

## I

(Resoluties, aanbevelingen en adviezen)

## AANBEVELINGEN

## EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S

## AANBEVELING VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S

van 2 december 2021

betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Duitsland

(ESRB/2021/10)

(2022/C 122/01)

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 <sup>(1)</sup>, en met name artikel 3, lid 2, punten b) en d), en de artikelen 16 en 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 <sup>(2)</sup>, en met name artikel 18,

Overwegende hetgeen volgt:

- (1) De onroerendgoedsector speelt een belangrijke rol in de economie en de ontwikkelingen in deze sector kunnen een wezenlijke invloed op het financiële stelsel hebben. Voorbije financiële crises toonden aan dat instabiele ontwikkelingen in onroerendgoedmarkten ernstige gevolgen kunnen hebben voor de stabiliteit van het financiële stelsel en de economie als geheel, hetgeen ook kan leiden tot negatieve grensoverschrijdende overloopeffecten. Ongunstige ontwikkelingen in de onroerendgoedmarkten in sommige lidstaten hebben in het verleden geleid tot grote kredietverliezen en/of hebben een negatieve impact gehad op de reële economie. Dergelijke effecten weerspiegelen de nauwe wisselwerking tussen de onroerendgoedsector, financieringsverstrekkers en andere economische sectoren. Bovendien kunnen de terugkoppelingseffecten tussen het financiële stelsel en de reële economie de negatieve ontwikkelingen versterken.
- (2) Deze koppelingen zijn belangrijk omdat zij erop duiden dat uit de onroerendgoedsector stammende risico's een systeemimpact kunnen hebben. Kwetsbaarheden in het financiële stelsel hebben de neiging te accumuleren wanneer de onroerendgoedcyclus een opwaartse trend vertoont. De waargenomen lagere risico's van, en de eenvoudiger toegang tot, financiering kunnen bijdragen tot een snelle krediet- en investeringsexpansie, alsmede een toegenomen vraag naar onroerend goed, waardoor een opwaartse druk op de onroerendgoedprijzen ontstaat. Bovendien kunnen de terugkoppelingseffecten tussen de huizenprijzen en de kredieten potentiële systeemrelevante gevolgen hebben. Tijdens een afzwakkende onroerendgoedcyclus daarentegen kunnen striktere kredietvoorwaarden, sterkere risicoaversie en de neerwaartse druk op onroerendgoedprijzen de veerkracht van kredietnemers en kredietgevers negatief beïnvloeden, waardoor de economische omstandigheden verslechteren.

<sup>(1)</sup> PB L 331 van 15.12.2010, blz. 1.

<sup>(2)</sup> PB C 58 van 24.2.2011, blz. 4.

