

**AANBEVELING VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S****van 27 juni 2019****betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Denemarken****(ESRB/2019/5)**

(2019/C 366/02)

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 de artikelen 3, 16, 17 en 18,

Overwegende hetgeen volgt:

- (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 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. Negatieve ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkten in sommige lidstaten resulteerden in het verleden in grote kredietverliezen en/of hadden een negatieve impact op de reële economie. Dergelijke effecten weerspiegelen de nauwe wisselwerking tussen de vastgoedsector, financieringsverstrekkers en andere economische sectoren. Bovendien versterken de krachtige feedbackloops tussen het financiële stelsel en de reële economie de negatieve ontwikkelingen.
- (2) Deze koppelingen zijn belangrijk omdat zij erop duiden dat uit de onroerendgoedsector stammende risico's een procyclische systeemimpact kunnen hebben. De kwetsbaarheid van het financiële stelsel heeft de neiging te accumuleren wanneer de onroerendgoedcyclus een opwaartse trend vertoont. 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 potentiële systemische gevolgen. 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) Kwetsbaarheden met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed kunnen een bron van systeemrisico vormen en zowel direct als indirect van invloed zijn op de financiële stabiliteit. Directe effecten betreffen kredietverliezen op hypotheekportefeuilles vanwege ongunstige economische of financiële omstandigheden en gelijktijdige negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt. 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 vermeld in overweging 4 van Aanbeveling ESRB/2013/1 <sup>(2)</sup>, is het uiteindelijke doel van macroprudentieel beleid het leveren van een bijdrage aan de waarborging van de stabiliteit van het financiële stelsel als geheel, onder meer door de veerkracht 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.

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

<sup>(2)</sup> Aanbeveling van het Europees Comité voor Systeemrisico's van 4 april 2013 inzake tussenliggende doelstellingen en instrumenten van macroprudentieel beleid (ESRB/2013/1) (PB C 170 van 15.6.2013, blz. 1).

