

I

(Resoluties, aanbevelingen en adviezen)

AANBEVELINGEN

EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S

AANBEVELING VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S

van 31 oktober 2016

betreffende het opvullen van lacunes in onroerendgoedgegevens

(ESRB/2016/14)

(2017/C 31/01)

DE ALGEMENE RAAD VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S,

Gezien het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie,

Gezien Verordening (EU) nr. 1092/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 betreffende macroprudentieel toezicht van de Europese Unie op het financiële stelsel en tot oprichting van een Europees Comité voor systeemrisico's ⁽¹⁾, en met name artikel 3, lid 2, onder b), d) en f), en artikelen 16 tot en met 18,

Gezien Besluit ESRB/2011/1 van het Europees Comité voor systeemrisico's van 20 januari 2011 houdende goedkeuring van het reglement van orde van het Europees Comité voor systeemrisico's ⁽²⁾, met name artikelen 18 tot en met 20,

Overwegende:

- (1) De onroerendgoedsector speelt een belangrijke rol in de economie en de ontwikkelingen in deze sector kunnen een belangrijke invloed op het financiële stelsel hebben. De voorbije financiële crisissen toonden aan dat ontwikkelingen in onroerendgoedmarkten ernstige gevolgen kunnen hebben voor de stabiliteit van het financiële stelsel en de economie als geheel. Negatieve ontwikkelingen op onroerendgoedmarkten in een aantal lidstaten bij niet-zakelijk onroerend goed (hierna „RRE” genoemd) en zakelijk onroerend goed (hierna „CRE” genoemd) resulteerden in het verleden in grote verliezen en hadden een negatieve invloed op de reële economie. Dit weerspiegelt de nauwe wisselwerking tussen de onroerendgoedsector en andere economische sectoren, en de sterke feedbackloops tussen het financiële stelsel en de reële economie die negatieve ontwikkelingen versterken.
- (2) Deze koppelingen zijn belangrijk omdat zij erop duiden dat uit de onroerendgoedsector stammende risico's een procyclische systeemimpact kunnen hebben. Als de onroerendgoedcyclus een opwaartse trend vertoont, stijgt normaliter de kwetsbaarheid van het financiële stelsel. De waargenomen lagere risico's en de gemakkelijkere toegang tot financiering kunnen bijdragen tot een snelle krediet- en investeringsexpansie, terwijl tegelijkertijd de vraag naar onroerend goed stijgt, waardoor een opwaartse druk op de prijzen ontstaat. Aangezien de daaruit voortvloeiende hogere onderpandwaarden de vraag naar en de verstrekking van krediet begunstigen, kunnen deze zichzelf versterkende dynamische factoren resulteren in speculatieve zeebellen. Tijdens een afzwakkende onroerendgoedcyclus daarentegen kunnen striktere kredietvoorwaarden, sterkere risicoaversie en de neerwaartse druk op onroerendgoedprijzen de veerkracht van kredietnemers en kredietverleners negatief beïnvloeden waardoor de economische omstandigheden verslechteren.
- (3) De invoering van een meer geharmoniseerd kader voor het monitoren van ontwikkelingen in de RRE- en CRE-markten, de voor doeleinden van financiële stabiliteit belangrijkste segmenten van de onroerendgoedsector, is derhalve cruciaal voor het vroegtijdig identificeren van kwetsbaarheden die in de toekomst financiële crisissen zouden kunnen veroorzaken. Beleidsmakers moeten over een bepaalde reeks relevante informatie beschikken, waaronder een betrouwbare reeks van sleutelindicatoren, om de identificatie van zich vormende systeemrisico's te ondersteunen en te beoordelen of macroprudentiële interventie nodig is. Bovendien kunnen deze indicatoren een belangrijke rol spelen als beslist moet worden of de uit hoofde van Unierecht beschikbare geharmoniseerde macroprudentiële instrumenten, die kredietverleners betreffen, strenger of minder streng moeten worden. Voorts kunnen de indicatoren ook worden gebruikt als leidraad voor nationale autoriteiten bij de toepassing van nationale macroprudentiële instrumenten die kredietnemers betreffen.

⁽¹⁾ PB L 331 van 15.12.2010, blz. 1.

⁽²⁾ PB C 58 van 24.2.2011, blz. 4.

- (4) In lidstaten ontbreken aanvaarde werkdefinities voor RRE- en CRE-sectoren; dat feit, gecombineerd met operationele beperkingen ten opzichte van gegevensbeschikbaarheid voor een aantal relevante indicatoren, schaadt de betrouwbaarheid van analyses van financiële stabiliteit, wat een accurate beoordeling en vergelijking van risico's tussen nationale markten bemoeilijkt. Ten aanzien van RRE heeft eerder werk van het Europees Comité voor systeemrisico's (ESRB) ⁽¹⁾ benadrukt dat vergelijkbare gegevens van hoge kwaliteit voor bepaalde essentiële graadmeters, die nodig zijn voor de bewaking van financiële stabiliteit en beleidsvorming, ontbreken. Bovendien ontbraken betrouwbare en geharmoniseerde tijdreeksen waardoor moeilijk beoordeeld kon worden in hoeverre deze indicatoren vroegtijdig kunnen waarschuwen tegen zich vormende systeemrisico's. Aangaande CRE blijkt uit vergelijkbaar ESRB-werk ⁽²⁾ dat de analyses van systeemrisico's bemoeilijkt werden vanwege het ontbreken van een geharmoniseerde werkdefinitie van zakelijk onroerend goed en een gedetailleerd en consequent gegevenskader voor het in kaart brengen van marktontwikkelingen in bredere zin.
- (5) Maatregelen zijn in alle lidstaten ingevoerd en toegepast om de procyclische effecten van onroerendgoedmarkten af te zwakken en de veerkracht van kredietinstellingen te versterken tegen de uit de onroerendgoeddynamiek voortvloeiende negatieve overloopeffecten. De prudentiële voorschriften voor de banksector van de Unie, zoals vastgelegd in Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees parlement en de Raad ⁽³⁾ en Richtlijn 2013/36/EU van het Europees parlement en de Raad ⁽⁴⁾, voerden bovendien een reeks instrumenten in, zoals sectorale kapitaalvereisten, die beogen de in specifieke sectoren, waaronder de onroerendgoedsector, optredende risico's af te zwakken. Het prudentiële kader van de Unie benadrukt hoofdzakelijk op kapitaal gebaseerde maatregelen die zich richten op de kapitaalstructuur van kredietinstellingen. Instrumenten die zich richten op kredietnemers, zoals limieten voor de lening-waarderatio, de lening-inkomenratio, de schulden-inkomenratio, de rente-dekkingratio en de schuldaflossing-inkomenratio of de schuldaflossing-dekkingratio vallen niet onder de werkingssfeer van Verordening (EU) nr. 575/2013 en Richtlijn 2013/36/EU, en nationale wetgeving is van toepassing op hun implementatie. Meerdere lidstaten hebben een aantal van deze instrumenten reeds geactiveerd, ook al variëren definities van instrumenten en indicatoren.
- (6) Uitvoering gevende aan zijn taak moet het ESRB ertoe bijdragen de financiële stabiliteit te waarborgen en de negatieve gevolgen voor de interne markt en de reële economie te beperken. Met het oog daarop is het essentieel te kunnen beschikken over geharmoniseerde werkdefinities en een kernreeks van vergelijkbare en tijdig beschikbare onroerendgoedindicatoren. Een beter inzicht in de structurele en cyclische kenmerken van de Unie-markten voor RRE en CRE zou de nationale macroprudentiële autoriteiten kunnen helpen de dynamiek van de onroerendgoedsector beter in kaart te kunnen brengen, de eventuele daarvan uitgaande bedreiging voor financiële stabiliteit vast kunnen stellen en zich te oriënteren op gepast optreden.
- (7) Bestaande leemten in de beschikbaarheid en vergelijkbaarheid van gegevens over RRE- en CRE-markten, die relevant zijn voor macroprudentiële doeleinden, moet derhalve geadresseerd worden. Dienovereenkomstig zijn welomschreven werkdefinities van RRE en CRE nodig. Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt aanbevolen een gemeenschappelijke reeks vast te stellen indicatoren te monitoren, alsmede welomschreven doelstellingen van deze indicatoren, om uit RRE- en CRE-sectoren voortvloeiende risico's te beoordelen. De richtsnoeren moeten voorts de afmetingen en mate van gedetailleerdheid voor elke indicator, de reikwijdte van de beoogde informatie en de meting van de indicatoren vastleggen.
- (8) De vaststelling van geharmoniseerde definities en methodes voor het meten van indicatoren die worden gebruikt om RRE- en CRE-markten te monitoren, verhindert niet dat nationale macroprudentiële autoriteiten voor hun interne risico- en beleidsbeoordeling vertrouwen op hun eigen op definities en graadmeters gebaseerde onroerendgoedindicatoren die wellicht geschikter zijn om aan nationale vereisten te voldoen.
- (9) Gezien de sterk procyclische aard van ontwikkelingen in CRE-markten moet in deze markten het risico vaker gemonitord worden dan in RRE-markten. Derhalve, voor de fysieke markt en voor investerings- en kredietstromen, en overeenkomstige kredietverleningsstandaards, moet minstens driemaandelijks gemonitord worden. Monitoring van standen van beleggingen en kredietverlening en de overeenkomstige kredietverleningsstandaards in de CRE-sector, en de ontwikkeling van kredietverleningsstandaards in de RRE-sector moet minstens één maal per jaar geschieden.

⁽¹⁾ ESRB, verslag over niet-zakelijk onroerend goed en financiële stabiliteit in de EU, december 2015.

⁽²⁾ ESRB, verslag over zakelijk onroerend goed en financiële stabiliteit in de EU, december 2015.

⁽³⁾ Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen en tot wijziging van Verordening (EU) nr. 648/2012 (PB L 176 van 27.6.2013, blz. 1).

⁽⁴⁾ Richtlijn 2013/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende toegang tot het bedrijf van kredietinstellingen en het prudentieel toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen, tot wijziging van Richtlijn 2002/87/EG en tot intrekking van de Richtlijnen 2006/48/EG en 2006/49/EG (PB L 176 van 27.6.2013, blz. 338).

- (10) Aangezien CRE-markten heterogeen zijn, moeten nationale macroprudentiële autoriteiten ertoe aangespoord worden de gemeenschappelijke reeks van indicatoren uit te splitsen op grond van relevante afmetingen, waaronder het onroerendgoedtype, de locatie van het onroerend goed en het type en de nationaliteit van de marktdeelnemers. Bovendien moedigt het ESRB nationale macroprudentiële autoriteiten ertoe aan rekening te houden met informatie over de verspreiding van sleutelindicatoren zoals de lening-waarderatio bij initiëring, de huidige lening-waarderatio, de rente-dekkingratio en de schuldaflossing-dekkingratio overeenkomstig de betrokken risicosegmenten. Aangezien thans informatie over dergelijke verspreiding op Unie-niveau niet beschikbaar is, kunnen geen specifieke richtsnoeren verstrekt worden aangaande de betrokken risicosegmenten voor deze CRE-indicatoren. Zonder specifiekere informatie kan monitoring op basis van verspreidingskenmerken van de indicatoren (bijv. kwantielen) een alternatief zijn, waarbij de nadruk moet liggen op staartrisico's (d.w.z. het hogere of lagere kwantiel, afhankelijk van de betrokken indicator).
- (11) Kenmerkend voor CRE-markten zijn een brede waaier van deelnemers, vaak in het buitenland gevestigd en waarop in sommige gevallen geen microprudentieel of macroprudentieel toezicht van toepassing is. De Europese toezichthoudende autoriteiten moeten derhalve ertoe aangemoedigd worden jaarlijks relevante geaggregeerde gegevens op landniveau te publiceren inzake de activiteiten in CRE-markten van de entiteiten die onder hun toezicht vallen, waarbij gebruik gemaakt wordt van middels bestaande regelgevingsrapportagetemplates verzamelde gegevens. Die openbaarmaking zal de kennis versterken van nationale macroprudentiële autoriteiten over de activiteit van entiteiten uit andere lidstaten op hun nationale CRE-markt.
- (12) Naast het gebruik van kwantitatieve indicatoren moedigt het ESRB nationale macroprudentiële autoriteiten ertoe aan ontwikkelingen in onroerendgoedmarkten te monitoren via regelmatige contacten met de betrokken marktdeelnemers, met name voor de CRE-sector.
- (13) Tijdens de voorbereiding van deze aanbeveling werd rekening gehouden met lopende internationale en Europese initiatieven op het gebied van gegevensharmonisatie en -verzameling, waarbij Verordening (EU) 2016/867 van de Europese Centrale Bank⁽¹⁾, die het AnaCredit project invoerde, de meest relevante context is van het vullen van leemtes in onroerendgoedgegevens. Voor het voldoen aan de in deze aanbeveling vastgestelde informatiebehoefte kan evenwel niet alleen op AnaCredit vertrouwd worden vanwege een aantal kenmerken ervan. Ten eerste zijn de RRE- en CRE-definities in de aanbeveling gedetailleerder en geschikter voor doeleinden van financiële stabiliteit dan de definities in Verordening (EU) 2016/867 die alleen verwijst naar de definities in Verordening (EU) nr. 575/2013. Ten tweede verstrekt Verordening (EU) 2016/867 geen informatie over een aantal sleutelindicatoren en marktsegmenten die belangrijk zijn voor financiële stabiliteit in deze aanbeveling (zoals het voor-verhuurbestemd segment). Ten derde vallen alleen eurogebiedlidstaten onder de reikwijdte van AnaCredit. Niet-eurogebiedlidstaten kunnen vrijwillig deelnemen, maar thans is het nog onduidelijk welke lidstaten daarvoor zullen kiezen. Ten vierde beperkt AnaCredit zich thans tot rechtspersonen en overige institutionele eenheden, waaronder niet-financiële vennootschappen. Informatie over kredietverlening aan natuurlijke personen valt nog niet onder AnaCredit en wanneer die uitbreiding zal plaatsvinden is nog niet vastgelegd. Ten vijfde verzamelt AnaCredit leningen die kredietinstellingen aanhouden of aflossen. Deze benadering impliceert dat door andere marktdeelnemers aangehouden leningen alleen in Anacredit geregistreerd worden indien een kredietinstelling de lening aflost. Het belang van andere marktdeelnemers in onroerendgoedfinanciering, met name CRE, vereist een brede verzameling van door deze instellingen verstrekte leningen. Zoals uiteengezet in overwegingen 10 en 12 van Verordening ECB/2016/13, bij de voorbereiding van toekomstige fasen van Anacredit zal het bereik van leningen in dit marktsegment beoordeeld worden als onderdeel van de kostenbatenprocedure, zulks voorafgaande aan mogelijke uitbreidingen van de populatie van informatieplichtigen en de rapportagevereisten, om RRE- en CRE-leningen beter te bestrijken. Ten zesde, het evenredigheidsbeginsel toepassend kunnen kleine banken buiten de reikwijdte van AnaCredit gehouden worden⁽²⁾, ook al zou een macroprudentiële autoriteit van mening zijn dat ook hun activiteit in de onroerendgoedsector om redenen van financiële stabiliteit gemonitord moet worden.
- (14) Om een coherente toepassing van onroerendgoedindicatoren te bereiken en voort te borduren op bestaande besluiten, structuren, projecten en methodologisch werk, is het raadzaam nauw samen te werken met het AnaCredit-project voor de implementatie van deze aanbeveling.
- (15) Deze aanbeveling beoogt dat nationale macroprudentiële autoriteiten een kader implementeren voor het monitoren van ontwikkelingen in de onroerendgoedsector die van belang zijn voor financiële stabiliteit, zulks op basis van algemeen aanvaarde doelstellingen in termen van definities en indicatoren. Het ESRB is tevens van mening

⁽¹⁾ Verordening (EU) 2016/867 van de ECB van 18 mei 2016 betreffende de verzameling van gedetailleerde kredietgegevens en kredietrisicogegevens (ECB/2016/13) (PB L 144 van 1.6.2016, blz. 44).