- (3) Kwetsbaarheden met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed (*residential real estate*) kunnen een bron van systeemrisico vormen en zowel direct als indirect van invloed zijn op de financiële stabiliteit. Directe effecten bestaan uit kredietverliezen op hypotheekportefeuilles vanwege ongunstige economische of financiële omstandigheden en gelijktijdige negatieve ontwikkelingen in de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt. Indirecte effecten kunnen verband houden met aanpassingen in de consumptie van de huishoudens, hetgeen verdere gevolgen kan hebben voor de reële economie en de financiële stabiliteit.
- (4) Zoals opgemerkt in overweging 4 van Aanbeveling ESRB/2013/1 van het Europees Comité voor Systeemrisico's <sup>(3)</sup>, is de uiteindelijke doelstelling van macroprudentieel beleid bij te dragen aan de waarborging van de stabiliteit van het financiële stelsel als geheel, onder meer door de schokbestendigheid van het financiële stelsel te versterken en de opbouw van systeemrisico's te verminderen, en aldus te zorgen voor een duurzame bijdrage van de financiële sector aan de economische groei.
- (5) Te dien einde kunnen de macroprudentiële autoriteiten gebruik maken van één of meer van de in Richtlijn 2013/36/EU van het Europees Parlement en de Raad <sup>(4)</sup> en Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad <sup>(5)</sup> vervatte kapitaal-gebaseerde macroprudentiële maatregelen, en/of kredietnemer-gebaseerde macroprudentiële maatregelen die uitsluitend gebaseerd zijn op nationaal recht, afhankelijk van de beoordeling van de risico's. Hoewel de kapitaal-gebaseerde maatregelen in de eerste plaats gericht zijn op het versterken van de schokbestendigheid van het financiële stelsel, kunnen de kredietnemer-gebaseerde maatregelen bijzonder geschikt zijn om de verdere opbouw van systeemrisico's met betrekking tot nieuwe woningkredieten te voorkomen.
- (6) In 2019 heeft het Europees Comité voor systeemrisico's (ESRB) een systematische en toekomstgerichte evaluatie van kwetsbaarheden met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed in de Europese Economische Ruimte (EER) uitgevoerd <sup>(6)</sup>. Deze beoordeling heeft het ESRB in staat gesteld in verschillende landen een aantal kwetsbaarheden op middellange termijn te identificeren als bronnen van systeemrisico voor de financiële stabiliteit, hetgeen heeft geleid tot de afgifte van waarschuwingen aan vijf landen, waaronder Duitsland <sup>(7)</sup>.
- (7) In 2019 waren de belangrijkste geïdentificeerde kwetsbaarheden in de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt in Duitsland de aanzienlijke overwaardering van de huizenprijzen in stedelijke gebieden in combinatie met de wijdverbreide en snelle dynamiek van de huizenprijzen en bepaalde tekenen van versoepeling van de kredietverleningsnormen voor woningkredieten, zij het in de context van algemene onzekerheid als gevolg van een aanzienlijk gebrek aan gegevens.
- (8) Het ESRB heeft onlangs een verdere systematische en toekomstgerichte evaluatie afgesloten van kwetsbaarheden met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed in de EER. Uit de resultaten van deze evaluatie blijkt dat sommige landen, na ontvangst van landspecifieke waarschuwingen in september 2019, verdere acties hebben ondernomen om de gerelateerde kwetsbaarheden te verhelpen. In het bijzonder, heeft de Tsjechische Republiek een rechtskader voor kredietnemer-gebaseerde maatregelen vastgesteld, heeft Duitsland een rechtsbasis vastgesteld voor de verzameling van gegevens over kredietverleningsnormen voor nieuwe woningkredieten aan huishoudens, heeft Frankrijk grenswaarden voor de schuldaflossing-inkomenratio (*debt-service-to-income* (DST) ratio) geactiveerd, heeft IJsland de grenswaarden voor de lening-waarderatio's (*loan-to-value* (LTV) ratios) aangescherpt en heeft Noorwegen het percentage van zijn systeemrisicobuffer aangescherpt. In het licht van de toenemende kwetsbaarheden werden de door sommige landen ondernomen acties in de evaluatie van het ESRB evenwel ontoereikend geacht.
- (9) De uitbraak van de COVID-19-pandemie in 2020 en de daarmee samenhangende crisis hebben niet geleid tot een cyclische daling van de huizenmarkten. Na een periode van geleidelijke groei, tegen de achtergrond van lage rentevoet, is reële stijging van de huizenprijzen en de groei van de kredietverlening in verschillende landen eerder verder versneld en heeft de groei van het inkomen van huishoudens ruimschoots overtroffen. Om de gevolgen van de pandemie en de daaruit voortvloeiende economische onzekerheid te beperken, zijn diverse maatregelen en beleidslijnen, zoals moratoria en overheidsgaranties ten uitvoer gelegd. In deze brede beleidscontext zijn in sommige landen eerder geplande macroprudentiële maatregelen tijdelijk versoepeld of is de activering ervan uitgesteld. De thans waargenomen verbetering van de economische situatie maakt een aanpassing van het macroprudentieel beleid mogelijk in de landen waar aan niet-zakelijk onroerend goed gerelateerde kwetsbaarheden zich voortdurend hebben opgebouwd.

<sup>(3)</sup> Aanbeveling ESRB/2013/1 van het Europees Comité voor Systeemrisico's van 4 april 2013 inzake tussenliggende doelstellingen en instrumenten van macroprudentieel beleid (PB C 170 van 15.6.2013, blz. 1).

<sup>(4)</sup> 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 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).

<sup>(5)</sup> Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en tot wijziging van Verordening (EU) nr. 648/2012 (PB L 176 van 27.6.2013, blz. 1).

