

**WAARSCHUWING VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S****van 22 september 2016****betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkroerendgoedsector in Nederland****(ESRB/2016/10)**

(2017/C 31/07)

DE ALGEMENE RAAD VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S

Gezien het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie,

Gezien Verordening (EU) nr. 1092/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 betreffende macroprudentieel toezicht van de Europese Unie op het financiële stelsel en tot oprichting van een Europees Comité voor systeemrisico's<sup>(1)</sup>, en met name artikel 3 en 16,

Overwegende hetgeen volgt:

- (1) Ervaring in menig land leert dat gebleken kwetsbaarheden in de niet-zakelijkroerendgoedsector significante risico's kunnen veroorzaken voor de nationale financiële stabiliteit en ernstige negatieve gevolgen kunnen hebben voor de reële economie, alsook kunnen leiden tot negatieve overloopeffecten voor andere landen.
- (2) Het Europees Comité voor systeemrisico's (ESRB) heeft recentelijk een systematisch op de toekomst en de hele Unie gerichte beoordeling uitgevoerd van de niet-zakelijkroerendgoedsector. Binnen deze context heeft het ESRB in acht landen enige kwetsbaarheden op middellange termijn vastgesteld als een bron van systeemrisico voor financiële stabiliteit die ernstige negatieve gevolgen kunnen hebben voor de reële economie.
- (3) De kwetsbaarheidsbeoordeling door het ESRB benadrukt ten aanzien van Nederland het volgende:
  - a) Huishoudens in Nederland hebben hoge schulden met een huishoudenschuld-inkomensratio die behoort tot de hoogste in de Unie, niettegenstaande een lichte daling in de afgelopen jaren.
  - b) Bovendien behoren de Nederlandse hypotheekleningen tot de hoogste in Europa in verhouding tot de waarde van hun onderliggend onderpand. Ongeveer een vierde van alle hypotheeknemers en de helft van alle hypotheeknemers van jonger dan 40 jaar hebben een totale schuld die hoger is dan de waarde van hun woning. Deze kwetsbaarheid zal waarschijnlijk hoog blijven, ten eerste omdat nieuwe hypothecaire leningen doorgaans hoog zijn in verhouding tot de waarde van het aangekochte eigendom en ten tweede vanwege de lage aflossingsbedragen. Voor nieuwe hypothecaire leningen zijn de aflossingsbedragen evenwel hoger, omdat alleen voor niet-aflossingsvrije hypothecaire leningen belastingaftrek wegens betaalde rente mogelijk is, hetgeen de huishouders ertoe aanzet hun leningen af te lossen.
  - c) Thans lijkt er globaal gezien geen overwaardering te zijn in de niet-zakelijkroerendgoedmarkt in Nederland en historisch gezien lijken prijzen in vergelijking met het inkomen laag te zijn. Dat ondanks een sterke groei van de niet-zakelijkroerendgoedprijzen in de afgelopen jaren, na een significante neergang na de financiële crisis. In grote steden, maar dat geldt niet voor het hele land, naderen prijzen de niveaus van voor de crisis.
  - d) Hoge huishoudenschuldenlast gekoppeld aan relatief lage hypothecaire onderpandstelling zou kunnen leiden tot aanzienlijke negatieve directe en indirecte gevolgen voor de macro-economische en financiële stabiliteit. Bijvoorbeeld in geval van een negatieve economische of financiële schok, zoals een stijging van de werkloosheid en/of een daling van de inkomensgroei, kan het voor huishoudens met een hoge schuldenlast moeilijk zijn hun schulden af te betalen en het aantal hypotheekwanbetalingen kan toenemen wat leidt tot directe kredietverliezen voor banken, met name indien zulks gepaard gaat met een daling van niet-zakelijkroerendgoedprijzen. Bovendien, indien de economische ontwikkeling inderdaad negatief uitvalt, kunnen de daarmee verbonden negatieve huishoudeninkomens- en welvaarteffecten de initiële schok versterken, waardoor de negatieve directe en indirecte effecten voor de financiële stabiliteit verder versterkt worden (bijvoorbeeld indien huishoudens de consumptie moeten beperken om hun hypotheekleningen af te kunnen lossen).

<sup>(1)</sup> PB L 331 van 15.12.2010, blz. 1.

- e) Globaal gezien is het Nederlandse bancaire stelsel goed gekapitaliseerd, en de Nederlandse autoriteiten hebben een aantal kapitaalbuffers ingevoerd die in de komende jaren ingefaseerd worden. Ook geven stresstests aan dat Nederlandse banken voldoende kapitaal hebben om negatieve scenario's met betrekking tot niet-zakelijkonroerendgoed het hoofd te bieden. Gezien deze redenen wordt ervan uitgegaan dat het bancaire stelsel bestand is tegen directe schokken in niet-zakelijkonroerendgoed. Het is tevens van belang op te merken dat de rol van de niet-bancaire sector voor kredietverstrekking voor niet-zakelijkonroerendgoed groeit. Thans wordt ongeveer de helft van alle nieuwe hypotheekleningen verleend door niet-banken, zoals verzekeringsinstellingen. Geselecteerde voor leningen aangenomen macroprudentiële maatregelen (zoals de limiet op de lening-waarderatio) gelden ook voor door de niet-bancaire sector verstrekte leningen. Er is evenwel een beperkte analyse beschikbaar over de potentiële risico's van niet-bancaire hypotheekverstrekkers voor de financiële stabiliteit.
- f) Om de bovengenoemde kwetsbaarheden te beperken, is er een aantal structurele factoren dat het uit hypotheekverstrekking resulterende directe kredietrisico beperkt, zoals sterke verhaalsmogelijkheden voor kredietverstrekkers en strikte regels inzake faillissementen voor natuurlijke personen.
- g) Het ESRB neemt nota van de in Nederland ten aanzien van de niet-zakelijkonroerendgoedsector geïmplementeerde maatregelen. Deze omvatten limieten op de aflossing-inkomen- en lening-waarderatio's voor nieuwe kredietverstrekking die in de loop van de tijd worden aangescherpt en verlaagde fiscale aftrekbaarheid van hypothecaire rentebetalingen. Enerzijds zijn deze beleidsmaatregelen passend gezien de aard van kwetsbaarheden in niet-zakelijk onroerend goed, maar zij volstaan wellicht niet om ze volledig te adresseren, aangezien de meeste maatregelen geleidelijk worden ingefaseerd en hun kalibratie niet erg beperkend is, zelfs niet na volledige implementatie,

HEEFT DE VOLGENDE WAARSCHUWING VASTGESTELD:

Het ESRB heeft kwetsbaarheden op middellange termijn vastgesteld in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Nederland als een bron van systeemrisico voor de financiële stabiliteit die ernstige negatieve gevolgen kunnen hebben voor de reële economie. Macroprudentieel gezien zijn de belangrijkste kwetsbaarheden volgens het ESRB de aanhoudend hoge huishoudenschuldenlastniveaus gecombineerd met lage onderpandstelling. Met name heeft een grote groep huishoudens, in het bijzonder jonge hypotheeknemers, schuldenniveaus die de waarde van hun woning overtreffen.

Gedaan te Frankfurt am Main, 22 september 2016.

Francesco MAZZAFERRO

*Hoofd van het ESRB-secretariaat*

*Namens de Algemene Raad van het ESRB*

---