- (5) Te dien einde kunnen de macroprudentiële autoriteiten gebruikmaken van een of meer van de in Richtlijn 2013/36/EU van het Europees Parlement en de Raad <sup>(3)</sup> en Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad vervatte op kapitaal-gebaseerde macroprudentiële maatregelen <sup>(4)</sup>, en/of uitsluitend op nationaal recht gebaseerde kredietnemer-gebaseerde macroprudentiële maatregelen, afhankelijk van de beoordeling van de risico's. Hoewel de kapitaal-gebaseerde maatregelen in de eerste plaats gericht zijn op het vergroten van de veerkracht van het financiële stelsel, kunnen de kredietnemer-gebaseerde maatregelen bijzonder geschikt zijn om de verdere opbouw van systeemrisico's te voorkomen.
- (6) Daarnaast wordt in Aanbeveling ESRB/2013/1 aanbevolen dat de lidstaten een rechtskader instellen waarmee de macroprudentiële autoriteiten direct controle of directe aanbevelingsbevoegdheden kunnen uitoefenen met betrekking tot de in die aanbeveling geïdentificeerde macroprudentiële instrumenten.
- (7) In 2016 heeft het Europees Comité voor systeemrisico's (ESRB) een Uniebrede evaluatie van de kwetsbaarheden met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed <sup>(5)</sup> uitgevoerd. 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 acht landen, waaronder Denemarken <sup>(6)</sup>.
- (8) In 2016 was de hoge schuldenlast van de huishoudens de belangrijkste kwetsbaarheid ten aanzien van de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt in Denemarken. Een aanzienlijk deel van de hypotheekgevers had een variabele renteschuld of schuld die de waarde van hun woningen overschreed, waardoor zij kwetsbaar waren voor ongunstige economische of financiële omstandigheden of ongunstige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Hoewel er geen algemene tekenen van overwaardering waren, waren de huizenprijzen sterk gestegen met name in de grote steden, en lagen zij dicht bij het niveau van voor de crisis.
- (9) Het ESRB heeft onlangs een systematische en toekomstgerichte evaluatie afgerond van kwetsbaarheden met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed in de Europese Economische Ruimte (EER) <sup>(7)</sup>.
- (10) Wat Denemarken betreft, is uit deze recente beoordeling gebleken dat de schuldenlast van de huishoudens sinds 2016 weliswaar is gedaald, maar toch op een van de hoogste niveaus in de EER blijft. Bovendien is het aandeel van de bestaande hypothecaire leningen met uitgestelde aflossing aanzienlijk, waardoor huishoudens structureel kwetsbaarder worden voor ongunstige economische of financiële omstandigheden of ongunstige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Ondanks het feit dat de groei van de huizenprijzen in de afgelopen jaren is vertraagd en de prijzen van appartementen in Kopenhagen in de afgelopen jaren zijn gestabiliseerd, heeft de vorige dynamiek daarnaast geleid tot een overwaardering in de grote steden, met name in Kopenhagen. Tegen deze achtergrond heeft een wettelijk bindende minimale betalingsverplichting, die is vastgesteld op 5 % in 2015, enkele (zij het beperkte) aanvullende zekerheden verstrekt in het geval van een daling van de huizenprijzen.
- (11) In 2018 werden door de wetgeving inzake consumentenbescherming beperkingen opgelegd aan de verstrekking van woninghypotheken aan hypotheekgevers met een schulden/inkomensratio (vóór belastingen) van meer dan 4 en een LTV-ratio van meer dan 60 %. Deze beperkingen vereisen dat: (a) de rentevoeten zijn vastgesteld voor ten minste 5 jaar; en b) uitgestelde afschrijving alleen van toepassing is als de rentevoet op een lening is vastgesteld voor ten minste 30 jaar. Voorts werd de "supervisory diamond" voor hypotheekbanken in 2014 aangekondigd. Deze omvat een aantal benchmarks en grenswaarden voor speciale risicogebieden in het kader van bankactiviteiten, en is bedoeld om de kredietkwaliteit van de hypothecaire leningen voor 2018 en 2020 te verhogen, waardoor de productie van nieuwe leningen wordt beïnvloed. Bovendien werd het anticyclische kapitaalbufferpercentage in 2018 tweemaal verhoogd: van 0 % tot 0,5 % vanaf 1 maart 2019; en van 0,5 % tot 1 % vanaf september 2019. Daarnaast heeft de Deense Raad voor systeemrisico's aanbevolen om vanaf juni 2020 een verdere verhoging van 1 % tot 1,5 % toe te passen, en heeft hij richtsnoeren verstrekt voor een verhoging tot het potentiële maximum van 2,5 %, tenzij er sprake is van een significante verandering in de ontwikkeling van het risico in het Deense financiële stelsel. Daarnaast heeft de *Finanstilsynet* (de Deense financiële toezichthoudende autoriteit) een richtsnoer uitgevaardigd dat kredietinstellingen ertoe verplicht bij hun kredietbeoordeling van huishoudens de nodige voorzichtigheid aan de dag te leggen bij het verstrekken van leningen voor onroerend goed in geografische gebieden waar huizenprijzen zijn gestegen.

<sup>(3)</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 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).

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

<sup>(5)</sup> Zie "Vulnerabilities in the EU Residential Estate Sector", ESRB, november 2016, beschikbaar op de website van het ECSR op [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu)

<sup>(6)</sup> Waarschuwing ESRB/2016/07 van het Europees Comité voor systeemrisico's van 22 september 2016 betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Denemarken (PB C 31 van 31.1.2017, blz. 47).