<sup>(6)</sup> Zie "Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries", ESRB, september 2019, beschikbaar op de website van het ESRB onder: [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(7)</sup> Waarschuwing ESRB/2019/11 van het Europees Comité voor systeemrisico's van 27 juni 2019 betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Duitsland (PB C 366 van 30.10.2019, blz. 45).

- (10) Wat Duitsland betreft, is uit deze recente evaluatie gebleken dat, ondanks de vaststelling van een rechtskader voor kredietnemer-gebaseerde maatregelen in 2017, bestaande uit een beperkt aantal maatregelen (een bovengrens voor de LTV-ratio en een afschrijvingsvereiste), geen van de maatregelen geactiveerd werden om de accumulatie van kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector aan te pakken. Het ESRB merkt op dat, binnen het huidige rechtskader, niet voldaan werd aan de vereisten voor de activering van bestaande kredietnemer-gebaseerde maatregelen.
- (11) Uit de beoordeling van het ESRB blijkt eveneens dat de stijgingen van de huizenprijzen zich zowel in stedelijke, als in landelijke gebieden hebben voorgedaan. Bijgevolg wijzen bestaande ramingen op een hoge en toenemende overwaardering van de huizenprijzen in Duitsland. Een uitgebreide analyse van de kwetsbaarheden wordt momenteel belemmerd door het gebrek aan gedetailleerde gegevens over kredietverleningsnormen voor woningkredieten, zij het dat actie is ondernomen om gegevens van 2023 te verzamelen als gevolg van de inwerkingtreding in 2021 van de nationale verordening betreffende de gegevensverzameling over woningkredieten. Voor de recente periode geven de beschikbare gegevens een gemengd beeld over de evolutie van de kredietverleningsnormen voor woningkredieten. Terwijl de resultaten van de enquête naar kredietverlening door banken (*Bank Lending Survey* – BLS) in het eurogebied suggereren dat de voorwaarden voor woningaankoop verder zijn verscherpt gedurende 2020, wijst een alternatieve gegevensbron in de particuliere sector<sup>(8)</sup> op een verdere stijging van het aandeel van kredietaanvragen met hoge LTV-ratio's in 2020. Een andere aan de Duitse autoriteiten beschikbare gegevensbron in de particuliere sector, die actuele transactiegegevens bevat en die een deel van de totale markt weergeeft, bevestigt dat de LTV-ratio's enigszins gestegen zijn gedurende het laatste decennium. Voorts zijn in overeenstemming met de BLS de LTV-ratio's gedaald in de nasleep van de crisis. De gegevens onthullen eveneens dat de DSTI-ratio's en de looptijden gedaald zijn in de eerste helft van de jaren 2010-2019 en opnieuw gestegen zijn in de tweede helft. Aan de andere kant zijn de schuld-inkomenratio's (debt-to-income (DTI) ratios) gestaag gestegen sinds 2009.
- (12) Daarnaast heeft Duitsland, na het verminderen van het anticyclische kapitaalbufferpercentage naar aanleiding van de COVID-19 crisis, geen verder gebruik gemaakt van de kapitaal-gebaseerde maatregelen om de bestaande kwetsbaarheden ten gevolge van de niet-zakelijkonroerendgoedsector aan te pakken en de financiële stabiliteit te bevorderen.
- (13) In het licht van deze recente ontwikkelingen, met name gezien het bewijs van overwaardering van de huizenprijzen, heeft het ESRB geconcludeerd dat kredietnemer-gebaseerde maatregelen moeten worden geactiveerd om kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Duitsland aan te pakken. De Duitse autoriteiten moeten om die reden onverwijld een juridisch bindende of, indien dit volgens het Duitse recht niet mogelijk is, een niet-juridisch bindende grenswaarde voor de LTV-ratio activeren om deugdelijke kredietverleningsnormen tegen de overwaardering van de huizenprijzen te garanderen. Tegelijkertijd, en ter aanvulling van de maatregel betreffende de LTV-ratio, versterken kapitaal-gebaseerde maatregelen, zoals de activering van de anticyclische kapitaalbuffer of de sectorspecifieke systeemrisicobuffer, de schokbestendigheid van de banksector in Duitsland tegen de eventueel reeds geaccumuleerde kwetsbaarheden in de niet-zakelijkonroerendgoedsector, gelet op de heersende overwaardering van de huizenprijzen en de onzekerheid omtrent de kredietverleningsnormen voor hypothecaire leningen die in de afgelopen jaren zijn verstrekt. Voorts kan een passende combinatie met juridisch bindende of, indien dit volgens het Duitse recht niet mogelijk is, niet-juridisch bindende inkomensgerelateerde instrumenten, de doeltreffendheid van de grenswaarde voor de LTV-ratio bij de bestrijding van de met de financiering van met niet-zakelijk onroerend goed verband houdende kwetsbaarheden, vergroten. Het Duitse rechtskader voor kredietnemer-gebaseerde maatregelen moet om die reden worden aangevuld met inkomensgerelateerde instrumenten en dienovereenkomstig worden aangepast om de tijdige activering van kredietnemer-gebaseerde maatregelen mogelijk te maken, en bijgevolg de opbouw van kwetsbaarheden te vermijden,

