



TER BESLISSING – GRAAG UITERLIJK 10 NOV REACTIE IVM VERZENDING AAN DE ESRB

Aan
de minister

nota

Laatste follow-up aanbevelingen van de ESRB met
betrekking tot de Nederlandse huizenmarkt

Directie Financiële Markten

Persoonsgegevens

Datum

2 november 2022

Notanummer

2022-0000266954

Bijlagen

1. Follow-up aanbeveling B(1)
2. Follow-up aanbeveling C
3. Follow-up aanbeveling D

Aanleiding

Voor 11 november 2022 dient voor een laatste keer te worden gerapporteerd over de opvolging van aanbevelingen van de *European Systemic Risk Board* (ESRB) van 27 juni 2019 over de systeemrisico's op de Nederlandse huizenmarkt. Uw voorganger heeft hier in voorgaande jaren al tussentijds over gerapporteerd.

Beslispunten

- Wij adviseren u akkoord te gaan met deze follow-up. De follow-up zal aan de ESRB worden verstuurd, met een afschrift naar de TK.
- Wij verzoeken u bij akkoord de aanbiedingsbrief bij het afschrift aan de TK te tekenen. De brief zal mede namens de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening worden verzonden gelet op diens verantwoordelijkheid met betrekking tot de woningmarkt, en wordt parallel voor akkoord aan hem voorgelegd.
- Indien u akkoord bent, dan verzoeken wij u tevens in te stemmen met openbaarmaking van de nu voorliggende nota, conform de beleidslijn Actieve openbaarmaking nota's. Omliggende delen worden voorafgaand aan de openbaarmaking onzichtbaar gemaakt.

Kernpunten

- De *European Systemic Risk Board* (ESRB) valt onder de ECB en is verantwoordelijk voor het voorkomen en beperken van systeemrisico's. In het kader van de uitvoering van haar mandaat volgt en beoordeelt de ESRB deze systeemrisico's en geeft het waar nodig aanbevelingen en geeft het waarschuwingen aan lidstaten.
- Op 27 juni 2019 heeft de ESRB een aantal aanbevelingen gegeven aan Nederland over medium-term systeemrisico's op de huizenmarkt.
- Het gaat om de volgende vier aanbevelingen:
 - Het in de Nederlandse wet vastleggen van een 'act or explain' mechanisme voor de aanbevelingen van het Financieel Stabiliteitscomité (FSC) t.a.v. wettelijke bindende maatregelen die lener-gebaseerd zijn (A).
 - Het aanscherpen van de LTV-limiet (B1). Het aanpassen van de methode voor het bepalen van de limiet voor de LTI-ratio om procyclische effecten tegen te gaan (B2).
 - Het activeren van een kapitaalgebaseerde maatregel om de veerkracht van de bankensector te waarborgen (C).

- Het structureel adresseren van de sterk kredietgedreven hypotheek markt in Nederland (D).
- Drie aanbevelingen zijn gericht aan de Nederlandse staat (A, B en D) en één aan DNB (C) als macroprudentiele autoriteit. Voor de aanbevelingen gold een periodieke rapportageplicht. In november wordt voor een laatste keer gerapporteerd.
- In deze laatste follow-up hoeft over de aanbeveling A en B(2) niet te worden gerapporteerd. Over aanbevelingen B(1) en C wordt wel opnieuw gerapporteerd. DNB zal apart haar reactie op aanbeveling C richting de ESRB sturen, die gepubliceerd zal worden. Deze reactie is ter informatie bijgevoegd. Daarnaast wordt nu voor het eerst gerapporteerd over aanbeveling D.
- Voor de huidige rapportage geeft u (voor aanbeveling B1 en D) en DNB (C) in de reactie aan:
 - Aanbeveling B(1): conform het coalitie-akkoord wordt de LTV-limiet deze kabinetsperiode niet wordt verlaagd. Dit zorgt ervoor dat de toegankelijkheid, met name voor starters, gewaarborgd blijft.
 - Aanbeveling C: gegeven de aanhoudende systeemrisico's op de woningmarkt en de risico op een mogelijke prijscorrectie besloot DNB een eerder opgelegde ondergrens voor de risicoweging van de hypotheekportefeuilles voor IRB-banken (de zogenaamde '4-5-8' maatregel) te verlengen met twee jaar.
 - Aanbeveling D: In uw reactie geeft u aan dat de regering verschillende maatregelen heeft genomen om de prikkel voor het aangaan van hoge hypotheekschulden te verminderen, de bevoordeling van eigen woning bezit ten opzichte van alternatieven te verkleinen en de buitensporige groei van huizenprijzen te dempen.
- De ESRB heeft u in maart jl. een brief gestuurd met de tweede beoordeling van de opvolging die wij als Nederland hebben gegeven aan de aanbevelingen van de ESRB. Op basis van deze tweede assessment was het algehele oordeel van de ESRB ten aanzien van Nederland *partially compliant*. Uit eerdere beoordeling bleek dat Nederland *partially compliant (A)*, *non-compliant (B1)* en *fully-compliant* was aan de respectieve aanbevelingen.
- Naar verwachting zal de ESRB n.a.v. de voorliggende reactie ook de beoordeling non-compliant geven (aanbeveling B1). De ESRB kan echter geen formele maatregelen nemen tegen NL in het geval van non-compliance ten aanzien (van een) van de aanbevelingen. Wel wordt de mate van compliance met de maatregelen door de ESRB aan de Commissie gerapporteerd, wat een negatieve beeldvorming kan creëren.
- In de toelichting treft u een overzicht van de voorgaande Nederlandse reacties t.a.v. de ESRB-aanbevelingen. Daarnaast wordt kort de voorliggende reactie op aanbeveling B1 (bijlage 1) en D (bijlage 3) en reactie van DNB op aanbeveling C (bijlage 2) geschetst.