<sup>(7)</sup> Zie "Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries", ESRB, 2019, beschikbaar op de website van het ESRB op [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu)

- (12) Ondanks het aantal bestaande macroprudentiële maatregelen en gezien het hoge niveau van de schuldenlast van de huishoudens en het grote aandeel van hypotheekgevers dat kwetsbaar is voor ongunstige economische omstandigheden of ongunstige ontwikkelingen op de niet-zakelijk onroerendgoedmarkt, is het mogelijk dat de huidige kapitaal-gebaseerde maatregelen niet voldoende zijn om de geaccumuleerde kwetsbaarheden aan te pakken. Voorts kan op middellange termijn een aanscherping van de bestaande of de activering van aanvullende, kredietnemer-gebaseerde maatregelen nodig zijn als de kwetsbaarheden ten aanzien van de schuldenlast van de huishoudens, de overschatting van de huizenprijzen en de kredietverleningsnormen toenemen.
- (13) Hoewel de cyclische factoren een belangrijke rol spelen bij het aanwakkeren van de in Denemarken geconstateerde kwetsbaarheden, zijn er ook structurele factoren die deze kwetsbaarheden hebben veroorzaakt, met een hoger systeemrisico tot gevolg. Deze factoren zijn onder meer: i) complexe huurmarktregulering met maximumhuurprijzen in een aanzienlijk deel van de appartementencomplexen in de grote steden, waardoor een gebrek aan woningaanbod ontstaat en een opwaartse druk wordt uitgeoefend op de huizenprijzen en de schuldenlast van huishoudens die hun eigen woning kopen, en ii) de belastingaftrekbaarheid van hypotheke, die een stimulans kan zijn voor huishoudens om een te hoge hypothecaire lening aan te gaan. Bovendien is het systeem van de onroerendgoedbelasting voor woningen sinds 2001 losgekoppeld van de marktprijzen, hetgeen heeft geleid tot een daling van het effectieve belastingtarief, met name in de grote steden. In 2017 heeft het Deense parlement een wet inzake een nieuw stelsel voor de belastingheffing op woningen aangenomen, waarin het verband tussen de verschuldigde belastingen en de huidige marktprijzen voor woningen, die in 2021 in werking treedt, wordt hersteld.
- (14) Daarom heeft het ESRB geconcludeerd dat, hoewel in Denemarken de bestaande of beschikbare macroprudentiële maatregelen passend zijn, deze gedeeltelijk toereikend zijn om de kwetsbaarheden ten aanzien van de schuldenlast van de huishoudens op middellange termijn aan te pakken. Daarom zijn verdere beleidsmaatregelen nodig om deze kwetsbaarheden, die een bron van systeemrisico kunnen vormen, aan te pakken. De in deze aanbeveling voorgestelde maatregelen zijn erop gericht de bestaande macroprudentiële maatregelen in Denemarken aan te vullen. Aangezien de kwetsbaarheden tot op zekere hoogte worden beïnvloed door structurele factoren die verder gaan dan macroprudentieel beleid, zijn er andere beleidsmaatregelen nodig om de huidige macroprudentiële maatregelen aan te vullen en te ondersteunen, met als doel de factoren aan te pakken die bijdragen aan de opbouw van systemische risico's op de markt voor niet-zakelijk onroerend goed in Denemarken effectiever en efficiënter aan te pakken, zonder buitensporige kosten voor de Deense reële economie en het Deense financiële systeem te genereren.
- (15) Deze aanbeveling heeft ten doel om de volgende aanbevelingen te doen: a) de activering van verdere, of de aanscherping van bestaande, kapitaal-gebaseerde maatregelen om de veerkracht van de banksector ten opzichte van de in Denemarken geconstateerde kwetsbaarheden op middellange termijn te waarborgen; b) het toezicht op de kwetsbaarheden en de activering van verdere, of de aanscherping van bestaande, kredietnemer-gebaseerde maatregelen te monitoren indien de groei van de huizenprijzen en de kredietgroei op middellange termijn toeneemt. Deze aanbeveling beoogt ook de nadruk te leggen op de behoefte aan bredere beleidsmaatregelen om de factoren die de stijgende schuldenlast van de huishoudens vergemakkelijken of bevorderen, te beperken.
- (16) Deze aanbeveling laat de monetairbeleidmandaten van de centrale banken in de Unie onverlet.
- (17) De aanbevelingen van het ESRB worden gepubliceerd nadat de Algemene Raad de Raad van de Europese Unie in kennis heeft gesteld van zijn voornemen daartoe en de Raad in de gelegenheid heeft gegeven te reageren, en nadat de geadresseerden in kennis zijn gesteld van het voornemen om de aanbeveling publiceren,