⁽²⁾ Nationale centrale banken kunnen kleine kredietinstellingen vrijstellingen verlenen, mits de gecombineerde bijdrage van alle kredietinstellingen, waaraan een vrijstelling is verleend, ten opzichte van het totale in de rapporterende lidstaat uitstaande bedrag aan leningen hoogstens 2 % bedraagt.

dat het goed zou zijn voor financiële stabiliteit en macroprudentiële beleidsvorming regelmatig op unieniveau vergelijkbare landengegevens over deze indicatoren te verzamelen en te delen. Daardoor kunnen niet alleen de aan onroerend goed gerelateerde risico's in de lidstaten nauwkeuriger beoordeeld worden, maar kan ook de toepassing van macroprudentiële beleidsinstrumenten vergeleken worden die lidstaten hebben geactiveerd om aan onroerend goed gerelateerde kwetsbaarheden te adresseren. Luidens artikel 2 van Verordening (EU) nr. 1096/2010 van de Raad van 17 november 2010 tot toewijzing aan de Europese Centrale Bank (ECB) van specifieke taken betreffende de werking van het Europees Comité voor systeemrisico's verleent de ECB het ESRB analytische, statistische, logistieke en administratieve ondersteuning. De ECB kan derhalve de gegevensverzameling en -deling op unieniveau zeer wel coördineren. Werkzaamheden te dien einde moet na de vaststelling van de aanbeveling onverwijld beginnen, zulks in overleg met Eurostat en de nationale bureaus voor statistiek, al naargelang. Aangezien macroprudentiële autoriteiten een begin maken met de implementatie van de aanbeveling en de feitelijke gegevensverzameling op unieniveau voortschrijdt, zijn meer technische aanbevelingen nodig, en moeten doelstellingen in termen van definities en indicatoren nader uitgewerkt worden om rekening te houden met de kenmerken van markten of marktsegmenten en de kwaliteit van statistische gegevens te waarborgen; dergelijke gedetailleerde implementatieaanbevelingen mogen evenwel de in deze aanbeveling bedoelde basiskennmerken en doelstellingen in termen van definities en indicatoren niet wijzigen.

- (16) Bij de toepassing van deze aanbeveling, en de in overweging 15 bedoelde nadere technische werkzaamheden, moet genoegzaam rekening worden gehouden met het evenredigheidsbeginsel. Bij de toepassing van de betrokken indicatoren en methodes voor hun berekening moet rekening worden gehouden met de omvang en de ontwikkeling van de nationale RRE- en CRE-markten. Enige beoordeling aangaande de implementatie van de aanbeveling houdt rekening met de vooruitgang en de beperkingen van de gegevensverzameling op unieniveau zoals bedoeld in overweging 15. Met name de voor uiterlijk eind 2020 vereiste eindverslagen voor aanbevelingen A tot en met D bevatten wellicht niet noodzakelijkerwijze alle sleutelindicatoren, indien die beperkingen dat rechtvaardigen.
- (17) Deze aanbeveling laat de monetairbeleidmandaten van de centrale banken in de Unie onverlet.
- (18) Bij het opstellen van deze aanbeveling is rekening gehouden met de opmerkingen van de betrokken belanghebbenden uit de particuliere sector.
- (19) ESRB-aanbevelingen worden gepubliceerd nadat de Algemene Raad de Raad in kennis heeft gesteld van het voornemen daartoe en na de Raad de gelegenheid te hebben gegeven te reageren,

HEEFT DE VOLGENDE AANBEVELING VASTGESTELD:

AFDELING 1

AANBEVELINGEN

Aanbeveling A — Monitoren van risico's die voortvloeien uit de sector voor niet-zakelijk onroerend goed

1. Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt aanbevolen een risicomonitoringkader ten uitvoer te leggen voor hun nationale RRE-sector, waaronder informatie over huidige kredietverleningstandaards voor nationale RRE-leningen. Voor dat doel wordt de volgende reeks indicatoren voor kredietverleningsstandaards aanbevolen voor effectieve monitoring van uit de RRE-markt voortvloeiende risico's:
 - a) lening-waarderatio bij initiëring (LTV-O);
 - b) huidige lening-waarderatio (LTV-C);
 - c) lening-inkomenratio bij initiëring (LTI-O);
 - d) schulden-inkomenratio bij initiëring (DTI-O);
 - e) leningaflossing-inkomenratio bij initiëring (LSTI-O);
 - f) schuldaflossing-inkomenratio bij initiëring (DSTI-O) als optionele indicator;
 - g) aantal en bedrag van uitbetaalde RRE-leningen;
 - h) looptijd van de RRE-leningen bij initiëring.

De informatie over deze indicatoren moet nationale kredietverleners op solobasis betreffen en moet voldoende representatief zijn voor de nationale markt van RRE-leningen.

2. Wanneer voor-verhuur-bestemde woningen een significante risicobron vormen die voortkomt uit de nationale onroerendgoedsector, wellicht, maar niet alleen, omdat die sector een significant deel is van de standen of stromen van de totale RRE-kredietverlening, wordt nationale macroprudentiële autoriteiten aanbevolen een risicomonitoringkader ten uitvoer te leggen dat gebaseerd is op een aantal aanvullende indicatoren voor dit marktsegment. Indien geen informatie beschikbaar is, of beperkte informatie, om de omvang van de sector „voor-verhuur-bestemde woningen” te beoordelen, dan moet deze beoordeling aanvankelijk uitgevoerd worden op basis van meer kwalitatieve informatie. De aanvullende indicatoren voor dit marktsegment moeten zijn:
 - a) rente-dekkingratio bij initiëring (ICR-O);
 - b) lening-huurratio bij initiëring (LTR-O).
3. Voor de berekening van de in leden 1 en 2 opgesomde indicatoren wordt nationale macroprudentiële autoriteiten aanbevolen de in bijlage IV bij deze aanbeveling bedoelde richtsnoeren te volgen.
4. Op basis van de in leden 1 en 2 bedoelde indicatoren wordt nationale macroprudentiële autoriteiten aanbevolen de ontwikkelingen in de nationale RRE-sector minstens op jaarbasis te monitoren.

Aanbeveling B — relevante informatie met betrekking tot de niet-zakelijke onroerendgoedsector

1. Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt aanbevolen de univariate distributie en de geselecteerde gemeenschappelijke distributies van de betrokken in template A van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde indicatoren te monitoren. Dit template verstrekt richtsnoeren over de gedetailleerdheid van de informatie die relevant is voor het monitoren van uit de nationale RRE-sector voortvloeiende risico's.
2. Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt aanbevolen risico's in verband met de verschillende indicatoren te monitoren op basis van de volgende in template A van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde informatie.
 - a) Voor de stromen van gedurende de rapportageperiode verstrekte RRE-leningen moeten nationale macroprudentiële autoriteiten rekening houden met:
 - het totale aantal contracten en het daarmee verband houdende bedrag in nationale valuta;
 - het aantal contracten en het daarmee verband houdende bedrag in nationale valuta uitgesplitst naar de in template A van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde categorieën.
 - b) Voor de met de stromen van RRE-leningen verband houdende LTV-O en LSTI-O moeten nationale macroprudentiële autoriteiten rekening houden met:
 - het gewogen gemiddelde van de betreffende ratio uitgedrukt als een percentage;
 - het gewogen gemiddelde van de betreffende ratio uitgedrukt als een percentage uitgesplitst naar de in template A van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde categorieën;
 - het aantal contracten en het daarmee verband houdende bedrag in nationale valuta uitgesplitst naar de in template A van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde distributiesegmenten.
 - c) Voor de met de stromen van RRE-leningen verband houdende DSTI-O (optionele indicator) moeten nationale macroprudentiële autoriteiten rekening houden met:
 - het gewogen gemiddelde van de relevante ratio uitgedrukt als een percentage;
 - het aantal contracten en het daarmee verband houdende bedrag in nationale valuta uitgesplitst naar de in template A van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde distributiesegmenten.
 - d) Voor de met de standen van RRE-leningen verband houdende LTV-C moeten nationale macroprudentiële autoriteiten rekening houden met:
 - het gewogen gemiddelde van de relevante ratio uitgedrukt als een percentage;
 - het aantal contracten en het daarmee verband houdende bedrag in nationale valuta uitgesplitst naar de in template A van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde distributiesegmenten.

- e) Voor de met de stromen van RRE-leningen verband houdende looptijd bij initiëring moeten nationale macroprudentiële autoriteiten rekening houden met:
- de gewogen gemiddelde looptijd uitgedrukt in jaren;
 - het aantal contracten en het daarmee verband houdende bedrag in nationale valuta uitgesplitst naar de in template A van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde distributiesegmenten.
- f) Voor de met de stromen van RRE-leningen verband houdende LTI-O en DTI-O moeten nationale macroprudentiële autoriteiten rekening houden met:
- het gewogen gemiddelde van de betreffende ratio;
 - het aantal contracten en het daarmee verband houdende bedrag in nationale valuta uitgesplitst naar de in template A van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde distributiesegmenten.
- g) Voor de gemeenschappelijke verdeling van LSTI-O, LTV-O en de looptijd van de RRE-lening bij initiëring van de stromen van RRE-leningen moeten nationale macroprudentiële overheden rekening houden met het aantal contracten en het daarmee verband houdende bedrag in nationale valuta uitgesplitst naar de in template A van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde categorieën.
- h) Voor de gemeenschappelijke verdeling van LSTI-O en de initiële rentevaste periode van de stromen van RRE-leningen moeten nationale macroprudentiële overheden rekening houden met het aantal contracten en het daarmee verband houdende bedrag in nationale valuta uitgesplitst naar de in template A van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde categorieën.
- i) Voor de gemeenschappelijke verdeling van DTI-O en LTV-O van de stromen van RRE-leningen moeten nationale macroprudentiële overheden rekening houden met het aantal contracten en het daarmee verband houdende bedrag in nationale valuta uitgesplitst naar de in template A van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde categorieën.
3. Wanneer voor-verhuur-bestemde woningen een significante risicobron zijn die voortkomt uit de nationale RRE-sector, wellicht omdat, maar niet uitsluitend, die sector een significant deel uitmaakt van de standen of stromen van de totale RRE-kredietverlening, wordt nationale macroprudentiële autoriteiten aanbevolen risico's te monitoren met betrekking tot de betreffende indicatoren, afzonderlijk inzake voor-verhuur-bestemde woningen en voor eigen gebruik bewoond onroerend goed. In dat geval moeten nationale macroprudentiële autoriteiten ook rekening houden met de in het template B van bijlage II bij deze aanbeveling bedoelde uitsplitsingen.

Aanbeveling C — Monitoren van risico's die voortvloeien uit de sector voor zakelijk onroerend goed

1. Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt aanbevolen een risicomonitoringkader ten uitvoer te leggen voor hun nationale CRE-sector. Voor dat doel wordt de volgende reeks indicatoren aanbevolen voor effectieve monitoring van uit de CRE-markt voortvloeiende risico's:

Indicatoren voor de fysieke CRE-markt:

- a) prijsindex;
- b) huurindex;
- c) huuropbrengstindex;
- d) leegstandspercentages;
- e) bouwbegin.

Indicatoren inzake de CRE-kredietblootstellingen ten opzichte van het financiële stelsel:

- f) CRE-kredietverleningsstromen (waaronder onroerend goed in aanbouw);
- g) stromen van niet-renderende CRE-leningen (waaronder onroerend goed in aanbouw);
- h) stromen van voorzieningen voor verliezen op CRE-kredietverlening (waaronder onroerend goed in aanbouw);

- i) stromen van voorzieningen voor verliezen op kredietverlening voor onroerend goed in aanbouw (als deel van de CRE-kredietverlening);
- j) CRE-kredietverleningsstanden (waaronder onroerend goed in aanbouw);
- k) standen van niet-renderende CRE-leningen (waaronder onroerend goed in aanbouw);
- l) standen van voorzieningen voor verliezen op CRE-kredietverlening voor zakelijk onroerend goed (waaronder onroerend goed in aanbouw);
- m) kredietverleningsstanden voor onroerend goed in aanbouw (als deel van de CRE-kredietverlening);
- n) standen van niet-renderende leningen voor onroerend goed in aanbouw (als deel van de CRE-kredietverlening);
- o) standen van voorzieningen voor verliezen kredietverlening voor onroerend goed in aanbouw (als deel van de CRE-kredietverlening).

Indicatoren voor CRE-kredietverleningsstandaards:

- p) gewogen gemiddelde van de LTV_O voor de stromen van CRE-leningen;
- q) gewogen gemiddelde van de huidige lening-waarderatio (LTV-C) voor de standen van CRE-leningen;
- r) gewogen gemiddelde van de rente-dekkingratio bij initiëring (ICR-O) voor de stromen van CRE-leningen en gewogen gemiddelde van de huidige rente-dekkingratio (ICR-C) voor de standen van CRE-leningen;
- s) gewogen gemiddelde van de schuldenaflossing-dekkingratio bij initiëring (DSCR-O) voor de stromen van CRE-leningen en gewogen gemiddelde van de huidige schuldenaflossing-dekkingratio (DSCR-C) voor de standen van CRE-leningen.

De informatie over deze indicatoren moet kredietverleners op solobasis betreffen en moet voldoende representatief zijn voor de nationale CRE-markt.

2. Indien investeringen geacht worden een significant deel te zijn van CRE-financiering, wordt het nationale macroprudentiële autoriteiten aanbevolen in het risicomonitoringkader voor hun nationale CRE-sector ook de volgende reeks aanvullende indicatoren op te nemen betreffende CRE-investeringsblootstellingen:
 - a) directe en indirecte CRE-investeringsstromen;
 - b) stromen waarderingsaanpassingen betreffende CRE-investeringen;
 - c) directe en indirecte CRE-investeringsstanden;
 - d) standen van waarderingsaanpassingen betreffende CRE-investeringen.

De informatie over deze indicatoren moet ook verband houden met investeerder op solobasis en moet voldoende representatief zijn voor de nationale CRE-markt.

3. Voor de berekening van de in leden 1 en 2 opgesomde indicatoren wordt nationale macroprudentiële autoriteiten aanbevolen de in bijlage V bedoelde richtsnoeren en, indien toepasselijk voor CRE, in bijlage IV bij deze aanbeveling te volgen.
4. Op basis van de in leden 1 en 2 vastgelegde indicatoren wordt nationale macroprudentiële autoriteiten aanbevolen de ontwikkelingen in de nationale CRE-sector minstens driemaandelijks te monitoren voor de fysieke markt, kredietverlenings- en investeringsstromen (waaronder stromen van niet-renderende leningen, voorzieningen voor verliezen op leningen en waarderingsaanpassingen op investeringen) en de daarmee overeenstemmende kredietverleningsstandaards. Die monitoring moet minstens op jaarbasis plaatsvinden voor de standen van leningen en investeringen (waaronder standen van niet-renderende leningen, voorzieningen voor verliezen op leningen en waarderingsaanpassingen op investeringen) en voor de daarmee overeenstemmende kredietverleningsstandaards.

