

Hypotheeken & Vastgoed

Marcel Bleyenbergh & Joost Westland

12 november 2024

DeNederlandscheBank

EUROSYSTEEM

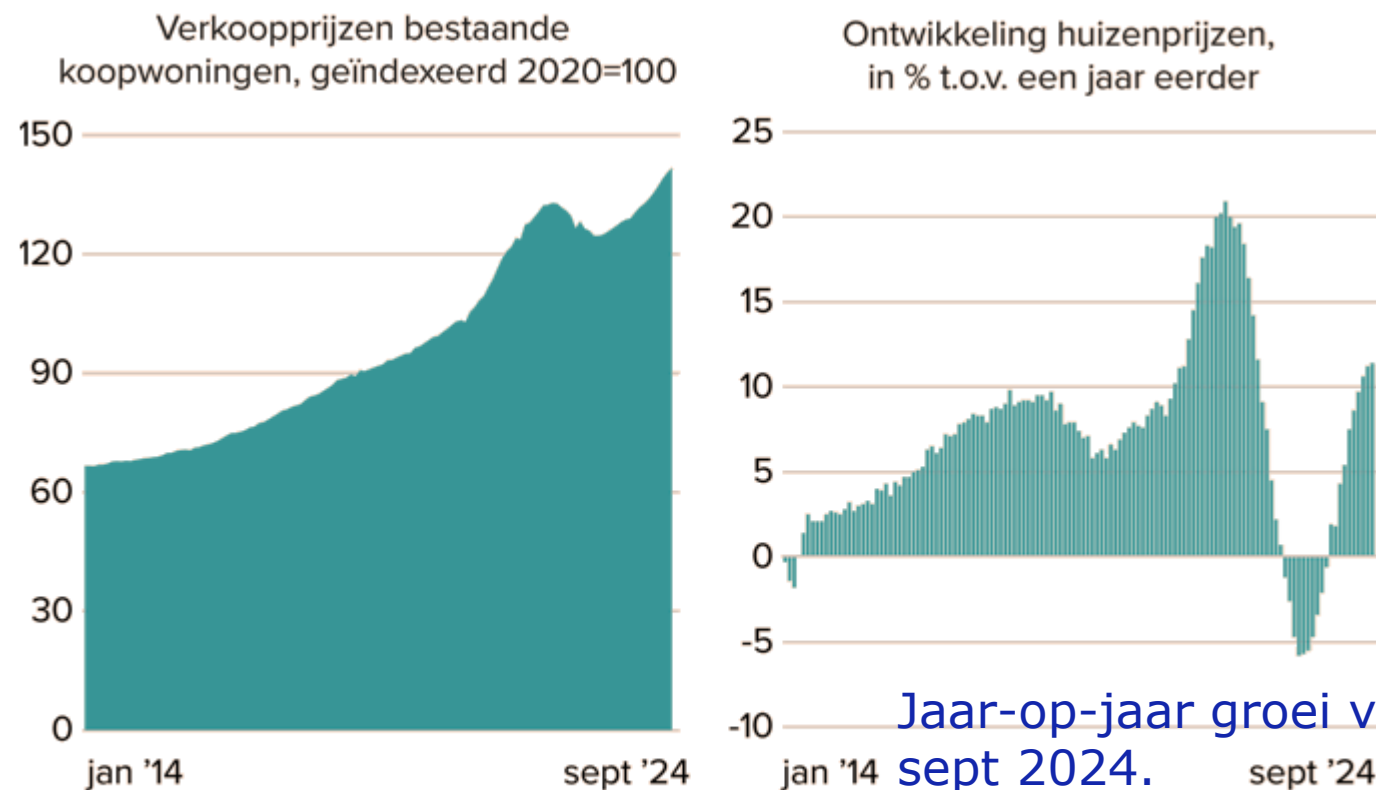
Bewegende wereld raakt ook activa...

Belangrijkste risico's	Status	Voorbeeld kanaal
Geo-economische fragmentatie		Wereldwijde conflicten leiden tot handelsverstoringen
Cyberdreiging		Cyberaanval verstoort betalingsverkeer
Herfinanciering en rente		Afname schuldhoudbaarheid overheden door ruim begrotingsbeleid
Prijscorrectie vastgoed		Minder behoefte aan kantoorruimte; overwaardering huizenmarkt
Liquiditeit		Prijscorrecties financiële markten door slecht macro nieuws en lage liquiditeit
Klimaat en natuur		Grote schade en claims/verliezen door overstrooming
Kredietverliezen		Toename bedrijfsfaillissementen leidt tot kredietverliezen

De risico's zijn...



