

MACROPRUDENTIËLE MAATREGEL MET BETREKKING TOT AAN RETAILCLIËNTEN VERSTREKTE KREDIETEN DIE GEDEKT ZIJN DOOR IN BELGIË GELEGEN RESIDENTIEEL VASTGOED (ART. 458)

Waarom is een nieuwe macroprudentiële maatregel noodzakelijk?

De nieuwe analyse die de Nationale Bank verricht heeft met betrekking tot de risico's op de Belgische residentiële vastgoedmarkt (inclusief hypothecaire kredietportefeuilles) bevestigt in ruime mate de bevindingen van eerdere analyses, die de noodzaak aantoonde van een strengere, gerichtere macroprudentiële maatregel om de weerbaarheid van de Belgische banken tegen vastgoedrisico's te versterken. De risicoanalyse was gebaseerd op een ruime waaier aan parameters en op de meest recente ontwikkelingen in de relevante markten. Ze toont aan dat er zeker geen sprake is van een kentering in de eerder waargenomen trendmatige opbouw van systeemrisico's op de Belgische residentiële vastgoedmarkt.

Vooreerst wijzen de indicatoren op een verdere toename van de schuldgraad van de Belgische huishoudens, tot een niveau dat aan het einde van de eerste jaarhelft van 2017 hoger was dan het gemiddelde in de eurozone. Deze toenemende schuldgraad wordt ondersteund door een persistente en sterke toename van de groei van de door de Belgische banken verleende hypothecaire kredieten. De Nationale Bank stelt bovendien vast dat het gemiddelde ontleende bedrag in het kader van nieuwe contracten gedurende de laatste kwartalen opnieuw sterk is toegenomen, in lijn met de stijging van de huizenprijzen. De Belgische banken blijven bovendien soepele kredietvoorwaarden aanhouden. In 2016 en in de eerste helft van 2017 werd niet langer een verbetering vastgesteld inzake het aandeel risicovolle leningen in de portefeuilles van de banken. Deze risicovollere leningen worden gekenmerkt door een hoge quotiteit, door een hoge verhouding tussen de maandelijkse afbetalingslasten en het maandinkomen, door een lange looptijd of door een combinatie van deze kwetsbaarheden. Deze trends bouwen de reeds significante pockets of risk verder op en leiden tot een verdere stijging van de systeemrisico's.

Waaruit bestaat de nieuwe macroprudentiële maatregel ?

De nieuwe maatregel is van toepassing op de aan retailcliënten verstrekte kredieten die gedekt zijn door in België gelegen residentieel vastgoed en geldt enkel voor banken die voor de berekening van hun kapitaalvereisten gebruikmaken van een op interne modellen gebaseerde benadering. Bijna 95% van de portefeuille Belgische hypothecaire kredieten is in handen van die banken. Aangezien de Nationale Bank van oordeel is dat de weging toegekend volgens de standaardbenadering — die gebaseerd is op forfaitaire risicowegingen — volstaat, is die macroprudentiële maatregel derhalve niet van toepassing is op de banken die gebruikmaken van die methode.

De Nationale Bank heeft verschillende opties bestudeerd en heeft uiteindelijk geopteerd voor een maatregel met twee componenten. De eerste component stemt overeen met de maatregel die in 2013 in werking is getreden en in mei 2017 is vervallen, en wordt op gelijke wijze toegepast op alle kredieten. Deze lineaire component bestaat uit een verhoging met 5 procentpunt van het op basis van interne modellen berekende risicogewicht. De tweede, meer gerichte component, zou worden toegepast op grond van het gemiddelde risico van de portefeuille van elke bank, met behulp van een coëfficiënt (multiplicator). In dat geval zou het (microprudentiële) initiële risicogewicht vermenigvuldigd worden met 1,33. Op die manier zou aan de banken met een risicovollere portefeuille hypothecaire kredieten, die dus in grotere mate bijdragen aan het systeemrisico, een verhoudingsgewijs hoger kapitaalvereiste worden opgelegd. Samengenomen zouden de twee componenten tot de vorming van een buffer leiden van ongeveer 1500 miljoen euro, die zou bestaan uit tier 1-kernkapitaal (common equity Tier 1 capital, CET 1). Dit zou neerkomen op een

verhoging van 10% tot 18% van het gemiddelde risicogewicht voor Belgische hypothecaire kredieten (verhoging van 5% op grond van de bestaande component en van 3% op grond van de nieuwe).

Waarin verschilt het nieuwe voorstel van de Nationale Bank van de maatregel die in het voorjaar van 2017 werd voorgesteld ?

De lineaire component van de nieuwe maatregel maakte ook deel uit van de maatregel die in het voorjaar werd voorgesteld. De tweede component werd echter grondig aangepast. Bij de maatregel die in het voorjaar werd voorgesteld, was deze tweede component gericht op kredieten met een hoge quotiteit (hoger dan 80%), terwijl de nieuwe maatregel, via de risicoweging, uitgaat van het algehele risico (en rekening houdt met verschillende variabelen) en wordt toegepast op het niveau van de portefeuille van de banken en niet meer op individueel niveau (loan-by-loan).

