



Regeling van De Nederlandsche Bank N.V. van 7 oktober 2021 tot wijziging van de Regeling specifieke bepalingen CRD en CRR 2019 in verband met de introductie van een minimumvloer voor de risicoweging van leningen aan particulieren gedekt met hypotheke op onroerend goed in Nederland (Regeling risicoweging hypothecaire leningen 2022)

De Nederlandsche Bank N.V.,

Na overleg met en raadpleging van de representatieve organisaties;

Gelet op artikel 3:66 van de Wet op het financieel toezicht;

Gelet op artikel 2 van het Besluit uitvoering EU-verordeningen financiële markten;

Gelet op artikel 458 van Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen en tot wijziging van Verordening (EU) nr. 648/2012; (verordening kapitaalvereisten of Capital Requirements Regulation, afgekort CRR);

Gelet op artikel 5, eerste lid, van Verordening (EU) nr. 1024/2013 van de Raad van 15 oktober 2013 waarbij aan de Europese Centrale Bank specifieke taken worden opgedragen betreffende het beleid inzake het prudentieel toezicht op kredietinstellingen;

BESLUIT:

ARTIKEL I

De Regeling specifieke bepalingen CRD en CRR 2019 wordt als volgt gewijzigd:

Een nieuw artikel wordt ingevoegd na artikel 2:1, luidende:

Artikel 2:2 – Minimumvloer risicogewichten leningen gedekt met hypotheke op onroerend goed

1. Een bank met zetel in Nederland, die ingevolge artikel 143 van de CRR toestemming heeft om risicogewogen posten voor blootstellingen met betrekking tot natuurlijke personen, als bedoeld in artikel 147(5)(a)(i) van de CRR, te berekenen aan de hand van de interneratingbenadering, voldoet met betrekking tot het totaal van de blootstellingen op natuurlijke personen gedekt door niet-zakelijk onroerend goed in Nederland ten minste aan de vereiste gemiddelde risicoweging als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
2. De minimaal vereiste gemiddelde risicoweging wordt als volgt berekend:
Voor elke individuele blootstelling wordt het risicogewicht berekend door een risicogewicht van 12% te hanteren voor het deel van de lening dat niet hoger is dan 55% van de marktwaarde van het onroerend goed dat dient als dekking van de lening, en een risicogewicht van 45% voor het resterende deel van de lening.
Van de aldus berekende risicogewichten voor de individuele blootstellingen wordt het gemiddelde berekend, gewogen op basis van de omvang van elke individuele blootstelling.
3. Lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op leningen voor zover deze geheel of gedeeltelijk gedekt zijn door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
4. Dit artikel vervalt per 1 december 2022.

ARTIKEL II

1. Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2022.
2. Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling risicoweging hypothecaire leningen 2022.



Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

Amsterdam, 7 oktober 2021

*De Nederlandsche Bank N.V.
S.J. Majoor
directeur*



TOELICHTING

Algemeen

DNB constateert dat het systeemrisico in de Nederlandse huizenmarkt de afgelopen jaren is toegenomen. Als gevolg van de forse huizenprijsstijging in de afgelopen jaren zijn tekenen van overwaardering zichtbaar. Reële prijzen zijn inmiddels hoger dan bij de vorige piek. Prijzen stegen de afgelopen jaren sneller dan inkomens. Het aandeel huizenkopers dat in verhouding tot hun inkomen bijna maximaal leent, is de afgelopen jaren bovendien gestaag toegenomen. Daarbij blijven loan-to-value (LTV) ratio's hoog in vergelijking met andere landen. Ook is de hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens nog steeds hoog. Met 93% van het bbp is deze fors hoger dan gemiddeld in het eurogebied (55% van het bbp).

Met het oog op het bevorderen van de financiële stabiliteit is het van belang dat banken voldoende weerbaar zijn tegen de gevolgen van een huizenprijscorrectie. Hoewel de directe verliezen van de Nederlandse banken op hypothecaire leningen na de financiële crisis relatief beperkt bleven, wijzen stresstesten uit dat bij een forse huizenprijscorrectie de verwachte verliezen van banken op hypothecaire leningen wel degelijk kunnen oplopen, als de kans op wanbetaling toeneemt door bijvoorbeeld een sterke stijging van de werkloosheid, en tegelijkertijd de waarde van het onderpand door de huizenprijscorrectie sterk daalt. Nederlandse banken worden ook indirect geraakt door een huizenmarktcorrectie, doordat de Nederlandse economie erg gevoelig is voor de huizenprijsontwikkeling. De hoge schulden en hoge LTV-ratio's maken Nederlandse huishoudens kwetsbaar voor de gevolgen van een neerwaartse correctie op de huizenmarkt. Tenslotte zijn Nederlandse banken nog steeds relatief afhankelijk van marktfinanciering (IMF, 2019), die in de crisis volledig opdroogde. Ook dit maakt Nederlandse banken kwetsbaar voor een huizenprijscorrectie.

