

I

(Resoluties, aanbevelingen en adviezen)

AANBEVELINGEN

EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S

AANBEVELING VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S

van 21 maart 2019

houdende wijziging van Aanbeveling ESRB/2016/14 betreffende het opvullen van lacunes in onroerendgoedgegevens

(ESRB/2019/3)

(2019/C 271/01)

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

Gezien het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie,

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

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

Overwegende hetgeen volgt:

- (1) De tenuitvoerlegging van een kader voor het monitoren van ontwikkelingen in de onroerendgoedsector voor doeleinden van financiële stabiliteit vergt regelmatige verzameling en deling op Unieniveau van vergelijkbare landengegevens, zodat de aan onroerend goed gerelateerde risico's in de lidstaten nauwkeuriger beoordeeld kunnen worden en de implementatie van macroprudentiële (beleids)instrumenten vergeleken kan worden, teneinde aan onroerend goed gerelateerde kwetsbaarheden te adresseren.
- (2) Aanbeveling ESRB/2016/14 van het Europees Comité voor systeemrisico's⁽³⁾ beoogt de definities en de indicatoren die gebruikt worden om de markten voor niet-zakelijk onroerend goed (hierna "RRE" genoemd) en zakelijk onroerend goed (hierna "CRE" genoemd) te monitoren en om bestaande leemtes in de beschikbaarheid en vergelijkbaarheid van RRE- en CRE-markten te adresseren.
- (3) Verordening (EG) nr. 223/2009 van het Europees Parlement en de Raad⁽⁴⁾ en Besluit van de Commissie 2012/504/EU⁽⁵⁾ vormen het juridisch kader voor Europese statistiek. In het licht van de ervaring die is opgedaan door de statistische autoriteit van de Gemeenschap (Eurostat) in het verstrekken van gegevens van hoge kwaliteit om vergelijkingen tussen landen mogelijk te maken en te bevorderen, wordt de bijdrage van de Commissie (Eurostat) aan het kader dat in Aanbeveling ESRB/2016/14 is neergelegd door het Europees Comité voor systeemrisico's (ESRB) van bijzonder belang geacht om de verzameling van gegevens inzake de indicatoren van de fysieke

⁽¹⁾ PB L 331 van 15.12.2010, blz. 1.

⁽²⁾ PB C 58 van 24.2.2011, blz. 4.

⁽³⁾ 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⁾ Verordening (EG) Nr. 223/2009 van het Europees Parlement en de Raad betreffende de Europese statistiek en tot intrekking van Verordening (EG, Euratom) nr. 1101/2008 betreffende de toezending van onder de statistische geheimhoudingsplicht vallende gegevens aan het Bureau voor de Statistiek van de Europese Gemeenschappen, Verordening (EG) nr. 322/97 van de Raad betreffende de communautaire statistiek en Besluit 89/382/EEG, Euratom van de Raad tot oprichting van een Comité statistisch programma van de Europese Gemeenschappen (PB L 87 van 31.3.2009, blz. 164).

⁽⁵⁾ Besluit van de Commissie 2012/504/EU van 17 september 2012 betreffende Eurostat (PB L 251 van 19.9.2012, blz. 49).

CRE-markt te vergemakkelijken. De beschikbaarheid van dergelijke gegevens zal op haar beurt de tenuitvoerlegging van een risicomonitoringkader door nationale macroprudentiële autoriteiten versnellen, teneinde de CRE-markt effectief te monitoren en de identificatie van risico's voor financiële stabiliteit die voortvloeien uit de fysieke CRE-markt te faciliteren. Te dien einde wordt het daarom als cruciaal beschouwd om een gemeenschappelijk minimumkader vast te stellen voor de ontwikkeling van het gegevensbestand dat door de nationale macroprudentiële autoriteiten vereist is om doeltreffend toezicht te kunnen houden op fysieke CRE-markt. De noodzaak van een geharmoniseerd kader wordt nog duidelijker wanneer het significante volume van grensoverschrijdende CRE-financiering in aanmerking wordt genomen. In dit verband dient een nieuwe aanbeveling gericht op het promoten van een gemeenschappelijk minimumkader voor de ontwikkeling, productie en verspreiding van de relevante indicatoren te worden toegevoegd aan Aanbeveling ESRB/2016/14. Teneinde de consistentie en de kwaliteit van de relevante statistische gegevens te verzekeren en om de rapportagelast te beperken, dient de Commissie (Eurostat) ook statistische normen, methoden en procedures voor de verzameling van de vereiste statistische gegevens te ontwikkelen.