Oververhitte NL huizenmarkt...?



© FD | RW | Bron: CBS, Kadaster

Bron: Het Financieele Dagblad, 22 oktober 2024

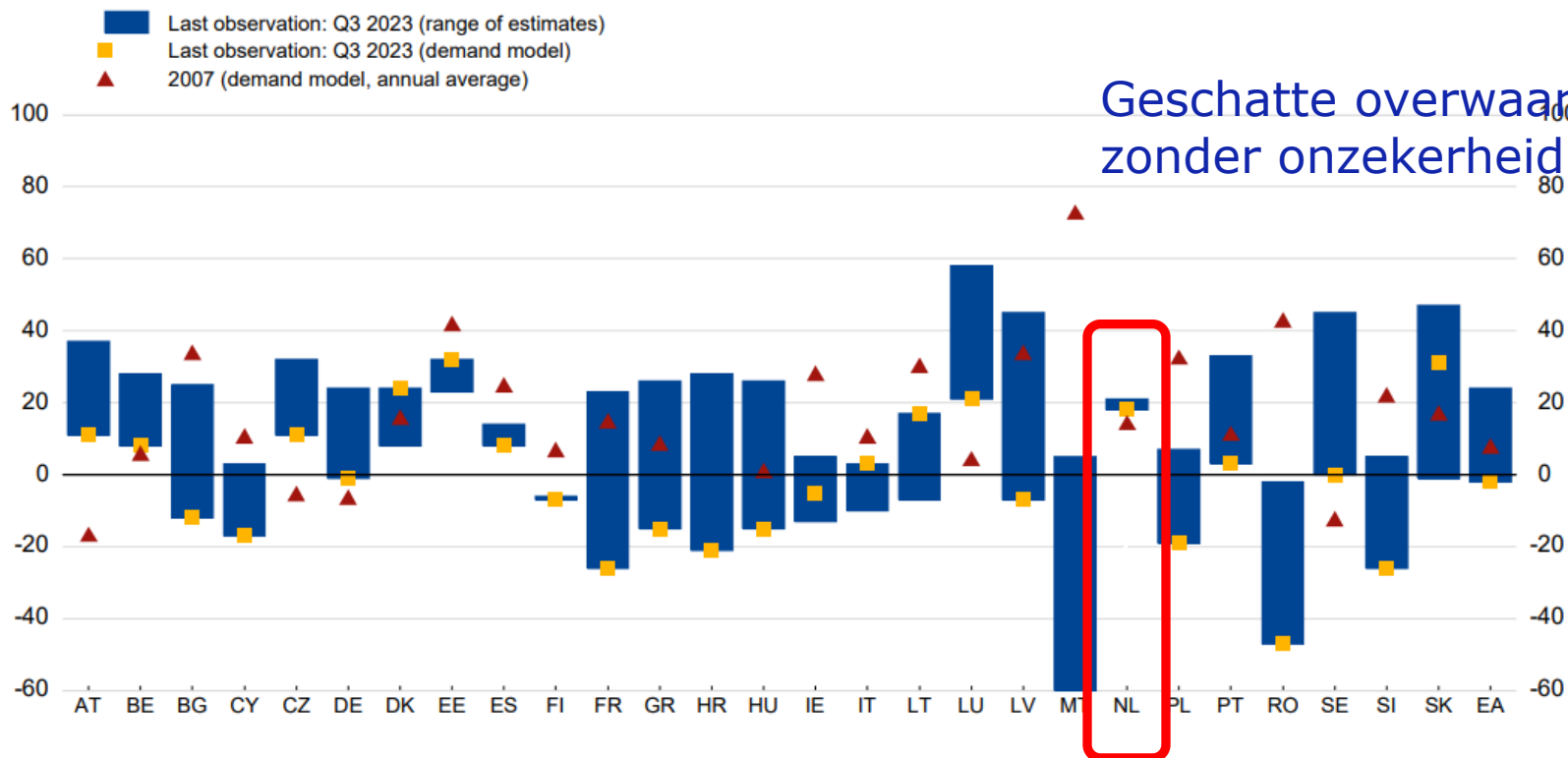
Jaar-op-jaar groei van 11% in juli, aug & sept 2024.

Verwachting ABN AMRO heel 2024: 8,5%

Huizenprijs-tot-inkomen ratio: 125

Oververhitte NL huizenmarkt in Europese context

3.12 Over/undervaluation of residential property prices
(EU; percentages)



Geschatte overwaardering van 20%
zonder onzekerheid rondom schatting

Sources: Eurostat, national sources, ECB and ECB calculations.

