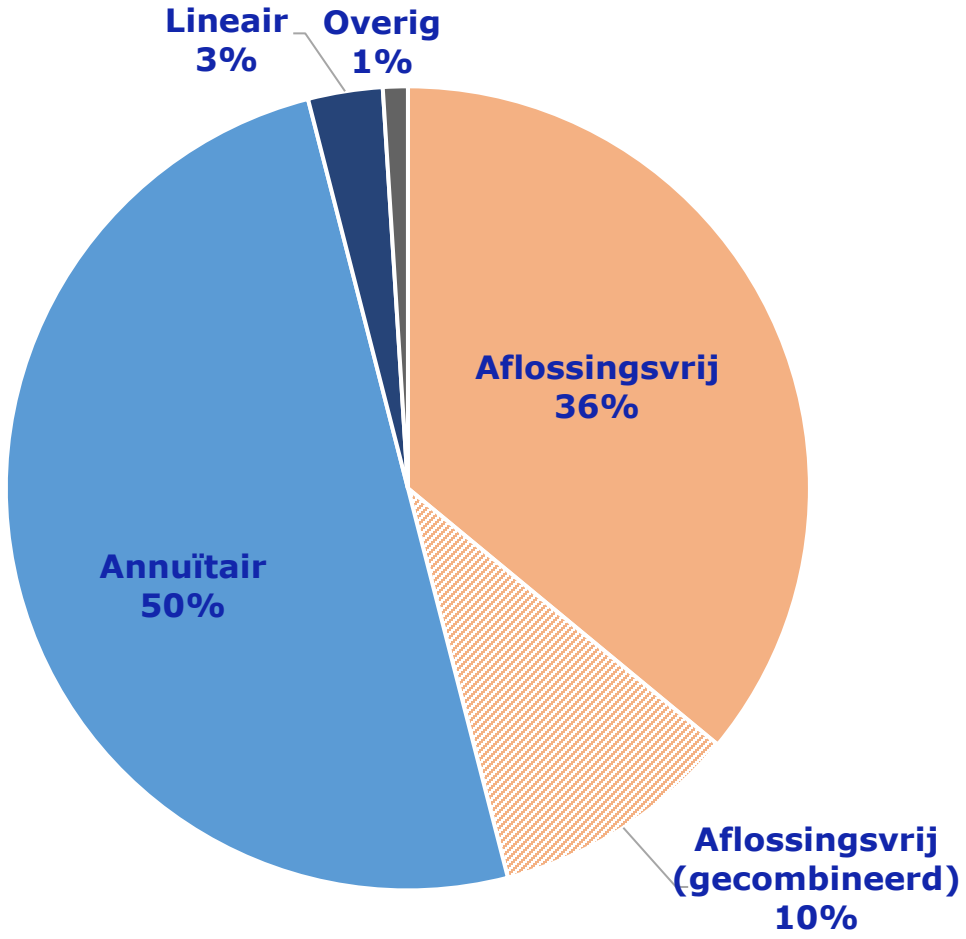
Grip op hypotheekportefeuille

Wat doet DNB om inzicht te vergroten?