Aanbeveling D — Relevante informatie met betrekking tot de zakelijke onroerendgoedsector

1. Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt aanbevolen de in templates A, B en C van bijlage III bij deze aanbeveling bedoelde betreffende indicatoren te monitoren. Deze templates verstrekken richtsnoeren over de gedetailleerdheid van de informatie die noodzakelijk is voor het monitoren van uit de nationale CRE-sector voortvloeiende risico's.
2. Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt aanbevolen risico's in verband met de verschillende indicatoren te monitoren op basis van de volgende in template A, B of C van bijlage III bij deze aanbeveling bedoelde informatie:
 - a) Voor de prijsindex, huurindex, huuropbrengstindex, leegstandspercentages en bouwbegin moeten nationale macroprudentiële autoriteiten een opsplitsing overwegen naar:
 - onroerendgoedtype;
 - de locatie van het onroerend goed.
 - b) Voor stromen en standen van waarderingsaanpassingen betreffende CRE-investeringen moeten nationale macroprudentiële autoriteiten een opsplitsing overwegen naar:
 - onroerendgoedtype;
 - de locatie van het onroerend goed;
 - investeerderstype;
 - investeerdersnationaliteit.
 - c) Voor CRE-kredietverleningsstromen en -standen en de subcategorie van kredietverlening voor onroerend goed in aanbouw moeten nationale macroprudentiële autoriteiten een opsplitsing overwegen naar:
 - onroerendgoedtype;
 - de locatie van het onroerend goed;
 - kredietverlenerstype;
 - kredietverlenernationaliteit.
 - d) Voor stromen en -standen inzake niet-renderende CRE-leningen en de subcategorie niet-renderende leningen voor onroerend goed in aanbouw moeten nationale macroprudentiële autoriteiten een opsplitsing overwegen naar:
 - onroerendgoedtype;
 - de locatie van het onroerend goed;
 - kredietverlenerstype;
 - kredietverlenernationaliteit.
 - e) Voor stromen en standen inzake voorzieningen voor verliezen op CRE-kredietverlening en de subcategorie voorzieningen voor verliezen op leningen inzake kredietverlening voor onroerend goed in aanbouw moeten nationale macroprudentiële autoriteiten een opsplitsing overwegen naar:
 - onroerendgoedtype;
 - de locatie van het onroerend goed;
 - kredietverlenerstype;
 - kredietverlenernationaliteit.

3. Indien investeringen worden geacht een significant deel te zijn van CRE-financiering, wordt nationale macroprudentiële autoriteiten aanbevolen om in het risicomonitoringkader voor hun nationale CRE-sector ook aanvullende informatie op te nemen betreffende CRE-investeringsblootstellingen zoals bedoeld in template B van bijlage III bij deze aanbeveling:
- a) Voor directe CRE-investeringsstromen en -standen moeten nationale macroprudentiële autoriteiten een opsplitsing overwegen naar:
 - direct aangehouden CRE;
 - indirect aangehouden CRE.
 - b) Voor directe stromen en standen betreffende CRE-investeringen moeten nationale macroprudentiële autoriteiten een opsplitsing overwegen naar:
 - onroerendgoedtype;
 - de locatie van het onroerend goed;
 - investeedertype;
 - investeedersnationaliteit.
 - c) Voor indirecte CRE-investeringsstromen en -standen moeten nationale macroprudentiële autoriteiten een opsplitsing overwegen naar:
 - investeedertype;
 - investeedersnationaliteit.

Aanbeveling E — Publicatie door Europese toezichthoudende autoriteiten van gegevens betreffende blootstellingen ten opzichte van nationale CRE-markten

1. De Europese Bankautoriteit (EBA) en de Europese Autoriteit voor verzekeringen en bedrijfspensioenen (EAVB) en de Europese Autoriteit voor effecten en markten (EAEM) wordt aanbevolen om tenminste op jaarbasis geaggregeerde gegevens te publiceren over de blootstellingen van de entiteiten die vallen onder hun respectieve toezicht op iedere nationale CRE-markt in de Unie overeenkomstig de richtsnoeren in bijlage V.9 bij deze aanbeveling. Deze geaggregeerde gegevens moeten worden gebaseerd op de informatie die voor de ESA's uit hoofde van de bestaande rapportagevereisten beschikbaar is.

AFDELING 2

IMPLEMENTATIE

1. Definities

1. In deze aanbeveling gelden de volgende definities, rekening houdende met de nadere technische specificaties in bijlagen IV en V bij deze aanbeveling:
- 1) „kredietnemer”: tekenbevoegde, of medetekenbevoegde, van de RRE-leningovereenkomst of de CRE-kredietovereenkomst die financiering verkrijgt van de kredietverlener;
 - 2) „lening in verband met voor verhuur bestemd onroerend goed”: het totaal van alle leningen of leningtranches waarvoor de kredietnemer ten tijde van de leninginitiatie voor verhuur bestemd onroerend goed als zekerheid heeft verstrekt;
 - 3) „voor verhuur bestemde woningen of onroerend goed”: RRE dat rechtstreeks eigendom is van een particulier huishouden primair voor verhuur aan huurders;
 - 4) „zakelijk onroerend goed” (CRE): bestaand onroerend goed, of onroerend goed in aanbouw, dat inkomen genereert, met uitzondering van:
 - a) sociale huisvesting;
 - b) onroerend goed dat eigendom is van eindgebruikers;
 - c) voor verhuur bestemde woningen;

Indien een onroerend goed een gemengd CRE- en RRE-gebruik heeft, moet het worden beschouwd als afzonderlijk onroerend goed (bijvoorbeeld op grond van de oppervlakte voor elk gebruik) indien het haalbaar is om een dergelijke uitsplitsing te maken; anders kan het onroerend goed ingedeeld worden volgens zijn hoofdgebruik;

- 5) „zakelijkonroerendgoedlening (CRE-lening)”: een lening ter verkrijging van een CRE (of een geheel van CRE) of waarvoor een CRE (of een geheel van CRE) als zekerheid dient;
- 6) „bouwbegin”: oppervlakte in vierkante meters van nieuwe tijdens de rapportageperiode aangevangen zakelijke bouwprojecten; indien die informatie niet beschikbaar is mag bouwbegin verwijzen naar het aantal gedurende de rapportageperiode aangevangen nieuwe zakelijke bouwprojecten;
- 7) „huidige lening-waarderatio” (LTV-C): de som van alle leningen of leningtranches waarvoor de kredietnemer ten tijde van de rapportagedatum onroerend goed als zekerheid heeft verstrekt, ten opzichte van de huidige waarde van het onroerend goed;
- 8) „huidige waarde van het onroerend goed”: de door een onafhankelijke externe of interne taxateur vastgestelde waarde van het onroerend goed; indien die taxatie niet beschikbaar is, kan de huidige waarde van het onroerend goed geschat worden via een waarde-index voor onroerend goed die voldoende gedetailleerd is betreffende de geografische ligging en soort onroerend goed; indien een dergelijke waarde-index voor onroerend goed evenmin beschikbaar is, kan een prijsindex voor onroerend goed, die voldoende gedetailleerd is betreffende de geografische ligging en soort onroerend goed, gebruikt worden na toepassing van een passende afwaardering voor de verantwoording van de afschrijving op het onroerend goed;
- 9) „schuldaflossing”: de gecombineerde rente- en hoofdsomaflossing op de totale schuld van een kredietnemer over een bepaalde periode (in het algemeen een jaar);
- 10) „schuldenaflossing-dekkingratio” (DSCR): de jaarlijkse door een CRE gegenereerde huurinkomsten die minstens deels door schuld wordt gefinancierd, min belastingen en bedrijfskosten voor de instandhouding van de waarde van het onroerend goed — ten opzichte van de jaarlijkse schuldaflossing van de lening waarvoor het onroerend goed als zekerheid dient; de ratio kan verwijzen naar de waarde van het onroerend goed ten tijde van de leninginitiatie (DSCR-O) of zijn huidige waarde (DSCR-C);
- 11) „schuldaflossing-inkomenratio” bij initiëring (DSTI-O): de jaarlijkse totale schuldaflossing ten opzichte van het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiatie;
- 12) „schulden-inkomenratio” bij initiëring (DTI-O): de jaarlijkse totale schuld van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiatie ten opzichte van het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiatie;
- 13) „besteedbare inkomen”: het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer zoals vastgelegd door de kredietverlener ten tijde van de initiëring van de RRE-lening, waaronder alle inkomensbronnen min belastingen (min belastingaftrek) en premies (bijv. gezondheidszorg, sociale zekerheid of ziektekostenverzekering), en voor aftrek uitgaven;
- 14) „startende koper”: een kredietnemer aan wie voorheen geen RRE-lening werd verstrekt; ingeval van meer dan één kredietnemer (het geval van RRE-leningmedeondertekenaars) en één of meerdere van deze kredietnemers voorheen een RRE-lening werd verstrekt, wordt geen van deze kredietnemers als een startende koper beschouwd;
- 15) „stromen van leningen”: nieuwe productie van leningen gedurende de rapportageperiode; overgesloten leningen moeten in de nieuwe productie opgenomen worden indien de kredietverlener deze als nieuwe leningcontracten beschouwt;
- 16) „lening met volledige hoofdsomaflossing”: een RRE-lening met periodieke hoofdsomaflossingen, overeenkomstig een aflossingsschema, gedurende de looptijd van de lening, zodat de hoofdsom volledig is afgelost op de vervaldatum van de lening;
- 17) „inkomen genererend onroerend goed”: al het onroerend goed waarbij inkomen wordt gegenereerd door verhuur of winsten uit het afstoten van het onroerend goed;
- 18) „rente-dekkingratio” (ICR): de bruto jaarlijkse huurinkomsten (d.w.z. voor bedrijfskosten en belastingen) uit voor verhuur bestemd onroerend goed, of de netto jaarlijkse huurinkomsten uit een CRE, of een geheel van onroerend goed, ten opzichte van de jaarlijkse interestkosten van de lening waarvoor het onroerend goed tot zekerheid strekt, of het geheel van onroerend goed; de ratio kan de waarde van het onroerend goed bij leninginitiatie betreffen (ICR-O) of zijn huidige waarde (ICR-C);
- 19) „voorzieningen voor verliezen op leningen”: het totale bedrag van voorzieningen op leningportfolio's met het oog op mogelijke toekomstige kredietverliezen;
- 20) „uitbetaalde leningen”: het totaal van gedurende de rapportageperiode verstrekte RRE-leningen (in aantal leningen of leningbedragen);
- 21) „leningaflossing”: de gecombineerde rente- en hoofdsomaflossing op een RRE-lening van een kredietnemer over een bepaalde periode (in het algemeen een jaar);

- 22) „schuldaflossing-inkomenratio bij initiëring” (LSTI-O): de jaarlijkse aflossing van de RRE-lening ten opzichte van het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiëring;
- 23) „lening-kostenratio” (LTC): het initiële bedrag van alle verstrekte leningen ten opzichte van het bedrag aan kosten gemoeid met de ontwikkeling van een onroerend goed tot voltooiing;
- 24) „lening-inkomenratio bij initiëring” (LTI-O): de som van alle leningen, of leningtranches, waarvoor de kredietnemer ten tijde van de leninginitiëring het onroerend goed als zekerheid heeft verstrekt, ten opzichte van het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiëring;
- 25) „lening-huurratio bij initiëring” (LTR-O): voor-verhuur-bestemd-lening van de kredietnemer bij leninginitiëring ten overstaan van de jaarlijkse brutohuurinkomsten (d.w.z. voor bedrijfskosten en belastingen) uit voor-verhuur-bestemd-onroerend-goed;
- 26) „lening-waarderatio bij initiëring” (LTV-O): de som van alle leningen, of leningtranches, waarvoor de kredietnemer ten tijde van de leninginitiëring het onroerend goed als zekerheid heeft verstrekt, ten opzichte van de waarde van het onroerend goed ten tijde van de leninginitiëring;
- 27) „looptijd bij initiëring”: de duur van het contract van de RRE-lening in jaren ten tijde van de leninginitiëring;
- 28) „nationale macroprudentiële autoriteit”: is de autoriteit die krachtens nationale wetgeving macroprudentieel beleid uitvoert zoals aanbevolen in aanbeveling B of Aanbeveling ESRB/2011/3 van het Europees Comité voor systeemrisico's⁽¹⁾;
- 29) „aflossingsvrije lening”: een RRE-lening met periodieke aflossingen van maximaal alleen de rente op de lening; indien toepasselijk, aflossingsvrije leningen waarvoor aflossingsvehikels bestaan, moet afzonderlijk opgevoerd worden;
- 30) „niet-renderende leningen”: kredietblootstellingen die voldoen aan één van de volgende criteria, of beide:
 - a) materiële blootstellingen die meer dan negentig dagen achterstallig zijn;
 - b) het is onwaarschijnlijk dat de debiteur zijn kredietverplichtingen volledig kan nakomen zonder uitwinning van onderpand, ongeacht enig achterstallig bedrag of het aantal achterstallige dagen;
- 31) „eigenbewoningleningen”: de som van alle RRE-leningen of leningtranches waarvoor de kredietnemer een door de eigenaar bewoond RRE ten tijde van de leninginitiëring als zekerheid heeft verstrekt;
- 32) „eigenbewoningaccommodatie of –onroerend goed”: een RRE waarvan een privéhuishouden eigenaar is ter verschaffing van onderdak aan zijn eigenaar;
- 33) „leningen met gedeeltelijke hoofdsomaflossing”: een combinatie van een veelvoud van RRE-leningen met uiteenlopende hoofdsomaflossingstypen;
- 34) „onroerend goed in aanbouw”: al het nog in aanbouw zijnde onroerend goed en dat na voltooiing voor zijn eigenaar inkomsten moet opleveren in de vorm van huur of winst uit zijn verkoop; dit omvat niet de sloop van gebouwen of grond die met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkeling vrijgemaakt wordt;
- 35) „index waarde onroerend goed”: een index die de prijs- en kwaliteitsmutatie in de loop tijd weergeeft, zoals een index die is samengesteld op basis van transactiegegevens;
- 36) „huur”: het bedrag dat de huurder werkelijk betaalt aan de eigenaar van het onroerend goed, min premies en kosten (d.w.z. rentevrijperiodes, renovatiebijdragen);
- 37) „huuropbrengst”: de ratio van jaarlijkse huur ten opzichte van de waarde van het onroerend goed;

(¹) Aanbeveling ESRB/2011/3 van het Europees Comité voor systeemrisico's van 22 december 2011 inzake het macroprudentieel mandaat van nationale autoriteiten (PB C 41 van 14.2.2012, blz. 1).