- (4) Ingevolge artikel 2 van Verordening (EU) Nr. 1096/2010 van de Raad ⁽⁶⁾, zorgt de ECB voor het secretariaat van het ESRB en verleent hiermee analytische, statistische, logistieke en administratieve ondersteuning aan het ESRB. Voorts schrijft artikel 5.3 van de Statuten van het Europees Stelsel van centrale banken en van de Europese Centrale Bank voor dat de ECB waar nodig bijdraagt tot de harmonisatie van de regels en werkwijzen voor het verzamelen, opmaken en verspreiden van statistieken voor de gebieden die onder haar bevoegdheid vallen. Dienaangaande is het belangrijk om nauwe samenwerking en passende coördinatie tussen het Europees statistisch systeem ⁽⁷⁾ and het Europees stelsel van centrale banken te verzekeren. Te dien einde, en in overeenstemming met artikel 6, lid 3, van Verordening (EG) nr. 223/2009, worden de permanente raadpleging en samenwerking tussen de Commissie (Eurostat) en de ECB van bijzonder belang geacht voor de ontwikkeling van de statistische normen, methoden en procedures.
- (5) Het meest recente statistische werk van het ESCB-Comité statistieken — bijgestaan door de Task Force onroerend goed — inzake de gegevens betreffende indicatoren verband houdende met de financiering van CRE en RRE laat zien dat bepaalde definities moeten worden aangepast om de monitoring van activiteiten van de macroprudentiële autoriteiten te faciliteren. Terwijl erkend wordt dat niet enkel op Verordening (EU) 2016/867 van de Europese Centrale Bank ⁽⁸⁾, waarmee het AnaCredit project geïntroduceerd is, kan worden vertrouwd om in de gegevensbehoeften van de nationale macroprudentiële autoriteiten te voorzien, dienen de definities van zakelijk onroerend goed en niet-zakelijk onroerend goed in Aanbeveling ESRB/2016/14 te worden gewijzigd om ze nauwer te laten aansluiten op de bredere definities die gebruikt worden in Verordening (EU) 2016/867 om de vereiste financiële stabiliteitsanalyses te faciliteren en om een volledige vergelijking tussen de landen mogelijk te maken.
- (6) Wijzigingen in de definities in Aanbeveling ESRB/2016/14 dienen evenwel macroprudentiële autoriteiten ervan te weerhouden om gebruik te maken van aanvullende nationale onroerendgoedindicatoren en uitsplitsingen die, gebaseerd op de definities en graadmeters van deze macroprudentiële autoriteiten, de nationale CRE- en RRE-markten in aanmerking nemen en die relevant zijn vanuit het oogpunt van prijsstabiliteit. Dit kan ook naleving van het in Aanbeveling ESRB/2016/14 neergelegde evenredigheidsbeginsel door nationale macroprudentiële autoriteiten waarborgen.
- (7) In Aanbeveling ESRB/2016/14 wordt geadresseerden verzocht aan het ESRB en de Raad te rapporteren over de ingevolge die aanbeveling ondernomen acties, of het nalaten van actie genoegzaam te rechtvaardigen, in overeenstemming met de in de aanbeveling uiteengezette tijdlijnen. Dienaangaande hebben de geadresseerden voortgang geboekt met de tenuitvoerlegging van Aanbeveling ESRB/2016/14 binnen het aanbevolen tijdlijn. Het werk van sommige nationale macroprudentiële autoriteiten is echter vertraagd door praktische kwesties, zoals het vaststellen van de structuur van rapporten, de identificatie van gegevensbronnen en het adresseren van kwesties die verband houden met de vertrouwelijkheid van gegevens.
- (8) Voor de tenuitvoerlegging van Aanbeveling ESRB/2016/14 is het daarom van cruciaal belang om de daarin vastgelegde tijdslimieten te verruimen. Het verruimen van de tijdslimieten zorgt ervoor dat de nationale macroprudentiële autoriteiten meer tijd hebben om de hierboven genoemde praktische kwesties op te lossen. Het gebrek aan aanvaardbare werkdefinities is een bijzondere zorg met betrekking tot relevante indicatoren voor de fysieke CRE-markt en, in combinatie met operationele beperkingen van de beschikbaarheid van gegevens, maakt het moeilijk om nauwkeurig de risico's over de markten te beoordelen en vergelijken. De tijdslimiet voor de tenuitvoerlegging van Aanbeveling ESRB/2016/14 moet verder worden verruimd met betrekking tot die indicatoren waarvoor nationale macroprudentiële autoriteiten en het ESRB niet de relevante informatie hebben, om voldoende tijd in te ruimen voor de ontwikkeling en tenuitvoerlegging van de noodzakelijke definities en voor gegevensverzameling.

⁽⁶⁾ Verordening (EU) nr. 1096/2010 van de Raad van 17 november 2010 tot toewijzing aan de Europese Centrale Bank van specifieke taken betreffende de werking van het Europees Comité voor systeemrisico's (PB L 331 van 15.12.2010, blz. 162).

⁽⁷⁾ Het Europees statistisch systeem (ESS) is het partnerschap tussen de statistische instantie van de Gemeenschap, te weten de Commissie (Eurostat), en de nationale instituten voor de statistiek (NSI) en andere nationale instanties die in elke lidstaat voor de ontwikkeling, productie en verspreiding van Europese statistieken verantwoordelijk zijn.

⁽⁸⁾ Verordening (EU) 2016/867 van de Europese Centrale Bank van 18 mei 2016 betreffende de verzameling van gedetailleerde kredietgegevens en kredietrisicogegevens (ECB/2016/13) (PB L 144 van 1.6.2016, blz. 44).

- (9) De Algemene Raad is niet van oordeel dat verruiming van bepaalde in Aanbeveling ESRB/2016/14 neergelegde tijdslimieten het ordelijk functioneren van financiële markten in gevaar zal brengen. Daarnaast acht de Algemene Raad het niet aannemelijk dat een verruiming van bepaalde tijdslimieten er toe zal leiden dat geadresseerden Aanbeveling ESRB/2016/14 niet ten uitvoer zullen leggen.
- (10) De ESRB erkent dat verdere technische instructies en het vaststellen van welomschreven doelstellingen en indicatoren kan verlangd worden om de specifieke kenmerken van markten of marktsegmenten vast te stellen, alsook de statistische kwaliteit van de gegevens te waarborgen. Verdere wijzigingen van Aanbeveling ESRB/2016/14 kunnen daarom ook noodzakelijk zijn om rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen betreffende de welomschreven definities en indicatoren.
- (11) Aanbeveling ESRB/2016/14 moet derhalve dienovereenkomstig worden gewijzigd,

HEEFT DE VOLGENDE AANBEVELING VASTGESTELD:

WIJZIGINGEN

Aanbeveling ESRB/2016/14 wordt als volgt gewijzigd:

- 1) In afdeling 1 wordt aanbeveling C, paragraaf 1, vervangen door:

“1. Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt aanbevolen een risicomonitoringkader ten uitvoer te leggen voor hun nationale CRE-sector. Te dien einde wordt de volgende reeks indicatoren noodzakelijk geacht voor effectieve monitoring van uit de CRE-markt voortvloeiende risico's:

Indicatoren voor de fysieke CRE-markt:

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

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

- f) CRE-kredietverleningsstromen (waaronder onroerend goed in ontwikkeling of in aanbouw);
- g) stromen van niet-renderende CRE-leningen (waaronder onroerend goed in ontwikkeling of in aanbouw);
- h) stromen van voorzieningen voor verliezen op CRE-kredietverlening (waaronder CRE-onroerend goed in ontwikkeling of in aanbouw);
- i) stromen van voorzieningen voor verliezen op kredietverlening voor CRE-onroerend goed in ontwikkeling of in aanbouw (als onderdeel van de CRE-kredietverlening);
- j) CRE-kredietverleningsstanden (waaronder CRE-onroerend goed in ontwikkeling of in aanbouw);
- k) standen van niet-renderende CRE-leningen (waaronder CRE-onroerend goed in ontwikkeling of in aanbouw);
- l) standen van voorzieningen voor verliezen op CRE-kredietverlening voor zakelijk onroerend goed (waaronder onroerend goed in ontwikkeling of in aanbouw);
- m) kredietverleningsstanden inzake CRE-onroerend goed in ontwikkeling of in aanbouw (als onderdeel van de CRE-kredietverlening);
- n) standen van niet-renderende leningen voor onroerend goed in aanbouw (als onderdeel van de CRE-kredietverlening);
- o) standen van voorzieningen voor verliezen kredietverlening voor CRE-onroerend goed in aanbouw (als onderdeel van de CRE-kredietverlening).

