Verslag FSC 14 november 2017

Het Financieel Stabiliteitscomité heeft in zijn vergadering van 14 november 2017 gesproken over de risico's van aflossingsvrije hypotheken. Naar aanleiding daarvan roept het comité kredietverstrekkers op een gerichte aanpak te ontwikkelen en intermediairs daarbij te betrekken. Ook besprak het comité de plannen uit het regeerakkoord gericht op een meer gelijke fiscale behandeling van vreemd en eigen vermogen. De gevolgen van deze maatregelen voor de financiële sector hangen sterk af van de precieze vormgeving. Daarnaast heeft het comité stilgestaan bij de belangrijkste actuele stabiliteitsrisico's.

In het Financieel Stabiliteitscomité spreken vertegenwoordigers van de AFM, DNB en het ministerie van Financiën onder leiding van de president van DNB over ontwikkelingen op het gebied van de financiële stabiliteit in Nederland. Het CPB neemt als externe deskundige deel aan de vergaderingen.

Actuele risico's

Het comité stelt vast dat de macro-financiële omgeving gunstig is: er is sprake van lage volatiliteit op financiële markten, lage inflatie en stevige economische groei. Onderliggend zijn er echter de nodige kwetsbaarheden. Met name de aanhoudend hoge schuldniveaus in diverse Europese en andere landen en de zwakke positie van Zuid-Europese banken vormen een bron van kwetsbaarheid. Deze kunnen worden blootgelegd bij een plotselinge omslag in het marktsentiment of een stijging van de rente. Dit kan leiden tot scherpe correcties op financiële markten, die ook de Nederlandse financiële sector kunnen raken.

De Nederlandse woningmarkt vertoont sterke regionale verschillen; in sommige grote steden is sprake van een oververhitte markt. De sterke prijsstijgingen worden vooralsnog niet gedreven door excessieve kredietgroei. Andere factoren, zoals een achterblijvend aanbod van koopwoningen en huurwoningen in het middensegment, een grotere rol voor beleggers en een autonome trek naar de grote stad, dragen wel bij aan de prijsstijgingen. Het monitoren van de ontwikkelingen op de woningmarkt blijft een belangrijk aandachtspunt voor het comité. Ook in het commercieel vastgoed is sprake van sterke prijsstijgingen, mede gedreven door een sterke vraag van internationale beleggers. In een dergelijke omgeving is het van groot belang dat de kwaliteit en onafhankelijkheid van woning- en vastgoedtaxaties geborgd is. Wetgeving voor taxateurs kan hiervoor zorgen, nu initiatieven vanuit de sector niet het gewenste effect blijken te hebben.

Ook heeft het comité stilgestaan bij de gevolgen van de voorstellen die in het Bazels comité worden besproken met betrekking tot de risicoweging van bancaire activa. De onderhandelingen hierover bevinden zich in de afrondende fase. Deze internationale afspraken zullen, zoals al eerder aangegeven, naar verwachting voor Nederlandse banken tot aanzienlijk hogere kapitaaleisen leiden. Tegelijk zijn de gevolgen minder groot dan op basis van de eerste voorstellen werd verwacht. De nieuwe eisen zullen geleidelijk worden ingevoerd. DNB zal zo gauw meer duidelijkheid bestaat over het eindpakket daarover communiceren.

Aflossingsvrije hypotheken

Meer dan de helft van de hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens bestaat uit aflossingsvrije leningen. Starters kiezen sinds 2013 veelal voor een annuïtaire lening, maar veel doorstromers kiezen ervoor om hun aflossingsvrije lening door te rollen. Hierdoor daalt de aflossingsvrije schuld slechts langzaam. Omdat op deze leningen niet regulier wordt afgelost, kunnen aan het einde van de looptijd bij een deel van de leningen problemen ontstaan. Huishoudens kunnen te maken krijgen met hogere hypotheekuitgaven in combinatie met een lager (pensioen)inkomen, en daardoor ongewild hun huis moeten verkopen.

Het comité heeft gesproken over de implicaties hiervan voor de financiële stabiliteit. Het grote aandeel aflossingsvrije leningen vormt een belangrijke verklaring voor de zeer hoge Nederlandse hypotheekschuld. Deze maakt huishoudens kwetsbaar voor rente- en inkomensschokken. Op het niveau van individuele huishoudens verschillen de risico's sterk. Het comité heeft vastgesteld dat de meeste huishoudens met een aflossingsvrije lening naar verwachting op de einddatum een positief huizenvermogen hebben, en dus in beginsel in staat zijn om hun schuld af te lossen door verkoop van de woning. Desondanks kunnen liquiditeitsproblemen bij het aflopen van deze leningen systeembrede gevolgen hebben. Huishoudens gaan mogelijk in de jaren voorafgaand aan de einddatum meer sparen, of kiezen ervoor hun woning te verkopen op het moment dat de lening of het recht op renteaftrek afloopt. Vanwege het grote aantal betrokken huishoudens kan dit gevolgen hebben voor de woningmarkt en huizenprijzen.