HEEFT DE VOLGENDE AANBEVELING VASTGESTELD:

#### AFDELING 1

#### AANBEVELINGEN

##### **Aanbeveling A — Activering of aanscherping van op kapitaal-gebaseerde maatregelen**

Aanbevolen wordt dat de macroprudentiële autoriteit, de aangewezen autoriteit of de bevoegde autoriteit in Denemarken, naargelang het geval, door het activeren van aanvullende kapitaal-gebaseerde maatregelen, of het aanscherpen van bestaande kapitaal-gebaseerde maatregelen de veerkracht van in Denemarken vergunninghoudende kredietinstellingen waarborgt in het licht van de potentiële verwezenlijking van systeemrisico's ten aanzien van 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 hypothecaire leningen.

### **Aanbeveling B — Toezicht op kwetsbaarheden en activering of aanscherping van kredietnemer-gebaseerde maatregelen**

1. Aanbevolen wordt dat de Deense nationale autoriteiten die belast zijn met het toezicht op systeemrisico's, de kwetsbaarheden in verband met de schuldenlast van de huishoudens, de overschatting van de huizenprijzen en de kredietverleningsnormen voor nieuwe hypothecaire leningen op middellange termijn nauwlettend in het oog houden, onder meer door:
  - a) het beoordelen — aan de hand van leningswijze gegevens voor nieuwe hypothecaire leningen — van het vermogen van kredietnemers om nieuwe hypothecaire leningen aan te gaan om het hoofd te bieden aan ongunstige economische of financiële omstandigheden of ongunstige ontwikkelingen op de niet-zakelijkconroerendgoedmarkt, en
  - b) de duurzaamheid van de huizenprijzen en hun mogelijke daling ingeval van ongunstige economische of financiële omstandigheden te beoordelen.
2. Om de buitensporige accumulatie van het kredietrisico te voorkomen wordt aanbevolen dat de Deense autoriteit die belast is met de activering van kredietnemer-gebaseerde maatregelen aanvullende, of strengere kredietnemer-gebaseerde maatregelen neemt, indien de resultaten van de uit hoofde van punt a) van subaanbeveling B(1) uitgevoerde monitoring aantonen dat een aanzienlijk of toenemend aandeel van de kredietnemers die nieuwe hypothecaire leningen aangaan, mogelijk niet in staat zou zijn om hun schulden af te lossen of hun consumptie te handhaven onder ongunstige economische of financiële omstandigheden of als gevolg van negatieve ontwikkelingen op de niet-zakelijkconroerendgoedmarkt.
3. Het verdient aanbeveling dat Denemarken de wettelijk bindende minimumbetalingsverplichting uitbreidt als de resultaten van de overeenkomstig lid 1, onder b), uitgevoerde monitoring het bewijs leveren dat de overwaardering van de huizenprijzen is toegenomen om ervoor te zorgen dat de zekerheden voor nieuwe hypothecaire leningen toereikend zijn om de kredietverliezen te dekken die voortvloeien uit de potentiële daling van de huizenprijzen ingeval van ongunstige economische of financiële omstandigheden en uit de geschatte daling van de huizenprijzen ingeval van een negatief scenario.

### **Aanbeveling C — Structurele veranderingen in verband met hypothecaire leningen en de niet-zakelijkconroerendgoedsector**

Aanbevolen wordt dat Denemarken zijn beleid herzielt om de structurele factoren te beteugelen die de in Denemarken geconstateerde kwetsbaarheden hebben aangewakkerd als een bron van systeemrisico's, aangezien zij de huishoudens stimuleren buitensporige hypothecaire schulden aan te gaan of een buitensporige groei van de huizenprijzen en de hypotheekschuld veroorzaken.