Toelichting

Aanbeveling B1: Het aanscherpen van de LTV-limiet

- In de reactie op aanbeveling B1 wordt aangegeven dat, conform het coalitieakkoord, de LTV-limiet deze kabinetsperiode niet wordt verlaagd. Dit zorgt ervoor dat de toegankelijkheid, met name voor starters, gewaarborgd blijft.
- In eerdere follow-ups gaf uw voorganger aan dat de afgelopen jaren diverse maatregelen zijn genomen om risico's i.v.m. hoge schuldenlast van

huishoudens te verminderen. Zo is onder meer de LTV-limiet gedaald van 106 tot 100%. Hierbij werd telkens benadrukt dat de Nederlandse regering geen voornemens heeft om de LTV verder aan te scherpen. Deze argumenten herhalen we in deze rapportage.

Aanbeveling C: Het activeren van een kapitaal gebaseerde maatregel om de veerkracht van de bankensector te waarborgen:

- Gegeven de aanhoudende systeemrisico's op de woningmarkt en het risico op een mogelijke prijscorrectie besloot DNB een ondergrens op te leggen voor de risicoweging van de hypotheekportefeuilles voor IRB-banken (de zogenaamde '4-5-8' maatregel). In het meest recente Overzicht Financiële Stabiliteit heeft DNB aangekondigd deze te verlengen met twee jaar.
- Deze maatregel zorgt ervoor dat banken beter in staat zijn de gevolgen van een eventuele prijscorrectie op de woningmarkt en de economische gevolgen daarvan op te vangen. Met de verlenging zal de maatregel in ieder geval tot 1 december 2024 van kracht zijn.

Aanbeveling D: Structurele veranderingen gerelateerd aan hypotheekleningen en de huizenmarkt

- In uw reactie geeft u aan dat de regering verschillende maatregelen heeft genomen om de prikkel voor het aangaan van hoge hypotheekschulden te verminderen, de bevoordeling van eigen woning bezit ten opzichte van alternatieven te verkleinen en de buitensporige groei van huizenprijzen te dempen:
 - Sinds 2013 is de LTV-grens verlaagd naar 100% en moeten huishoudens hun hypothecaire lening binnen 30 jaar geleidelijk aflossen om recht op hypotheekrenteaf trek te behouden.
 - Een versnelling van de verlaging van de maximale hypotheekrenteaf trek.
 - Hogere belasting voor ingezetenen die geen of lage hypotheekschuld hebben (afbouw van Wet Hillen).
 - Een vrijstelling van de schenkbelasting wordt afgebouwd en uiteindelijk afgeschaft.
 - Het aanbod van (betaalbare) woningen vergroten, o.m. door middel van een meer gecentraliseerde planning van nieuwe woningbouw, het wegnemen van knelpunten in het planningsproces voor de bouw en het verstrekken van publieke investeringen om woningbouwprojecten te realiseren.

Communicatie & politiek/bestuurlijke context
Niet van toepassing.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
Niet van toepassing.