

Bijlage 1: One-pager risico's in de Nederlandse woningmarkt voor banken

- DNB en internationale instanties (bijvoorbeeld het ESRB¹ en de IMF²) wijzen op systeemrisico's in de Nederlandse huizenmarkt. DNB heeft met dat doel de zogenoemde 458-maatregel geactiveerd, die een vloer legt in risicogewichten van banken die interne modellen gebruiken (IRB banken), afhankelijk van de gemiddelde loan-to-value (LTV) ratio in de portefeuille. Interne modellen, die terugkijkend zijn, nemen zulke risico's onvoldoende mee, aldus DNB.
- De aanwezigheid van systeemrisico's in de Nederlandse woningmarkt zijn echter niet onomstotelijk vast te stellen. Om die te beoordelen is het noodzakelijk te kijken naar een mix van factoren gerelateerd aan onderpand (de woningen), financiering (hypotheken, financieringscondities en kredietverstrekkers) en de financiële posities van huishoudens.
 - Woningen: Nederlandse huizenprijzen zijn sterk gestegen en er zijn klassieke indicatoren die wijzen op overgewaardeerde huizenprijzen, zoals de verhouding van huizenprijzen t.o.v. inkomen en huizenprijzen t.o.v. huurprijzen. Bij beide indicatoren is het verschil harder opgelopen dan voorafgaand de crisis van 2008. Modelmatige schattingen van de ECB en de Europese Commissie wijzen ook op mogelijke overwaarderingen.³ Tegelijkertijd vormt de krapte op de woningmarkt een mitigerende factor op een mogelijke correctie.⁴ De prijscorrectie tussen zomer 2022 en zomer 2023 was beperkt.
 - Financiering: de hypotheekrente is gestegen, maar het effect daarvan wordt gedempt door het grote aandeel hypotheken met een vaststaande rente. Nederlandse banken hebben een grote blootstelling aan de woningmarkt, omdat hypotheken een groot aandeel op hun balans vormen.⁵ Risicogewichten zijn laag. Banken zelf zijn significant beter gekapitaliseerd dan in 2008. Verliezen op de Nederlandse hypotheekportefeuilles zijn historisch gezien altijd laag geweest. Sinds 1970 zijn die nooit hoger geweest dan 0,2% van de portefeuille – d.w.z. lager dan de vereiste 0,25% uit de CRR – ook tijdens de financiële crisis.⁶ Dit volgt uit de sterke crediteurenpositie van banken, sociale vangnetten en cultuur.
 - Huishoudens: zowel de schulden als de – illiquide – vermogens van Nederlandse huishoudens behoren Europees gezien tot de hoogste. Bij het afsluiten van een nieuwe hypotheek lenen huishoudens inmiddels 460% van hun inkomen, t.o.v. van 400% vijf jaar geleden. Daarentegen is een mitigerende factor dat de woonlasten van huizenbezitters internationaal tot de middenmoot behoren⁷, Nederlandse huishoudens sterke inkomensstijgingen hebben gekend en de werkloosheid laag is.
- In Nederland uitten problemen op de huizenmarkt zich vooral via secundaire kanalen: de kredietcrisis heeft laten zien dat de hoge schulden leiden tot zelfversterkende criseffecten, die de economie hard kunnen raken en via dat kanaal tot verliezen bij banken kunnen leiden, breder dan op de hypotheekportefeuille. De LTV ratio van 100% zorgt ervoor dat een dempend effect op een spiraal van lenen, waardering van huizen en stijgende huisprijzen ontbreekt. Wel heeft de beperking van hypotheekrenteaftrek tot annuïtaire hypotheken een prikkel tot aflossing gecreëerd, die leidt tot afname van uitstaande schulden, waardoor ook het risico op onderwaterproblematiek afnemend is.⁸ Bestaande aflossingsvrije hypotheken dragen bij aan hoge schuld niveaus. Bankkapitaal neemt secundaire effecten niet weg, maar zorgt voor weerbaarheid van banken in het geval van economische tegenslag, en stabiele kredietverlening.
- Geconcludeerd kan worden dat risico's in de woningmarkt duidelijk zijn afgenomen t.o.v. de situatie voor de financiële crisis, maar dat er een kans bestaat op systeemrisico's. Hieraan zijn banken geconcentreerd blootgesteld. Stress-testen wijzen erop dat banken forse - hoewel te dragen - verliezen kunnen lijden c.q. er een forse kapitaalbehoefte kan ontstaan.⁹ Omdat hypotheken een groot deel van de balans van Nederlandse banken uitmaken, kunnen gevolgen van onderschatting van risico's fors zijn. Kapitaal wordt niet alleen aangehouden voor goede tijden, maar ook voor slechte tijden. Bijvoorbeeld een significante crisis met een verslechtering in de reële economie, waarbij problemen zich op grote schaal gelijktijdig voordoen.