Indicatoren voor CRE-kredietverleningsstandaarden:

- p) gewogen gemiddelde van de LTV-O voor de stromen en standen van CRE-leningen;

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

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

2) In afdeling 1, aanbeveling D, wordt paragraaf 2 vervangen door:

“2. Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt aanbevolen risico's in verband met de verschillende indicatoren te monitoren op basis van de volgende in templates A, B of C van bijlage III bij deze aanbeveling bedoelde informatie:

- a) Voor de prijsindex, huurindex, huuropbrengstindex, leegstandspercentages en bouwbegin moeten nationale macroprudentiële autoriteiten een uitsplitsing overwegen naar:
 - onroerendgoedtype;
 - de locatie van het onroerend goed.
- b) Voor stromen en standen van bijzondere waarderingsaanpassingen betreffende CRE-investeringen moeten nationale macroprudentiële autoriteiten een opsplitsing overwegen naar:
 - onroerendgoedtype;
 - de locatie van het onroerend goed;
 - investeerderstype;
 - investeerdersnationaliteit.
- c) Voor CRE-kredietverleningsstromen en standen voor elke uitsplitsing van CRE-kredietverlening (inclusief CRE-onroerend goed in ontwikkeling of in aanbouw), b.v. kredietverlening voor onroerend goed dat door eigenaren wordt aangehouden voor de uitoefening van hun bedrijf, doel of activiteit (anders dan huurwoningen); kredietverlening voor inkomstengenerend onroerend goed; en kredietverlening voor sociale huisvesting — dienen nationale macroprudentiële autoriteiten een verdere uitsplitsing te overwegen naar:
 - onroerendgoedtype;
 - de locatie van het onroerend goed;
 - kredietverlenerstype;
 - kredietverlenernationaliteit.
- d) Voor stromen en standen van niet-renderende CRE-leningen en voor elke uitsplitsing van niet-renderende CRE-leningen (inclusief CRE-onroerend goed in ontwikkeling of in aanbouw), b.v. kredietverlening voor onroerend goed dat door eigenaren wordt aangehouden voor de uitoefening van hun bedrijf, doel of activiteit, bestaand of in aanbouw; kredietverlening aan CRE-onroerend goed in ontwikkeling; en kredietverlening aan sociale huisvesting — dienen nationale macroprudentiële autoriteiten een uitsplitsing te overwegen naar:
 - onroerendgoedtype;
 - de locatie van het onroerend goed;
 - kredietverlenerstype;
 - kredietverlenernationaliteit.

- e) De stromen en standen van stromen van voorzieningen voor verliezen op CRE-kredietverlening en voor elke uitsplitsing naar voorzieningen voor verliezen op CRE-kredietverlening (inclusief CR-onroerendgoed in ontwikkeling of in aanbouw) — b.v. kredietverlening voor onroerend goed dat door eigenaren wordt aangehouden voor de uitoefening van hun bedrijf, doel of activiteit, bestaand of in aanbouw; kredietverstrekking voor CRE-onroerend goed in ontwikkeling; en kredietverlening voor sociale huisvesting — dienen nationale macroprudentiële autoriteiten een uitsplitsing te overwegen naar:
- onroerendgoedtype;
 - de locatie van het onroerend goed;
 - kredietverlenertype;
 - kredietverlenernationaliteit.

De uitsplitsingen in punten a) tot en met e) hierboven moeten worden beschouwd als het aanbevolen minimum. Nationale macroprudentiële autoriteiten mogen aanvullende uitsplitsingen toevoegen die zij vanuit het oogpunt van financiële stabiliteit nodig achten.”.

- 3) Aan afdeling 1 wordt de volgende aanbeveling toegevoegd:

“Aanbeveling F — Vaststelling van een gemeenschappelijk kader voor de fysieke onroerendgoedmarkt

1. De Commissie (Eurostat) wordt aanbevolen om Uniewetgeving voor te stellen die een gemeenschappelijk kader instelt voor de ontwikkeling, productie en verspreiding van een gegevensbestand met indicatoren voor de fysieke CRE-markt bedoeld in paragrafen a) tot en met e) van subaanbeveling C(1).
2. De Commissie (Eurostat) wordt aanbevolen om statistische normen, bronnen, methoden en procedures te ontwikkelen en verspreiden voor de ontwikkeling van de database met indicatoren voor de fysieke CRE-markt bedoeld in paragrafen a) tot en met e) van subaanbeveling C(1), met name om de kwaliteit van deze reeks standaarden te waarborgen en de rapportagelast te beperken.”.

- 4) Afdeling 2, paragraaf 1, punt 1, wordt als volgt gewijzigd:

- a) punt 3 wordt vervangen door:

““voor verhuur bestemde woningen of onroerend goed”: primair voor verhuur aan huurders bestemd RRE dat rechtstreeks eigendom is van een natuurlijke persoon;”;

- b) punt 4 wordt vervangen door:

“zakelijk onroerend goed” (CRE): bestaand onroerend goed, of onroerend goed in aanbouw, inclusief huurwoningen; of onroerend goed dat gebruikt wordt door de eigenaren voor het uitoefenen van hun bedrijf dat inkomen genereert, met uitzondering van: | a) | sociale huisvesting; | b) | onroerend goed dat eigendom is van eindgebruikers;

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

- c) punt 5 wordt vervangen door:

“zakelijk onroerendgoedlening (CRE-lening)”: een lening die werd verstrekt aan een juridische entiteit ter verkrijging van onroerend goed dat inkomen genereert (of een geheel van onroerende goederen dat als onroerend goed dat inkomen genereert wordt gedefinieerd), bestaand of in aanbouw, of onroerend goed dat door de eigenaren wordt gebruikt voor de uitoefening van hun bedrijf, doel of activiteit (of een geheel van dergelijke onroerende goederen), bestaand, of in aanbouw, of waarvoor zakelijk onroerend goed (of een geheel van zakelijke onroerende goederen), als zekerheid dient;”;

- d) het volgende punt 16a wordt ingevoegd:

“onroerend goed in aanbouw dat inkomen genereert”: al het onroerend goed in aanbouw dat na voltooiing voor zijn eigenaar inkomsten moet opleveren in de vorm van huur of winst uit zijn verkoop; dit omvat niet de sloop van gebouwen of grond die met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkeling vrijgemaakt wordt;”;

e) punt 32 wordt vervangen door:

““eigenbewoningaccommodatie of -onroerend goed”: niet-zakelijk onroerend goed waarvan een natuurlijke persoon eigenaar is ter verschaffing van onderdak aan zijn eigenaar;”;

f) punt 34 wordt geschrapt;

g) het volgende punt 36a wordt ingevoegd:

““huurwoning”: onroerend goed dat eigendom is van juridische entiteiten en hoofdzakelijk bestemd is voor verhuur aan huurders;”

h) punt 38 wordt vervangen door:

““niet-zakelijk onroerend goed” (RRE): onroerend goed dat beschikbaar is voor bewoning, bestaand of in aanbouw, gebouwd of gerenoveerd door een natuurlijk persoon, inclusief voor verhuur bestemde woningen. Indien een onroerend goed een gemengd gebruik heeft, moet het worden ingedeeld als afzonderlijk onroerend goed (bijvoorbeeld op grond van de oppervlakte voor elk gebruik) voor zover een dergelijke uitsplitsing haalbaar is; anders kan het onroerend goed ingedeeld worden volgens zijn hoofdgebruik;”;

i) punt 39 wordt vervangen door:

““niet-zakelijke onroerendgoedlening (RRE-lening)”: een lening aan een natuurlijk persoon waarvoor een niet-zakelijk onroerend goed als zekerheid dient, ongeacht het doel van de lening;”.