Om de weerbaarheid van banken tegen het systeemrisico van een significante huizenprijsdaling te versterken, wil DNB door middel van deze regeling een ondergrens opleggen aan de gemiddelde risicoweging die banken hanteren voor hun hypothecaire leningenportefeuilles. Deze ondergrens moet worden toegepast door alle banken die gebruik maken van interne risicomodellen. Voor banken die de standaardbenadering gebruiken, acht DNB een verhoging van de risicogewichten voor hypothecaire leningen niet nodig. Deze banken hanteren op basis van de standaardbenadering hogere risicogewichten dan banken die interne modellen gebruiken.

De minimumvloer neemt toe naarmate de LTV-ratio's van de onderliggende leningen hoger zijn. Hierdoor moet meer kapitaal worden aangehouden voor risicovollere hypothecaire leningenportefeuilles. Juist de hoge LTV-ratio's van nieuwe hypothecaire leningen vormen immers een belangrijke bron van systeemrisico.

Met deze regeling geeft DNB ook opvolging aan de aanbeveling van het Europees Comité voor Systeemrisico's (European Systemic Risk Board – ESRB) uit 2019. Het ESRB wijst hierin op het toegenomen systeemrisico in de Nederlandse huizenmarkt en doet een aantal aanbevelingen aan de regering en DNB. Op deze aanbevelingen is het 'pas-toe-of-leg-uit' principe van toepassing, wat betekent dat de regering en DNB de aanbevelingen zullen moeten opvolgen, of zullen moeten toelichten waarom ervoor wordt gekozen dit niet te doen. Het ESRB beveelt DNB aan om kapitaalmaatregelen te nemen die de weerbaarheid van de bankensector vergroten tegen de door het ESRB geïdentificeerde risico's op de Nederlandse huizenmarkt. Volgens DNB is de voorgenomen maatregel zoals beschreven in deze regeling de meest geschikte en doeltreffende manier om de weerbaarheid van de bankensector te vergroten. De maatregel grijpt namelijk aan bij de belangrijkste bron van het systeemrisico, de huizenmarkt, heeft een tijdelijk karakter en is specifiek macroprudentieel van aard.

In enkele andere landen zijn vergelijkbare maatregelen genomen. Onder meer Zweedse, Finse en Belgische autoriteiten hebben in de afgelopen jaren ook de risicogewichten van hypothecaire leningen verhoogd. Ook in deze landen was sprake van substantiële risico's in de huizenmarkt en zeer lage risicogewichten.

De regeling heeft alleen betrekking op banken. Omdat banken systeemrelevanter zijn dan verzekeraars en pensioenfondsen, is het extra belangrijk om te zorgen dat zij voldoende schokbestendig zijn. Daarnaast zijn banken gevoeliger voor het risico van een huizenprijscorrectie dan verzekeraars en pensioenfondsen, vanwege hun grotere blootstellingen aan de Nederlandse huizenmarkt en economie.

De maatregel van DNB kan door andere lidstaten worden erkend en worden toegepast op blootstellingen van banken uit die lidstaat op Nederlandse hypothecaire leningen, rechtstreeks of via bijkantoren.



Dit draagt bij aan een gelijk speelveld. DNB zal het ESRB verzoeken een aanbeveling te doen aan andere lidstaten om de maatregel te erkennen.

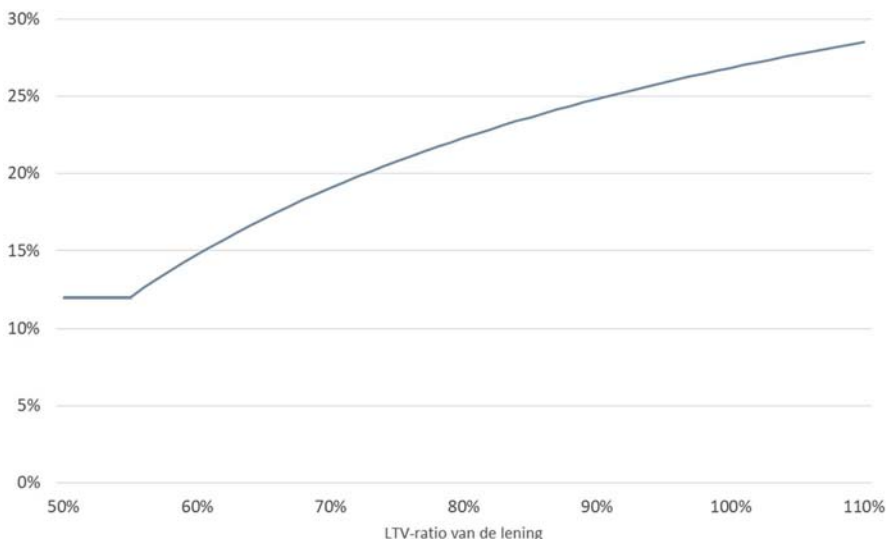
Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

Deze regeling introduceert voor Nederlandse banken die toestemming hebben om de internerating-benadering (IRB) te gebruiken om risicogewichten te berekenen voor blootstellingen op natuurlijke personen, als bedoeld in artikel 147(5)(a)(i) van de CRR, een minimumvloer voor de gemiddelde risicoweging van het totaal van blootstellingen op natuurlijke personen, gedekt door Nederlands niet-zakelijk onroerend goed, zoals gedefinieerd in artikel 4(1)(75) van de CRR, voor zover deze blootstellingen binnen het bereik van deze maatregel vallen. Dit wordt gedaan door toevoeging van een daartoe strekkende bepaling (artikel 2:2) aan de bestaande Regeling specifieke bepalingen CRD en CRR.

