

## **Bijlage Verslag Financieel Stabiliteitscomité 5 maart 2019**

In het Financieel Stabiliteitscomité (FSC) spreken vertegenwoordigers van de Autoriteit Financiële Markten, De Nederlandsche Bank en het ministerie van Financiën over ontwikkelingen op het gebied van de financiële stabiliteit in Nederland. Het Centraal Planbureau neemt als externe deskundige deel aan de vergaderingen. Bij de bespreking over de Nederlandse huizenmarkt was ook een expert van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aanwezig.

In zijn vergadering van 5 maart 2019 heeft het FSC uitvoerig stilgestaan bij de ontwikkelingen en noodzakelijke voorbereidingen ten aanzien van Brexit. Daarnaast is gesproken over overige actuele risico's voor financiële stabiliteit, de agenda financiële sector van het kabinet, en de Nederlandse huizenmarkt.

### **Brexit**

De onderhandelingen over het uittreden van het VK uit de EU bevinden zich in een cruciale fase. Er is op dit moment nog geen zicht op een akkoord en het risico op een onordentelijke Brexit is onverminderd groot. Het FSC heeft de financiële stabiliteitsrisico's van de verschillende scenario's besproken, alsmede de mitigerende maatregelen die zijn genomen.

In afgelopen maanden zijn op Europees en nationaal niveau maatregelen getroffen die de risico's van een no-deal Brexit voor financiële markten verminderen en de continuïteit van de dienstverlening vanuit het VK aan Nederlandse instellingen borgen. Het comité stelt daarnaast vast dat veel onder toezicht staande financiële instellingen de nodige voorbereidingen treffen voor de Brexit. Hierdoor kunnen belangrijke klifeffecten worden voorkomen.

Desondanks kan niet worden uitgesloten dat een no-deal Brexit gepaard gaat met frictie in de financiële sector of dat zich bij individuele instellingen problemen voordoen. Marktpartijen achten de kans op een no-deal Brexit klein. Hierdoor is het denkbaar dat zich forse marktschommelingen voordoen wanneer het onverhoopt toch tot een no-deal Brexit komt. Deze schommelingen kunnen worden versterkt door een verminderde marktliquiditeit. Ook kunnen zich onvoorziene effecten voordoen.

DNB, AFM en het ministerie van Financiën richten zich in de resterende voorbereiding op de Brexit daarom ook op resterende risico's en mogelijke marktontwikkelingen in aanloop naar de uittredingsdatum. Daarbij werken zij waar nodig intensief samen.

Omdat de uitkomst van de politieke onderhandelingen nog steeds onzeker is, roept het comité financiële instellingen op om in aanloop naar 29 maart hun voorbereidende werkzaamheden onverminderd voort te zetten, en in hun *contingency planning* rekening te blijven houden met een no-deal Brexit.

### **Overige actuele risico's**

Na de onrust in de laatste maanden van 2018, hebben de financiële markten zich weer enigszins hersteld, mede dankzij de reactie van de Federal Reserve. Het marktsentiment blijft echter kwetsbaar voor sterke schommelingen, mede in het licht van onzekere (politieke) ontwikkelingen. Een plotselinge toename van de risicopremies kan de schuldhoudbaarheid in sommige Europese landen snel doen verslechteren, zeker nu de economische groei afzwakt. Een zorg daarbij is dat in sommige landen de verwevenheid tussen overheden en banken nog steeds groot is.

De groei van de Nederlandse economie zwakt af, vooral als gevolg van afnemende mondiale economische groei en handel. Desalniettemin staat de Nederlandse economie er nog steeds goed voor, met onder andere een zeer lage werkloosheid. Structurele verbeteringen, bijvoorbeeld ten aanzien van het pensioenstelsel, de huizenmarkt en de arbeidsmarkt, kunnen de conjuncturele schommelingen verminderen.

### **Agenda financiële sector**

Op 17 december 2018 heeft de minister van Financiën namens het kabinet de agenda voor de financiële sector aan de Tweede Kamer gestuurd. Uitgangspunt van deze agenda is dat de financiële sector dienstbaar moet zijn aan burgers en bedrijven. Op basis hiervan worden drie prioriteiten geïdentificeerd: stabiliteit, integriteit en innovatie. Op deze terreinen worden verschillende maatregelen geïdentificeerd.

Het FSC verwelkomt de agenda en steunt de daarin gepresenteerde prioriteiten en maatregelen. De prioriteiten van het kabinet geven een goed overzicht van de belangrijkste uitdagingen in de komende periode. Met het oog op weerbare financiële instellingen is het van belang om de implementatie van de hervormingsagenda niet af te zwakken. Vooral op Europees niveau moeten nog belangrijke stappen worden gezet, met onder andere de zo volledig mogelijke implementatie van het Bazel-3.5 akkoord, de verdere versterking van de bankenunie en nadere initiatieven voor de kapitaalmarktunie. Het FSC steunt de inzet van het kabinet voor Europese afspraken over hogere buffers en voor maatregelen om de verwevenheid tussen overheden en banken verder te verminderen. Met het oog op de weerbaarheid van huishoudens stelt het comité vast dat

het kabinet afziet van het verder verlagen van de LTV-limiet, zoals eerder door het FSC is aanbevolen. Daarnaast onderstreept het FSC het belang van integriteit en een effectieve aanpak van witwassen, fraude en andere delicten. In dit kader is het van belang dat financiële instellingen voldoende mogelijkheden hebben om informatie over klanten te delen, met inachtneming van de Europese regelgeving.

