

AANBEVELING VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S**van 27 juni 2019****betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Luxemburg****(ESRB/2019/6)**

(2019/C 366/03)

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 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 financieel stelsel hebben. De voorbije financiële crises toonden aan dat 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 op 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, kredietverstrekkers en andere economische sectoren. Bovendien versterken de krachtige terugkoppelingseffecten tussen het financieel 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. Kwetsbaarheden in het financiële stelsel hebben de neiging te accumuleren wanneer de onroerendgoedcyclus een opwaartse trend vertoont. De waargenomen lagere risico's en de eenvoudiger toegang tot financiering kunnen bijdragen tot een snelle krediet- en investeringsexpansie, in combinatie met een toegenomen vraag naar onroerend goed, 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 risicooversie 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 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 ⁽²⁾, is het uiteindelijke doel 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.

⁽¹⁾ PB L 331 van 15.12.2010, blz. 1.

⁽²⁾ 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).

- (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 ⁽³⁾ en Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad ⁽⁴⁾ vervatte kapitaal-gebaseerde macroprudentiële maatregelen, 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 kunnen beschikken over directe controle of directe aanbevelingsbevoegdheden ten aanzien van de in die aanbeveling geïdentificeerde macroprudentiële instrumenten.
- (7) In 2016 heeft het Europees Comité voor systeemrisico's (ESRB) een Uniebrede beoordeling uitgevoerd van de kwetsbaarheden met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed ⁽⁵⁾. Deze beoordeling heeft het ESRB in staat gesteld in verschillende landen een aantal kwetsbaarheden op middellange termijn te identificeren als bronnen van systeemrisico's voor de financiële stabiliteit, hetgeen heeft geleid tot de afgifte van waarschuwingen aan acht landen, waaronder Luxemburg ⁽⁶⁾.
- (8) In 2016 hadden de belangrijkste kwetsbaarheden in de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt in Luxemburg betrekking op de snelle groei van zowel de huizenprijzen als de hypothecaire leningen en de hoge en stijgende schuldenlast van de huishoudens. Bovendien had een aanzienlijk deel van de hypotheekgevers hoge schulden en schuldaflossingskosten in verhouding tot de inkomsten, waardoor zij kwetsbaar waren voor een potentiële stijging van de rentetarieven.
- (9) Het ESRB heeft onlangs een systematische en toekomstgerichte evaluatie van de Europese Economische Ruimte (EER) afgesloten van kwetsbaarheden met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed ⁽⁷⁾.
- (10) Wat Luxemburg betreft, is uit deze recente beoordeling gebleken dat sinds 2016 een sterke groei van de hypothecaire leningen de schuldenlast van de huishoudens heeft doen blijven toenemen. Ondanks het feit dat de groei van de huizenprijzen is vertraagd, geeft de vorige dynamiek aanleiding tot bezorgdheid over mogelijke overwaardering. Bovendien bevestigen de meest recente gegevens over de kredietverleningsnormen dat een aanzienlijk deel van de huishoudens potentieel kwetsbaar is voor ongunstige economische of financiële omstandigheden of ongunstige ontwikkelingen in de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt.
- (11) Sinds 2016, alsmede naar aanleiding van de aanbevelingen van het Comité du Risque systémique (de Luxemburgse macroprudentiële autoriteit), zijn in Luxemburg verschillende kapitaal-gebaseerde maatregelen geactiveerd: i) in 2016 introduceerde de *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF, de Luxemburgse Toezichthoudende Commissie op de financiële sector) voor blootstellingen met betrekking tot particulieren en kleine partijen die zijn gedekt door in Luxemburg gelegen niet-zakelijk onroerend, een 15%-ondergrens voor gemiddelde risicogewichten voor kredietinstellingen, die een op interne ratings gebaseerde benadering uit hoofde van artikel 92 van Verordening (EU) 575/2013 toepassen, en ii) in 2018 verhoogde de CSSF het anticyclische kapitaalbufferpercentage van 0 % tot 0,25 %, welke verhoging ingaat vanaf 1 januari 2020.
- (12) Hoewel de nationale autoriteiten in Luxemburg hebben voorgesteld een wettelijk kader voor juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen in te stellen, zijn deze maatregelen nog niet beschikbaar in Luxemburg. De vastgestelde kwetsbaarheden ten aanzien van de stijging van zowel de huizenprijzen als de hypothecaire leningen en de stijgende schuldenlast van de huishoudens zouden echter de activering van dergelijke maatregelen vereisen.
- (13) Hoewel cyclische factoren een belangrijke rol spelen in het aanwakkeren van de in Luxemburg geconstateerde kwetsbaarheden, zijn er ook structurele factoren die deze kwetsbaarheden gestimuleerd hebben met een hoger niveau van systeemrisico tot gevolg. Deze factoren omvatten: i) een gebrek aan woningaanbod, hetgeen een opwaartse druk uitoefent op de huizenprijzen en de schuld van huishoudens die hun eigen woning kopen, en ii) de fiscale aftrekbaarheid van rente op hypothecaire leningen waardoor huishoudens kunnen worden gestimuleerd om te veel te lenen.