#### AFDELING 2

#### IMPLEMENTATIE

##### 1. Definities

Voor de toepassing van deze aanbeveling gelden de volgende definities:

- a) "kredietnemer-gebaseerde maatregelen": macroprudentiële maatregelen die gericht zijn op kredietnemers;
- b) "directe zeggenschap": een reële en effectieve capaciteit om, waar nodig voor het bereiken van een uiteindelijke of intermediaire doelstelling, macroprudentiële maatregelen op te leggen en te wijzigen die van toepassing zijn op de financiële instellingen die binnen het toepassingsgebied van de overeenkomstige macroprudentiële autoriteit vallen;
- c) "aanbevelingsbevoegdheden": het vermogen om, waar nodig voor het bereiken van een uiteindelijke of intermediaire doelstelling, door middel van aanbevelingen de toepassing van macroprudentiële instrumenten te sturen;
- d) "schuld-inkomen ratio" (debt-to-income (DTI) ratio): 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;
- e) "lening-waarde ratio" (loan-to-value (LTV) ratio): de som van alle leningen, of leningtranches, waarvoor de kredietnemer ten tijde van de leninginitiatie het onroerend goed als zekerheid heeft verstrekt ten opzichte van de waarde van het onroerend goed ten tijde van de leninginitiatie;
- f) "middellange termijn": binnen een tijdshorizon van drie jaar;
- g) "macroprudentiële autoriteit": een nationale macroprudentiële autoriteit met de doelstellingen, regelingen, bevoegdheden, verantwoordingsvereisten en andere kenmerken als uiteengezet in Aanbeveling ESRB/2011/3 <sup>(8)</sup>;

<sup>(8)</sup> 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).

- h) "schuldaflossing": de gecombineerde rente- en hoofdsomterugbetaling op de totale schuld van een kredietnemer over een bepaalde periode (in het algemeen één jaar);
- i) "schuldaflossing-inkomensratio" (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;
- j) "looptijd": de duur van het contract van de hypothecaire lening in jaren ten tijde van de leninginitiatie;

## 2. Implementatiecriteria

1. De volgende criteria zijn van toepassing op de implementatie van 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 en van aanbeveling C;
- b) bij het activeren of het aanscherpen van de bestaande kapitaal-gebaseerde maatregelen uit hoofde van aanbeveling A, moet bij de kalibratie en de geleidelijke invoering rekening worden gehouden met de positie van Denemarken in de economische en financiële cycli en met alle mogelijke gevolgen voor de daaraan verbonden kosten en baten;
- c) bij het activeren van aanvullende of het aanscherpen van de bestaande, kredietnemer-gebaseerde maatregelen uit hoofde van aanbeveling B, moet bij de kalibratie en de geleidelijke invoering rekening worden gehouden met de positie van Denemarken in de economische en financiële cycli en met alle mogelijke gevolgen voor de daaraan verbonden kosten en baten;
- d) bij het verhogen van de minimumbetalingsverplichting uit hoofde van aanbeveling B moet bij de kalibratie en de geleidelijke invoering van die maatregel rekening worden gehouden met de positie van Denemarken in de economische en financiële cycli, en met alle mogelijke gevolgen voor de bijbehorende kosten en baten;
- e) wat aanbeveling C betreft moet bij het de geleidelijke invoering van beleidswijzigingen rekening worden gehouden met de positie van Denemarken in de economische en financiële cycli, zodat deze maatregelen niet dienen om de geaccumuleerde kwetsbaarheden in de niet-zakelijkroerendgoedsector in Denemarken te vergroten of te activeren;
- f) de specifieke criteria voor de naleving van aanbeveling A, van aanbeveling B en van aanbeveling C zijn opgenomen in bijlage I.