5) Afdeling 2, paragraaf 3, wordt als volgt vervangen:

“3. Tijdelijk voor de opvolging 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 tijdlijnen:

1. Aanbeveling A

- a) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk 31 december 2019 bij het ESRB en de Raad een tussentijds verslag in te dienen over de informatie die reeks beschikbaar is of die naar verwachting beschikbaar zal komen voor de implementatie van aanbeveling A.
- b) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk 31 december 2020 bij het ESRB en de Raad een eindverslag in te dienen over de implementatie van aanbeveling A.

2. Aanbeveling B

- a) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk 31 december 2019 bij het ESRB en de Raad een tussentijds verslag in te dienen over de informatie die reeks beschikbaar is of die naar verwachting beschikbaar zal komen voor de implementatie van aanbeveling B.
- b) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk 31 december 2020 bij het ESRB en de Raad een eindverslag in te dienen over de implementatie van aanbeveling B.

3. Aanbeveling C

- a) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk 31 december 2019 bij het ESRB en de Raad een tussentijds verslag in te dienen over de informatie die reeks beschikbaar is of die naar verwachting beschikbaar zal komen voor de implementatie van aanbeveling C.
- b) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk 31 december 2021 bij het ESRB en de Raad een eindverslag in te dienen over de implementatie van aanbeveling C.
- c) Indien nationale macroprudentiële autoriteiten niet over de relevante informatie beschikken over de in aanbeveling C(1), onder a) tot en met e), genoemde indicatoren, wordt deze autoriteiten verzocht uiterlijk 31 december 2025 bij het ESRB en de Raad een eindverslag in te dienen over de implementatie van aanbeveling C met betrekking tot deze indicatoren.

4. Aanbeveling D

- a) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk 31 december 2019 bij het ESRB en de Raad een tussentijds verslag in te dienen over de informatie die reeks beschikbaar is of die naar verwachting beschikbaar zal komen voor de implementatie van aanbeveling D.

- b) Nationale macroprudentiële autoriteiten wordt verzocht uiterlijk 31 december 2021 bij het ESRB en de Raad een eindverslag in te dienen over de implementatie van Aanbeveling D.
- c) Indien nationale macroprudentiële autoriteiten niet over de relevante informatie beschikken over de in aanbeveling D(2), punt a), genoemde indicatoren, zoals vastgelegd in bijlage III bij deze aanbeveling, wordt deze autoriteiten verzocht uiterlijk 31 december 2025 bij het ESRB en de Raad een eindverslag in te dienen over de implementatie van aanbeveling D met betrekking tot deze indicatoren.

5. Aanbeveling E

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

6. Aanbeveling F

- a) De Commissie (Eurostat) wordt verzocht uiterlijk 31 december 2021 bij het ESRB en de Raad een verslag in te dienen met een eerste beoordeling van de implementatie van aanbeveling F.
- b) De Commissie (Eurostat) wordt verzocht uiterlijk 31 december 2023 bij het ESRB en de Raad een verslag in te dienen met een eerste beoordeling van de implementatie van aanbeveling F.”.

- 6) Bijlage I wordt vervangen door bijlage I bij deze aanbeveling;
- 7) Bijlage II wordt vervangen door bijlage II bij deze aanbeveling;
- 8) Bijlage III wordt vervangen door bijlage III bij deze aanbeveling;
- 9) Bijlage IV wordt vervangen door bijlage IV bij deze aanbeveling;
- 10) Bijlage V wordt vervangen door bijlage V bij deze aanbeveling.

Gedaan te Frankfurt am Main, 21 maart 2019.

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

BIJLAGE I

Bijlage I bij Aanbeveling ECB/2016/14 wordt als volgt vervangen:

"BIJLAGE I

NALEVINGSCRITERIA VOOR DE AANBEVELINGEN

1. Aanbeveling A

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

- a) vaststellen of de relevante indicatoren inzake kredietverleningsstandaarden voor RRE-leningen overwogen worden of geïmplementeerd zijn in het risicomonitoringkader van de RRE-sector in hun jurisdictie;
- b) voortgang vaststellen met betrekking tot het gebruik van de in aanbeveling A(1), bedoelde indicatoren voor een dergelijke monitoring;
- c) vaststellen in hoeverre de informatie die reeds beschikbaar is of naar verwachting beschikbaar zal komen over de relevante indicatoren, voldoende representatief is voor huidige kredietverleningsstandaarden in hun markt voor RRE-kredietverlening;
- d) vaststellen of het segment voor verhuur-bestemde woningen een significante bron van risico's vormt die voortvloeien uit de nationale onroerendgoedsector of een belangrijk deel vormt van de standen of stromen van de totale RRE-kredietverlening;
- e) in de gevallen waarin het segment voor verhuur bestemde woningen geacht wordt een significante bron van risico's te vormen die voortvloeien uit de nationale onroerendgoedsector of een belangrijk onderdeel vormt van de standen of stromen van de totale RRE-kredietverlening, beoordelen zij de voortgang in het gebruik van de in aanbeveling A(2) bedoelde indicatoren voor risicomonitoring.

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

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

2. Aanbeveling B

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

- a) voortgang vaststellen met betrekking tot de monitoring van de univariate distributie en de geselecteerde gemeenschappelijke distributies van de relevante in template A van bijlage II bedoelde indicatoren;
- b) voortgang vaststellen inzake het gebruik van de in aanbeveling B, paragraaf 2 en in template A van bijlage II als richtsnoer voor het monitoren van de relevante risico's bedoelde informatie.

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

- a) voortgang vaststellen met betrekking tot de afzonderlijke monitoring van de relevante indicatoren voor het segment voor-verhuur-bestemde woningen en onroerend goed voor eigen bewoning;
- b) voortgang vaststellen met betrekking tot de monitoring van de relevante gegevens uitgesplitst naar de dimensies als bedoeld in templates A en B van bijlage II.