⁽³⁾ 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).

⁽⁴⁾ 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).

⁽⁵⁾ Zie "Vulnerabilities in the EU Residential Estate Sector", ESRB, november 2016, beschikbaar op de website van het ESRB onder www.esrb.europa.eu

⁽⁶⁾ Waarschuwing ESRB/2016/09 van het Europees Comité voor systeemrisico's van 22 september 2016 betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Luxemburg (PB C 31 van 31.1.2017, blz. 51).

⁽⁷⁾ 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

- (14) Daarom heeft het ESRB geconcludeerd dat de in Luxemburg bestaande of beschikbare macroprudentiële maatregelen gedeeltelijk passend en gedeeltelijk toereikend zijn om de in Luxemburg geïdentificeerde kwetsbaarheden op middellange termijn aan te pakken. Daarom zijn verdere beleidsmaatregelen nodig om deze kwetsbaarheden, die een bron van systeemrisico's kunnen vormen, aan te pakken. De in deze aanbeveling voorgestelde maatregelen zijn bedoeld als aanvulling op de bestaande macroprudentiële maatregelen in Luxemburg, met als doel de veerkracht te versterken. Zij moeten niet worden beschouwd als vervangende producten voor de bestaande kapitaalmaatregelen, die belangrijk blijven om de bestaande kwetsbaarheden in de uitstaande kredietportefeuille aan te pakken. Aangezien de zwakke punten 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, teineinde de factoren die bijdragen aan de opbouw van systeemrisico's op niet-zakelijkonroerendgoedmarkt in Luxemburg een meer doelmatige en doeltreffende aan te pakken, zonder buitensporige kosten voor de Luxemburgse reële economie en het Luxemburgse financiële stelsel te genereren.
- (15) Deze aanbeveling beoogt de instelling van een kader voor juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen in de Luxemburgse wetgeving aan te bevelen en ziet ook op de activering van dergelijke maatregelen zodra deze beschikbaar zijn op grond van het nationale recht. 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 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 — Rechtskader kredietnemer-gebaseerde maatregelen

Aanbevolen wordt dat Luxemburg een rechtskader voor kredietnemer-gebaseerde maatregelen vaststelt, dat ten minste de volgende juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen omvat:

- a. grenswaarden voor de DTI-ratio,
- b. grenswaarden voor de DSTI-ratio,
- c. grenswaarden voor de LTV-ratio, en
- d. looptijdlimieten.

Aanbeveling B — Activering van kapitaal-gebaseerde maatregelen

1. Aanbevolen wordt dat, in afwachting van de vaststelling van het in aanbeveling A genoemde rechtskader, de nationale autoriteiten van Luxemburg die met de toepassing van kredietnemer-maatregelen zijn belast, niet-juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen toepassen om te voorkomen dat:
 - a) een aanzienlijk of toenemend aandeel van de kredietnemers nieuwe hypothecaire leningen aangaat en mogelijk niet in staat is hun schuld af te lossen of hun consumptie te handhaven als gevolg van ongunstige economische of financiële omstandigheden of ongunstige ontwikkelingen op de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt;
 - b) een aanzienlijk of toenemend aandeel van nieuwe hypothecaire leningen waarvoor niet-zakelijk onroerend goed als zekerheid is verstrekt, zou kunnen resulteren in kredietverliezen op deze leningen in geval van wanbetaling en een daaropvolgende daling van de huizenprijzen.