2. De geadresseerden van deze aanbeveling wordt verzocht aan het ESRB en de Raad 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, de overschatting van de huizenprijzen en de kredietvoorwaarden 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 de opvolging van de aanbevelingen

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

a) *Aanbeveling A*

Uiterlijk op 31 oktober 2020, en vervolgens jaarlijks tot en met 31 oktober 2022 wordt de geadresseerde van aanbeveling A verzocht aan het ESRB en de Raad verslag uit te brengen over alle maatregelen die zijn genomen met betrekking tot de implementatie 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 onroerend goedgegevens (PB C 31 van 31.1.2017, blz. 1).

b) *Aanbeveling B*

Uiterlijk op 31 oktober 2020, en vervolgens jaarlijks tot en met 31 oktober 2022 wordt de geadresseerden van aanbeveling B verzocht aan het ESRB en de Raad verslag uit te brengen over de kwetsbaarheden in verband met de schuldenlast van de huishoudens en over de maatregelen die zijn genomen om dergelijke 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.

c) *Aanbeveling C*

Uiterlijk op 31 oktober 2022 wordt de geadresseerde van aanbeveling C verzocht aan het ESRB en de Raad verslag uit te brengen over de uitvoering van aanbeveling C. Wanneer meer dan één instantie verantwoordelijk is voor het nemen van maatregelen 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, relevante templates verstrekken en, waar nodig, de procedure en het tijdschema voor het opvolgen van de aanbevelingen specificeren;
- b) de opvolging door de geadresseerden verifiëren, hen op hun verzoek bijstaan, en vervolgerslagen indienen bij de Algemene Raad. Drie beoordelingen worden als volgt geïnitieerd:
  - i) uiterlijk op 31 december 2020, wat de implementatie van aanbevelingen A en B betreft;
  - ii) uiterlijk op 31 december 2021, wat de implementatie van aanbevelingen A en B betreft;
  - iii) uiterlijk op 31 december 2022, wat implementatie van aanbevelingen A, B en C betreft.

2. De Algemene Raad zal de door de geadresseerden gerapporteerde 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, 27 juni 2019.

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

## BIJLAGE I

## SPECIFICATIE VAN DE NALEVINGSCRITERIA DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP DE AANBEVELINGEN

**Aanbeveling A — Activering of aanscherping van kapitaal-gebaseerde maatregelen**

De volgende nalevingscriteria zijn van toepassing op aanbeveling A.

1. Alvorens aanvullende maatregelen te activeren of de bestaande kapitaal-gebaseerde maatregelen aan te scherpen, moet de positie van Denemarken in de economische en financiële cycli worden beoordeeld om na te gaan of het dienstig is dergelijke maatregelen te activeren.
2. Na de activering van de kapitaal-gebaseerde maatregelen, kan de verdere aanscherping ervan of de activering van aanvullende macroprudentiële maatregelen nodig zijn om de in Denemarken geconstateerde 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 B — Toezicht op kwetsbaarheden en activering of aanscherping van basis van kredietnemer-gebaseerde maatregelen**

De volgende nalevingscriteria zijn van toepassing op aanbeveling B.

1. Alvorens aanvullende maatregelen te activeren of bestaande maatregelen aan te scherpen, moet de positie van Denemarken in de economische en financiële cycli worden beoordeeld om na te gaan of een dergelijke activering of aanscherping passend zou zijn.
2. Alvorens het bestaande vereiste van minimale betaling te verhogen, moet de positie van Denemarken in de economische en financiële cycli worden beoordeeld om een passende kalibratie en invoering van de maatregel vast te stellen.

**Aanbeveling C — Structurele veranderingen in verband met hypothecaire leningen en de niet-zakelijkonroerendgoedsector**

Het volgende nalevingscriterium is van toepassing op aanbeveling C.

Bij het formuleren van beleidsopties moet, alvorens beleidswijzigingen door te voeren, een beoordeling worden gemaakt van het effect van de voorgestelde maatregelen, waarbij rekening wordt gehouden met de positie van Denemarken in de economische en financiële cycli, om ervoor te zorgen dat dergelijke maatregelen de verwezenlijking van de geaccumuleerde kwetsbaarheden in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Denemarken niet vergroten of aanwakkeren.

---