HEEFT DE VOLGENDE AANBEVELING VASTGESTELD:

#### AFDELING 1

#### AANBEVELINGEN

##### **Aanbeveling A — Grenswaarde voor de LTV-ratio**

Aanbevolen wordt dat de betrokken autoriteiten een juridisch bindende grenswaarde voor de LTV-ratio voorschrijven teneinde de kwetsbaarheden in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Duitsland als een bron van risico voor de financiële stabiliteit te beperken, die mogelijk ernstige negatieve gevolgen voor de reële economie kunnen hebben. Indien dit volgens het Duits recht niet mogelijk is, wordt aanbevolen dat de betrokken autoriteiten een niet-juridisch bindende grenswaarde voor de LTV-ratio activeren om de daarin uiteengezette doelstellingen na te streven.

<sup>(8)</sup> Informatie verstrekt door een kredietmakelaarsplatform die echter eventueel niet volledig representatief is voor de Duitse hypotheekmarkt.

**Aanbeveling B — Activering van kapitaal-gebaseerde maatregelen**

Aanbevolen wordt dat de betrokken autoriteiten passende kapitaal-gebaseerde maatregelen activeren teneinde de schokbestendigheid van de in Duitsland vergunninghoudende kredietinstellingen te waarborgen en de in aanbeveling A genoemde grenswaarde voor de LTV-ratio aan te vullen teneinde de kwetsbaarheden in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Duitsland als een bron van risico voor de financiële stabiliteit te beperken.

**Aanbeveling C — Rechtskader voor kredietnemer-gebaseerde maatregelen in verband met de niet-zakelijkonroerendgoedsector**

Aanbevolen wordt dat de betrokken autoriteiten ervoor zorgen dat het bestaande rechtskader voor kredietnemer-gebaseerde maatregelen ten minste de volgende juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen omvat:

- a) grenswaarden die van toepassing zijn op de DTI-ratio en grenswaarden die van toepassing zijn op de DSTI-ratio;
- b) grenswaarden die van toepassing zijn op de LTV-ratio;
- c) grenswaarden die van toepassing zijn op de looptijd, en
- d) afschrijvingsvereisten.

**Aanbeveling D — Toezicht op kwetsbaarheden en activering van inkomensgerelateerde kredietnemer-gebaseerde maatregelen**

1. Aanbevolen wordt dat de betrokken autoriteiten nauwlettend toezicht houden op de kwetsbaarheden in verband met de schuldenlast van de huishoudens, de overwaardering van de huizenprijzen en de kredietverleningsnormen voor nieuwe hypothecaire leningen op middellange termijn.
2. Aanbevolen wordt dat, naargelang van de resultaten van de overeenkomstig subaanbeveling D, punt 1, uitgevoerde monitoring en teneinde de buitensporige accumulatie van kredietrisico's te voorkomen, de betrokken autoriteiten juridisch bindende inkomensgerelateerde kredietnemer-gebaseerde maatregelen, zoals grenswaarden voor de DTI-ratio of de DSTI-ratio, activeren. Indien dit volgens het Duitse recht niet mogelijk is, wordt aanbevolen dat de betrokken autoriteiten niet-juridisch bindende inkomensgerelateerde kredietnemer-gebaseerde maatregelen activeren om de daarin uiteengezette doelstellingen na te streven.

