

AANBEVELING VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S**van 27 juni 2019****betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in Nederland****(ESRB/2019/7)**

(2019/C 366/04)

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 financiële 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 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, kredietverstrekkers en andere economische sectoren. Bovendien versterken de krachtige terugkoppelingseffecten 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. Kwetsbaarheden in het financiële stelsel hebben 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, die gepaard gaat 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 risicoaversie en de neerwaartse druk op onroerendgoedprijzen de veerkracht van kredietnemers en kredietgevers negatief beïnvloeden, waardoor de economische omstandigheden verslechteren.
- (3) Kwetsbaarheden ten aanzien van 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 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 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 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 gebaseerde macroprudentiële maatregelen, naargelang de risicobeoordeling. 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 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 van de kwetsbaarheden met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed uitgevoerd ⁽⁵⁾. 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 Nederland ⁽⁶⁾.
- (8) In 2016 hield de grootste kwetsbaarheid ten aanzien van de niet-zakelijk onroerendgoedmarkt in Nederland verband met de hoge schuldenlast van de huishoudens, waarbij een aanzienlijk deel van de hypotheekgevers een totale schuld heeft die de waarde van hun woning te boven gaat. Deze kwetsbaarheid liet onder meer zien dat hoewel het aandeel van nieuwe aflossingsvrije hypotheekleningen weliswaar is toegenomen, een aanzienlijk deel van de bestaande hypothecaire leningen niet is afgelost, ondanks het feit dat er in 2016 geen tekenen van overwaardering waren en de huizenprijzen in grote steden zijn teruggekeerd naar de niveaus van voor de crisis.
- (9) Het ESRB heeft onlangs een systematische en toekomstgerichte evaluatie afgesloten van kwetsbaarheden ten aanzien van niet-zakelijk onroerend goed in de Europese Economische Ruimte (EER) ⁽⁷⁾.
- (10) Wat Nederland betreft, is uit deze recente beoordeling gebleken dat de schuldenlast van de huishoudens sinds 2016 licht is gedaald en dat het aandeel van nieuwe aflossingsvrije hypotheekleningen ook is blijven dalen. Anderzijds zijn de huizenprijzen sinds 2016 verder gestegen, hetgeen heeft geleid tot overwaardering in de grote steden. Tegen deze achtergrond zijn de lening-waarde ratio's (loan-to-value (LTV) ratios) van nieuwe hypothecaire leningen hoog gebleven, met name omdat de voor de LTV-ratio geldende grenswaarde van 100 % geen bijkomend onderpand vereist ingeval van een mogelijke daling van de huizenprijzen. De kwetsbaarheden die door deze ontwikkelingen zijn veroorzaakt ten aanzien van de financiële stabiliteit zijn niet meegenomen in de toepassing van risicogewichten voor hypothecaire leningen Nederland, die tot de laagste in de EER behoren.
- (11) Sinds 2016 is de geleidelijke aanscherping van de juridisch bindende grenswaarde voor de LTV-ratio voortgezet en werd deze verlaagd naar 100 % in 2018 (tegenover 106 % in 2012). In 2018 kondigde de Nederlandse regering ook aan dat zij het maximale tarief voor de hypotheekrenteaftrek geleidelijk zou verlagen van 49,5 % in 2018 tot ongeveer 37 % in 2023.

⁽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/2016/10 van het Europees Comité voor systeemrisico's van 22 september 2016 betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijk onroerendgoedsector in Nederland (PB C 31 van 31.1.2017, blz. 53).