3. Aanbeveling C

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

- a) vaststellen of de relevante indicatoren voor nationale CRE-blootstellingen worden overwogen of toegepast in het risicomonitoringkader van de CRE-sector in hun jurisdictie;
- b) ervoor zorgen dat de indicatoren inzake de fysieke CRE-markt, de indicatoren inzake blootstellingen voor het financiële stelsel en de indicatoren inzake kredietverleningsstandaarden in het risicomonitoringkader worden opgenomen;
- c) vaststellen of investeringen een significante financieringsbron zijn voor de nationale CRE-sector;
- d) in de gevallen waarin investeringen worden beschouwd als een significante financieringsbron voor de nationale CRE-sector de voortgang in het gebruik van de aanvullende indicatoren voor de in aanbeveling C(2) bedoelde risicomonitoring beoordelen;
- e) de voortgang beoordelen in het gebruik van minstens de in aanbeveling C(1) en, indien toepasselijk, in aanbeveling C(2), bedoelde indicatoren;
- f) vaststellen in hoeverre de informatie die reeds beschikbaar is of naar verwachting beschikbaar zal komen met betrekking tot deze indicatoren voldoende representatief is voor de binnenlandse CRE-markt.

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

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

4. Aanbeveling D

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

- a) vooruitgang vaststellen bij het monitoren van de in de templates A, B en C van bijlage III opgenomen relevante indicatoren;
- b) voortgang vaststellen met betrekking tot het gebruik van de in aanbeveling D, paragraaf 2, bedoelde informatie, die in templates A, B en C van bijlage III als richtsnoer voor het monitoren van de relevante risico's is vermeld;
- c) in de gevallen waarin investeringen worden beschouwd als een significante financieringsbron voor de binnenlandse CRE-sector, de vooruitgang vaststellen in het gebruik van de relevante informatie zoals bedoeld in aanbeveling D(3), en zoals opgenomen in Template B als richtsnoer voor het monitoren van de relevante risico's;
- d) in de gevallen waarin aanvullende indicatoren worden gebruikt voor het monitoren van ontwikkelingen in de CRE-sector, rapporten over aanvullende informatie die gebruikt wordt voor het monitoren van risico's.

5. Aanbeveling E

De ESA's worden geacht aanbeveling E nageleefd te hebben, indien zij:

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

6. Aanbeveling F

De Commissie (Eurostat) wordt geacht aanbeveling F nageleefd te hebben, indien zij:

- a) op basis van de geschiktheid van de definities en uitsplitsingen voor de relevante indicatoren op de fysieke CRE-markt die thans in lidstaten gebruikt worden Uniewetgeving voorstelt waarmee een gemeenschappelijk minimumkader wordt vastgesteld voor de ontwikkeling, productie en verspreiding van een gegevensbestand met relevante indicatoren met als doel om dergelijke indicatoren te harmoniseren;
 - b) zij de afstemming van de voorgestelde wetgeving op de indicatoren en hun definities zoals die gebruikt worden ten behoeve van toezicht en financiële stabiliteit verzekert, teneinde een ongerechtvaardigde toename van de last voor rapporterende entiteiten te voorkomen;
 - c) zij de kwaliteit van de relevante indicatoren op de fysieke CRE-markt verzekert door statistische standaarden, bronnen, methoden en procedures te ontwikkelen voor de ontwikkeling van het gegevensbestand met de relevante indicatoren;
 - d) zij verzekert dat de implementatie van de ontwikkelde statistische standaarden, bronnen, methoden en procedures aangaande het gegevensbestand betreffende de relevante indicatoren voor de fysieke CRE-markt niet leidt tot een ongerechtvaardigde toename van de last voor rapporterende entiteiten;
 - e) zij de implementatie van de statistische standaarden, bronnen, methoden en procedures die ontwikkeld zijn voor de productie van het gegevensbestand betreffende de relevante indicatoren op de fysieke CRE-markt stimuleert.”.
-

Bijlage II bij Aanbeveling ESRB/2016/14 wordt vervangen door:

“BIJLAGE II

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

1. Template A: indicatoren en aanverwante uitsplitsingen voor hypothecaire leningen

Templates voor niet-zakelijkonroerendgoed

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

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

ncu = bedrag in nationale valuta
= aantal contracten
y = jaar/jaren
Avg = gemiddelde van de betrokken ratio
o/w = waarvan

UNIVARIATE DISTRIBUTIE

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

Overzicht van RRE-leningportfolio
o/w onroerend goed in individueel grondgebied (**)
o/w ≤ 1j initiële rentevaste periode
o/w] 1j; 5j] initiële rentevaste periode
o/w] 5j; 10j] initiële rentevaste periode
o/w > 10j initiële rentevaste periode
o/w overgesloten (optioneel)

FLWS
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

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

Leningaflossing-inkomen bij initiëring (LSTI-O)
o/w onroerend goed in individueel grondgebied (**)
o/w ≤ 1j initiële rentevaste periode
o/w] 1j; 5j] initiële rentevaste periode
o/w] 5j; 10j] initiële rentevaste periode
o/w > 10j initiële rentevaste periode
VERDELING
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Niet beschikbaar

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

Lening-waarde bij initiëring (LTV-O)
o/w aflossingsvrij (*)
o/w onroerend goed in individueel grondgebied (**)
VERDELING
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Niet beschikbaar

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

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

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

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

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

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

STROMEN
Avg
ncu, #
ncu, #

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

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

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

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

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

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

Schuld-inkomen bij initiëring (DTI-O)
GEWOGEN GEMIDDELDE
VERDELING
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
< 7
Niet beschikbaar

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

GEZAMENLIJKE DISTRIBUTIE

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

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

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

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

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

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

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

(**) RRE-leningen binnen het binnenlandse financiële stelsel van een lidstaat kunnen door RRE-onroerend goed dat zich op buitenlands grondgebied bevindt als zekerheid worden verstrekt. Er moet een rij worden toegevoegd voor elk van deze buitenlandse gebieden die belangrijk wordt geacht voor de doeleinden van financiële stabiliteit.