- 38) „niet-zakelijk onroerend goed” (RRE): onroerend goed gelegen op nationaal grondgebied, beschikbaar voor bewoning, verkregen, gebouwd of gerenoveerd door een particulier huishouden en dat geen CRE is. Indien een onroerend goed een gemengd gebruik heeft, moet het worden beschouwd als afzonderlijk onroerend goed (bijvoorbeeld op grond van de oppervlakte voor elk gebruik) indien een dergelijke uitsplitsing haalbaar is; anders kan het onroerend goed ingedeeld worden volgens zijn hoofdgebruik;
- 39) „niet-zakelijk onroerend goed lening (RRE-lening)”: een lening aan een privéhuishouden waarvoor een RRE als zekerheid dient, ongeacht het doel van de lening;
- 40) „risicomonitoringkader”: een regelmatig proces van monitoring en beoordeling van systeemrisico's die voortkomen uit de nationale onroerendgoedmarkt, op basis van solide analytische methodes en voldoende representatieve gegevens;
- 41) „voldoende representatieve gegevens”: na steekproeven verkregen gegevens die refereren aan relevante kenmerken die voorkomen in de statistische populatie; specifieke steekproeftechnieken worden niet voorgeschreven en nationale praktijken worden als adequaat beschouwd zolang er vanuit kan worden gegaan dat zij volgens deskundige beoordeling niet-vooringenomen resultaten produceren;
- 42) „leegstandpercentage”: de voor huur beschikbare oppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte van het onroerend goed;
- 43) „waardersaanpassingen op investeringen”: kosten voor een investeerder ter verantwoording van mogelijke toekomstige verliezen op investeringen wegens heersende marktomstandigheden;
- 44) „waarde bij initiëring”: de laagste waarde van hetzij de transactiewaarde van een onroerend goed (bijvoorbeeld zoals in een notariële akte is vastgelegd), of de door een onafhankelijke externe of interne taxateur bij leninginitieëring beoordeelde waarde; indien slechts één waarde beschikbaar is, moet die waarde gebruikt worden.

2. Implementatiecriteria

1. De volgende criteria zijn van toepassing op de implementatie van de aanbeveling:
 - a) de aanbeveling bestrijkt alleen indicatoren die noodzakelijk zijn voor doeleinden van financiële stabiliteit en waarvoor gegevensleemtes werden vastgesteld;
 - b) er moet genoegzaam rekening worden gehouden met het proportionaliteitsbeginsel, aangaande:
 - i) de omvang en de ontwikkeling van CRE- en RRE-markten in lidstaten;
 - ii) de bevoegdheden van iedere nationale macroprudentiële autoriteit;
 - iii) de doelstelling en inhoud van elke aanbeveling;
 - c) bij de beoordeling van de implementatie van de aanbevelingen A tot en met D moet genoegzaam aandacht besteed worden aan de geboekte vooruitgang bij de gegevensverzameling op Unieniveau, zoals bedoeld in overweging 15;
 - d) specifieke criteria voor de naleving van de aanbevelingen A tot en met E in bijlage I bij deze aanbeveling.
2. Geadresseerden wordt verzocht aan het ESRB en de Raad te rapporteren over de ingevolge deze aanbeveling ondernomen acties, of het niet-ondernemen van actie genoegzaam te rechtvaardigen. De verslagen moeten minimaal het volgende bevatten:
 - a) informatie over de inhoud en het tijdschema van de ondernomen acties;
 - b) een beoordeling van het effect van de ondernomen acties gezien de doelstellingen van deze aanbeveling;
 - c) een gedetailleerde rechtvaardiging van nagelaten actie of het afwijken van deze aanbeveling, met inbegrip van eventuele vertragingen.

3. Tijdschema voor het opvolgen van de aanbevelingen

Geadresseerden wordt verzocht aan het ESRB en de Raad te rapporteren over de ingevolge deze aanbeveling ondernomen acties, of het niet-ondernemen van actie genoegzaam te rechtvaardigen, overeenkomstig de volgende termijnen:

1. Aanbeveling A

- a) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk op 31 december 2018 bij het ESRB en de Raad een tussentijds verslag in te dienen over de reeds beschikbare informatie voor de implementatie van aanbeveling A, of die naar verwachting beschikbaar wordt.

- b) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzicht uiterlijk op 31 december 2020 bij het ESRB en de Raad een eindverslag in te dienen over de implementatie van aanbeveling A.

2. Aanbeveling B

- a) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk op 31 december 2018 bij het ESRB en de Raad een tussentijds verslag in te dienen over de reeds beschikbare informatie voor de implementatie van aanbeveling B, of die naar verwachting beschikbaar wordt.
- b) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk op 31 december 2020 bij het ESRB en de Raad een eindverslag in te dienen over de implementatie van aanbeveling B.

3. Aanbeveling C

- a) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk op 31 december 2018 bij het ESRB en de Raad een tussentijds verslag in te dienen over de reeds beschikbare informatie voor de implementatie van aanbeveling C, of die naar verwachting beschikbaar wordt.
- b) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk op 31 december 2020 bij het ESRB en de Raad een eindverslag in te dienen over de implementatie van aanbeveling C.

4. Aanbeveling D

- a) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk op 31 december 2018 bij het ESRB en de Raad een tussentijds verslag in te dienen over de reeds beschikbare informatie voor de implementatie van aanbeveling D, of die naar verwachting beschikbaar wordt.
- b) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk op 31 december 2020 bij het ESRB en de Raad een eindverslag in te dienen over de implementatie van aanbeveling D.

5. Aanbeveling E

- a) De Europese toezichthoudende autoriteiten wordt verzocht uiterlijk op 31 december 2017 een template te publiceren voor de publicatie van gegevens over blootstellingen van de onder hun toezicht vallende entiteiten ten opzichte van de nationale CRE-markten in de Unie.
- b) De Europese toezichthoudende autoriteiten wordt verzocht uiterlijk op 30 juni 2018 de onder a) bedoelde gegevens per 31 december 2017 te publiceren.
- c) De Europese toezichthoudende autoriteiten wordt verzocht met ingang van 31 maart 2019 jaarlijks de onder a) bedoelde gegevens per 31 december van het voorafgaande jaar te publiceren.

4. Monitoring en beoordeling

1. Het ESRB-secretariaat zal:

- a) de geadresseerden bijstaan, de coördinatie van rapportages verzekeren, toepasselijke templates verstrekken en, waar nodig, de procedure en het tijdschema voor het opvolgen;
- b) de opvolging door de geadresseerden verifiëren, hen op hun verzoek bijstaan, en follow-up rapporten indienen bij de Algemene Raad, zulks via het Stuurcomité.

- 2. De Algemene Raad zal de door de geadresseerden gerapporteerde acties en rechtvaardigingen beoordelen en kan besluiten, voor zover van toepassing, dat deze aanbeveling niet is opgevolgd en dat een geadresseerde er niet in is geslaagd het niet-ondernemen van actie genoegzaam te rechtvaardigen.

Gedaan te Frankfurt am Main, 31 oktober 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Hoofd van het ESRB-secretariaat

Namens de Algemene Raad van het ESRB

BIJLAGE I

NALEVINGSCRITEIA VOOR DE AANBEVELINGEN

1. Aanbeveling A

Nationale macroprudentiële autoriteiten zullen geacht worden aanbevelingen A(1) en A(2) nageleefd te hebben, indien zij:

- a) vaststellen dat de betrokken indicatoren inzake kredietverleningsstandaards voor RRE-leningen voor niet-zakelijk onroerend goed overwogen worden of geïmplementeerd zijn in het risicomonitoringkader van de RRE-sector in hun jurisdictie;
- b) vooruitgang vaststellen in het gebruik van de in aanbeveling A(1) bedoelde indicatoren voor dergelijke monitoring;
- c) vaststellen in hoeverre de informatie inzake de betrokken indicatoren, die reeds beschikbaar is of in de toekomst beschikbaar wordt, voldoende representatief is voor huidige kredietverleningsstandaards in hun markt voor RRE-leningen;
- d) vaststellen dat het segment „voor-verhuur-bestemde woningen” een significante bron van risico's vormt die voortvloeien uit de nationale onroerendgoedsector of een belangrijk deel vormt van de standen of stromen van de totale RRE-kredietverlening;
- e) indien de sector voor verhuur bestemde woningen geacht wordt een significante bron van risico's te vormen die voortvloeien uit de nationale onroerendgoedsector, of die een belangrijk deel vormt van de standen of stromen van de totale RRE-kredietverlening, stellen zij de vooruitgang vast in het gebruik van de in subaanbeveling A(2) bedoelde indicatoren voor dergelijke risicomonitoring.

Nationale macroprudentiële autoriteiten zullen geacht worden aanbevelingen A(3) en A(4) nageleefd te hebben, indien zij:

- a) ervoor zorgen dat de in bijlage IV bedoelde methodes voor de berekening van de in aanbeveling A(1) en A(2) bedoelde indicatoren vastgesteld worden;
- b) wanneer er naast de in bijlage IV bedoelde methode voor de berekening van de betrokken indicatoren een andere methode wordt gebruikt, rapporteren over de technische kenmerken van de methode en zijn effectiviteit bij het monitoren van risico's die voortvloeien uit de RRE-sector;
- c) ervoor zorgen dat de in aanbevelingen A(1) en A(2) bedoelde betrokken indicatoren worden gebruikt om risico's in de RRE-sector minstens jaarlijks te monitoren.

2. Aanbeveling B

Nationale macroprudentiële autoriteiten zullen geacht worden aanbevelingen B(1) en A(2) nageleefd te hebben, indien zij:

- a) vooruitgang vaststellen inzake de monitoring van de univariate distributie en de geselecteerde gemeenschappelijke distributies van de betrokken in template A van bijlage II bedoelde indicatoren;
- b) vooruitgang vaststellen inzake het gebruik van de in aanbeveling B(2) en in template A van bijlage II als richtsnoer voor het monitoren van de betrokken risico's bedoelde informatie.

Indien het segment „voor-verhuur-bestemde woningen” geacht wordt een significante bron van risico's te vormen die voortvloeien uit de nationale onroerendgoedsector of indien die een belangrijk deel vormt van de standen of stromen van de totale RRE-kredietverlening, worden nationale macroprudentiële autoriteiten geacht aan aanbeveling B(3) te voldoen indien zij:

- a) vooruitgang vaststellen inzake de afzonderlijke monitoring van de betrokken indicatoren voor het segment „voor-verhuur-bestemde woningen” en door de onroerend goed voor eigen bewoning;
- b) vooruitgang vaststellen inzake de monitoring van de betrokken gegevens uitgesplitst naar de dimensies zoals bedoeld in templates A en B van bijlage II.

3. Aanbeveling C

Nationale macroprudentiële autoriteiten zullen geacht worden aanbevelingen C(1) en C(2), indien zij:

- a) vaststellen dat de betrokken indicatoren voor nationale CRE-blootstellingen worden overwogen of geïmplementeerd in het risicomonitoringkader van de CRE-sector in hun jurisdictie;
- b) ervoor zorgen dat de indicatoren inzake de fysieke markt, de indicatoren inzake kredietblootstellingen voor het financiële stelsel en de indicatoren inzake kredietverleningsstandaards in het risicomonitoringkader worden opgenomen; indien de verzameling van deze indicatortypes betreffende de fysieke markt niet tot de bevoegdheden van een macroprudentiële autoriteit behoort, dan volstaat die onmogelijkheid om de inactiviteit van de betrokken autoriteit ten tijde van de beoordeling te verklaren;
- c) beoordelen of investeringen een significante financieringsbron zijn voor de nationale CRE-sector;
- d) in gevallen waarin investeringen worden beschouwd als een significante financieringsbron voor de nationale CRE-sector beoordelen zij de vooruitgang in het gebruik van de aanvullende indicatoren voor de in aanbeveling C(2) bedoelde risicomonitoring;
- e) de vooruitgang beoordelen in het gebruik van, minstens, de in aanbeveling C(1) en, indien toepasselijk, in aanbeveling C(2) bedoelde indicatoren;
- f) vaststellen in hoeverre de informatie inzake deze indicatoren (reeds beschikbaar is of in de toekomst beschikbaar) voldoende representatief is voor de nationale CRE-markt.

Nationale macroprudentiële autoriteiten zullen geacht worden aanbevelingen C(3) en C(4) nageleefd te hebben, indien zij:

- a) ervoor zorgen dat de berekeningsmethoden van de in aanbevelingen C(1) en C(2) opgesomde indicatoren worden aangenomen zoals vastgelegd in bijlage V en, indien toepasselijk voor CRE, in bijlage IV;
- b) rapporteren over de technische kenmerken van de methode en de effectiviteit ervan bij het monitoren van risico's die voortvloeien uit de CRE-sector, wanneer er naast de in bijlagen IV en V bedoelde methodes voor de berekening van de betrokken indicatoren een andere methode wordt gebruikt;
- c) ervoor zorgen dat in aanbeveling C(1) vastgelegde indicatoren worden gebruikt om de ontwikkelingen in de CRE-sector minstens driemaandelijks te monitoren voor de fysiekemarktindicatoren, kredietverleningsstromen (waaronder stromen van niet-renderende leningen en voorzieningen voor verliezen op leningen) en de daarmee overeenstemmende kredietverleningsstandaards, en minstens jaarlijks voor standen van leningen (waaronder standen van niet-renderende leningen en voorzieningen voor verliezen op leningen) en de daarmee overeenstemmende kredietverleningsstandaards;
- d) in gevallen waarin investeringen worden beschouwd als een significante financieringsbron voor de nationale CRE-sector, verzekeren dat de in aanbeveling C(2) bedoelde indicatoren ten minste kwartaalgewijs worden gebruikt om ontwikkelingen voor investeringsstromen in de CRE-sector te monitoren (waaronder waarderingsaanpassingen op investeringen) en ten minste jaarlijks voor standen van investeringen (waaronder waarderingsaanpassingen op investeringen).

4. Aanbeveling D

Nationale macroprudentiële autoriteiten zullen geacht worden aanbeveling D nageleefd te hebben, indien zij:

- a) vooruitgang vaststellen bij het monitoren van de in de templates A, B en C van bijlage III bedoelde relevante indicatoren;
- b) vooruitgang vaststellen inzake het gebruik van de in aanbeveling D(2) bedoelde informatie, die in templates A, B en C van bijlage III als richtsnoer voor het monitoren van de betrokken risico's is vermeld;
- c) in gevallen waarin investeringen worden beschouwd als een significante financieringsbron voor de nationale CRE-sector, beoordelen zij de vooruitgang in het gebruik van de betrokken informatie zoals bedoeld in aanbeveling D(3) en opgenomen in template B van bijlage III als een richtsnoer voor het monitoren van relevante risico's;
- d) rapporteren over de aanvullende voor het monitoren van risico's gebruikte informatie, indien aanvullende indicatoren worden gebruikt voor het monitoren van ontwikkelingen in de CRE-sector.

5. **Aanbeveling E**

De Europese toezichthoudende autoriteiten zullen geacht worden aanbeveling E nageleefd te hebben, indien zij:

- a) een template vaststellen voor de publicatie van gegevens over de blootstellingen van de onder hun toezicht vallende entiteiten ten opzichte van iedere nationale CRE-markt in de Unie;
 - b) minstens jaarlijks geaggregeerde gegevens publiceren die werden verzameld uit hoofde van bestaande rapportagever-eisten over de blootstellingen van de onder hun toezicht vallende entiteiten ten opzichte iedere nationale CRE-markt in de Unie.
-

INDICATIEVE TEMPLATES VOOR INDICATOREN INZAKE DE SECTOR VOOR NIET-ZAKELIJKONROERENDGOED

1. Template A: indicatoren en verband houdende uitsplitsingen voor RRE-leningen

STROMEN = nieuwe productie van RRE-leningen binnen de rapportageperiode, zoals gezien door de kredietverlener. Nationale macroprudentiële autoriteiten, die kunnen onderscheiden tussen waarlijk nieuwe RRE-leningen en overgesloten leningen, hebben de mogelijkheid overgesloten leningen als aparte uitsplitsing op te voeren.