## AFDELING 2

## IMPLEMENTATIE

**1. Definities**

1. Voor de toepassing van deze aanbeveling gelden de volgende definities:
  - a) "betrokken autoriteiten": de autoriteiten die belast zijn met de wijziging van het rechtskader voor kredietnemer-gebaseerde maatregelen, de activering van kredietnemer-gebaseerde maatregelen, het toezicht op systeemrisico's of de activering van kapitaal-gebaseerde maatregelen in Duitsland;
  - b) "lening-waarderatio" (*loan-to-value (LTV) ratio*): 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;
  - c) "kapitaal-gebaseerde maatregelen": eigenvermogensvereisten die zijn opgelegd aan een kredietinstelling ter voorkoming en/of beperking van het in artikel 2, punt c), van Verordening (EU) nr. 1092/2010, met inbegrip van de artikelen 124, 164 of 458 van Verordening (EU) nr. 575/2013 of titel VII, hoofdstuk 4, van Richtlijn (EU) 2013/36, gedefinieerde systeemrisico, zoals de contracyclische kapitaalbuffer of de sectorspecifieke systeemrisicobuffer;
  - d) "kredietinstelling": een kredietinstelling zoals gedefinieerd in artikel 4, lid 1, punt 1, van Verordening (EU) nr. 575/2013;
  - e) "kredietnemer-gebaseerde maatregelen": macroprudentiële maatregelen die gericht zijn op kredietnemers, met inbegrip van grenswaarden voor de LTV-ratio, de DTI-ratio, de DSTI-ratio, de looptijd en de afschrijvingsvereisten;
  - f) "schuld-inkomenratio" (*debt-to-income (DTI) ratio*): de jaarlijkse totale schuld van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiëring ten opzichte van het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiëring;

- g) "schuldaflossing-inkomenratio" (*debt service-to-income* (DSTI) *ratio*): de jaarlijkse totale schuldaflossing ten opzichte van het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiatie;
- h) "schuldaflossing": de gecombineerde rente- en hoofdsomterugbetaling op de totale schuld van een kredietnemer over een bepaalde periode;
- i) "looptijd": de duur van het contract van de hypothecaire lening in jaren ten tijde van de leninginitiatie;
- j) "afschrijvingsvereisten": maatregelen verband houdende met het afschrijvingschema van de lening.

## 2. Implementatiecriteria

1. De volgende criteria zijn van toepassing op de tenuitvoerlegging deze aanbeveling:

- a) er dient terdege rekening te worden gehouden met het evenredigheidsbeginsel, rekening houdend met de doelstelling en de inhoud van aanbeveling A, van aanbeveling B, van aanbeveling C en van aanbeveling D;
- b) bij het activeren van kredietnemer-gebaseerde maatregelen of kapitaal-gebaseerde maatregelen uit hoofde van aanbeveling A, aanbeveling B, en aanbeveling D, moet bij de kalibratie en geleidelijke invoering ervan rekening worden gehouden met de positie van Duitsland in de economische en financiële cycli en met alle mogelijke gevolgen voor de daaraan verbonden kosten en baten;
- c) de specifieke criteria voor de naleving van deze aanbeveling zijn opgenomen in de bijlage.

2. Geadresseerden worden verzocht aan het Europees Parlement, de Raad, de Commissie en het ESRB verslag te doen over de ingevolge deze aanbeveling ondernomen acties, of het niet-ondernemen van actie genoegzaam te rechtvaardigen. De verslagen dienen minimaal het volgende te bevatten:

- a) informatie over de inhoud en het tijdschema van de ondernomen acties;
- b) een beoordeling van de kwetsbaarheden in verband met de schuldenlast van de huishoudens en de kredietverleningsnormen voor nieuwe hypothecaire leningen, met inbegrip van de distributie van nieuwe hypothecaire leningen volgens hun LTV-, DTI-, en DSTI-ratio's, looptijden, en afschrijvingsprofielen, waarbij de relevante ratio's worden berekend overeenkomstig bijlage IV bij Aanbeveling ESRB/2016/14 van het Europees Comité voor systeemrisico's<sup>(\*)</sup>, vergezeld van een beoordeling van de werking van de genomen maatregelen, rekening houdend met de doelstellingen van deze aanbeveling;
- c) een gedetailleerde rechtvaardiging van het niet-ondernemen van actie of het afwijken van deze aanbeveling, met inbegrip van eventuele vertragingen.