⁽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

- (12) Hoewel de macroprudentiële autoriteit in Nederland (Financieel Stabieleitscomité) een verdere aanscherping van de wettelijk bindende grenswaarde van 90 % heeft aanbevolen voor de LTV-ratio, heeft de Nederlandse regering, die verantwoordelijk is voor de uitvoering van dergelijke maatregelen, ervoor gekozen deze aanbeveling niet op te volgen. Aangezien het huidige rechtskader niet voorziet in een “pas toe of leg uit”-mechanisme voor aanbevelingen van de macroprudentiële autoriteit, is de Nederlandse regering niet formeel verplicht om haar nalaten tot handelen toe te lichten aan de macroprudentiële autoriteit en heeft zij haar standpunt enkel aan het Nederlandse parlement toegelicht. Om echter de in Nederland vastgestelde kwetsbaarheden ten aanzien van de concentraties van overwaardering van de huizenprijzen en de zekerheidsstelling van nieuwe hypothecaire leningen aan te pakken, moet de grenswaarde voor de LTV-ratio worden verlaagd. Bovendien zijn er momenteel geen macroprudentiële kapitaal-gebaseerde maatregelen — bijvoorbeeld hogere risicogewichten voor hypothecaire leningen — om de geaccumuleerde kwetsbaarheden ten aanzien van de zekerheidsstelling van bestaande hypothecaire leningen en de mogelijke tweede ronde-effecten in verband met de schuldenlast van de huishoudens aan te pakken.
- (13) Hoewel de schuld-inkomen ratio (debt-service-to-income (DSTI) ratio) voor hypothecaire leningen belangrijke risicobeperkende eigenschappen heeft, zoals veronderstellingen over potentiële stijgingen van de rentetarieven, kunnen bepaalde elementen van de huidige kalibratiemethode voor de grenswaarde voor de DSTI-ratio in Nederland de doeltreffendheid van de maatregel verminderen en kan het de procyclische effecten op de financiële en economische cycli doen toenemen. Hoewel sommige aanpassingen (zoals het gebruik van een vierjarig gemiddelde van de berekende ratio's als input voor de kalibratie) zijn doorgevoerd om de procyclische elementen van de methode aan te pakken, blijven bepaalde van deze elementen voortbestaan.
- (14) Hoewel cyclische factoren een belangrijke rol spelen bij het aanwakkeren van in Nederland geconstateerde kwetsbaarheden, zijn er ook structurele factoren die deze kwetsbaarheden hebben veroorzaakt, met een hoger systeemrisico tot gevolg. Deze factoren bestaan onder meer uit: i) een gebrek aan woningaanbod, hetgeen een opwaartse druk uitoefent op huizenprijzen en de schuld van huishoudens die hun eigen woning kopen; en ii) de gunstige fiscale behandeling van woningen, zoals de fiscale aftrekbaarheid van rente op hypothecaire leningen, waardoor huishoudens kunnen worden gestimuleerd om teveel te lenen.
- (15) Daarom heeft het ESRB geconcludeerd dat de in Nederland de bestaande of beschikbare macroprudentiële maatregelen gedeeltelijk passend en 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 Nederland aan te vullen.
- (16) 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, teneinde de factoren die bijdragen aan de opbouw van systeemrisico's op de niet-zakelijkonroerendgoedmarkt in Nederland doelmatiger en doeltreffender aan te pakken zonder buitensporige kosten voor de Nederlandse reële economie en het Nederlandse financiële stelsel te genereren.
- (17) Deze aanbeveling heeft ten doel de volgende aanbevelingen te doen: a) de invoering in het Nederlandse recht van een “pas toe of leg uit”-mechanisme ten aanzien van de aanbevelingen van de macroprudentiële autoriteit over de activering van juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen; b) de aanscherping van de bestaande juridisch bindende grenswaarde voor de LTV-ratio; c) een wijziging van de methodiek voor het bepalen van de grenswaarde voor de DSTI-ratio; en d) de activering van kapitaal-gebaseerde maatregelen om de veerkracht van het bankwezen in verband met de in Nederland geïdentificeerde kwetsbaarheden op middellange termijn te waarborgen. 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.
- (18) Deze aanbeveling laat de monetairbeleidmandaten van de centrale banken in de Unie onverlet.
- (19) 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 Nederland ervoor zorgt dat de aanbevelingsbevoegdheden van de macroprudentiële autoriteit ten aanzien van alle toepasselijke juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen worden aangevuld met een “pas toe of leg uit”-mechanisme, of, indien dit volgens het Nederlands recht niet mogelijk is, dat er een verantwoordingsmechanisme wordt ingesteld om de standpunten van de autoriteit die verantwoordelijk is voor de toepassing van kredietnemer-gebaseerde maatregelen inzake een aanbeveling van de macroprudentiële autoriteit in Nederland openbaar te maken.