2. Aanbevolen wordt dat zodra het in aanbeveling A genoemde rechtskader is vastgesteld, de Luxemburgse nationale autoriteiten die zijn belast met de toepassing van kredietnemer-gebaseerde maatregelen, juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen activeren om de in subaanbeveling B.1 uiteengezette doelstellingen verder na te streven.

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

Aanbevolen wordt dat Luxemburg zijn beleid herziet om de structurele factoren te beteugelen die de in Luxemburg geconstateerde kwetsbaarheden hebben aangewakkerd als een bron van systeemrisico's, aangezien zij de huishoudens stimuleren buitensporige hypotheekschulden 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) "direct 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) "middellange termijn": binnen een tijdshorizon van drie jaar;
- e) "macroprudentiële autoriteit": een nationale macroprudentiële autoriteit met de doelstellingen, regelingen, bevoegdheden, verantwoordingsvereisten en andere kenmerken zoals uiteengezet in Aanbeveling ESRB/2011/3⁽⁸⁾;
- f) "juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen": op de kredietnemer gebaseerde maatregelen die via juridisch bindende handelingen worden ingevoerd;
- g) "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;
- h) "schuldaflossing-inkomen ratio" (debt-service-to-income ratio (DSTI) ratio): de jaarlijkse totale schuldaflossing ten opzichte van het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiatie;
- i) "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;
- j) "looptijd": de duur van het contract van de hypothecaire lening in jaren ten tijde van de leninginitiatie;
- k) "schuldaflossing": de gecombineerde rente- en hoofdsomterugbetaling op de totale schuld van een kredietnemer over een bepaalde periode (in het algemeen één jaar);

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 en van aanbeveling B;
- b) aanbeveling A moet worden geïmplementeerd vóór subaanbeveling B.2 om naleving van subaanbeveling B.2 te verzekeren;

⁽⁸⁾ 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).

- c) bij het activeren van kredietnemer-gebaseerde maatregelen onder aanbeveling B, moet bij hun kalibratie en geleidelijke invoeren moet rekening worden gehouden met de positie van Luxemburg in de economische en financiële cycli en de mogelijke gevolgen met betrekking tot de daaraan verbonden kosten en baten;
 - d) wat betreft aanbeveling C, moet bij het doorvoeren van beleidswijzigingen de geleidelijke invoering van dergelijke maatregelen rekening worden gehouden met de positie van Luxemburg in de economische en financiële cycli, zodat deze maatregelen niet dienen om de geaccumuleerde kwetsbaarheden in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Luxemburg te vergroten of te activeren;
 - e) 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 ten aanzien van de schuldenlast van de huishoudens, overwaardering van huizenprijzen en kredietstandaarden voor nieuwe hypothecaire leningen volgens hun LTV-, DTI-, en DSTI-ratio's, en looptijden, waarbij de relevante ratio's worden berekend overeenkomstig bijlage IV bij Aanbeveling ESRB/2016/14 van het Europees Comité voor systeemrisico's^(*), alsmede 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

Geadresseerden 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*

- i) De geadresseerde van aanbeveling A wordt verzocht uiterlijk op 31 oktober 2020 bij het ESRB en de Raad een tussentijds verslag in te dienen over de uitvoering van aanbeveling A, met ten minste een verklaring waarin wordt verduidelijkt of de implementatie van aanbeveling A voorzien is en welke instantie of instanties verantwoordelijk zijn voor het besluit de in die aanbeveling vervatte kredietnemers in werking te stellen en te implementeren. Het ESRB kan de geadresseerde van aanbeveling A in kennis stellen van zijn standpunt over het tussentijds verslag.
- ii) De geadresseerde van aanbeveling A wordt verzocht uiterlijk op 31 maart 2021 bij het ESRB en de Raad een verslag in te dienen over de implementatie van aanbeveling A.

b) *Aanbeveling B*

Uiterlijk op 31 oktober 2020, en vervolgens jaarlijks tot en met 31 oktober 2022, worden de geadresseerden van aanbeveling B verzocht aan het ESRB en de Raad verslag uit te brengen over alle maatregelen die zijn genomen met betrekking tot de uitvoering van de kredietnemer-gebaseerde maatregelen of andere beschikbare maatregelen om de kwetsbaarheden in verband met de schuldenlast van de huishoudens, de overwaardering van de huizenprijzen en de kredietverleningsnormen voor hypothecaire leningen in Luxemburg 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.