STANDEN = Gegevens voor de standen van RRE-leningen op de rapportagedatum (bijv. einde van jaar)

ncu = bedrag in nationale valuta

= aantal contracten

y = jaar/jaren

Avg = gemiddelde van de betrokken ratio

o/w = waarvan

UNIVARIATE DISTRIBUTIE

Overzicht van RRE-leningportfolio	STROMEN	Leningaflossing-inkomen bij initiëring (LSTI-O)	STROMEN
Uitbetaalde leningen	ncu, #	GEWOGEN GEMIDDELDE	Avg (in %)
o/w voor verhuur bestemd	ncu, #	o/w voor verhuur bestemd	Avg (in %)
o/w voor eigen bewoning	ncu, #	o/w voor eigen bewoning	Avg (in %)
o/w startende kopers	ncu, #	o/w startende kopers	Avg (in %)
o/w leningen in vreemde valuta	ncu, #	o/w leningen in vreemde valuta	Avg (in %)
o/w volledig hoofdsom aflossend	ncu, #	o/w volledig hoofdsom aflossend	Avg (in %)
o/w deels hoofdsom aflossend	ncu, #	o/w deels hoofdsom aflossend	Avg (in %)
o/w aflossingsvrij (*)	ncu, #	o/w aflossingsvrij (*)	Avg (in %)

Overzicht van RRE-leningportfolio
o/w ≤ 1j initiële rentevaste periode
o/w] 1j; 5j] initiële rentevaste periode
o/w] 5j; 10j] initiële rentevaste periode
o/w > 10j initiële rentevaste periode
o/w overgesloten (optioneel)

STROMEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Lening-waarde bij initiëring (LTV-O)
GEWOGEN GEMIDDELDE
o/w voor verhuur bestemd
o/w voor eigen bewoning
o/w startende kopers
o/w leningen in vreemde valuta
o/w volledig hoofdsom aflossend

STROMEN
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)

Leningaflossing-inkomen bij initiëring (LSTI-O)
o/w ≤ 1j initiële rentevaste periode
o/w] 1j; 5j] initiële rentevaste periode
o/w] 5j; 10j] initiële rentevaste periode
o/w > 10j initiële rentevaste periode
DISTRIBUTIE
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Niet-beschikbaar

STROMEN
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Lening-waarde bij initiëring (LTV-O)
o/w deels hoofdsom aflossend
o/w aflossingsvrij (*)
DISTRIBUTIE
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Niet-beschikbaar

STROMEN
Avg (in %)
Avg (in %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Schuldaflossing-inkomen bij initiëring (DSTI-O) (OPTIONEEL)
GEWOGEN GEMIDDELDE
DISTRIBUTIE
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Niet-beschikbaar

STROMEN
Avg (in %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Huidige lening-waarde (LTV-C);
GEWOGEN GEMIDDELDE
DISTRIBUTIE
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

STANDEN
Avg (in %)
ncu, #
ncu, #

Lening-inkomen bij initiëring (LTI-O)
GEWOGEN GEMIDDELDE
DISTRIBUTIE
≤3
]3 ; 3,5]

STROMEN
Avg
ncu, #
ncu, #

Huidige lening-waarde (LTV-C);
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Niet-beschikbaar

STANDEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Lening-inkomen bij initiëring (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Niet-beschikbaar

STROMEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Looptijden bij initiëring
GEWOGEN GEMIDDELDE
DISTRIBUTIE
≤ 5j
]5j ; 10j]
]10j ; 15j]
]15j ; 20j]
]20j ; 25j]
]25j ; 30j]
]30j ; 35j]
> 35j
Niet-beschikbaar

STROMEN
Avg (jaren)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Schulden-inkomen bij initiëring (DTI-O)
GEWOGEN GEMIDDELDE
DISTRIBUTIE
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Niet-beschikbaar

STROMEN
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

GEZAMENLIJKE DISTRIBUTIE

STROMEN	Leningaflossing-inkomen bij initiëring (LSTI-O)		
	≤ 30 %] 30 % ; 50 %]	> 50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Looptijd bij initiëring			
≤ 20j	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20j ; 25j]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25j	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 %-90 %]			
Looptijd bij initiëring			
≤ 20j	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20j ; 25j]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25j	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 %-110 %]			
Looptijd bij initiëring			
≤ 20j	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20j ; 25j]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25j	ncu, #	ncu, #	ncu, #

STROMEN
Initiële rentevaste periode
o/w ≤ 1j
o/w] 1j; 5j]
o/w] 5j; 10j]
o/w > 10j

Leningaflossing-inkomen bij initiëring (LSTI-O)		
≤ 30 %] 30 % ; 50 %]	> 50 %
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

STROMEN
Lening-waarde bij initiëring (LTV-O)
LTV-O ≤ 80 %
LTV-O]80 % ; 90 %]
LTV-O]90 % ; 110 %]
LTV-O]110 %]

Schuld-inkomen bij initiëring (DTI-O)		
≤ 4] 4 ; 6]	> 6
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

STROMEN	Leningaflossing-inkomen bij initiëring (LSTI-O)		
LTV-O]110 %]			
Looptijd bij initiëring			
≤ 20j	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20j ; 25j]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25j	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(*) Indien toepasselijk moeten aflossingsvrije leningen, waarvoor een aflossingsvehikel bestaat, afzonderlijk opgevoerd worden.

2. Template B: indicatoren en verband houdende uitsplitsingen van RRE-leningen voor het segment voor verhuur en voor eigen bewoning bestemde woningen.

STROMEN = nieuwe productie van RRE-leningen binnen de rapportageperiode, zoals gezien door de kredietverlener. Nationale macroprudentiële autoriteiten die kunnen onderscheiden tussen waarlijk nieuw afgesloten leningen en overgesloten leningen hebben de mogelijkheid overgesloten leningen als aparte uitsplitsing op te voeren.
 STANDEN = Gegevens voor de standen van RRE-leningen op de rapportagedatum (bijv. einde van jaar)
 ncu = bedrag in nationale valuta
 # = aantal contracten
 y = jaar/jaren
 Avg = gemiddelde van de betrokken ratio
 o/w = waarvan

LENINGEN INZAKE VOOR VERHUUR BESTEMD ONROEREND GOED

Overzicht leningen die werden afgesloten inzake voor verhuur bestemd onroerend goed	STROMEN	Rente-dekkingratio bij initiëring (ICR-O)	STROMEN
Uitbetaalde leningen	ncu, #	GEWOGEN GEMIDDELDE	Avg
o/w startende kopers	ncu, #	DISTRIBUTIE	
o/w leningen in vreemde valuta	ncu, #	≤ 100 %	ncu, #
o/w volledig hoofdsom aflossend	ncu, #] 100 % ; 125 %]	ncu, #

Overzicht leningen die werden afgesloten inzake voor verhuur bestemd onroerend goed
o/w deels hoofdsom aflossend
o/w aflossingsvrij (*)
o/w ≤ 1j initiële rentevaste periode
o/w] 1j; 5j] initiële rentevaste periode
o/w] 5j; 10j] initiële rentevaste periode
o/w > 10j initiële rentevaste periode

STROMEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Lening-waarde bij initiëring (LTV-O)
GEWOGEN GEMIDDELDE
DISTRIBUTIE
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Niet-beschikbaar

STROMEN
Avg (in %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Rente-dekkingratio bij initiëring (ICR-O)
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200]
> 200 %

STROMEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Lening-huurratio bij initiëring (LTR-O).
GEWOGEN GEMIDDELDE
DISTRIBUTIE
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20]
> 20

STROMEN
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

EIGENBEWONINGLENINGEN

Overzicht van eigenbewoningleningen
Uitbetaalde leningen
o/w startende kopers
o/w leningen in vreemde valuta
o/w volledig hoofdsom aflossend
o/w deels hoofdsom aflossend
o/w aflossingsvrij (*)
o/w ≤ 1j initiële rentevaste periode
o/w] 1j; 5j] initiële rentevaste periode
o/w] 5j; 10j] initiële rentevaste periode
o/w > 10j initiële rentevaste periode

STROMEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Huidige lening-waarde (LTV-C);
GEWOGEN GEMIDDELDE
o/w startende kopers

STROMEN
Avg (in %)
Avg (in %)

Leningaflossing-inkomen bij initiëring (LSTI-O)
GEWOGEN GEMIDDELDE
o/w startende kopers
o/w leningen in vreemde valuta
o/w volledig hoofdsom aflossend
o/w deels hoofdsom aflossend
o/w aflossingsvrij (*)
o/w ≤ 1j initiële rentevaste periode
o/w] 1j; 5j] initiële rentevaste periode
o/w] 5j; 10j] initiële rentevaste periode
o/w > 10j initiële rentevaste periode
DISTRIBUTIE
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

STROMEN
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Huidige lening-waarde (LTV-C);
o/w leningen in vreemde valuta
o/w volledig hoofdsom aflossend
o/w deels hoofdsom aflossend
o/w aflossingsvrij (*)
DISTRIBUTIE
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Niet-beschikbaar

STROMEN
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
Avg (in %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Leningaflossing-inkomen bij initiëring (LSTI-O)
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Niet-beschikbaar

STROMEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Lening-inkomen bij initiëring (LTI-O)
GEWOGEN GEMIDDELDE
DISTRIBUTIE
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Niet-beschikbaar

STROMEN
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Huidige lening-waarde (LTV-C);
GEWOGEN GEMIDDELDE
DISTRIBUTIE
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Niet-beschikbaar

STANDEN
Avg (in %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Looptijden bij initiëring in jaren
GEWOGEN GEMIDDELDE
DISTRIBUTIE
≤ 5j
]5j ; 10j]
]10j ; 15j]
]15j ; 20j]
]20j ; 25j]
]25j ; 30j]
]30j ; 35j]
> 35j
Niet-beschikbaar

STROMEN
Avg (in jaren)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(*) Indien toepasselijk moeten aflossingsvrije leningen, waarvoor een aflossingsvehikel bestaat, afzonderlijk opgevoerd worden.

**INDICATIEVE TEMPLATES VOOR INDICATOREN INZAKE DE SECTOR VOOR ZAKELIJK
ONROEREND GOED**

1. Template A: indicatoren inzake de fysieke markt

	Indicator	Frequentie	Uitsplitsing	
			Onroerendgoedtype ⁽¹⁾	Locatie van het onroerend goed ⁽²⁾
Fysieke markt	CRE-prijsindex	Driemaandelijks	I	I
	Huurindex	Driemaandelijks	I	I
	Huuropbrengstindex	Driemaandelijks	I	I
	Leegstandspercentages	Driemaandelijks	R	R
	Bouwbegin	Driemaandelijks	#	#

⁽¹⁾ Onroerendgoedtype wordt uitgesplitst naar kantoren, detailhandel, industrieel, niet-zakelijk en overige (alle nationale markt).

⁽²⁾ Locatie onroerend goed wordt uitgesplitst naar nationaal toplocatie en nationaal niet-toplocatie.

I = Index

R = Ratio

= vierkante meters

2. Template B: indicatoren inzake de blootstellingen van het financiële stelsel

	Indicator	Frequentie	Uitsplitsing				Totaal	
			Onroerend-goedtype ⁽¹⁾	Locatie van het onroerend goed ⁽²⁾	Investeerder-type ^{(3), (8)}	Kredietverlener-type ⁽⁴⁾		Investeerder ⁽⁸⁾ / nationaliteit kredietverlener ⁽⁵⁾
Stromen ⁽⁶⁾	Investerings in CRE ⁽⁸⁾	Driemaandelijks	nc	nc	nc		nc	nc
	— waarvan direct aangehouden CRE	Driemaandelijks	nc	nc	nc		nc	nc
	— waarvan indirect aangehouden CRE	Driemaandelijks			nc		nc	nc
	Waarderingsaanpassingen op CRE-investeringen	Driemaandelijks	nc	nc	nc		nc	nc

Indicator	Frequentie	Uitsplitsing					Totaal
		Onroerend-goedtype ⁽¹⁾	Locatie van het onroerend goed ⁽²⁾	Investeerder-type ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Kredietverlener-type ⁽⁴⁾	Investeerder ⁽⁸⁾ / nationaliteit kredietverlener ⁽⁵⁾	
Kredietverlening ten aanzien van CRE (waaronder onroerend goed in aanbouw)	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan onroerend goed in aanbouw	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
Niet-renderende CRE-leningen (waaronder onroerend goed in aanbouw)	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan onroerend goed in aanbouw	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
Voorzieningen voor verliezen op CRE-kredietverlening (waaronder onroerend goed in aanbouw)	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan onroerend goed in aanbouw	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc

Indicator	Frequentie	Uitsplitsing					Totaal
		Onroerend-goedtype ⁽¹⁾	Locatie van het onroerend goed ⁽²⁾	Investeerder-type ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Kredietverlener-type ⁽⁴⁾	Investeerder ⁽⁸⁾ / nationaliteit kredietverlener ⁽⁵⁾	
Investerings in CRE ⁽⁸⁾	Jaarlijks	nc	nc	nc		nc	nc
— waarvan direct aangehouden CRE	Jaarlijks	nc	nc	nc		nc	nc
— waarvan indirect aangehouden CRE	Jaarlijks			nc		nc	nc
Waarderingaanpassingen op CRE-investeringen	Jaarlijks	nc	nc	nc		nc	nc

Standen ⁽⁷⁾

Indicator	Frequentie	Uitsplitsing					Totaal
		Onroerend-goedtype ⁽¹⁾	Locatie van het onroerend goed ⁽²⁾	Investeerder-type ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Kredietverlener-type ⁽⁴⁾	Investeerder ⁽⁸⁾ / nationaliteit kredietverlener ⁽⁵⁾	
Kredietverlening ten aanzien van CRE (waaronder onroerend goed in aanbouw)	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan niet-renderende CRE-leningen	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc
Voorzieningen voor verliezen op CRE-kredietverlening	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc
Kredietverlening ten aanzien van onroerend goed in aanbouw (als deel van de CRE-kredietverlening)	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan niet-renderende leningen	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc
Voorzieningen voor verliezen op kredietverlening voor onroerend goed in aanbouw	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ Onroerendgoedtype wordt uitgesplitst naar kantoren, detailhandel, industrieel en overige.

⁽²⁾ Locatie van het onroerend goed wordt uitgesplitst naar nationaal hoofdverblijf, nationaal niet-hoofdverblijf, en buitenlands.

⁽³⁾ Investeerder-type wordt uitgesplitst naar banken, verzekeringsinstellingen, pensioenfondsen, beleggingsinstellingen, onroerendgoedondernemingen en overige.

⁽⁴⁾ Kredietverlener-type wordt uitgesplitst naar banken, verzekeringsinstellingen, pensioenfondsen, beleggingsinstellingen, onroerendgoedondernemingen en overige.

⁽⁵⁾ Nationaliteit wordt uitgesplitst naar nationaal, Europese Economische Ruimte en rest van de wereld.

⁽⁶⁾ Stroom zijn op brutobasis voor investeringen, kredietverlening en niet-renderende leningen (alleen nieuwe leningen/investeringen zijn gedekt waarbij geen rekening wordt gehouden met aflossingen of kortingen op bestaande bedragen).

Stroom zijn op nettobasis voor waarderingsaanpassingen op investeringen en voorzieningen voor verliezen op leningen.

⁽⁷⁾ Standengegevens voor de standen van CRE-investeringen, waarderingsaanpassingen op CRE-investeringen, niet-renderende CRE-leningen en voorzieningen voor verliezen op CRE-kredietverlening op de rapportagedatum.