Om eventuele toekomstige problemen te voorkomen, dienen huishoudens tijdig in kaart te brengen hoe hun financiële situatie aan het einde van de looptijd eruit ziet. Indien nodig kunnen zij maatregelen treffen, bijvoorbeeld door extra af te lossen of het aflossingsvrije deel van de hypotheek te verkleinen. Kredietverstrekkers en intermediairs spelen een belangrijke rol bij het informeren van klanten over de risico's en het

aandragen van mogelijke oplossingen. Op dit moment werken de vier grootste banken samen met de toezichthouders aan het ontwikkelen van een effectieve aanpak van dit probleem.

Het comité verwelkomt de huidige inspanningen van de banken. Deze zijn gericht op het in kaart brengen van de meest risicovolle klanten en het activeren van deze klanten. Het comité constateert echter dat deze aanpak nog verder kan worden ontwikkeld, en moet worden toegepast door alle kredietverstrekkers, waaronder verzekeraars. Het comité roept kredietverstrekkers op een gerichte aanpak te ontwikkelen en - voor zover nodig en mogelijk - intermediairs daarbij te betrekken. Deze aanpak zou de volgende elementen moeten bevatten:

- **Risico identificatie:** het segmenteren van klanten naar risicoprofiel, bijvoorbeeld op basis van de LTV-ratio op einddatum en het aantal jaren tot einddatum of pensionering.
- **Klantinformatie:** het verbeteren van de informatie over de financiële positie van klanten, waaronder de aan de hypotheek verpande vermogensopbouwproducten.
- **Proactieve klantenbenadering:** bij renteherziening, oversluiten en andere contactmomenten klanten inzicht geven in hun situatie en in de mogelijkheden om hun risico te verlagen.
- **Handelingsperspectief bij renteherziening:** inzicht geven hoe klanten de ruimte die ontstaat bij lagere rentelasten kunnen inzetten voor het verlagen van de aflossingsvrije schuld, en inzichtelijk maken welk rentevoordeel een kleiner aflossingsvrij deel oplevert.
- **Acceptatiecriteria:** conform de Gedragscode Hypothecaire Financieringen bij acceptatie een maximum percentage aflossingsvrij hanteren.
- **Maatwerk:** een effectieve aanpak ontwikkelen die differentieert naar de mate van risico van klanten, en die zo snel mogelijk handelingsperspectief biedt aan de meest risicovolle klanten.
- **Samenwerking met intermediairs:** kredietverstrekkers en tussenpersonen werken effectief samen in het belang van de klant.
- **Informatievoorziening:** het inrichten van een centraal informatiepunt waar huishoudens terecht kunnen met vragen, en waar mogelijke maatregelen worden toegelicht.

Het comité verwacht dat de sector het ontwikkelen van een dergelijke aanpak voortvarend oppakt en waar mogelijk *best practices* opstelt. De toezichthouders zullen de voortgang hiervan monitoren.

Fiscale behandeling vreemd en eigen vermogen

De fiscaliteit is van grote invloed op het gedrag van financiële instellingen, huishoudens en bedrijven, en kan daarmee grote gevolgen hebben voor de financiële stabiliteit. Het comité heeft daarom al eerder benadrukt dat een meer gelijke fiscale behandeling van vreemd en eigen vermogen wenselijk is, om zo prikkels tot overmatige schuldfinanciering te verminderen. In dit kader heeft het comité kennis genomen van het voornemen van het kabinet om de fiscale renteaftrek over vreemd vermogen boven 92% van het balanstotaal te beperken. Het comité heeft van gedachten gewisseld over de gevolgen van deze maatregel voor de financiële stabiliteit.

Het comité stelt vast dat deze minimumkapitaalregel met name voor banken bindend zal zijn. Door de prikkel tot schuldfinanciering boven een bepaalde grens te verkleinen, kan de maatregel de spanning tussen het fiscale regime en het toezichtregime – dat een minimale hoeveelheid eigen vermogen eist – verminderen. In hoeverre deze maatregel de kapitalisatie van banken zal beïnvloeden is onzeker. Het effect op de kosten van vreemd vermogen hangt af van de vormgeving van de maatregel. Bovendien wordt de financiering van banken behalve door de fiscaliteit ook door andere factoren bepaald. Nadere uitwerking zal ook meer duidelijkheid scheppen over de gevolgen van de fiscale maatregelen uit het regeerakkoord voor de lastenontwikkeling van banken, en hoe deze zich verhoudt tot die in andere delen van de financiële sector.

Het effect van de maatregel op de financiële stabiliteit is dus sterk afhankelijk van de precieze vormgeving. Zo is van belang dat de minimumkapitaalregel zo wordt vormgegeven dat internationale ondernemingen deze maatregel niet kunnen ontwijken door vreemd en eigen vermogen over landsgrenzen te verplaatsen. Daarnaast is van belang op welke wijze de renteaftrek boven de grens van 92% wordt beperkt, en of hierbij wordt gerekend met de daadwerkelijk betaalde rente of met een forfaitaire rente. Het comité benadrukt dan ook dat een zorgvuldige uitwerking van deze maatregel belangrijk is.

Volgende vergadering

De eerstvolgende vergadering van het comité is in februari 2018. Het comité zal dan onder andere spreken over cyberdreigingen en de implicaties van de Brexit.