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

Aanvullende templates voor landen met een significant huurkooprisico of -markt

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

LENINGEN INZAKE VOOR VERHUUR BESTEMD ONROEREND GOED

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIGENBEWONINGLENINGEN

Overzicht van eigenbewoningleningen	STROMEN	Leningaflossing-inkomen bij initiëring (LSTI-O)	STROMEN
Uitbetaalde leningen	ncu, #	GEWOGEN GEMIDDELDE	Avg (in %)
o/w startende kopers	ncu, #	o/w startende kopers	Avg (in %)
o/w leningen in vreemde valuta	ncu, #	o/w leningen in vreemde valuta	Avg (in %)
o/w volledig hoofdsom aflossend	ncu, #	o/w volledig hoofdsom aflossend	Avg (in %)
o/w deels hoofdsom aflossend	ncu, #	o/w deels hoofdsom aflossend	Avg (in %)
o/w aflossingsvrij (*)	ncu, #	o/w aflossingsvrij (*)	Avg (in %)
o/w onroerend goed in individueel grondgebied (**)	ncu, #	o/w onroerend goed in individueel grondgebied (**)	Avg (in %)
o/w ≤ 1j initiële rentevaste periode	ncu, #	o/w ≤ 1j initiële rentevaste periode	Avg (in %)
o/w] 1j; 5j] initiële rentevaste periode	ncu, #	o/w] 1j; 5j] initiële rentevaste periode	Avg (in %)
o/w] 5j; 10j] initiële rentevaste periode	ncu, #	o/w] 5j; 10j] initiële rentevaste periode	Avg (in %)
o/w > 10j initiële rentevaste periode	ncu, #	o/w > 10j initiële rentevaste periode	Avg (in %)
		VERDELING	
		≤ 10 %	ncu, #
		] 10 % ; 20 %]	ncu, #
		] 20 % ; 30 %]	ncu, #
Huidige lening-waarde (LTV-C)	STROMEN		
GEWOGEN GEMIDDELDE	Avg (in %)		
o/w startende kopers	Avg (in %)		

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

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

Leningaflossing-inkomen bij initiëring (LSTI-O)
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Niet beschikbaar

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

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

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

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

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

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

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

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

(**) RRE-leningen binnen het binnenlandse financiële stelsel van een lidstaat kunnen door RRE-onroerend goed dat zich op buitenlands grondgebied bevindt als zekerheid worden verstrekt. Er moet een rij worden toegevoegd voor elk van deze buitenlandse gebieden die belangrijk wordt geacht voor doeleinden van financiële stabiliteit.”.

Bijlage III bij Verordening ECB/2016/14 worden als volgt vervangen:

“BIJLAGE III

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

1. Template A: indicatoren voor de fysieke markt

Fysiekemarktindicatoren

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

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

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

I = Index

R = Ratio

= vierkante meters

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

Blootstellingsindicatoren

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

Indicator	Frequentie	Uitsplitsing					Totaal
		Onroerend-goedtype ⁽¹⁾	Locatie van het onroerend goed ⁽²⁾	Investeerder-type ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Kredietverlener-type ⁽⁴⁾	Investeerder ⁽⁸⁾ / nationaliteit kredietverlener ⁽⁵⁾	
— waarvan indirect aangehouden CRE	Driemaandelijks			nc		nc	nc
Waarderingsaanpassingen op CRE-investeringen	Driemaandelijks	nc	nc	nc		nc	nc
Kredietverlening ten aanzien van CRE (waaronder onroerend goed in aanbouw)	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor het verkrijgen van onroerend goed, bestaand of in aanbouw, door eigenaren om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen.	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen om huurwoningen te verkrijgen	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed dat inkomsten genereert (anders dan huurwoningen)	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van CRE onroerend goed in aanbouw	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed voor sociale huisvesting	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
Niet-renderende CRE-leningen (waaronder CRE-onroerend goed in ontwikkeling of in aanbouw);	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor het verkrijgen van onroerend goed, bestaand of in aanbouw, door eigenaren om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen.	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc

Indicator	Frequentie	Uitsplitsing					Totaal
		Onroerend-goedtype ⁽¹⁾	Locatie van het onroerend goed ⁽²⁾	Investeerder-type ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Kredietverlener-type ⁽⁴⁾	Investeerder ⁽⁸⁾ / nationaliteit kredietverlener ⁽⁵⁾	
— waarvan leningen voor de verkrijging van huurwoningen	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed dat inkomsten genereert (anders dan huurwoningen)	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van CRE-onroerend goed in aanbouw	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed voor sociale huisvesting	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
standen van voorzieningen voor verliezen op CRE-kredietverlening voor zakelijk onroerend goed (waaronder onroerend goed in aanbouw)	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor het verkrijgen van onroerend goed, bestaand of in aanbouw, door eigenaren om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van huurwoningen	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed dat inkomsten genereert (anders dan huurwoningen)	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van CRE-onroerend goed in aanbouw	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed voor sociale huisvesting	Driemaandelijks	nc	nc		nc	nc	nc

	Indicator	Frequentie	Uitsplitsing				Totaal	
			Onroerend-goedtype ⁽¹⁾	Locatie van het onroerend goed ⁽²⁾	Investerder-type ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Kredietverlener-type ⁽⁴⁾		Investeerder ⁽⁸⁾ / nationaliteit kredietverlener ⁽⁵⁾
Standen ⁽⁷⁾	Investerings in CRE ⁽⁸⁾	Jaarlijks	nc	nc	nc		nc	nc
	— waarvan direct aangehouden CRE	Jaarlijks	nc	nc	nc		nc	nc
	— waarvan indirect aangehouden CRE	Jaarlijks			nc		nc	nc
	Waarderingsaanpassingen op CRE-investeringen	Jaarlijks	nc	nc	nc		nc	nc
	Kredietverlening voor CRE (waaronder CRE-onroerend goed in ontwikkeling of in aanbouw)	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc
	— waarvan niet-renderende CRE-leningen	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc
	— waarvan leningen voor het verkrijgen van onroerend goed, bestaand of in aanbouw, door eigenaren om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc
	— waarvan leningen voor de verkrijging van huurwoningen	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc
	— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed dat inkomsten genereert (anders dan huurwoningen)	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc
	— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed voor sociale huisvesting	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc

Indicator	Frequentie	Uitsplitsing					Totaal	
		Onroerend-goedtype ⁽¹⁾	Locatie van het onroerend goed ⁽²⁾	Investeerder-type ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Kredietverlener-type ⁽⁴⁾	Investeerder ⁽⁸⁾ / nationaliteit kredietverlener ⁽⁵⁾		
Vorzieningen voor verliezen op CRE-kredietverlening	Jaarlijks	nc	nc			nc	nc	nc
— waarvan niet-renderende CRE-leningen	Jaarlijks	nc	nc			nc	nc	nc
— waarvan leningen voor het verkrijgen van onroerend goed, bestaand of in aanbouw, door eigenaren om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen	Jaarlijks	nc	nc			nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van huurwoningen	Jaarlijks	nc	nc			nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed dat inkomsten genereert (anders dan huurwoningen)	Jaarlijks	nc	nc			nc	nc	nc
— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed voor sociale huisvesting	Jaarlijks	nc	nc			nc	nc	nc
Kredietverlening ten aanzien van onroerend goed in aanbouw (als deel van de CRE-kredietverlening)	Jaarlijks	nc	nc			nc	nc	nc
— waarvan niet-renderende leningen	Jaarlijks	nc	nc			nc	nc	nc