⁽⁸⁾ Alleen als investeringen een significant aandeel van CRE-financiering zijn.

nc = bedrag in nationale valuta

3. Template C: indicatoren inzake kredietverleningsstandaards ⁽¹⁾

	Indicator	Frequentie	Gewogen gemiddelde van ratio's
Stroom ⁽²⁾	Lening-waarde bij initiëring (LTV-O)	Driemaandelijks	R
	Rente-dekkingratio bij initiëring (ICR-O)	Driemaandelijks	R
	Schuldaflossing-dekkingratio bij initiëring (DSCR-O)	Driemaandelijks	R

	Indicator	Frequentie	Gewogen gemiddelde van ratio's
Standen ⁽³⁾	Huidige lening-waarde (LTV-C)	Jaarlijks	R
	Huidige rente-dekkingratio bij initiëring (ICR-C)	Jaarlijks	R
	Huidige aflossing-dekkingratio bij initiëring (DSCR-C)	Jaarlijks	R

⁽¹⁾ Omvat geen onroerend goed in aanbouw, die gemonitord kunnen worden middels de lening-kostenratio (LTC).

⁽²⁾ Gegevensstromen voor de nieuwe productie van CRE-leningen gedurende de rapportageperiode.

⁽³⁾ Standengegevens voor de stand van CRE-leningen op de rapportagedatum.

R = Ratio

BIJLAGE IV

RICHTSNOEREN INZAKE DE METHODES VOOR DE METING EN BEREKENING VAN DE INDICATOREN

Deze bijlage omvat richtsnoeren van hoog niveau over de berekeningsmethodes voor de in de templates van bijlage II, en indien toepasselijk, bijlage III gebruikte indicatoren. Deze bijlage beoogt geen gedetailleerde technische instructie te geven voor het invullen van de templates en daarbij niet alle mogelijke gevallen af te dekken. Bovendien moet ervan uitgegaan worden dat richtsnoeren definities van doelstellingen en methodes bestrijken, en in sommige gevallen kunnen afwijkingen gerechtvaardigd zijn om rekening te houden met de specifieke kenmerken van markten of marktsegmenten.

1. De lening-waarderatio bij initiëring (LTV-O)

1. LTV-O is:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. Voor de berekening van „L”:

- a) Omvat alle leningen of leningtranches waarvoor de kredietnemer ten tijde van de leninginitiëring het onroerend goed als zekerheid heeft verstrekt (ongeacht het doel van de lening), zulks na een aggregatie van leningen „per kredietnemer” en per „zekerheid”.
- b) Wordt op basis van uitbetaalde bedragen gemeten en omvat derhalve geen niet-opgenomen bedragen inzake kredietlijnen. In geval van nog in aanbouw zijnde onroerend goed „L” de som van alle tot de rapportagedatum uitbetaalde leningtranches, en LTV-O wordt berekend op de datum waarop nieuwe leningtranches uitbetaald worden⁽¹⁾. Bij wijze van alternatief, indien de voornoemde berekeningsmethode niet beschikbaar is of niet strookt met de gangbare marktpraktijk, kan LTV-O ook worden berekend op basis van het totale bedrag aan verstrekte leningen en de verwachte waarde van het in aanbouw zijnde RRE bij voltooiing.
- c) Omvat geen leningen waarvoor geen onroerend goed als zekerheid werd verstrekt, tenzij de rapporterende kredietverlener leningen zonder zekerheid beschouwt als onderdeel van de financieringstransactie voor de lening voor woningaankoop, die leningen combineert waarvoor wel en geen zekerheid werd verstrekt. In dat geval moeten leningen zonder zekerheid ook in „L” worden opgenomen.
- d) Is niet aangepast voor het bestaan van andere kredietrisico verzachtende factoren.
- e) Omvat geen met de RRE-lening verband houdende kosten of provisies.
- f) Omvat geen leningsubsidies.

3. Voor de berekening:

- a) wordt „V” berekend op basis van de waarde van het onroerend goed bij initiëring, gemeten als de laagste waarde van:
 1. transactiewaarde, d.w.z. zoals vastgelegd in een notariële akte, en
 2. de door een onafhankelijke externe of interne taxateur vastgestelde waarde.
 Is slechts één waarde beschikbaar dan wordt die waarde gebruikt;
- b) houdt „V” geen rekening met de waarde van voorgenomen renovatie of bouwwerkzaamheden;

⁽¹⁾ In het geval van onroerend goed in aanbouw, wordt de LTV-O op een bepaald punt n berekend als:

$$LTVO_n = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

Waar $i = 1, \dots, n$ verwijst naar de tot en met tijdstip n uitbetaalde leningtranches, is V_0 de initiële waarde van het tot zekerheid verstrekte onroerend goed (bijv. grond) en vertegenwoordigt $\Delta V_{i,i-1}$ de mutatie in de waarde van het onroerend goed, welke mutatie tot stand kwam in de periodes tot de uitbetaling van de laatste leningtranche tot tijdstip n .

- c) in het geval van nog in aanbouw zijnd onroerend goed houdt „V” rekening met de totale waarde van het onroerend goed tot de rapportagedatum (rekening houdend met de waardestijging vanwege de voortschrijdende bouwwerkzaamheden). „V” wordt beoordeeld ten tijde van de uitbetaling van nieuwe leningtranches, waardoor een bijgewerkte LTV-O berekend kan worden;
- d) wordt „V” aangepast voor het totale bedrag van de uitstaande RRE-lening, al dan niet uitbetaald, waarvoor zekerheid werd verstrekt in de vorm van eerder verleende zekerheden op het onroerend goed. In het geval van eerder verstrekte zekerheden op het onroerend goed, wordt het volledige schuldbedrag dat door deze eerder verleende zekerheden werd gedekt in mindering gebracht. In het geval van zekerheden met een gelijke rangorde moet een passende evenredige aanpassing uitgevoerd worden;
- e) wordt „V” niet aangepast voor het bestaan van andere kredietrisico verzachtende factoren;
- f) omvat „V” geen met de RRE-lening verband houdende kosten of provisies;
- g) wordt „V” niet berekend als de „langetermijnwaarde”. Het procyclische karakter van „V” zou het gebruik van de langetermijnwaarde weliswaar kunnen rechtvaardigen, maar LTV-O beoogt de kredietstandaards bij initiëring in kaart te brengen. Derhalve, indien op het moment van toekenning van de RRE-lening en de vaststelling van LTV-O, de „V” niet stond voor de waarde van het activum bij initiëring, zoals in de bestanden van de kredietverlener is vastgelegd, zou „V” het werkelijke kredietbeleid van de kredietverlener betreffende LTV-O niet adequaat in kaart brengen.
4. Indien de leningmarkten betreffende voor verhuur en eigen bewoning bestemd onroerend goed afzonderlijk gemonitord worden, is de definitie van LTV-O van toepassing, behoudens de volgende uitzonderingen:
- a) Voor leningen inzake voor verhuur bestemd onroerend goed:
- omvat „L” alleen leningen of leningtranches, waarvoor de kredietnemer het onroerende goed ten tijde van de initiëring als zekerheid heeft verstrekt, welke leningen of leningtranches verband houden met de lening die werd afgesloten inzake voor verhuur bestemd onroerend goed;
 - „V” omvat alleen de waarde bij initiëring van het „voor-verhuur-bestemde onroerend goed”.
- b) Voor eigenbewoningleningen:
- omvat „L” alleen leningen of leningtranches waarvoor de kredietnemer het onroerende goed ten tijde van de initiëring als zekerheid heeft verstrekt, welke leningen en leningtranches verband houden met de eigenbewoninglening;
 - „V” omvat alleen de waarde bij initiëring van het onroerend goed voor eigen bewoning.
5. Nationale macroprudentiële autoriteiten moeten erop toezien dat LTV-ratio's procyclisch zijn en moeten derhalve dergelijke ratio's in risicomonitoringkaders met voorzichtigheid betrachten. Zij zouden tevens het gebruik van aanvullende graadmeters kunnen onderzoeken, zoals de lening-tot-langetermijnwaarde, waarbij de waarde wordt aangepast op basis van de langetermijnontwikkeling van een marktprijsindex.

2. De huidige lening-waarderatio (LTV-C)

1. LTV-C is:

$$LTV-C = \frac{LC}{VC}$$

2. Voor de berekening:

- a) wordt „LC” gemeten als het uitstaande saldo van de lening(en), gedefinieerd als „L” in afdeling 1(2), op de rapportagedatum, rekening houdend met hoofdsomaflossingen, leningherstructureringen, uitkeringen van vers kapitaal, lopende rente, en, in het geval van in vreemde valuta luidende leningen, wisselkoerswijzigingen;
- b) wordt „LC” aangepast om rekening te houden met de in een investeringsvehikel geaccumuleerde gespaarde bedragen die bedoeld zijn voor aflossing van de hoofdsom van de lening. De geaccumuleerde gespaarde bedragen mogen alleen van „LC” worden afgetrokken indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- 1) de geaccumuleerde gespaarde bedragen zijn onvoorwaardelijk aan de crediteur verpand met de aflossing van de hoofdsom van de lening op de contractueel overeengekomen data als expliciet doel, en
 - 2) een passend door de nationale macroprudentiële autoriteit vastgesteld surpluspercentage wordt toegepast om de met de onderliggende investeringen verband houdende markt- en derdenrisico's weer te geven.

3. Voor de berekening:

- a) geeft „VC” de waardemutaties van „V” aan, zoals bedoeld in afdeling 1(3), sedert de meest recente waardering van het onroerend goed. De huidige waarde van het onroerend goed moet worden beoordeeld door een onafhankelijke externe of interne taxateur. Indien een dergelijke beoordeling niet beschikbaar is, kan de huidige waarde van het onroerend goed geraamd worden middels een gedetailleerde index voor onroerendgoedwaarde (bijv. gebaseerd op transactiegegevens). Indien een dergelijke index voor onroerendgoedwaarde evenmin beschikbaar is, kan een gedetailleerde prijsindex voor onroerend goed gebruikt worden na toepassing van een geschikte waarderingsverlaging om rekening te houden met de afschrijving op het onroerend goed. Waarde- of prijsindexen voor onroerend goed moeten voldoende gedifferentieerd zijn in overeenstemming met de geografische ligging van het onroerend goed en het type onroerend goed;
- b) wordt „VC” aangepast voor veranderingen in de eerder op het onroerend goed verstrekte zekerheden;
- c) wordt „VC” jaarlijks berekend.

4. Indien de markten voor RRE-leningen inzake voor verhuur en eigen bewoning bestemd onroerend goed afzonderlijk gemonitord worden, is de definitie van LTV-C van toepassing, behoudens de volgende uitzonderingen:

- a) Voor leningen inzake voor verhuur bestemd onroerend goed:
 - omvat „LC” alleen leningen of leningtranches, waarvoor de kredietnemer het onroerende goed ten tijde van de initiëring als zekerheid heeft verstrekt, welke leningen of leningtranches verband houden met de lening die werd afgesloten inzake voor-verhuur-bestemd onroerend goed;
 - „VC” betreft de huidige waarde van het voor verhuur bestemde onroerend goed.
- b) Voor eigenbewoningleningen:
 - „LC” omvat alleen leningen of leningtranches, waarvoor de kredietnemer het onroerend goed ten tijde van de initiëring als zekerheid heeft verstrekt, welke leningen of leningtranches verband houden met het onroerend goed voor eigen bewoning;
 - „VC” omvat slechts de huidige waarde van het onroerend goed voor eigen bewoning.

3. De lening-inkomenratio bij initiëring (LTI-O)

1. LTI-O is:

$$LTI-O = \frac{L}{I}$$

2. Binnen het kader van de berekening heeft „L” dezelfde betekenis als in afdeling 1(2).
3. Binnen het kader van de berekening is „I” het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer zoals vastgesteld door de kredietverlener ten tijde van de initiëring van de RRE-lening.
4. Bij de vaststelling van het „besteedbare inkomen” van een kredietnemer, worden geadresseerden ertoe aangemoedigd zoveel mogelijk te voldoen aan definitie 1 en minimaal aan definitie 2:

Definitie 1: „besteedbare inkomen” = inkomen werknemer + inkomen als zelfstandige (bijv. winsten) + inkomen uit overheidspensioenen + inkomsten uit particuliere en bedrijfspensioenregelingen + inkomsten uit werkloosheidsuitkeringen + inkomsten uit sociale overdrachten, met uitzondering van werkloosheidsuitkeringen + overdrachten door particulieren (zoals alimentatie) + brutohuurinkomsten uit onroerend goed + inkomsten uit financiële investeringen + inkomsten particuliere ondernemingen of partnerschap + regelmatige inkomsten uit andere bronnen + leningsubsidies – belastingen gezondheidszorg/socialezekerheid/ziektekostenverzekeringpremies + belastingkortingen.

Voor de toepassing van deze definitie:

- a) „brutohuurinkomsten uit onroerend goed” omvat huurinkomsten uit eigen onroerend goed zonder uitstaande RRE-lening en uit voor verhuur bestemd onroerend goed. De huurinkomsten moeten worden vastgesteld op basis van informatie waarover banken beschikken of moet anders berekend worden. Indien exacte informatie ontbreekt, moet de rapporterende instelling een zo goed mogelijke schatting van de huurinkomsten verstrekken, en moet tevens de methode ter verkrijging van de huurinkomsten worden beschreven;

- b) „belastingen” omvatten in volgorde van belangrijkheid belastingen over de loonsom, belastingkredieten, pensioen- of verzekeringspremies, indien geheven over bruto-inkomen, specifieke belastingen, zoals onroerendgoedbelastingen, en andere niet-verbruiksbelastingen;
- c) „gezondheidszorg/socialezekerheid/ziektekostenverzekeringpremies” moeten de vaste en verplichte uitgaven omvatten die in sommige landen na belastingen gedaan worden;
- d) „belastingkortingen” moeten terugbetalingen door de belastingdienst die samenhangen met de renteaftrek voor RRE-leningen omvatten;
- e) „leningsubsidies” moeten alle interventies van overheidswege omvatten die beogen de aflossingslast van de kredietnemer te verlichten (bijv. gesubsidieerde rentevoeten, aflossingsubsidies).

Definitie 2: „bestedbare inkomen” = inkomen werknemer + inkomen als zelfstandige (bijv. winsten) — belastingen

5. Indien de markten voor RRE-leningen inzake voor verhuur en eigen bewoning bestemd onroerend goed afzonderlijk gemonitord worden, is de definitie van LTI-O van toepassing, behoudens de volgende uitzonderingen:

- a) Voor leningen inzake voor verhuur bestemd onroerend goed:
 - omvat „L” alleen leningen of leningtranches waarvoor de kredietnemer het onroerende goed ten tijde van de initiëring als zekerheid heeft verstrekt, welke leningen of leningtranches verband houden met de lening die werd afgesloten inzake voor verhuur bestemd onroerend goed.
- b) Voor eigenbewoningleningen:
 - omvat „L” alleen leningen of leningtranches waarvoor de kredietnemer het onroerend goed ten tijde van de initiëring als zekerheid heeft verstrekt, welke leningen of leningtranches verband houden met het „onroerend goed voor eigen bewoning”;
 - indien een kredietnemer leningen heeft afgesloten voor onroerend goed voor eigen bewoning en voor verhuur bestemd onroerend goed, mogen alleen de inkomsten uit voor verhuur bestemd onroerend goed min de aflossingskosten voor de leningen in verband met voor verhuur bestemd onroerend goed gebruikt worden voor de betaling van leningen in verband met onroerend goed voor eigen bewoning. In dit geval is de beste definitie van het „bestedbare inkomen”:

„bestedbare inkomen” = inkomen werknemer + inkomen als zelfstandige, bijv. winsten + inkomen uit overheids-pensioenen + inkomsten uit particuliere en bedrijfspensioenregelingen + inkomsten uit werkloosheidsuitkeringen + inkomsten uit sociale overdrachten, met uitzondering van werkloosheidsuitkeringen + overdrachten door particulieren (zoals alimentatie) + (brutohuurinkomsten uit onroerend goed – schuldaflossingskosten voor huurwoningen) + inkomsten uit financiële investeringen + inkomsten particuliere ondernemingen of partnerschap + regelmatige inkomsten uit andere bronnen + leningsubsidies – belastingen – gezondheidszorg/socialezekerheid/ziektekostenverzekeringpremies + belastingkortingen.

