

Naschrift: Doe eens een rondje Europa

Goed idee, zo'n themanummer over hypotheek. Maar waarom die focus op Nederland? Hypotheekbeleid wordt vooral buiten ons land gemaakt, en dat staat onvoldoende op de radar van de Nederlandse beleidsmakers. Dat zit zo. Dominante spelers op de Nederlandse hypotheekmarkt zijn de Nederlandse banken. Zij zijn nog steeds verantwoordelijk voor zo'n driekwart van de totale hypotheeksom (Kakes et al., 2017 in deze *ESB*). Omdat dit beleid voor de banken voor een groot deel internationaal bepaald wordt,

zullen we de grens over moeten om de impact ervan op de Nederlandse woningmarkt en de hypotheekverstrekking te kunnen begrijpen.

Ver hoeven we niet te gaan: in Frankfurt treffen we al de Europese Centrale Bank (ECB), bij Nederlandse huizenbezitters recentelijk vooral bekend vanwege het weldadige effect van haar monetaire beleid op hun woonlasten en woningwaarde. Maar sinds november 2014 ligt bij de ECB ook het microprudentieel toezicht op banken. De Nederlandse hypotheekmarkt mag rekenen op veel belangstelling van de Europese toezichthouder, al was het maar omdat de ECB – net als andere buitenlandse *mortgage watchers* – wil vatten hoe ons land zulke hoge schuldratio's weet te koppelen aan zulke lage verliezen. Onlangs nog lichtte de ECB, samen met De Nederlandsche Bank (DNB), de hypotheekportefeuille in ons land grondig door. Uitkomst:



EDWARD FEITSM

hoofd toezicht en financiële markten bij de
Nederlandse Vereniging van Banken

Nederlandse hypotheekleningen vertonen een zeer solide beeld, zelfs onder scenario's van aanzienlijke stress (DNB, 2017).

Zo'n 350 kilometer ten zuiden van Frankfurt kauwt het Bazels Comité van internationale banktoezichthouders al ruim twee jaar op nieuwe kapitaalregels voor het kredietrisico van banken. De centralebankpresidenten zouden deze 'Bazel 3.5-knoop' graag doorhakken, maar fundamentele verschillen van inzicht tussen vooral Amerikaanse en Europese toezichthouders maken dat dit tot op heden

niet is gebeurd. Twistpunt is het gebruik van interne bankmodellen om in te schatten hoe risicovolle leningen zijn. Kapitaaleisen worden nu afgestemd op deze risico-inschatting die correspondeert met de in Nederland lage feitelijke verliezen, maar Bazel 3.5 stelt voor om deze risicogevoelige kapitaaleisen grotendeels los te laten en te gaan werken met de LTV, een veel ruwere en voor Nederland juist relatief hoge parameter. Hierdoor zou de risicoweging van hypotheekleningen van een gemiddelde hypotheekportefeuille van een Nederlandse bank met 67 procent stijgen. Dit vertaalt zich niet alleen in zwaardere kapitaaleisen. Ook ontstaat er dan een perverse prikkel voor banken om op te schuiven naar risicovollere leningen dan hypotheekleningen, nu het feitelijke risico er voor de kapitaaleisen minder toe doet.

Om het internationale rondje af te maken, zouden we eigenlijk nog langs Brussel moeten waar

kapitaalregels wettelijk worden vastgelegd, of naar Londen waar de Europese Bankenautoriteit (EBA), hangende de Brexit, nog huist. Maar laten we in Amsterdam eindigen. Want een belangrijk stukje van het prudentieel banktoezicht is nog altijd nationaal. Les van de crisis was onder meer een soort *composition fallacy* in het toezicht: stabiele banken betekenen niet zonder meer een stabiel financieel systeem. Dit vraagt om zogenaamd macroprudentieel toezicht, dat nog steeds is belegd bij nationale toezichthouders zoals DNB. Omwille van de financiële stabiliteit bepleit DNB onder meer een verlaging van de wettelijke LTV-grens in ons land. Toch een nationale aangelegenheid dus? Niet helemaal, want Frankfurt coördineert

ook 'macro-pru', en trekt het op termijn mogelijk zelfs naar zich toe.

Kortom: Nederlandse beleidsmakers, blij oog houden in ons land voor de NIBUD-normen, fiscale regeltjes, zorgplicht et cetera. Maar kijk ook alsjeblieft over de grens bij het reguleren van de hypotheekmarkt. Nederlandse banken doen dit al langer. Niet zonder reden, zo moge duidelijk zijn.

Literatuur

DNB (2017) *Bancaire hypotheekportefeuilles onder de loep*. DNBulletin, 22 november.

Kakes, J., H. Loman en R. van der Molen (2017) *Verschuivingen in de financiering van hypotheekschuld*. ESB, 102(4749S), 69-73.

Colofon

Economisch Statistische Berichten (ESB) signaleert nieuwe ontwikkelingen in de economische wetenschap. Daarnaast worden in ESB economische inzichten toegepast om beleidsrelevante aanbevelingen te doen voor de overheid, maatschappelijke instellingen en bedrijven. Ook analyseert ESB de belangrijkste ontwikkelingen in de Nederlandse economie. Artikelen in ESB verschijnen op persoonlijke titel.

Dit ESB-dossier is samengesteld door de redactie en mogelijk gemaakt door financiële steun van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Redactie

Hoofdredacteur: Jasper Lukkezen
Eindredacteur: Robert Kleinknecht
Redacteur: Ruben van Oosten, Paul Metzmakers
Redactiemedewerkers: Gertjan Dordmond, Matthijs Hut
Tekstredactie: De Twee Hanen v.o.f.
Vormgeving: Jacques van Schie
Uitgever: Jeroen van Dijk

Commissie van redactie

H.G. van Dissel (voorzitter), P.H.B.F. Franses, E. de Jong, H.J. de Jong, A.C. Meijdam, J. Plantenga, P. Vergauwen en W.F.C. Verschoor

Rechten

ESB is een uitgave van FD Mediagroep. De Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde is houder van de merknaam ESB. Foto's: iStock / AlbertPego; seregalstv, majana.

Publiceren

Aanwijzingen voor het aanleveren van kopij vindt u op www.esb.nu/service/publiceren.

Abonneren

U kunt een abonnement direct online afsluiten. Ga hiervoor naar www.esb.nu/service/abonneren.

Adverteren

Neem contact op met Jeannette van Zeijst, 020 592 86 35, jeannette.van.zeijst@fdmediagroep.nl.

Contact

Telefoon redactie: 020 592 87 77
Email redactie: redactie@esb.nu
Telefoon klantenservice: 0800 333 33 34
Email klantenservice: klantenservice@esb.nu

Postadres: Postbus 216, 1000 AE Amsterdam
Bezoekadres: Prins Bernhardplein 173, 1097 BL Amsterdam
Webadres: www.esb.nu
ISSN: 0013-0583

Verschijningsdata ESB:

11 mei, 15 jun., 13 jul., 10 aug.,
7 sep., 12 okt., 16 nov., 21 dec.