Buiten scope:
- Herziening Richtlijn Solvency II
- Waardering hypotheken

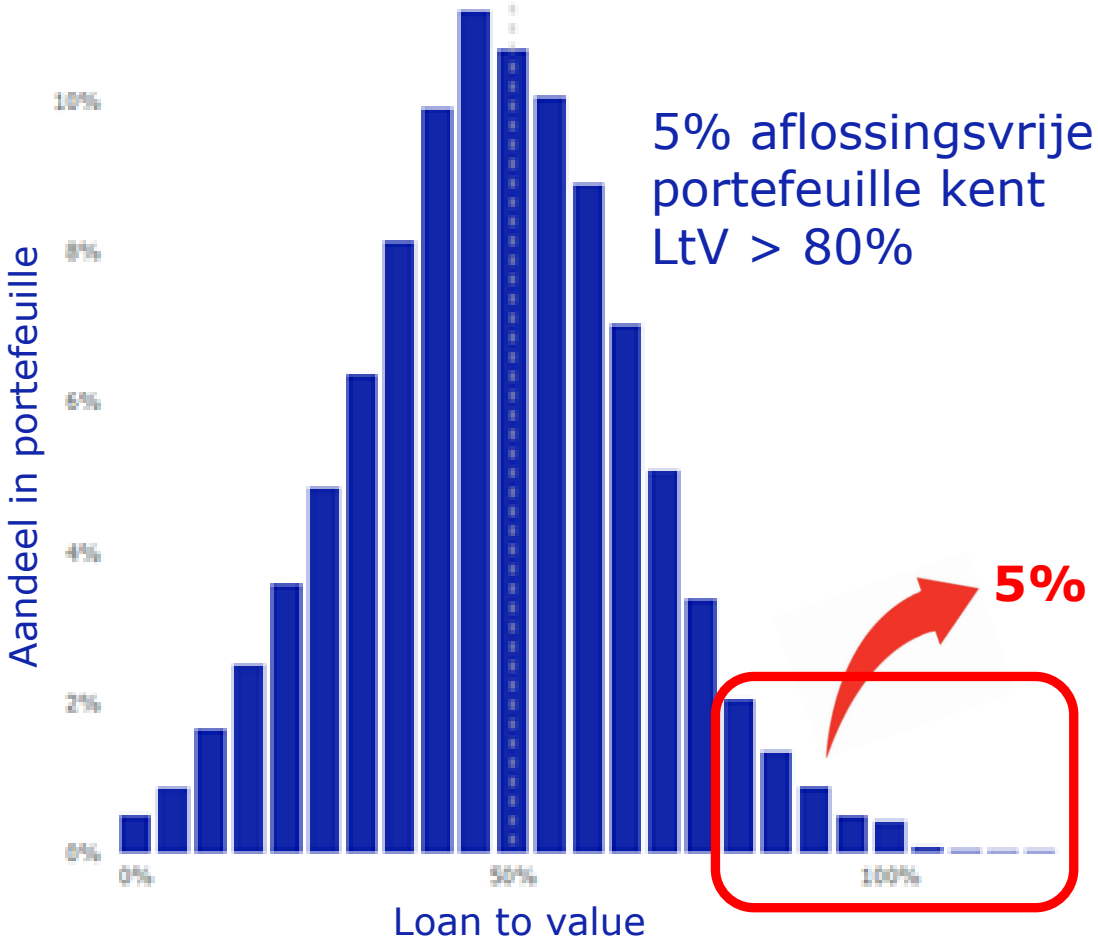
Opbouw hypotheekportefeuille verzekeraars

Hypotheekportefeuille (EUR 85 mrd.)



Bron: DNB

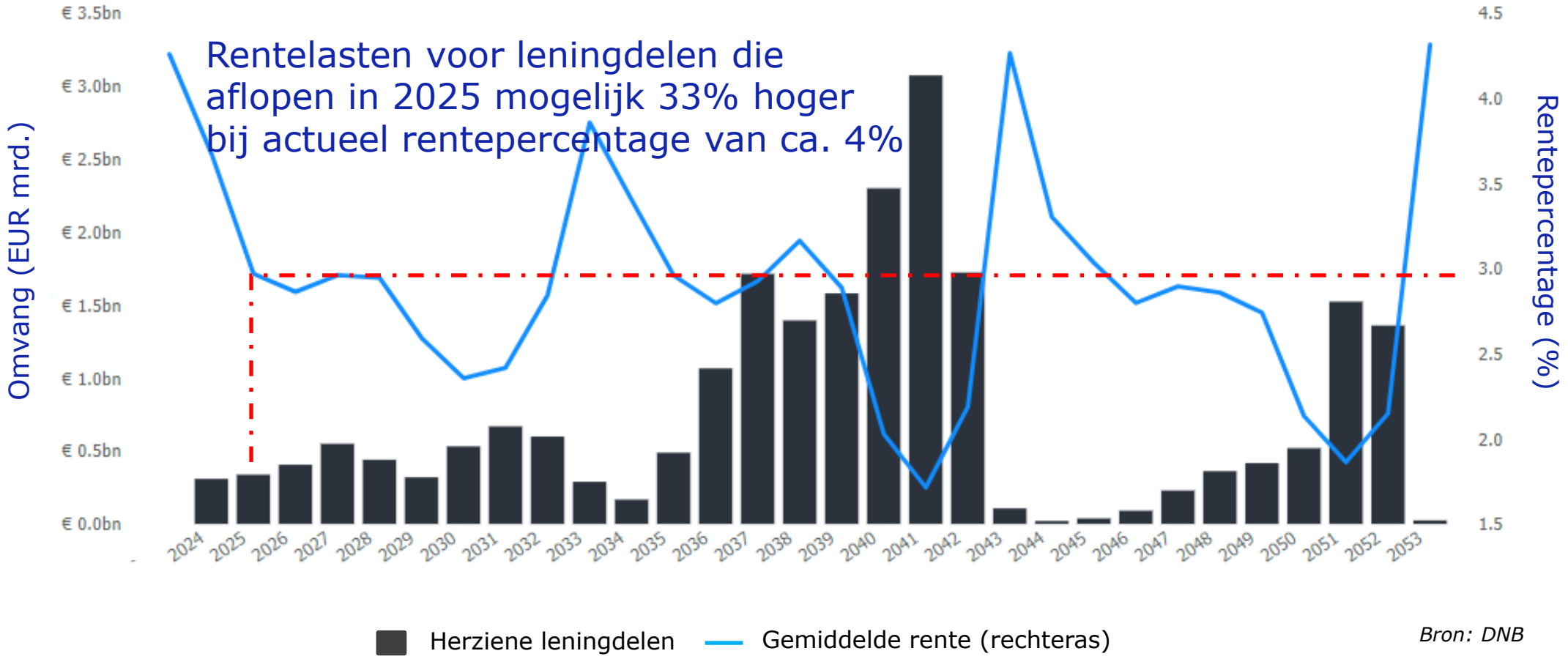
LtV aflossingsvrije hypotheekportefeuille