Aanbeveling B — Aanscherping van kredietnemer-gebaseerde maatregelen en aanpassing van kalibratie

1. Aanbevolen wordt dat Nederland de huidige wettelijk bindende grenswaarde voor de LTV-ratio verlaagt om zo te waarborgen dat voor nieuwe hypothecaire leningen verstrekte zekerheden toereikend zijn om kredietverliezen te dekken die overeenkomen met de potentiële daling van de huizenprijzen ingeval van ongunstige economische of financiële omstandigheden.
2. Aanbevolen wordt dat Nederland de methodiek voor het bepalen van grenswaarde voor de DSTI-ratio wijzigt, zodat de maatregel niet leidt tot een toename van het procyclische karakter van de economische en financiële cycli.

Aanbeveling C — Activering van kapitaal-gebaseerde maatregelen

Aanbevolen wordt dat de macroprudentiële autoriteit, de aangewezen autoriteit of de bevoegde autoriteit in Nederland, naargelang het geval, door het activeren van kapitaal-gebaseerde maatregelen, de veerkracht van in Nederland vergunninghoudende kredietinstellingen waarborgt in het licht van de potentiële verwezenlijking van systeemrisico 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 D — Structurele veranderingen in verband met hypothecaire leningen en de niet-zakelijkonroerendgoedsector

Aanbevolen wordt dat Nederland zijn beleid herzielt om de structurele factoren te beteugelen die de kwetsbaarheden die in Nederland als bron van systeemrisico's zijn geïdentificeerd hebben aangewakkerd, aangezien zij de huishoudens stimuleren buitensporige hypotheekschulden aan te gaan of een buitensporige groei van de huizenprijzen en hypothecaire schulden 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) “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;
- e) “macroprudentiële autoriteit”: een nationale macroprudentiële autoriteit met de doelstellingen, regelingen, bevoegdheden, verantwoordingsvereisten en andere kenmerken zoals uiteengezet in Aanbeveling ESRB/2011/3⁽⁸⁾;

⁽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).

- f) "schuldaflissing": de gecombineerde rente- en hoofdsomterugbetaling op de totale schuld van een kredietnemer over een bepaalde periode (in het algemeen één jaar);
- g) "schuldaflissing-inkomens ratio" (debt-service-to-income (DSTI) ratio): de jaarlijkse totale schuldaflissing ten opzichte van het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer ten tijde van de leninginitiatie;
- h) "middellange termijn": binnen een tijdshorizon van drie jaar;
- i) "juridisch bindende kredietnemer-gebaseerde maatregelen": op de kredietnemer gebaseerde maatregelen die via juridisch bindende handelingen worden ingevoerd.

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, aanbeveling B, aanbeveling C en aanbeveling D;
 - b) bij het verlagen van de bestaande grenswaarde die voor de LTV-ratio uit hoofde van aanbeveling B van toepassing is, moet bij de kalibratie en geleidelijke invoering van die maatregel rekening worden gehouden met de positie van Nederland in de economische en financiële cycli, en met alle mogelijke gevolgen voor de bijbehorende kosten en baten;
 - c) bij het activeren van kapitaal-gebaseerde maatregelen uit hoofde van aanbeveling C, moet bij de kalibratie en de geleidelijke invoering rekening worden gehouden met de positie van Nederland in de economische en financiële cycli en met alle mogelijke gevolgen voor de daaraan verbonden kosten en baten;
 - d) wat aanbeveling D betreft, moet bij de geleidelijke invoering van beleidswijzigingen rekening worden gehouden met de positie van Nederland in de economische en financiële cycli, zodat deze maatregelen niet dienen om de geaccumuleerde kwetsbaarheden in de niet-zakelijkroerendgoedsector in Nederland te vergroten of aan te wakkeren;
 - e) de specifieke criteria voor de naleving van aanbeveling B, met aanbeveling C en met aanbeveling D 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 concentraties van overwaardering van huizenprijzen en de zekerheidsstelling van nieuwe en bestaande hypothecaire leningen, met inbegrip van de distributie van nieuwe hypothecaire leningen volgens hun LTV-ratio's, waarbij de relevante ratio's worden berekend overeenkomstig bijlage IV bij Aanbeveling ESRB/2016/14 van het Europees Comité voor systeemrisico's⁽⁹⁾, alsmede 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 de ingevolge deze aanbeveling ondernomen acties, of het niet-ondernemen van actie genoegzaam te rechtvaardigen, overeenkomstig de volgende termijnen:

a) Aanbeveling A

De geadresseerde van aanbeveling A wordt verzocht uiterlijk 31 maart 2021 bij het ESRB en de Raad een verslag in te dienen over de implementatie van Aanbeveling A.

⁽⁹⁾ 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).

b) *Aanbeveling B*

Uiterlijk op 31 oktober 2020, en vervolgens jaarlijks tot en met 31 oktober 2022, wordt de geadresseerde van subaanbeveling B(1) verzocht aan het ESRB en de Raad verslag uit te brengen over alle maatregelen die zijn genomen inzake de aanscherping van de kredietnemer-gebaseerde maatregelen. Wanneer meer dan één instantie verantwoordelijk is voor het ondernemen van acties om de geïdentificeerde kwetsbaarheden aan te pakken, moet één gezamenlijk verslag worden ingediend.

De geadresseerde van subaanbeveling B(2) wordt verzocht uiterlijk 31 maart 2021 bij het ESRB en de Raad een verslag in te dienen over de implementatie van subaanbeveling B(2). Wanneer meer dan één instantie verantwoordelijk is voor het ondernemen van acties om de geïdentificeerde kwetsbaarheden aan te pakken, moet één gezamenlijk verslag worden ingediend.

c) *Aanbeveling C*

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 inzake de tenuitvoerlegging van de kapitaal-gebaseerde maatregelen. Wanneer meer dan één instantie verantwoordelijk is voor het ondernemen van acties om de geïdentificeerde kwetsbaarheden aan te pakken, moet één gezamenlijk verslag worden ingediend.

d) *Aanbeveling D*

Uiterlijk op 31 oktober 2022 wordt de geadresseerde van aanbeveling D verzocht aan het ESRB en de Raad verslag uit te brengen over de implementatie van aanbeveling D. Wanneer meer dan één instantie verantwoordelijk is voor het nemen van maatregelen om de geïdentificeerde 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 subaanbeveling B(1) en aanbeveling C betreft;
 - ii) uiterlijk op 31 december 2021, wat de implementatie van aanbeveling A, subaanbevelingen B(1) en B(2) en aanbeveling C betreft;
 - iii) uiterlijk op 31 december 2022 wat de implementatie van subaanbeveling B(1) en de aanbevelingen C en D 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 B — Aanscherping van kredietnemer-gebaseerde maatregelen en aanpassing van de kalibratie

Het volgende nalevingscriterium is van toepassing op subaanbeveling B(1).

Alvorens de bestaande grenswaarde voor de lening-waarde ratio (loan-to-value (LTV) ratio) te verlagen, moet de positie van Nederland in de economische en financiële cycli worden beoordeeld om een passende kalibratie en geleidelijke invoering van dergelijke maatregelen vast te stellen.

Het volgende nalevingscriterium is van toepassing op subaanbeveling B(2)

Bij het kalibreren van de grenswaarde voor de schuldaflossing-inkomens ratio (debt-service-to-income (DSTI) ratio) moet Nederland de mogelijke procyclische effecten van verschillende elementen van de voor de kalibratie gebruikte methodiek beoordelen.

Aanbeveling C — Activering van kapitaal-gebaseerde maatregelen

De volgende nalevingscriteria zijn van toepassing op aanbeveling C.

1. Alvorens kapitaal-gebaseerde maatregelen te activeren, moet de positie van Nederland in de economische en financiële cycli worden beoordeeld om na te gaan of het passend is om 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 Nederland 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 D — Structurele veranderingen in verband met hypothecaire leningen en de niet-zakelijkonroerendgoedsector

Het volgende nalevingscriterium is van toepassing op aanbeveling D.

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