## 3. Tijdschema voor het opvolgen van de aanbevelingen

Overeenkomstig artikel 17, lid 1, van Verordening (EU) nr. 1092/2010 moeten de geadresseerden aan het Europees Parlement, de Raad, de Commissie en het ESRB verslag doen over de ingevolge deze aanbeveling ondernomen acties, of het niet-ondernemen van actie genoegzaam rechtvaardigen. Geadresseerden worden verzocht dergelijke mededelingen in te dienen overeenkomstig de volgende termijnen:

### 1. Aanbeveling A

Uiterlijk op 30 juni 2023, en vervolgens op 30 juni 2025, worden de geadresseerden van aanbeveling A verzocht aan het Europees Parlement, de Raad, de Commissie en het ESRB verslag uit te brengen over alle maatregelen die zijn genomen met betrekking tot de instelling van een grenswaarde voor de LTV-ratio met het oog op de beperking van de kwetsbaarheden in de niet-zakelijkroerendgoedsector in Duitsland als een bron van risico voor de financiële stabiliteit. Wanneer meer dan één instantie verantwoordelijk is voor het ondernemen van acties om de vastgestelde kwetsbaarheden aan te pakken, moet één gezamenlijk verslag worden ingediend.

### 2. Aanbeveling B

Uiterlijk op 30 juni 2023, en vervolgens op 30 juni 2025, worden de geadresseerden van aanbeveling B verzocht aan het Europees Parlement, de Raad, de Commissie en het ESRB verslag uit te brengen over alle maatregelen die zijn genomen met betrekking tot de tenuitvoerlegging van kapitaal-gebaseerde maatregelen. Wanneer meer dan één instantie verantwoordelijk is voor het ondernemen van acties om de vastgestelde kwetsbaarheden aan te pakken, moet één gezamenlijk verslag worden ingediend.

<sup>(\*)</sup> Aanbeveling ESRB/2016/14 van het Europees Comité voor systeemrisico's van 31 oktober 2016 betreffende het opvullen van lacunes in onroerendgoedgegevens (PB C 31 van 31.1.2017, blz. 1).

### 3. Aanbeveling C

Uiterlijk op 30 juni 2025, worden de geadresseerden van aanbeveling C verzocht aan het Europees Parlement, de Raad, de Commissie en het ESRB een eindverslag uit te brengen over de tenuitvoerlegging van aanbeveling C, met inbegrip van een heldere verklaring over de autoriteit of autoriteiten die verantwoordelijk zijn voor het besluit met betrekking tot de activering en de tenuitvoerlegging van de in die aanbeveling uiteengezette kredietnemer-gebaseerde maatregelen. Wanneer meer dan één instantie verantwoordelijk is voor het ondernemen van acties om de vastgestelde kwetsbaarheden aan te pakken, moet één gezamenlijk verslag worden ingediend.

### 4. Aanbeveling D

Uiterlijk op 30 juni 2023, en vervolgens op 30 juni 2025, worden de geadresseerden van aanbeveling D verzocht aan het Europees Parlement, de Raad, de Commissie en het ESRB verslag uit te brengen over het toezicht op de kwetsbaarheden in verband met de schuldenlast van de huishoudens, de overwaardering van huizenprijzen en de kredietverleningsnormen voor nieuwe hypothecaire leningen op middellange termijn, en over de acties die zijn ondernomen om die kwetsbaarheden aan te pakken. Wanneer meer dan één instantie verantwoordelijk is voor het ondernemen van acties om de vastgestelde kwetsbaarheden aan te pakken, moet één gezamenlijk verslag worden ingediend.

## 4. Monitoring en beoordeling

### 1. Het ESRB-secretariaat zal:

- a) de geadresseerden bijstaan, de gecoördineerde rapportage verzekeren en toepasselijke templates verstrekken en, waar nodig, de procedure en het tijdschema voor het opvolgen van de aanbevelingen nader uiteenzetten;
- b) de opvolging door de geadresseerden verifiëren, hen op hun verzoek bijstaan, en vervolgerslagen indienen bij de Algemene Raad.

### 2. De Algemene Raad zal de door de geadresseerden meegedeelde acties en rechtvaardigingen beoordelen en kan, waar passend, besluiten 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, 2 december 2021.