4. De schulden-inkomenratio bij initiëring (DTI-O)

1. DTI-O is:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

- 2. Voor de berekening omvat „D” de totale schuld van de kredietnemer, waarvoor al dan niet onroerend goed als zekerheid is verstrekt, waaronder alle uitstaande financiële leningen, bijv. verstrekt door de RRE-leningverlener en door andere kredietverleners, zulks ten tijde van de initiëring van de RRE-lening.
- 3. Binnen het kader van de berekening heeft „I” dezelfde betekenis als in afdeling 3(4).

5. De leningaflossing-inkomenratio bij initiëring (LSTI-O)

1. LSTI-O is:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

2. Binnen het kader van de berekening is „LS” de jaarlijkse aflossingskosten van de RRE- lening, omschreven als „L” in afdeling 1(2), ten tijde van de initiëring van de lening.
3. Binnen het kader van de berekening heeft „I” dezelfde betekenis als in afdeling 3(4).
4. Indien de markten voor RRE-leningen inzake voor verhuur en eigen bewoning bestemd onroerend goed afzonderlijk gemonitord worden, is de definitie van LSTI-O van toepassing, behoudens de volgende uitzonderingen:
 - a) Voor leningen die werden afgesloten inzake voor verhuur bestemd onroerend goed:
 - „LS” zijn de jaarlijkse schuldafllossingskosten in verband met leningen die werden afgesloten inzake voor verhuur bestemd onroerend goed, zulks ten tijde van de initiëring van de lening.
 - b) Voor eigenbewoningleningen:
 - „LS” zijn de jaarlijkse schuldafllossingskosten in verband met leningen inzake voor eigen bewoning bestemd onroerend goed, zulks ten tijde van de initiëring van de lening;
 - de relevant beste definitie van het „bestedbare inkomen” is:

„bestedbare inkomen” = inkomen werknemer + inkomen als zelfstandige bijv. winsten + inkomen uit overheidspensioenen + inkomsten uit particuliere en bedrijfspensioenregelingen + inkomsten uit werkloosheidsuitkeringen + inkomsten uit sociale overdrachten, met uitzondering van werkloosheidsuitkeringen + overdrachten door particulieren (zoals alimentatie) + (brutohuurinkomsten uit onroerend goed – schuldafllossingskosten voor huurwoningen) + inkomsten uit financiële investeringen + inkomsten particuliere ondernemingen of partnerschap + regelmatige inkomsten uit andere bronnen + leningsubsidies – belastingen – gezondheidszorg/socialezekerheid/ziektekostenverzekeringpremies + belastingkortingen.

6. De schuldafllossing-inkomenratio bij initiëring (DSTI-O)

1. DSTI-O is:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. Binnen het kader van de berekening zijn „DS” de jaarlijkse aflossingskosten van de totale schuld van de kredietnemer, omschreven als „D” in afdeling 4(2) ten tijde van de initiëring van de lening.
3. Binnen het kader van de berekening heeft „I” dezelfde betekenis als in afdeling 3(4).
4. DSTI-O moet worden beschouwd als een optionele indicator aangezien kredietverleners in sommige jurisdicties geen toegang hebben tot de voor de berekening van de noemer noodzakelijke informatie. Echter, in jurisdicties waar kredietverleners toegang hebben tot die informatie (bijv. via kredietregisters of belastingbestanden), worden macroprudentiële autoriteiten sterk ertoe aangemoedigd deze indicator ook in het risicomonitoringkader op te nemen.

7. De rente-dekkingratio (ICR)

1. ICR is:

$$ICR = \frac{\text{bruto jaarlijkse huurinkomsten}}{\text{jaarlijkse rentelasten}}$$

2. Voor de berekening:
 - a) „bruto jaarlijkse huurinkomsten” zijn de jaarlijkse huurinkomsten die voor verhuur bestemde woningen genereren, voor bedrijfskosten om de waarde van het onroerend te handhaven, en voor belastingen;
 - b) „jaarlijkse rentelasten” zijn de jaarlijkse rentelasten die verband houden met de voor verhuur bestemde woningen.
3. De ratio kan de waarde van deze woningen bij leninginitiëring (ICR-O) betreffen of hun huidige waarde (ICR-C).

8. De lening-huurratio bij initiëring (LTR-O)

1. LTR-O is:

$$LTR-O = \frac{\textit{lening in verband met voor verhuur bestemd onroerend goed}}{\textit{Netto jaarlijkse huurinkomsten of bruto jaarlijkse huurinkomsten of bruto jaarlijkse huurinkomsten}}$$

2. Voor de berekening:

- a) „*lening in verband met voor verhuur bestemd onroerend goed*” heeft dezelfde betekenis als „L” in afdeling 1(2), maar is beperkt tot RRE-leningen ter financiering van voor verhuur bestemd onroerend goed;
- b) „*netto jaarlijkse huurinkomsten*” zijn de jaarlijkse huurinkomsten die voor verhuur bestemde woningen genereren min ter behoud van de waarde van het onroerend goed gemaakte bedrijfskosten, maar voor belastingen;
- c) „*bruto jaarlijkse huurinkomsten*” zijn de jaarlijkse inkomsten uit de verhuur van voor verhuur bestemde woningen aan huurders, voor bedrijfskosten om de waarde van het onroerend te handhaven, en voor belastingen.

De netto jaarlijkse huurinkomsten moeten worden gebruikt voor de berekening van de LTR-O. Indien deze informatie niet beschikbaar is, kunnen in plaats daarvan de bruto jaarlijkse huurinkomsten gebruikt worden.

BIJLAGE V

RICHTSNOEREN INZAKE DEFINITIES EN INDICATOREN DIE VERBAND HOUDEN MET ZAKELIJK ONROEREND GOED

Deze bijlage verstrekt richtsnoeren over specifieke kwesties die verband houden met de definitie van CRE, CRE-indicatoren en met name inzake bijlage III. Deze bijlage beoogt geen gedetailleerde technische instructies te geven voor het invullen van de templates van bijlage III en daarbij niet alle mogelijke gevallen af te dekken. Bovendien moet ervan uitgegaan worden dat richtsnoeren definities van doelstellingen en methodes bestrijken, en in sommige gevallen kunnen afwijkingen gerechtvaardigd zijn om rekening te houden met de specifieke kenmerken van markten of marktsegmenten.

1. Definities van zakelijk onroerend goed

Thans bestaat er geen in de hele Unie geldende CRE-definitie die voor macroprudentiële doeleinden voldoende nauwkeurig is.

- a) Verordening (EU) nr. 575/2013 definieert RRE in artikel 4, lid 1, punt 75, maar definieert CRE niet nauwkeurig, behalve de omschrijving in artikel 126 als „kantoren of andere zakelijke panden”. Deze verordening vereist tevens dat de onroerendgoedwaarde niet afhankelijk mag zijn van de kredietkwaliteit van de kredietnemer of van de prestatie van het onderliggende project ten opzichte van CRE.
- b) EBA heeft een nuttig aanvullend criterium verstrekt: de dominante doelstellingen van het onroerend goed „moeten verband houden met een economische bedrijvigheid” ⁽¹⁾. Het criterium is weliswaar nuttig, maar nog steeds niet nauwkeurig genoeg voor macroprudentiële doeleinden.
- c) Verordening (EU) 2016/867 van de Europese Centrale Bank (ECB/2016/13) ⁽²⁾ is een andere mogelijk bron voor de CRE-definitie. Thans omschrijft de verordening CRE evenwel als alle onroerend goed dat geen RRE is (zoals gedefinieerd in de bovenvermelde verordening onder a)). Een dergelijke definitie is te ruim voor doeleinden van financiële stabiliteit, aangezien hier primair is in hoeverre de uit CRE verwachte cash-flows, zoals huur, zullen volstaan om de leningen terug te betalen waarmee het onroerend goed gefinancierd werd.
- d) Het G20-initiatief betreffende informatielacunes ⁽³⁾ (G20 Data Gaps initiative) is een reeks van twintig aanbevelingen inzake de verbetering van de economie en financiële statistieken die werd gelanceerd na de financiële crisis in 2007-2008 om de beschikbaarheid en vergelijkbaarheid van economische en financiële gegevens te verbeteren. Aanbeveling 19 benadrukt het vereiste om de beschikbaarheid van statistieken inzake niet-zakelijk onroerend goed en zakelijk onroerend goed te verbeteren. De follow-up van dit initiatief, waaronder een overeen te komen CRE-definitie, komt eraan en kan enige input verschaffen voor de data die het ESRB voor zijn doeleinden nodig heeft.
- e) Het consultatiedocument van het Bazels Comité voor banktoezicht inzake herzieningen van de gestandaardiseerde benadering voor kredietrisico ⁽⁴⁾ omschrijft CRE eveneens als het tegenovergestelde van RRE. Een RRE-blootstelling wordt omschreven als een blootstelling die is gedekt door onroerend goed dat naar zijn aard een woning is en voldoet aan alle toepasselijke wettelijke voorschriften waardoor het onroerend goed bewoond mag worden, d.w.z. niet-zakelijk onroerend goed. Een CRE-blootstelling wordt omschreven als een blootstelling die is gedekt door onroerend goed dat geen zakelijk onroerend goed is.

Gezien de beperkingen van de definities hierboven verstrekt deze aanbeveling een CRE-werkdefinitie specifiek voor macroprudentiële doeleinden. CRE wordt omschreven als inkomsten genererend onroerend goed, met uitzondering van sociale woningen, door eindgebruikers aangehouden onroerend goed en voor verhuur bestemde woningen.

Over de vraag of onroerend goed in aanbouw kan worden beschouwd als CRE, kan gediscussieerd worden. Dienaangaande verschillen nationale praktijken. De ervaring van een aantal lidstaten tijdens de recente financiële crisis heeft evenwel aangetoond hoe belangrijk het is voor doeleinden van financiële stabiliteit om investeringen in, en de financiering van deze economische bedrijvigheid te monitoren. Bovendien wordt verwacht dat nieuw onroerend goed in aanbouw na voltooiing de toekomstige CRE-stand zal doen toenemen. Binnen het kader van deze aanbeveling wordt onroerend goed in aanbouw derhalve beschouwd als een subcategorie van CRE.

⁽¹⁾ Zie: EBA question ID 2014_1214 van 21 november 2014.

⁽²⁾ Verordening (EU) 2016/867 van de Europese Centrale Bank van 18 mei 2016 betreffende de verzameling van gedetailleerde kredietgegevens en kredietrisicogegevens (ECB/2016/13) (PB L 144 van 1.6.2016, blz. 4).

⁽³⁾ „Financial Stability Board and International Monetary Fund, The financial crisis and information gaps” — Verslag aan de ministers van Financiën en de centralebankgouverneurs van de G20 van 29 oktober 2009.

⁽⁴⁾ Basel Committee on Banking Supervision, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, december 2015.

Sociale woningen zijn een complex segment van de onroerendgoedmarkt, aangezien het in en tussen landen verschillende vormen kan aannemen. Sociale woningen zouden niet in de CRE-definitie moeten worden opgenomen wanneer een overheidsorgaan de transactiewaarde van onroerend goed of de voor eigenaars van dergelijk onroerend goed geldende huur direct beïnvloedt hetgeen resulteert in huren die lager zijn dan de in de huidige markt vastgestelde. Nationale autoriteiten moet de grens tussen sociale woningen en de particuliere verhuursector in hun land op basis van dit criterium afbakenen.

Voor verhuur bestemde woningen zijn niet-zakelijk onroerend goed die het directe eigendom zijn van particuliere huishoudens⁽¹⁾, primair om verhuurd te worden aan huurders. Thans is deze bedrijvigheid slechts in een paar lidstaten significant. Accommodatie bestemd voor verhuur is dus een grensgebied tussen RRE en CRE. Aangezien dit normaliter een parttime bedrijvigheid is, kunnen niet-beroepshuisbazen met een kleine onroerendgoedportfolio voor doeleinden van financiële stabiliteit eerder beschouwd worden als deel van de RRE- en niet van de CRE-sector. Gezien de onderscheiden risicokenmerken wordt nationale macroprudentiële autoriteiten desalniettemin aanbevolen ontwikkelingen in deze submarkt te monitoren, gebruik makend van een aantal aanvullende en specifieke indicatoren, indien deze bedrijvigheid een significante risicobron is of een significant deel uitmaakt van de standen of stromen van de totale RRE-kredietverlening.

2. Gegevensbronnen over zakelijk onroerend goed

2.1. Indicatoren voor de fysieke CRE-markt

CRE-indicatoren inzake de fysieke markt kunnen worden verkregen via:

- a) overheidsbronnen, bijv. nationale bureaus voor statistiek of kadasters, of
- b) particuliere gegevensverstrekkers die een substantieel deel van de CRE-markt bestrijken.

Het ESRB-verslag over zakelijk onroerend goed en financiële stabiliteit in de EU geeft een overzicht van beschikbare prijsindexen en mogelijke gegevensbronnen⁽²⁾.

2.2. Indicatoren inzake de CRE-blootstellingen van het financiële stelsel

De blootstellingen van marktdeelnemers, tenminste die uit de financiële sector, kunnen worden verzameld uit toezicht-rapportage. De ECB en EAVB hebben sommige gegevens al op nationaal niveau verzameld. Deze gegevens zijn evenwel niet zeer gedetailleerd. Nieuwe toezichtrapportagetemplates voor banken, bijv. Financial Reporting (FINREP) en Common Reporting (COREP), voor verzekeraars uit hoofde van Richtlijn 2009/138/EG van het Europees Parlement en van de Raad⁽³⁾ en voor beleggingsinstellingen uit hoofde van Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en van de Raad⁽⁴⁾, kunnen meer gedetailleerd inzicht verschaffen in de blootstellingen van financiële instellingen ten opzichte van CRE.

De indelingen in de statistische classificatie van economische activiteiten in de Europese Gemeenschap (NACE rev. 2.0) kunnen helpen de blootstellingen van financiële instellingen ten opzichte van CRE goed te situeren, aangezien er dienaangaande tussen de Unie-instellingen brede overeenstemming bestaat en zij worden gebruikt in wettelijke rapportagetemplates voor banken en verzekeringsondernemingen. Twee afdelingen lijken dienaangaande relevant te zijn:

- a) afdeling F: bouwsector, met uitzondering van civil engineering, en
- b) afdeling L: onroerendgoedactiviteiten, met uitzondering van bemiddeling in onroerend goed.

⁽¹⁾ Luidens punt 2.118 van hoofdstuk 2 van bijlage A bij Verordening (EU) nr. 549/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 21 mei 2013 betreffende het Europees systeem van nationale en regionale rekeningen in de Europese Unie (PB L 174 van 26.6.2013, blz. 1), „bestaat de sector huishoudens [...] uit personen of groepen van personen in hun hoedanigheid van consument en personen of groepen van personen die als consument en ondernemer goederen en al dan niet financiële diensten voor de markt produceren (marktproducenten), voor zover de goederen en diensten niet worden geproduceerd door afzonderlijke entiteiten die als quasi-vennootschap worden aangemerkt. Deze sector omvat ook personen of groepen van personen die als producent uitsluitend voor eigen finaal gebruik goederen en niet-financiële diensten voortbrengen.”.

