

Vergaderjaar 2016–2017

**32 545**

**Wet- en regelgeving financiële markten**

**Nr. 57**

## **BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 november 2016

Hierbij zend ik u het verslag van de bijeenkomst van het Financieel Stabiliteitscomité op 8 november 2016. Dit verslag wordt ook gepubliceerd op de eigen website van het Financieel Stabiliteitscomité. In het Financieel Stabiliteitscomité spreken vertegenwoordigers van DNB, de AFM en het Ministerie van Financiën ten minste twee keer per jaar onder leiding van de president van DNB over ontwikkelingen op het gebied van de stabiliteit van het Nederlandse financiële stelsel. De deelnemers namens het Ministerie van Financiën nemen geen deel aan de besluitvorming over waarschuwingen en aanbevelingen. Dit geldt eveneens voor het CPB dat als externe deskundige deel neemt aan de vergaderingen.

De Minister van Financiën,  
J.R.V.A. Dijsselbloem

## Verslag FSC 8 november 2016

Het Financieel Stabiliteitscomité heeft in zijn vergadering van 8 november 2016 gesproken over de financiële stabiliteitsrisico's van de ontwikkelingen op de huizenmarkt. Ook stond het comité stil bij de potentiële gevolgen van de lage rente op de structurele winstgevendheid van banken.

In het Financieel Stabiliteitscomité spreken vertegenwoordigers van DNB, de AFM en het Ministerie van Financiën onder leiding van de president van DNB over ontwikkelingen op het gebied van de stabiliteit van het Nederlandse financiële stelsel. Het CPB neemt als externe deskundige deel aan de vergaderingen.

### Ontwikkelingen op Nederlandse huizenmarkt

De Nederlandse huizenmarkt kent sinds het dieptepunt in juni 2013 een duidelijk herstel, maar met grote regionale verschillen. Het herstel zet zich in de randstad steviger door dan daarbuiten, en binnen de randstad stijgen de prijzen en het aantal transacties het snelst in de vier grote steden. Met name in Amsterdam en Utrecht zijn inmiddels weer tekenen van oververhitting zichtbaar. Het is daarbij lastig te duiden of ook sprake is van zeepbelvorming. De toegenomen vraag naar een woning in een grote stad lijkt op zijn minst voor een deel structureel van aard: de trend is dat daar meer mensen willen wonen, onder wie zowel ouderen als hoogopgeleide jongeren. Inhaalvraag en lage rente dragen ook bij aan het snelle herstel. Gegeven het rigide aanbod in de grote steden, vertaalt deze stijgende vraag zich vrijwel direct in hogere prijzen. Een vergroot aanbod en een beter functionerende vrije huursector zouden helpen. Het CPB doet momenteel onderzoek naar de markt voor middeldure huurwoningen in de vrije sector. DNB doet een nadere studie naar de huizenmarkt met een focus op grote steden.

Door het nog relatief lage prijsniveau en de sterke daling van de hypotheekrente is de betaalbaarheid van woningen in het algemeen nog relatief goed. Er zijn geen aanwijzingen dat het herstel op de woningmarkt gepaard is gegaan met een sterke kredietgroei. *Loan to value*-ratio's dalen gestaag, waardoor huishoudens weerbaarder worden tegen prijsdalingen. Ook wordt de ruimte onder de *loan to income*-normen niet ten volle gebruikt: het aantal huishoudens dat meer leent dan 90% van de norm is de afgelopen jaren vrijwel constant gebleven en daalt recent zelfs licht. De financieringsnormen lijken daarmee momenteel voor de meeste huizenkopers geen belemmering om de markt te betreden. Het suggereert tevens dat de kwetsbaarheid bij een eventuele terugval in economie of huizenmarkt vooralsnog beperkt is.

Naast deze traditionele indicatoren om de situatie op de markt te kunnen inschatten, ziet het FSC ook een rol voor indicatoren die een signaal geven dat mensen risicovol gedrag vertonen dat niet lijkt te passen bij een grote aankoop. Te denken valt aan het kopen van een huis zonder financieringsvoorbehoud of bouwkundige keuring. Daarnaast worden veel woningen boven de vraagprijs verkocht. Uit deze indicatoren komt een zorgelijker beeld naar voren voor de grote steden. In deze context acht het FSC een nadere analyse nuttig van hoe het biedingsproces plaatsvindt, en wat daarbij de rol van bijvoorbeeld taxateurs en makelaars is.

Het comité vindt het tevens van belang om de situatie in de krimpgebieden beter in kaart te brengen om de consequenties hiervan te kunnen doorgronden.

## **Effect van lage rente op winstgevendheid banken**

In eerdere bijeenkomsten heeft het comité gesproken over het effect van de lage rente op de financiële positie van levensverzekeraars en pensioenfondsen. Ditmaal lag de focus op de winstgevendheid van banken; ook banken kunnen op termijn immers worden geraakt door de lage rente. Hoewel de Nederlandse banken hun rentemarge (verschil tussen uitleen- en inleenrente) de afgelopen jaren op peil konden houden, komt deze marge naar verwachting steeds meer onder druk te staan. Bij een verder dalende marktrente zal het voor banken lastiger worden om deze volledig door te berekenen in hun depositotarieven. Aan de uitleenkant worden banken geconfronteerd met een dalende hypotheekrente, onder meer als gevolg van toegenomen concurrentie van verzekeraars. Als de winstgevendheid van banken onder druk komt door een terugval in netto rentebaten, bemoeilijkt dit de opbouw van kapitaalbuffers door winstinhouding. Daarnaast verminderen slinkende marges voor banken de prikkel om nieuwe kredieten te verstrekken. Aangescherpte prudentiële regelgeving, zoals nu in onderhandeling is in het zogenoemde Basel 3.5-proces, kan eveneens leiden tot druk op het rendement op eigen vermogen. Als reactie zouden banken kostenbesparingen kunnen doorvoeren, nieuwe inkomstenbronnen aanboren en/of minder rendabele dienstverlening afstoten. Banken zijn echter ook veiliger geworden en de risicovrije rente is gedaald, waardoor mag worden verwacht dat het door beleggers vereiste rendement op het eigen vermogen afneemt.

Het comité acht het van belang dat de discussie over de lage rente in een brede context wordt gevoerd. De geplande bijeenkomst over dit onderwerp tussen de Tweede Kamer, de president van DNB en de directeur van het CPB in het voorjaar van 2017 past daar goed in.

### **Overig**

Het comité heeft in een tour d’horizon kort stilgestaan bij enkele andere risico’s voor de financiële stabiliteit, zoals het hoge aantal NPL’s (problemleningen) in de bankensector van een aantal Europese landen, de ontwikkelingen rond Deutsche Bank en de bestendigheid van het Chinese groeiemodel. Daarnaast ziet het FSC risico’s voortvloeien uit politieke onzekerheden, zoals rondom de Brexit, in de VS, het aanstaande referendum in Italië en de komende verkiezingen in Nederland, Duitsland en Frankrijk. Met betrekking tot de VS is de onzekerheid nog groot over wat de concrete beleidsvoornemens op financieel-economisch terrein gaan worden en hoe daaraan uitvoering zal worden gegeven.

### **Volgende vergadering**

Het comité komt in februari 2017 weer bijeen en zal dan onder andere nader ingaan op de Europese NPL-problematiek. Voor de bijeenkomst in mei staan onder voorbehoud geagendeerd: conclusies en aanbevelingen van de IMF Financial System Stability Assessment, macroprudentieel beleid met betrekking tot niet-banken, en fiscaliteit.