¹ Zie bijvoorbeeld ESRB aanbeveling 2019/7 van 27 juni 2019 over middellange termijn risico's in de residentiële vastgoedmarkt in Nederland en [ESRB Follow-up report on vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries, February 2014](#).

² Zie bijv. de preliminaire bevindingen van IMF personeel over de Nederlandse financiële sector: [Kingdom of the Netherlands-The Netherlands: Staff Concluding Statement of the 2024 Article IV Mission \(imf.org\)](#).

³ Zie bijv. [European Staff Working Document SDW\(2023\) 619 final](#), 2023 Country Report - the Netherlands.

⁴ Zie bijvoorbeeld de krapte-indicator uit de [Monitor Koopwoningmarkt](#) van het Expertisecentrum Woningwaarde, die aangeeft hoeveel aanbod er is t.o.v. het aantal transacties. Ook de rentestand is van invloed op de leencapaciteit van huishoudens en daarmee de woningprijzen.

⁵ Bijna 50% van de kredieten die banken aan de private sector verstrekken bestaat uit hypotheken.

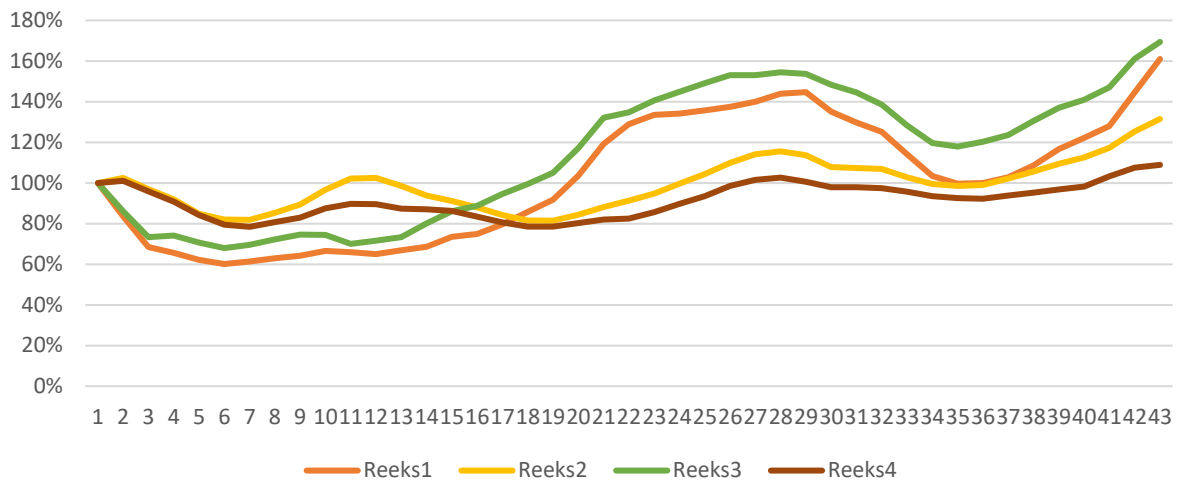
⁶ Zie ook Jan Kakes en Dirk van der Wal (2019), Hypotheekverliezen tijdens crisis deze eeuw lager dan in jaren tachtig, [ESB](#).

⁷ Zie bijvoorbeeld OECD (2022), [Housing Costs over Income](#).

⁸ Zie bijvoorbeeld [Hypotheekschuld als percentage van bbp op laagste punt in twintig jaar \(fd.nl\)](#).

⁹ Zie de [2023 EBA stress test](#) en de onderbouwing van DNB van de [458-maatregel](#) uit 2022.

Grafiek 1: prijs-inkomens en prijs-huur verhouding NL en EU
(1980=100)



Bron: OECD