### **Beleidsopties Nederlandse huizenmarkt**

De Nederlandse huizenmarkt wordt – bij belangrijke regionale verschillen – nog altijd gekenmerkt door sterke prijsstijgingen in combinatie met een lage rente en een beperkt aanbod. Naar verwachting nemen de prijsstijgingen in 2019 enigszins af, maar zijn ze nog altijd groter dan de stijging van inkomens. Hier komt bij dat het aanbod van nieuwe woningen op korte termijn maar beperkt toeneemt. De aanbodselasticiteit is in Nederland laag mede door lange doorlooptijden bij gemeenten en provincies en doordat open ruimte en een hoge kwaliteit vaak de doorslag geven, in plaats van het aantal nieuw te bouwen woningen. Op dit moment spelen ook capaciteitsproblemen in de bouwsector een rol. In combinatie met de sterke vraagstimulering houdt hierdoor de oververhitting aan en komt de betaalbaarheid voor met name starters verder onder druk. Dit speelt vooral in de stedelijke regio's. Het FSC heeft maatregelen besproken om schommelingen op de huizenmarkt en de daaraan gerelateerde financiële stabiliteitsrisico's te verminderen.

Ten eerste benadrukt het FSC het belang van structurele maatregelen om de sterke schommelingen in de huizenmarkt te verminderen. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbod te vergroten en de woningvoorraad beter te laten aansluiten op de vraag. Daarnaast zet het ministerie van BZK met de woondeals in op een gerichte aanpak van knelpunten in de stedelijke regio's. Aan de vraagzijde kunnen lagere fiscale en overige subsidies en stabiele en strenge leennormen bijdragen aan een meer evenwichtige ontwikkeling van de Nederlandse huizenmarkt op langere termijn.

Daarnaast heeft het FSC specifiek gesproken over het verbeteren van de kwaliteit van taxaties. Uit onderzoek van DNB blijkt dat sprake is van systematische overwaardering bij woningtaxaties en dat taxateurs zich te vaak laten leiden door de koopsom. Taxateurs stellen in 60% van de gevallen een waarde vast die hoger is dan de koopsom (gemiddeld ruim 5 procent), en komen in een derde van de gevallen exact op de koopsom uit. Dit heeft een prijsopdrijvend effect, doordat prijsstijgingen niet worden geremd via de taxatiewaarde, en ondermijnt de werking van de LTV-limiet. Het FSC verwelkomt de inspanningen van het ministerie van BZK om, in samenspraak met de betrokken

toezichthouders en ministeries, maatregelen te nemen om de kwaliteit en onafhankelijkheid van taxaties te verbeteren.

Tot slot kunnen maatregelen worden genomen om de weerbaarheid van huishoudens en financiële instellingen te vergroten. De hoge schulden van huishoudens vormen een belangrijke kwetsbaarheid, die dient te worden verminderd. De door het kabinet ingezette afbouw van de hypotheekrenteaftrek draagt hieraan bij. Daarnaast is van belang dat hypothecaire leennormen in elk geval niet worden verruimd. In dit kader vraagt het FSC aandacht voor de gevolgen voor de financiële stabiliteit van nieuwe financieringsmogelijkheden ten behoeve van de verduurzaming van woningen. Financiering van verduurzaming dient consistent te zijn met de geldende hypothecaire leennormen en dient gepaard te gaan met voldoende waarborgen ten aanzien van de gerealiseerde energiebesparing. Ook kan, naast de bestaande mogelijkheid om extra te lenen voor zeer energiezuinige woningen, aanpassing van de leennormen worden overwogen voor woningen die juist erg onzuinig zijn.

Het FSC heeft de mogelijkheden besproken waarover DNB beschikt om de schokbestendigheid van banken te vergroten in reactie op toenemende systeemrisico's. De contracyclische kapitaalbuffer is een generieke maatregel, die zich richt op alle kredietverlening door banken. Omdat de kredietgroei op dit moment gematigd is – en voor wat betreft bedrijfskredieten zelfs rond de nul ligt – vindt DNB de inzet van deze buffer op dit moment minder opportuun om de risico's vanuit de huizenmarkt te adresseren. Een maatregel die zich specifiek richt op hypothecair krediet ligt volgens DNB meer voor de hand. In dat kader doet DNB op dit moment nader onderzoek naar de risicoweging van hypotheekleningen bij banken, en of deze een reële weergave biedt van de onderliggende risico's voor de financiële stabiliteit.

### **Volgende vergadering**

De eerstvolgende vergadering van het FSC vindt plaats op 15 mei 2019. Het comité zal dan onder andere spreken over de rol van de financiële sector bij de energietransitie en de herziening van rentebenchmarks. De definitieve agenda wordt enkele weken voorafgaand aan de vergadering bepaald.