Notes: Estimates based on four different valuation methods: price-to-rent ratio, price-to-income ratio, asset pricing approach and a Bayesian estimated inverted demand model. For further details see Box 3, Financial Stability Review, ECB, June 2011; and box 3, Financial Stability Review, ECB, November 2015. For each country, the blue bars represent the range of estimates across the four valuation methods.

Bron: *ESRB risk dashboard, 7 March 2024*

Doel breakout sessie

Grip op hypotheekportefeuille

Wat doet DNB om inzicht te vergroten?

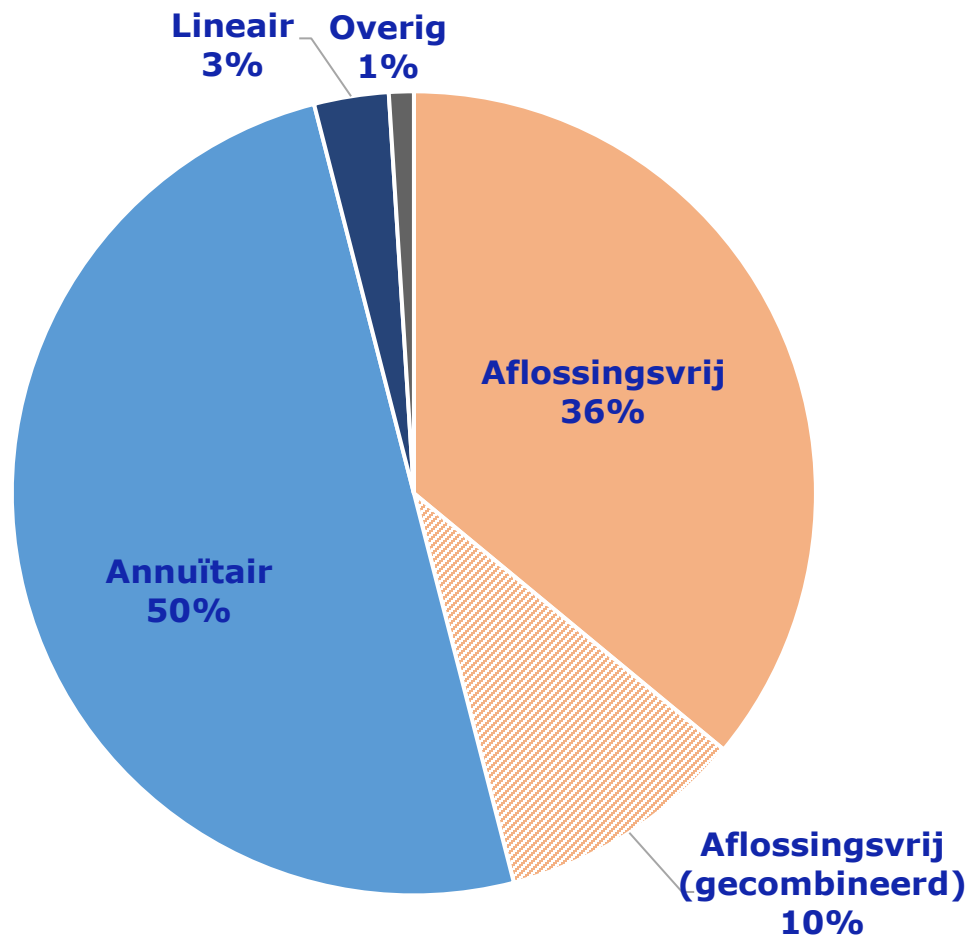
Buiten scope:

- Herziening Richtlijn Solvency II
- Waardering hypothekeken

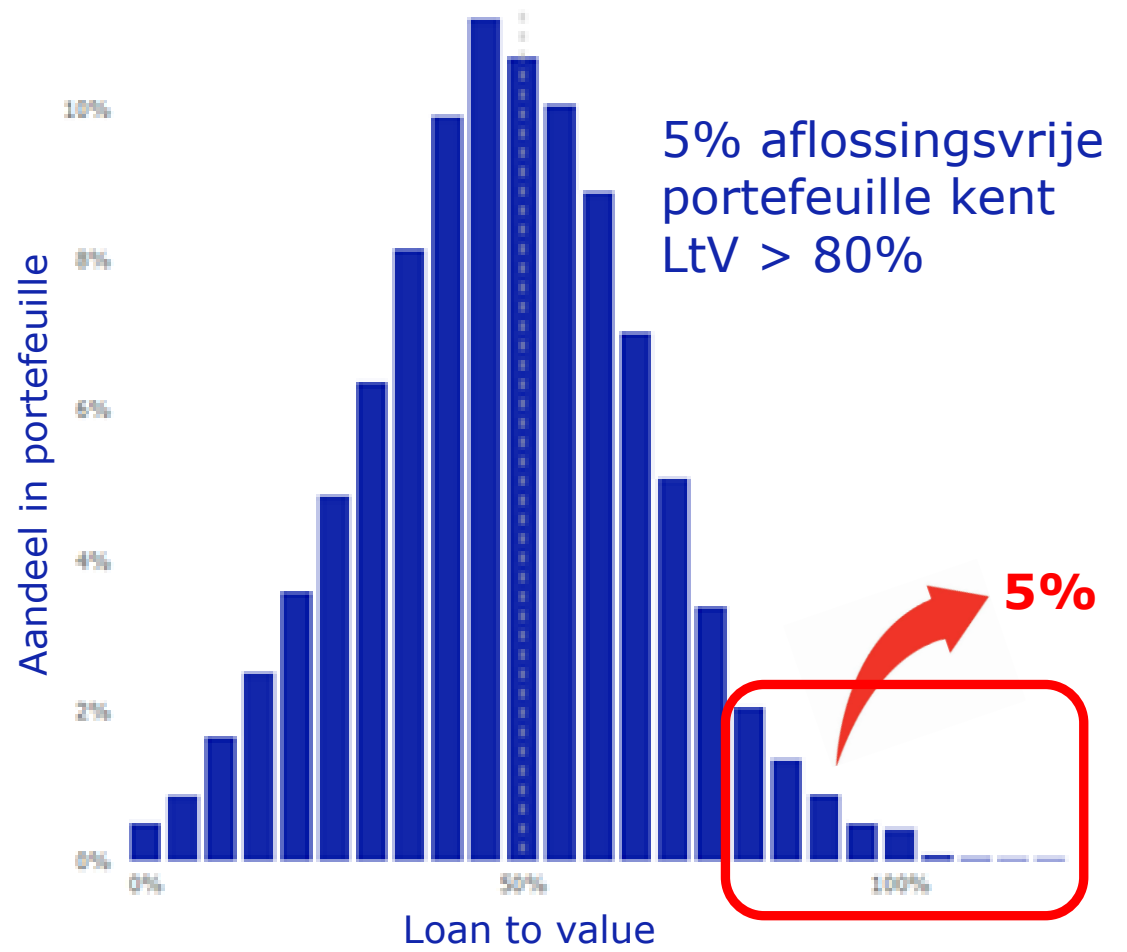


Opbouw hypotheekportefeuille verzekeraars

Hypotheekportefeuille (EUR 85 mrd.)