Welke procedure moet er doorlopen worden (op Belgisch en Europees niveau) vóór de maatregel van kracht wordt?

Na aankondiging door de NBB van een macroprudentiële maatregel is deze nog niet direct van kracht. Voor de effectieve implementatie van de voorgestelde maatregel moeten immers nog verschillende procedures doorlopen worden en goedkeuringen verkregen worden. Deze procedures vragen tijd. Men moet rekenen op enkele maanden na de notificatie voor de maatregel effectief kan geïmplementeerd worden (indien goedgekeurd).

De voorgestelde macroprudentiële maatregel heeft een wettelijke basis in Artikel 458 van de CRR (Capital Requirements Regulation) van de EU en, bijkomend, Artikel 97 van de Belgische bankwet (wet van 25 april 2014). Beide artikels bepalen een aantal specifieke procedures – en goedkeuringen- die moeten gevolgd worden voordat de maatregel effectief van kracht wordt.

Artikel 458 van de CRR vereist dat voorafgaand aan de effectieve invoering van de maatregel er een notificatieprocedure moet worden opgestart bij de bevoegde Europese instellingen (nl. EBA, ESRB, Europese Commissie, Europese Parlement en Raad), Na het indienen van deze kennisgeving van de nieuwe maatregel (notificatie) hebben de EBA en de ESRB een maand de tijd om elk een opinie betreffende de voorgestelde maatregel over te maken aan de Europese Commissie. Vervolgens, na ontvangst van deze opinies, heeft de Europese Commissie een maand de tijd om, mee op basis van de ESRB en EBA opinies, al dan niet een objectie te formuleren tegen de invoering van de maatregel. De Commissie baseert haar beslissing van (al dan niet) objectie op basis van een evaluatie van de impact van de voorgestelde maatregel op het functioneren van de interne markt. Indien de Europese Commissie geen objectie tegen de invoering van de maatregel heeft is deze automatisch goedgekeurd. In geval van objectie door de Europese Commissie heeft de Raad uiteindelijk een maand de tijd om een definitieve afkeuring of goedkeuring te geven aan de voorgestelde maatregel.

Eens de Europese notificatieprocedure is afgewerkt en goedkeuring voor de maatregel is gekomen op Europees vlak, dient de maatregel nog formeel te worden goedgekeurd door de Koning na deliberatie in de Ministerraad. Voorafgaand aan deze twee procedures neemt de NBB contact op met de ECB die op basis van de SSM reglementering ook macroprudentiële toezichthouder is, om na te gaan of er van haar kant objecties zijn tegen de invoering van de macroprudentiële maatregel.

Waarom worden kwetsbaarheden in de residentiële vastgoedsector als een macroprudentieel probleem beschouwd?

De rol van het macroprudentieel beleid bestaat erin alle bronnen van systeemrisico's die de financiële stabiliteit in het gedrang kunnen brengen, te identificeren en aan te pakken. Ontwikkelingen in de residentiële vastgoedsector kunnen aanzienlijke gevolgen hebben voor de financiële stabiliteit en de reële economie. Residentieel vastgoed vertegenwoordigt een groot deel van de rijkdom van de huishoudens, en hypothecaire schuldvorderingen zijn de belangrijkste en meest voorkomende vorm van schulden bij de huishoudens. Vanuit het perspectief van het financiële stelsel maken hypotheek vaak een groot deel uit van de bancaire balansen en vormt residentieel vastgoed een belangrijke bron van onderpand voor kredietverstrekkers. In veel landen leert de ervaring dat kwetsbaarheden met betrekking tot residentieel vastgoed kunnen leiden tot

significante risico's voor de binnenlandse financiële stabiliteit en ernstige negatieve gevolgen kunnen hebben voor de reële economie.

Verwacht de Nationale Bank een correctie op de Belgische vastgoedmarkt? Welk effect zou een crisis op de vastgoedmarkt hebben op de banken en de economie?

De Nationale Bank verwacht als basisscenario op de Belgische residentiële vastgoedmarkt geen spectaculaire correctie, maar wil een geleidelijke en ordelijke correctie van het huidige dynamisme op die markt, en de aangekondigde macroprudentiële maatregel moet die overgang vergemakkelijken. Met de invoering van deze maatregel wil de Nationale Bank garanderen dat de banksector in het minder waarschijnlijke geval van een scherpe correctie, groter dan verwachte verliezen kan opvangen. Gelet op het belang van woning hypotheekportefeuilles in de balansen van Belgische kredietinstellingen (gemiddeld ongeveer 18% van de totale activa), kan een sterke neergang op de Belgische markt voor residentieel vastgoed een aanzienlijk effect hebben op de solvabiliteitspositie van de Belgische kredietinstellingen, wat op zijn beurt ongunstige gevolgen kan hebben voor de Belgische reële economie. Uit recente ervaringen in andere landen is gebleken dat sterke marktcorrecties ook een invloed kunnen hebben op de reële economie, ook als het aantal wanbetalingen niet aanzienlijk toeneemt.