In deze regeling wordt de blootstellingswaarde bepaald overeenkomstig art 166(1), eerste alinea, van de CRR. Voor de toepassing van deze regeling moet worden aangesloten bij het toepassingsniveau van de kapitaalvereisten zoals dat voor een betrokken bank voortvloeit uit Titel II van Deel 1 van de CRR. Deze regeling dient te worden toegepast in aanvulling op de bestaande kapitaalseisen, zoals opgenomen in en voortvloeiend uit de CRR. Banken die binnen de reikwijdte van de regeling vallen, dienen met het oog op de toepassing daarvan de gemiddelde risicoweging te berekenen op basis van zowel de reguliere toepasselijke bepalingen in de CRR als op basis van deze regeling. Zij dienen vervolgens de hoogste van deze twee risicogewichten toe te passen bij de berekening van de risicogewogen blootstellingswaarde van hypothecaire leningen.

Lid 2 van artikel 2:2 geeft aan hoe de vereiste gemiddelde risicoweging voor het totaal van de blootstellingen berekend dient te worden. Om deze gemiddelde risicoweging te berekenen wordt voor elke hypothecaire lening een risicogewicht berekend op basis van de zogeheten *loan splitting* benadering. Hierbij geldt een risicogewicht van 12% voor het gedeelte van de lening tot en met 55% van de waarde van het onroerend goed dat dient als onderpand van de lening, en een risicogewicht van 45% voor het resterende deel. Onderstaande figuur laat zien hoe het risicogewicht dat voor deze berekening dient te worden gebruikt toeneemt met de LTV-ratio van de lening: van 12% bij een LTV-ratio lager dan 55% tot 26,85% bij een LTV-ratio van 100%.



Nadat voor elke individuele hypothecaire lening op deze manier het risicogewicht is berekend, wordt hiervan het gemiddelde genomen, gewogen op basis van de omvang van de lening. De aldus berekende gemiddelde risicoweging voor het totaal van de blootstellingen die binnen de reikwijdte van deze regeling vallen, is de minimaal vereiste gemiddelde risicoweging die deze regeling voorschrijft.

Onderstaande tabel illustreert de berekening van de minimale gemiddelde risicoweging voor een fictieve portefeuille. De minimale gemiddelde risicoweging van de portefeuille is het naar omvang van



de lening gewogen gemiddelde van de volgens lid 2 van artikel 2.2 berekende risicogewichten van de individuele leningen. Voor deze fictieve portefeuille geldt op basis van deze regeling dus een minimale gemiddelde risicoweging van 19,7%.

| Fictieve portefeuille | Omvang van de lening (L) | Nationale Hypotheek Garantie | Waarde van het onderpand (V) | LTV-ratio (L/V) | Risicogewicht op basis van art 2.2 lid 2 |
|--|--------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------|--|
| lening 1 | 150 | nee | 250 | 60% | $(55/60)*12\%+(5/60)*45\% = 14,8\%$ |
| lening 2 | 130 | nee | 173 | 75% | $(55/75)*12\%+(20/75)*45\% = 20,8\%$ |
| lening 3 | 120 | nee | 133 | 90% | $(55/90)*12\%+(35/90)*45\% = 24,8\%$ |
| lening 4 | 110 | ja | 138 | 80% | uitgezonderd |
| Portefeuille waarop de maatregel van toepassing is: 150 + 130 + 120 = 400 | | | | | |
| Minimaal gemiddeld risicogewicht: $(150/400)*14,8\%+(130/400)*20,8\%+(120/400)*24,8\% = 19,7\%$ | | | | | |

Voor de berekening van de hoogte van de lening ten opzichte van de waarde van het onderpand wordt de marktwaarde van het onroerend goed gebruikt, vastgesteld in overeenstemming met de hiervoor geldende eisen uit de CRR.

Hypothecaire leningen voor zover deze geheel of gedeeltelijk zijn gedekt door Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zijn uitgezonderd van de maatregel (artikel 2:2 lid 3). Bij de berekening van de gemiddelde risicoweging op basis van artikel 2:2 lid 2 van de regeling worden hypothecaire leningen met NHG dus buiten beschouwing gelaten. Gelet op de extra zekerheid van de NHG zijn deze hypothecaire leningen beter beschermd wanneer het systeemrisico materialiseert.

De regeling vervalt per 1 december 2022. Krachtens artikel 458(9) van de CRR kan worden besloten de maatregel al dan niet te verlengen, steeds voor de duur van twee jaar. In dat geval zal DNB opnieuw een regeling met die strekking vaststellen en publiceren.

Artikel II

De regeling zal in werking treden met ingang van 1 januari 2022.

De Nederlandsche Bank N.V.

S.J. Maijor

directeur