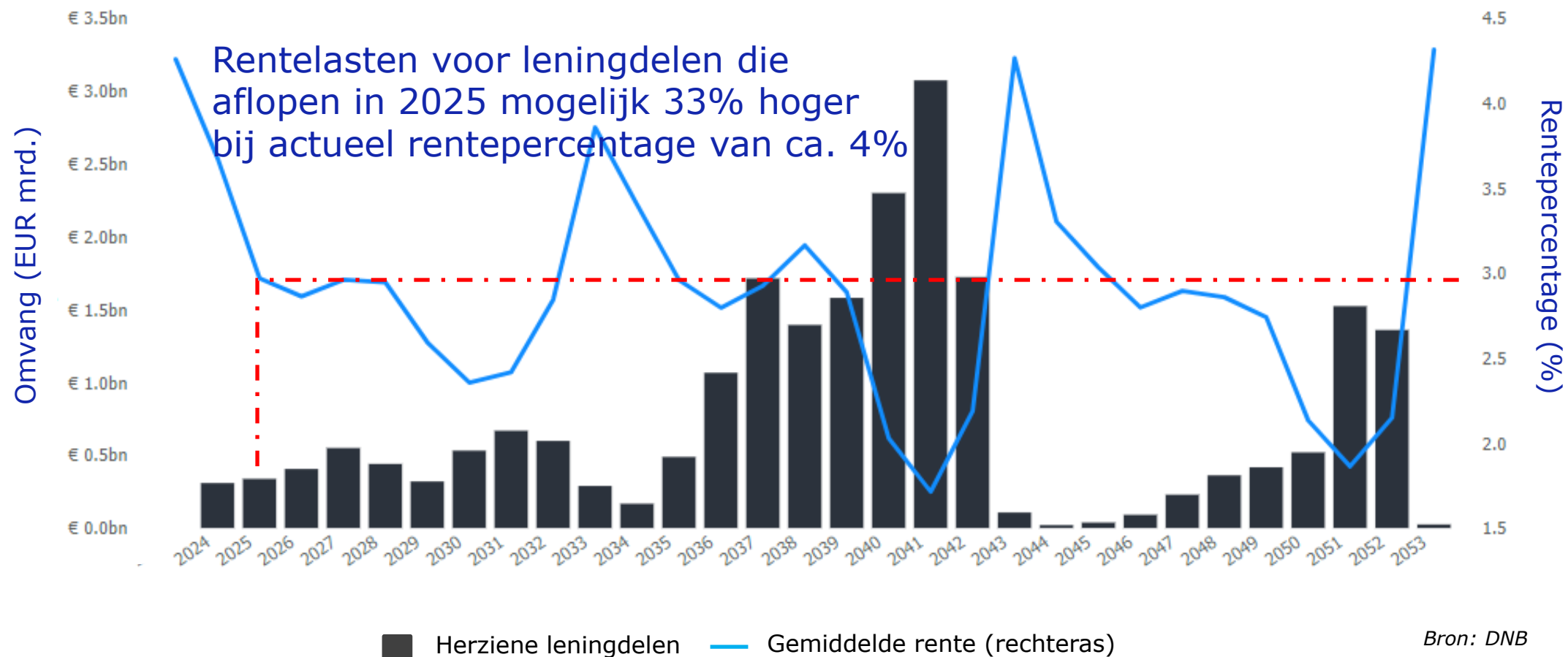


LtV aflossingsvrije hypotheekportefeuille



Hogere rentelasten bij herziening rente...?

Rente herzieningsdatum aflossingsvrije hypotheekportefeuille verzekeraars



Goed risicobeheer is...



Verzekeraar blijft te allen tijde verantwoordelijk voor risicomanagement!

Adequate beheersing hypotheekexposures volgt uit...

Art. 132 lid 2 Richtlijn Solvency II

*Wat de gehele activaportefeuille betreft, beleggen verzekerings- en herverzekeringsondernemingen **alleen in activa en instrumenten** waarvan de betrokken onderneming de risico's goed kan **onderkennen, meten, bewaken, beheren, beheersen** en **rapporteren**.*

Art. 260 lid 1 Gedelegeerde Verordening

*De in artikel 44, lid 2, van Richtlijn 2009/138/EG bedoelde gebieden omvatten alle volgende gedragslijnen:
...*

*(c) beheer van het **beleggingsrisico***

De praktijk laat ruimte voor verbetering

Aanwezig

Acceptatienorm: maximaal 50% LtV

Ruimte voor verbetering

Ontbreekt aan:

- Risicobereidheid en expliciete vertaling naar beleggingsstrategie en SAA
- Monitoring op aandeel aflossingsvrij in portefeuille, dat wijzigt door aflossing overige hypotheekvormen
- Beleid wat te doen bij einde looptijd
- Inzicht veranderingen inkomen woningeigenaar na acceptatie

Sturing veelal o.b.v. LtV, looptijd rente en wel/geen NHG. Geldt ook voor beheer door hypotheekfonds

Afhankelijkheid van hypotheekfonds; risicomanagement/monitoren

DNB vergroot inzicht door...

Datakwaliteit QRT's

Formaliseren bestaande uitvraag hypotheek

- Periodieke rapportage loan level data t.b.v. statistische en financiële stabiliteitstaak
- Onder voorwaarde delen met Toezicht
- Vermoedelijk geringe impact voor verzekeraar
- [Publieke consultatie](#) 1 juli jl. gesloten
- Consultatie uitwerking uitvraag volgt

Formaliseren via aanpassing Bankwet.

Impact vermoedelijk gering omdat o.a. verzekeraars in scope en opzet uitvraag gelijk blijven



Samenvatting

Beheersing hypotheekportefeuille wordt belangrijker

Beheersing voor aflossingsvrije hypotheekexposures heeft op onderdelen verbetering

Ook in gevallen waar er sprake is van uitbesteding

DNB werkt aan meer inzicht in hypotheekexposures

Vragen

*"Real estate cannot be lost or stolen, nor can it be carried away. Purchased with common sense, paid for in full, and **managed with reasonable care**, it is about the safest investment in the world."*

Franklin D. Roosevelt