Bron: DNB

Hogere rentelasten bij herziening rente…?

Rente herzieningsdatum aflossingsvrije hypotheekportefeuille verzekeraars



Bron: DNB

DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

Goed risicobeheer is...

Verzekeraar blijft te allen tijde verantwoordelijk voor risicomanagement!

DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

Adequate beheersing hypotheekexposures volgt uit…

Art. 132 lid 2 Richtlijn Solvency II
*Wat de gehele activaportefeuille betreft, beleggen verzekerings- en herverzekeringsondernemingen **alleen in activa en instrumenten** waarvan de betrokken onderneming de risico's goed kan **onderkennen**, **meten**, **bewaken**, **beheren**, **beheersen** en **rapporteren**.*
Art. 260 lid 1 Gedelegeerde Verordening
De in artikel 44, lid 2, van Richtlijn 2009/138/EG bedoelde gebieden omvatten alle volgende gedragslijnen: *…* *(c) beheer van het **beleggingsrisico***

De praktijk laat ruimte voor verbetering

Aanwezig
Acceptatienorm: maximaal 50% LtV
Ruimte voor verbetering
Ontbreekt aan: • Risicobereidheid en expliciete vertaling naar beleggingsstrategie en SAA • Monitoring op aandeel aflossingsvrij in portefeuille, dat wijzigt door aflossing overige hypotheekvormen • Beleid wat te doen bij einde looptijd • Inzicht veranderingen inkomen woningeigenaar na accceptatie
Sturing veelal o.b.v. LtV, looptijd rente en wel/geen NHG. Geldt ook voor beheer door hypotheekfonds
Afhankelijkheid van hypotheekfonds; risicomanagement/monitoren

DNB vergroot inzicht door…

Datakwaliteit QRT’s

Formaliseren bestaande uitvraag hypotheken

- Periodieke rapportage loan level data t.b.v. statistische en financiële stabiliteitstaak
- Onder voorwaarde delen met Toezicht
- Vermoedelijk geringe impact voor verzekeraar
- Publieke consultatie 1 juli jl. gesloten
- Consultatie uitwerking uitvraag volgt

Formaliseren via aanpassing Bankwet.

Impact vermoedelijk gering omdat o.a. verzekeraars in scope en opzet uitvraag gelijk blijven

DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

Samenvatting

Beheersing hypotheekportefeuille wordt belangrijker

Beheersing voor aflossingsvrije hypotheekexposures behoeft op onderdelen verbetering

Ook in gevallen waar er sprake is van uitbesteding

DNB werkt aan meer inzicht in hypotheekexposures

Vragen

*"Real estate cannot be lost or stolen, nor can it be carried away. Purchased with common sense, paid for in full, and **managed with reasonable care**, it is about the safest investment in the world."*

Franklin D. Roosevelt