^(*) 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).

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 de aanbeveling B betreft;
 - ii) uiterlijk op 31 december 2021, wat de uitvoering van aanbevelingen A en B betreft, en
 - iii) uiterlijk op 31 december 2022, wat uitvoering van de aanbevelingen 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 — Rechtskader kredietnemer-gebaseerde maatregelen

De volgende conformiteitscriteria zijn van toepassing op aanbeveling A.

1. Het rechtskader van Luxemburg inzake op kredietnemers gebaseerde maatregelen dient ervoor te zorgen dat:
 - a) de grenswaarden voor de schuld-inkomen ratio (debt-to-income (DTI) ratio) en voor de schuldaflossing-inkomen ratio (debt-service-to-income (DSTI) ratio) en voor de looptijdlimieten van toepassing zijn op leningen die worden verstrekt aan alle soorten kredietnemers en door alle soorten kredietverstrekkers, om te vermijden dat de limieten worden omzeild;
 - b) bij de berekening van de lening-waarde ratio (LTV-ratio) alleen onroerend goed als zekerheid kan worden beschouwd;
 - c) de nationale autoriteiten die met de activering van kredietnemer-gebaseerde maatregelen zijn belast, op een doeltreffende en preventieve manier juridisch bindende maatregelen kredietnemer-gebaseerde maatregelen kunnen activeren en beschikken over de nodige flexibiliteit om die maatregelen te ontwerpen op basis van de geïdentificeerde kwetsbaarheden.
2. Het Luxemburgse rechtskader voor op kredietnemers gebaseerde maatregelen moet uiterlijk op 1 juli 2021 van kracht zijn.

Aanbeveling C — Activering of aanscherping van kapitaal-gebaseerde maatregelen

De volgende nalevingscriteria zijn van toepassing op aanbeveling B.

1. Ter voorkoming van:
 - a) een significant of toenemend aandeel van de kredietnemers die nieuwe hypotheekleningen aangaan en mogelijk niet in staat zijn hun schuld af te lossen of hun consumptie te handhaven als gevolg van ongunstige economische of financiële omstandigheden of ongunstige ontwikkelingen op de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt, of
 - b) een significant of toenemend aandeel van nieuwe hypotheekleningen, waarvoor niet-zakelijk onroerend goed als zekerheid is verstrekt, die zouden kunnen resulteren in kredietverliezen bij wanbetaling en een daaropvolgende daling van de huizenprijzen;moeten de nationale autoriteiten van Luxemburg gebruikmaken van een of meer gecombineerde kredietnemer-gebaseerde maatregelen (bv. grenswaarden aan de LTV-ratio in combinatie met de grenswaarden aan de DTI-ratio of de DSTI-ratio en looptijdlimieten) 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, tot een minimum te beperken en risico's op andere gebieden te kunnen veroorzaken.
2. Alvorens kredietnemer-gebaseerde maatregelen te activeren, moet de positie van Luxemburg in de economische en financiële cycli worden beoordeeld om een passende kalibratie en geleidelijke invoering van de maatregel vast te stellen.
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 Luxemburg 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.
4. Zodra het rechtskader als bedoeld in aanbeveling A van kracht is, kunnen de Luxemburgse nationale autoriteiten die met de toepassing van kredietnemer-gebaseerde maatregelen zijn belast, besluiten niet-juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen te handhaven, mits er bewijs is dat de geïdentificeerde kwetsbaarheden door dergelijke maatregelen afdoende zijn ondervangen.

Aanbeveling C — Structurele veranderingen in verband met hypotheekleningen 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 de impact van de voorgestelde maatregelen, daarbij rekening houdend met de positie van Luxemburg in de economische en financiële cycli, om ervoor te zorgen dat dergelijke maatregelen de verwezenlijking van de geaccumuleerde kwetsbaarheden in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Luxemburg niet vergroten of aanwakkeren.