*Hoofd van het ESRB-secretariaat,  
namens de Algemene Raad van het ESRB,  
Francesco MAZZAFERRO*

## BIJLAGE

**SPECIFICATIE VAN DE NALEVINGSCRITERIA DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP DE AANBEVELINGEN****Aanbeveling A — Grenswaarde voor de LTV-ratio**

De volgende nalevingscriteria zijn van toepassing op aanbeveling A.

1. Bij het activeren van een grenswaarde voor de LTV-ratio, moeten de geadresseerden proberen te voorkomen dat een significant of toenemend aandeel van nieuwe hypothecaire leningen, waarvoor niet-zakelijk onroerend goed als zekerheid is verstrekt, zouden kunnen resulteren in kredietverliezen bij wanbetaling in combinatie met een daling van de huizenprijzen, als gevolg van ongunstige economische of financiële omstandigheden, een stijging van de schuldaflossingskosten of ongunstige ontwikkelingen in de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt.
2. Geadresseerden moeten één of meer kredietnemer-gebaseerde maatregelen nemen om de doeltreffendheid van de bestaande maatregelen te waarborgen en om mogelijke omzeiling van deze maatregelen of onbedoelde gevolgen die de doeltreffendheid ervan kunnen verminderen en risico's op andere gebieden kunnen veroorzaken, tot een minimum te beperken, met name door ervoor te zorgen dat de maatregelen van toepassing zijn op leningen die verstrekt worden door alle soorten kredietgevers aan natuurlijke personen als kredietnemers en – voor zover noodzakelijk geacht – aan alle overige soorten kredietnemers.
3. Alvorens een grenswaarde voor de LTV-ratio te activeren, moet de positie van Duitsland in de economische en financiële cycli worden beoordeeld om een passende kalibratie en geleidelijke invoering van zulke maatregelen vast te stellen.
4. Na de activering van een grenswaarde voor de LTV-ratio, kan een verdere aanscherping ervan of de activering van aanvullende kredietnemer-gebaseerde maatregelen nodig zijn om de in Duitsland geïdentificeerde kwetsbaarheden aan te pakken. Dit zal afhangen van de keuze van de geactiveerde maatregelen, de eerste kalibratie van deze geactiveerde maatregelen en de resultaten van de beoordeling van de kwetsbaarheden.
5. Bij het activeren of kalibreren van een grenswaarde voor de LTV-ratio moeten de geadresseerden rekening houden met alle leningen die uiteindelijk door huishoudens van hun inkomsten moeten worden afbetaald, ongeacht de vorm van de leningen.

**Aanbeveling B — Activering van kapitaal-gebaseerde maatregelen**

De volgende nalevingscriteria zijn van toepassing op aanbeveling B.

1. Bij het activeren van kapitaal-gebaseerde maatregelen, moeten de geadresseerden toezien op de schokbestendigheid van de in Duitsland vergunninghoudende kredietinstellingen in het licht van de potentiële verwezenlijking van systeemrisico's in verband met niet-zakelijk onroerend goed dat zou kunnen leiden tot directe en indirecte kredietverliezen die voortvloeien uit hypothecaire leningen of die ontstaan als gevolg van de daling van de consumptie door huishoudens met woningkredieten.
2. Alvorens kapitaal-gebaseerde maatregelen te activeren, moet de positie van Duitsland in de economische en financiële cycli worden beoordeeld om te bepalen of het passend is zulke maatregelen te activeren.
3. Na de activering van de kapitaal-gebaseerde maatregelen, kan een verdere aanscherping ervan of de activering van aanvullende macroprudentiële maatregelen nodig zijn om de in Duitsland geïdentificeerde kwetsbaarheden aan te pakken. Dit zal afhangen van de keuze van de geactiveerde kapitaal-gebaseerde maatregelen, de eerste kalibratie van deze geactiveerde maatregelen en de resultaten van de beoordeling van de kwetsbaarheden.

**Aanbeveling C — Rechtskader voor kredietnemer-gebaseerde maatregelen in verband met de niet-zakelijkonroerendgoedsector**

De volgende nalevingscriteria zijn van toepassing op aanbeveling C.