⁽²⁾ ESRB, Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU, december 2015, met name bijlage II, afdeling 2.2.

⁽³⁾ Richtlijn 2009/138/EG van het Europees Parlement en de Raad van 25 november 2009 betreffende de toegang tot en uitoefening van het verzekerings- en het herverzekeringsbedrijf (Solvabiliteit II) (PB L 335 van 17.12.2009, blz. 1).

⁽⁴⁾ Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010 (PB L 174 van 1.7.2011, blz. 1).

Het belangrijkste nadeel van het gebruik van NACE-classificaties is dat zij economische sectoren betreffen en geen leningen. Bijvoorbeeld, een lening die werd verstrekt aan een onroerendgoedonderneming om een vloot auto's aan te kopen, zal onder afdeling L gerapporteerd worden, ook al gaat het niet om een CRE-lening.

2.3. Gebruik van gegevens betreffende de particuliere sector

Indien nationale macroprudentiële autoriteiten gegevens gebruiken van een particuliere gegevensverstrekker om de CRE-indicatoren samen te stellen, wordt van hen verwacht dat zij daarbij verschillen in reikwijdtes en definities vergeleken met de in deze aanbeveling verlangde vaststellen. Zij moeten tevens details kunnen verstrekken over de door de verstrekker gehanteerde onderliggende methodologie en de steekproefdekking. Gegevens van een particuliere gegevensverstrekker moeten ten opzichte van de globale markt en de in aanbeveling D bedoelde uitsplitsingen representatief zijn:

- a) onroerendgoedtype;
- b) de locatie van het onroerend goed;
- c) investeerderstype en nationaliteit;
- d) kredietverlenerstype en nationaliteit.

3. Relevante uitsplitsingen van de indicatoren

Aangaande de in aanbeveling D uiteengezette relevante uitsplitsingen moeten nationale macroprudentiële autoriteiten een beoordeling kunnen verstrekken van het belang van dergelijke uitsplitsingen voor hun CRE-markt wanneer zij die uitsplitsingen gebruiken voor monitoringdoeleinden, tevens rekening houdend met het evenredigheidsbeginsel.

„Onroerendgoedtype”: betreft het primaire gebruik van een zakelijk onroerend goed. Voor CRE-indicatoren moet deze uitsplitsing de volgende categorieën omvatten:

- a) voor woondoeleinden, bijv. appartementsgebouwen;
- b) detailhandel, bijv. hotels, restaurants, winkelcentra;
- c) kantoren, bijv. onroerend goed dat primair als beroeps- of bedrijfsruimte wordt gebruikt;
- d) industrieel, bijv. onroerend goed gebruikt voor productie, distributie en logistiek;
- e) overige types zakelijk onroerend goed.

Indien een onroerend goed een gemengd gebruik heeft, moet het worden beschouwd als afzonderlijk onroerend goed (bijvoorbeeld op grond van de oppervlakte voor elk gebruik) indien het haalbaar is om een dergelijke uitsplitsing te maken; anders kan het onroerend goed ingedeeld worden volgens zijn hoofdgebruik.

„Ligging onroerend goed” betreft de geografische uitsplitsing (bijv. naar regio), of naar onroerendgoedsuubmarkten, moet ook top- en niet-toplocaties omvatten. Een toplocatie wordt in het algemeen gezien als de beste locatie in een bepaalde markt hetgeen ook blijkt uit de huuropbrengst (dat normaliter de laagste op de markt is). Voor kantoren zou dit een centrale locatie in een grote stad kunnen zijn. Voor detailhandelgebouwen kan dit een stadscentrum zijn met veel voetgangers of een centraal gelegen winkelcentrum. Voor logistieke gebouwen kan dit een locatie zijn met de nodige infrastructuur en diensten met een uitstekende toegang tot openbaarvervoernetwerken.

„Investeerderstype” betreft brede investeerdercategorieën, zoals:

- a) banken;
- b) verzekeringsmaatschappijen;
- c) pensioenfondsen;
- d) beleggingsfondsen;
- e) onroerendgoedvennootschappen;
- f) overige.

Waarschijnlijk zijn slechts gegevens beschikbaar over de geregistreerde kredietnemer of investeerder. Nationale macroprudentiële autoriteiten moeten zich er evenwel bewust van zijn dat de geregistreerde kredietnemer of investeerder niet dezelfde kunnen zijn als de uiteindelijke kredietnemer of investeerder die het finale risico draagt. De autoriteiten worden derhalve ertoe aangemoedigd ook informatie te monitoren over de uiteindelijke kredietnemer of investeerder, indien mogelijk, bijv. middels bij marktdeelnemers verzamelde informatie, om een beter inzicht te hebben van het gedrag van marktdeelnemers en -risico's.

„Kredietverlener-type” betreft brede kredietverlenercategorieën, zoals:

- a) banken, waaronder „bad banks”;
- b) verzekeringsmaatschappijen;
- c) pensioenfondsen.

Nationale macroprudentiële autoriteiten zouden de lijst van investeerder- en kredietverlener-types eventueel aan moeten passen om de kenmerken van de lokale CRE-sector weer te geven.

„Nationaliteit”: betreft het land van oprichting van de marktdeelnemer. De nationaliteit van investeerders en kredietverlener moet ten minste worden uitgesplitst naar de drie volgende categorieën:

- a) binnenland;
- b) rest van de Europese Economische Ruimte;
- c) rest van de wereld.

Nationale macroprudentiële autoriteiten moeten zich er bewust van zijn dat de nationaliteit van de geregistreerde investeerder of kredietverlener kan verschillen van de nationaliteit van de uiteindelijke investeerder of kredietverlener die het finale risico draagt. De autoriteiten worden derhalve ertoe aangemoedigd ook informatie te monitoren over de uiteindelijke kredietverlener of investeerder, bijv. middels bij marktdeelnemers verzamelde informatie.

4. Berekeningsmethoden voor de fysiekemarktindicatoren

CRE-prijzen betreffen een constante numerieke kwaliteit, d.w.z. de marktwaarde van onroerend goed zonder mutaties zoals afschrijving (en veroudering) of waardeinstijging (bijv. renovatie) middels een kwaliteitsaanpassing.

Richtsnoeren uit door Eurostat geïnitieerd werk adviseren dat prijsgegevens uit feitelijke transacties verzameld moeten worden. Indien deze niet beschikbaar zijn en/of niet volledig representatief zijn mogen ze worden geëxtrapoleerd middels schattings- of waarderingsgegevens zolang deze gegevens de huidige marktprijs weerspiegelen, en geen duurzame prijsmetingsmethode. Indien een kredietverlener of investeerder een special purpose vehicle (SPV) gebruikt als een specifieke CRE-financieringstechniek, moeten die kredietverlening of investeringen worden beschouwd als directe CRE-lening-verlening of holdings („look-through” approach).

5. Beoordeling van blootstellingen van het financiële stelsel ten opzichte van zakelijk onroerend goed

De blootstelling van het financiële stelsel ten opzichte van CRE bestaat uit kredietverlening, vaak door banken en soms ook door verzekeringsmaatschappijen, en investeringen, vaak gedaan door verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen en beleggingsfondsen. Investerings kunnen direct aangehouden CRE betreffen, bijv. eigendomsrecht op een CRE, en indirect aangehouden CRE, bijv. middels effecten en beleggingsfondsen.

Bij de beoordeling van deze blootstellingen voor het stelsel als geheel moeten nationale macroprudentiële autoriteiten zich bewust zijn van het dubbeltellingsrisico. Investeerders kunnen direct en indirect investeren in CRE. Pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen kunnen bijvoorbeeld vaak indirect in CRE investeren.

Het kan ook moeilijker zijn om blootstellingen van buitenlandse marktdeelnemers in kaart te brengen die een belangrijk deel van de markt kunnen zijn⁽¹⁾. Aangezien deze marktdeelnemers belangrijk zijn voor de werking van de CRE-markt, wordt geadviseerd hun activiteiten te monitoren.

Aangezien verliezen uit CRE-activiteiten vaak zijn geconcentreerd in CRE-kredietverlening door banken, worden nationale macroprudentiële autoriteiten ertoe aangemoedigd tijdens hun monitoring bijzondere aandacht te besteden aan deze activiteit.

⁽¹⁾ ESRB, Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU, december 2015, met name afdeling 2.3 en vak 1.

6. Methodes voor de berekening van LTV

Bijlage IV zet de methodes uiteen voor de berekening van LTV-O en LTV-C. Er is evenwel een aantal specifieke kenmerken waarmee rekening moet worden gehouden bij de berekening van deze ratio's voor CRE.

Ingeval van een gesyndiceerde lening moet de LTV-O berekend worden als het initiële bedrag van alle aan de kredietnemer verstrekte leningen ten opzichte van de waarde van het onroerend goed bij initiëring. Gaat het om meer dan één onroerend goed, dan moet de LTV-O berekend worden als de ratio van de initiële lening(en)bedragen ten opzichte van de totale waarde van het betrokken onroerend goed.

Aangezien het aantal onroerende goederen kleiner is en het onroerend goed heterogener is in de CRE-sector dan in de RRE-sector, is het gepaster om de LTV-C te berekenen op basis van een waardebeoordeling van het individuele onroerend goed en geen waarde- of prijsindex te gebruiken.

Ten slotte moeten nationale macroprudentiële autoriteiten de distributie van LTV monitoren met speciale aandacht voor de meest riskante leningen, d.w.z. de leningen met de hoogste LTV, aangezien verliezen vaak resulteren uit zo'n staartrisico.

7. Methodes voor de berekening van de rente-dekkingratio (ICR) en de schuldenaflossing-dekkingratio (DSCR)

De rente-dekkingratio (ICR) en de schuldaflissing-dekkingratio (DSCR) verwijzen naar door een CRE, of een geheel van onroerend goed, gegenereerde inkomsten, min belastingen en bedrijfskosten die de kredietnemer moet maken om de waarde van het onroerend goed in stand te houden.

ICR is:

$$ICR = \frac{\text{netto jaarlijkse huurinkomsten}}{\text{jaarlijkse rentelasten}}$$

Voor de berekening van ICR:

- a) „netto jaarlijkse huurinkomsten” omvat de jaarlijkse huurinkomsten uit verhuur van CRE voor eigenaren min belastingen en ter behoud van de waarde van het onroerend goed gemaakte bedrijfskosten;
- b) „jaarlijkse rentelasten”: zijn de rentelasten die samenhangen met de door CRE, of een geheel van onroerend goed, gedekte lening.

De ICR beoogt te meten in hoeverre de door een onroerend goed gegenereerde inkomsten volstaan voor de betaling van de rentelasten die een kredietnemer moet dragen om dat onroerend goed aan te kopen. ICR moet derhalve op onroerendgoedniveau geanalyseerd worden.

DSCR is:

$$DSCR = \frac{\text{netto jaarlijkse huurinkomsten}}{\text{jaarlijkse aflossing}}$$

Voor de berekening van DSCR:

- a) „netto jaarlijkse huurinkomsten” zijn de jaarlijkse huurinkomsten uit verhuur van CRE voor eigenaren min belastingen en ter behoud van de waarde van het onroerend goed gemaakte bedrijfskosten;
- b) „jaarlijkse aflossing”: is de jaarlijkse aflossing die samenhangt met de door CRE, of een geheel van onroerend goed, gedekte lening.

De DSCR beoogt het gewicht te beoordelen van de globale schuldenlast die een onroerend goed voor een kredietnemer genereert. De deler omvat derhalve niet alleen rentelasten, maar hoofdsomaflossing, d.w.z. hoofdsomaflossingen. De belangrijkste kwestie voor een dergelijke indicator is of de indicator moet worden berekend op onroerendgoedniveau of op kredietnemerniveau. CRE-financiering wordt normaliter verstrekt zonder regresmogelijkheden, d.w.z. de kredietverlener heeft alleen recht op terugbetaling uit het inkomen van het onroerend goed en niet uit andere inkomsten of activa van de kredietnemer. Het is derhalve realistischer en gepast om de DCSR op onroerendgoedniveau te berekenen. Voorts, indien de nadruk zou worden gelegd op het globale inkomen van een kredietnemer, dan zou dat belangrijke consolidatiekwesties opwerpen die het nog moeilijker zouden maken een tussen de lidstaten vergelijkbare maatstaf te definiëren.

8. Aanvullende indicatoren die relevant zijn voor onroerend goed in aanbouw

Voor CRE in aanbouw kunnen nationale macroprudentiële autoriteiten, in plaats van de LTV bij initiëring, lening-kostenratio (LTC) monitoren. De LTC is het initiële bedrag van alle verstrekte leningen in verband met de kosten gemoeid met de bouw van het CRE tot voltooiing.

Bovendien moeten nationale macroprudentiële autoriteiten hun monitoring concentreren op de meest riskante ontwikkelingen, d.w.z. de ontwikkelingen met zeer lage voorverhuur- of voorverkoopratio's. Voor gebouwen in aanbouw is de voorverhuurratio gelijk aan de oppervlakte — die door de onroerendgoedonderneming al is verhuurd ten tijde van de uitgifte van de lening — ten opzichte van de totale oppervlakte die beschikbaar zal zijn na voltooiing van het onroerend goed; evenzeer is de preverkoopratio gelijk aan de oppervlakte — die door de onroerendgoedonderneming al is verkocht ten tijde van de uitgifte van de lening — ten opzichte van de totale oppervlakte die beschikbaar zal zijn na voltooiing van het onroerend goed.

9. Jaarlijkse publicatie van onroerendgoedblootstellingen door de ESA's

Gebruikmakend van de uit de wettelijke rapportagetemplates beschikbare informatie wordt de ESA's aanbevolen tenminste jaarlijks geaggregeerde informatie te publiceren over blootstellingen ten opzichte van de verschillende nationale CRE-markten in de Unie voor de entiteiten die onder hun toezicht vallen en op solobasis. Die openbaarmaking zal naar verwachting de kennis verbeteren van nationale macroprudentiële autoriteiten over de activiteit van entiteiten uit andere lidstaten op hun nationale CRE-markt. Indien er bezorgdheid bestaat over de reikwijdte of kwaliteit van de bekendgemaakte gegevens, moet die bekendmaking vergezeld worden van passende opmerkingen.

In het algemeen kunnen de ESA's het voor nationale macroprudentiële autoriteiten in de Unie mogelijk maken om de blootstellingen van alle financiële instellingen in de Unie ten opzichte van hun nationale markt te beoordelen. Dat betekent dat de voor alle financiële instellingen in de Unie verzamelde gegevens op landniveau geaggregeerd moeten worden.

Bij de openbaarmaking van die geaggregeerde informatie moeten de ESA's gebruik maken van informatie in wettelijke rapportagetemplates die een geografische uitsplitsing verstrekken van kredietblootstellingen en/of (directe en indirecte) investeringen. Indien rapportagetemplates een uitsplitsing naar NACE-codes⁽¹⁾ verstrekken, kan naar CRE verwezen worden als de „F”- en „L”-afdelingen, alhoewel strikt genomen volgens de in deze aanbeveling vastgestelde CRE-definitie sommige subcategorieën niet moeten worden opgenomen.

⁽¹⁾ Verordening (EG) nr. 1893/2006 van het Europees Parlement en de Raad van 20 december 2006 tot vaststelling van de statistische classificatie van economische activiteiten NACE Rev. 2 en tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 3037/90 en enkele EG-verordeningen op specifieke statistische gebieden (PB L 393 van 30.12.2006, blz. 1).