1. Het Duitse rechtskader voor kredietnemer-gebaseerde maatregelen dient te verzekeren dat:
  - a) de grenswaarden voor de schuld-inkomenratio (debt-to-income (DTI) ratio) en de schuldaflossing-inkomenratio (debt-service-to-income (DST) ratio), als ook de looptijdlimieten, van toepassing zijn op leningen die verstrekt worden door alle soorten kredietgevers aan alle soorten kredietnemers om omzeiling van de limieten te vermijden, waarbij deze limieten primair moeten worden toegepast op natuurlijke personen als kredietnemers, maar ook op alle overige soorten kredietnemers indien de financieringsstructuren zulke uitbreiding impliceren teneinde de omzeiling van de limieten te vermijden;

- b) de Duitse autoriteiten die met de activering van kredietnemer-gebaseerde maatregelen zijn belast, juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen kunnen activeren op een doeltreffende en preventieve manier en over de nodige flexibiliteit beschikken om die maatregelen te ontwerpen op basis van de geïdentificeerde kwetsbaarheden.
2. De wijzigingen van het Duitse rechtskader voor kredietnemer-gebaseerde maatregelen moet uiterlijk op 1 juni 2024 van kracht zijn.

#### **Aanbeveling D — Toezicht op kwetsbaarheden en activering van inkomensgerelateerde kredietnemer-gebaseerde maatregelen**

De volgende nalevingscriteria zijn van toepassing op subaanbeveling D, punt 1.

Bij het monitoren van kwetsbaarheden in verband met de schuldenlast van de huishoudens, de overwaardering van de huizenprijzen en de kredietverleningsnormen voor nieuwe hypothecaire leningen op middellange termijn, moeten de geadresseerden toezicht houden op het aandeel van kredietnemers die nieuwe hypothecaire leningen aangaan en een risico lopen hun schuld niet regelmatig te kunnen terugbetalen of aflossen zonder hun consumptie significant te verminderen als gevolg van ongunstige economische of financiële omstandigheden, een stijging van de schuldaflossingskosten of ongunstige ontwikkelingen in de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt.

De volgende nalevingscriteria zijn van toepassing op subaanbeveling D, punt 2.

1. Bij het activeren van inkomensgerelateerde kredietnemer-gebaseerde maatregelen, moeten de geadresseerden proberen te voorkomen dat een significant of toenemend aandeel van kredietnemers die nieuwe hypothecaire leningen aangaan het risico lopen hun schuld niet regelmatig te kunnen terugbetalen of aflossen zonder hun consumptie significant te verminderen als gevolg van ongunstige economische of financiële omstandigheden, een stijging van de schuldaflossingskosten of ongunstige ontwikkelingen in de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt.
2. Geadresseerden moeten één of meer kredietnemer-gebaseerde maatregelen nemen om de doeltreffendheid van de bestaande maatregelen te waarborgen en om mogelijke omzeiling van deze maatregelen of onbedoelde gevolgen die de doeltreffendheid ervan kunnen verminderen en risico's op andere gebieden kunnen veroorzaken, tot een minimum te beperken, met name door ervoor te zorgen dat de maatregelen van toepassing zijn op leningen die verstrekt worden door alle soorten kredietgevers aan natuurlijke personen als kredietnemers en – voor zover noodzakelijk geacht – aan alle overige soorten kredietnemers.
3. Alvorens inkomensgerelateerde kredietnemer-gebaseerde maatregelen te activeren, moet de positie van Duitsland in de economische en financiële cycli worden beoordeeld om een passende kalibratie en geleidelijke invoering van zulke maatregelen vast te stellen.
4. Na de activering van de inkomensgerelateerde kredietnemer-gebaseerde maatregelen, kan een verdere aanscherping ervan of de activering van aanvullende kredietnemer-gebaseerde maatregelen nodig zijn om de in Duitsland geïdentificeerde kwetsbaarheden aan te pakken; dit zal afhangen van de keuze van de geactiveerde maatregelen, de eerste kalibratie van deze geactiveerde maatregelen en de resultaten van de beoordeling van de kwetsbaarheden.
5. Bij het activeren of kalibreren van de inkomensgerelateerde kredietnemer-gebaseerde maatregelen moeten de geadresseerden rekening houden met alle leningen die uiteindelijk door huishoudens van hun inkomsten moeten worden afbetaald, ongeacht de vorm van de leningen.