	Indicator	Frequentie	Uitsplitsing					Totaal
			Onroerend-goedtype ⁽¹⁾	Locatie van het onroerend goed ⁽²⁾	Investeerder-type ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Kredietverlener-type ⁽⁴⁾	Investeerder ⁽⁸⁾ / nationaliteit kredietverlener ⁽⁵⁾	
	Voorzieningen voor verliezen op kredietverlening voor CRE-onroerend goed in ontwikkeling	Jaarlijks	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ Onroerendgoedtype wordt uitgesplitst naar kantoren, detailhandel, industrieel, niet-zakelijk en overige, indien relevant voor de indicator.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nc = bedrag in nationale valuta

3. Template C: indicatoren voor kredietverleningsstandaarden

Indicatoren voor kredietverleningstandaarden ⁽¹⁾

	Indicator	Frequentie	Gewogen gemiddelde van ratio's
Stromen ⁽²⁾	Lening-waarde bij initiëring (LTV-O)	Driemaandelijks	R
	— waarvan leningen voor het verkrijgen van onroerend goed, bestaand of in aanbouw, door eigenaren om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen	Driemaandelijks	R
	— leningen voor de verkrijging van huurwoning	Driemaandelijks	R
	— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed dat inkomsten genereert (anders dan huurwoningen)	Driemaandelijks	R
	— waarvan leningen voor de verkrijging van CRE-onroerend goed in ontwikkeling	Driemaandelijks	R
	— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed voor sociale huisvesting	Driemaandelijks	R

	Indicator	Frequentie	Gewogen gemiddelde van ratio's
	Rente-dekkingratio bij initiëring (ICR-O) <ul style="list-style-type: none"> — waarvan leningen voor het verkrijgen van onroerend goed, bestaand of in aanbouw, door eigenaren om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen — leningen voor de verkrijging van sociale huisvesting — waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed dat inkomsten genereert (anders dan huurwoningen) — waarvan leningen voor de verkrijging van CRE-onroerend goed in ontwikkeling — leningen voor de verkrijging van onroerend goed voor sociale huisvesting 	Driemaandelijks	R
		Driemaandelijks	R
		Driemaandelijks	R
		Driemaandelijks	R
		Driemaandelijks	R
		Driemaandelijks	R
	Schuldaflossing-dekkingratio bij initiëring (DSCR-O) <ul style="list-style-type: none"> — waarvan leningen voor het verkrijgen van onroerend goed, bestaand of in aanbouw, door eigenaren om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen. — loans for acquiring rental housing — waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed dat inkomsten genereert (anders dan huurwoningen) — waarvan leningen voor de verkrijging van CRE-onroerend goed in ontwikkeling — waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed voor sociale huisvesting 	Driemaandelijks	R
		Driemaandelijks	R
		Driemaandelijks	R
		Driemaandelijks	R
		Driemaandelijks	R
		Driemaandelijks	R

	Indicator	Frequentie	Gewogen gemiddelde van ratio's
Standen ⁽³⁾	Huidige lening-waarde (LTV-C)	Jaarlijks	R
	— waarvan leningen voor het verkrijgen van onroerend goed, bestaand of in aanbouw, door eigenaren om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen.	Jaarlijks	R
	— leningen voor de verkrijging van sociale huisvesting	Jaarlijks	R
	— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed dat inkomsten genereert (anders dan huurwoningen)	Jaarlijks	R
	— waarvan leningen voor de verkrijging van CRE-onroerend goed in ontwikkeling	Jaarlijks	R
	— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed voor sociale huisvesting	Jaarlijks	R
	Huidige rente-dekkingratio bij initiëring (ICR-C)	Jaarlijks	R
	— waarvan leningen voor het verkrijgen van onroerend goed, bestaand of in aanbouw, door eigenaren om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen.	Jaarlijks	R
	— leningen voor de verkrijging van sociale huisvesting	Jaarlijks	R
	— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed dat inkomsten genereert (anders dan huurwoningen)	Jaarlijks	R
	— waarvan leningen voor de verkrijging van CRE-onroerend goed in ontwikkeling	Jaarlijks	R
	— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed voor sociale huisvesting	Jaarlijks	R

	Indicator	Frequentie	Gewogen gemiddelde van ratio's
	Huidige aflossing-dekkingratio bij initiëring (DSCR-C)	Jaarlijks	R
	— waarvan leningen voor het verkrijgen van onroerend goed, bestaand of in aanbouw, door eigenaren om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen.	Jaarlijks	R
	— leningen voor de verkrijging van huurwoningen	Jaarlijks	R
	— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed dat inkomsten genereert (anders dan huurwoningen)	Jaarlijks	R
	— waarvan leningen voor de verkrijging van CRE-onroerend goed in ontwikkeling	Jaarlijks	R
	— waarvan leningen voor de verkrijging van onroerend goed voor sociale huisvesting	Jaarlijks	R

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

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

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

R = Ratio*.

BIJLAGE IV

Bijlage IV bij Aanbeveling ESRB/2016/14 wordt vervangen door:

"BIJLAGE IV

**RICHTSNOEREN INZAKE DE METHODEN VOOR DE METING EN BEREKENING VAN DE
INDICATOREN**

Deze bijlage omvat richtsnoeren van hoog niveau over de berekeningsmethoden voor de indicatoren die gebruikt worden in de templates van bijlage II, en indien toepasselijk, van bijlage III. Deze bijlage beoogt geen gedetailleerde technische instructie te geven voor het invullen van de templates en dekt niet alle mogelijke gevallen af. Daarnaast is de instructie erop gericht definities van doelstellingen en methoden te bestrijken, en in sommige gevallen kunnen afwijkingen gerechtvaardigd zijn om rekening te houden met de specifieke kenmerken van markten of marktsegmenten.

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

1. Onder LTV-O wordt verstaan:

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

2. Voor de berekening is "L" het volgende:

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

3. Voor de berekening is "V" het volgende:

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

⁽¹⁾ In geval van nog in aanbouw zijnde onroerend goed kan "L" op een bepaald punt n worden berekend als:

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

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

- b) "V" houdt geen rekening met de waarde van voorgenomen renovatie of bouwwerkzaamheden.
- c) Ingeval van nog in aanbouw zijnd onroerend goed houdt "V" rekening met de totale waarde van het onroerend goed tot de rapportagedatum (rekening houdend met de waardeinstijging vanwege de voortschrijdende bouwwerkzaamheden). "V" wordt beoordeeld ten tijde van de uitbetaling van nieuwe leningtranches, waardoor een bijgewerkte LTV-O berekend kan worden.
- d) "V" wordt niet aangepast voor het bestaan van andere het kredietrisico verzachtende factoren.
- e) "V" omvat geen met de RRE-lening verband houdende kosten en provisies.
- f) "V" wordt niet berekend als de "langetermijnwaarde". Hoewel het procyclische karakter van "V" het gebruik van de langetermijnwaarde weliswaar zou kunnen rechtvaardigen, beoogt LTV-O de kredietstandaards bij initiëring in kaart te brengen. Bijgevolg zou "V" het werkelijke kredietbeleid van de kredietverlener ten opzichte van LTV-O niet adequaat in kaart brengen indien op het moment van toekenning van de RRE-lening en de vaststelling van LTV-O, "V" niet stond voor de waarde van het activum bij initiëring, zoals in de bestanden van de kredietverlener is vastgelegd.
4. Naast de berekening van LTV-O overeenkomstig de in bovengenoemde paragrafen 2 en 3 beschreven methode, mogen nationale macroprudentiële indien zij dit nodig achten om rekening te houden met de specificiteiten van hun markten LTV-O tevens berekenen door het totale bedrag van alle al of niet uitbetaalde uitstaande RRE-leningen die door eerder verstrekte zekerheden op onroerend goed werden gedekt af te trekken van de definitie van "V" in paragraaf 3, in plaats van de leningen in de berekening van "L" als beschreven in paragraaf 2 op te nemen.
5. Indien de leningmarkten betreffende voor verhuur en eigen bewoning bestemd onroerend goed afzonderlijk gemonitord worden, is de definitie van LTV-O van toepassing, behoudens de volgende uitzonderingen:
- a) voor leningen inzake voor verhuur bestemd onroerend goed:
- omvat "L" alleen leningen of leningtranches, waarvoor de kredietnemer het onroerende goed ten tijde van de initiëring als zekerheid heeft verstrekt, welke leningen of leningtranches verband houden met de lening die werd afgesloten inzake voor verhuur bestemd onroerend goed.
 - omvat "V" alleen de waarde bij initiëring van het voor verhuur bestemde onroerend goed.
- b) voor eigenbewoningleningen:
- omvat "L" alleen leningen of leningtranches waarvoor de kredietnemer het onroerende goed ten tijde van de initiëring als zekerheid heeft verstrekt, welke leningen en leningtranches verband houden met de eigenbewoninglening.
 - omvat "V" alleen de waarde bij initiëring van het onroerend goed voor eigen bewoning.
6. Nationale macroprudentiële autoriteiten moeten erop toezien dat LTV-ratio's procyclisch zijn en dienen derhalve dergelijke ratio's in risicomonitoringkaders met voorzichtigheid te betrachten. Zij zouden tevens het gebruik van aanvullende graadmeters kunnen onderzoeken, zoals de lening-tot-langetermijnwaarde, waarbij de waarde wordt aangepast op basis van de langetermijnontwikkeling van een marktprijsindex.

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

1. Onder LTV-C wordt verstaan:

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

2. Voor de berekening is "LC" het volgende:

- a) "LC" wordt gemeten als het uitstaande saldo van de lening(en) — gedefinieerd als "L" in afdeling 1, paragraaf 2 — op de rapportagedatum, rekening houdend met hoofdsomaflossingen, leningherstructureringen, het aantrekken van vers kapitaal, lopende rente, en, in het geval van in vreemde valuta luidende leningen, wisselkoerswijzigingen.
- b) "LC" wordt aangepast om rekening te houden met de in een investeringsvehikel geaccumuleerde gespaarde bedragen die bedoeld zijn voor aflossing van de hoofdsom van de lening. De geaccumuleerde gespaarde bedragen mogen alleen van "LC" worden afgetrokken indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- 1) de geaccumuleerde gespaarde bedragen zijn onvoorwaardelijk aan de crediteur verpand met de aflossing van de hoofdsom van de lening op de contractueel overeengekomen data als expliciet doel, en

- 2) een passend door de nationale macroprudentiële autoriteit vastgesteld surpluspercentage wordt toegepast om de met de onderliggende investeringen verband houdende markt- en derdenrisico's weer te geven.
3. Voor de berekening is "VC" het volgende:
- "VC" geeft de waardemutaties van "V" aan, zoals bedoeld in afdeling 1, paragraaf 3, sinds de meest recente waardering van het onroerend goed. De huidige waarde van het onroerend goed moet worden beoordeeld door een onafhankelijke externe of interne taxateur. Indien een dergelijke beoordeling niet beschikbaar is, kan de huidige waarde van het onroerend goed geraamd worden middels een gedetailleerde index voor onroerendgoedwaarde (bijv. gebaseerd op transactiegegevens). Indien een dergelijke index voor onroerendgoedwaarde evenmin beschikbaar is, kan een gedetailleerde prijsindex voor onroerend goed gebruikt worden na toepassing van een geschikte afwaardering om rekening te houden met de afschrijving op het onroerend goed. Waarde- of prijsindexen voor onroerend goed moeten voldoende gedifferentieerd zijn in overeenstemming met de geografische ligging van het onroerend goed en het type onroerend goed.
 - "VC" wordt aangepast voor veranderingen in de eerder op het onroerend goed verstrekte zekerheden
 - "VC" wordt jaarlijks berekend.
4. Indien de markten voor RRE-leningen inzake voor verhuur en eigen bewoning bestemd onroerend goed afzonderlijk gemonitord worden, is de definitie van LTV-C van toepassing, behoudens de volgende uitzonderingen:
- voor leningen inzake voor verhuur bestemd onroerend goed:
 - omvat "LC" alleen leningen of leningtranches, waarvoor de kredietnemer het onroerende goed ten tijde van de initiëring als zekerheid heeft verstrekt, welke leningen of leningtranches verband houden met de lening die werd afgesloten inzake voor verhuur bestemd onroerend goed.
 - verwijst "VC" naar de huidige waarde van het voor verhuur bestemde onroerend goed.
 - voor eigenbewoningleningen:
 - omvat "LC" alleen leningen of leningtranches, waarvoor de kredietnemer het onroerend goed ten tijde van de initiëring als zekerheid heeft verstrekt, welke leningen of leningtranches verband houden met het onroerend goed voor eigen bewoning.
 - omvat "VC" slechts de huidige waarde van het onroerend goed voor eigen bewoning.

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

1. Onder LTI-O wordt verstaan:

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

2. Voor de berekening heeft "L" dezelfde betekenis als in afdeling 1, paragraaf 2.
3. Voor de berekening is "I" het totale besteedbare jaarinkomen van de kredietnemer zoals geregistreerd door de kredietverlener ten tijde van de initiëring van de RRE-lening.
4. Bij de vaststelling van het "besteedbare inkomen" van een kredietnemer, worden geadresseerden ertoe aangemoedigd zo veel mogelijk te voldoen aan definitie (1) en minstens te voldoen aan definitie (2):

Definitie (1): "*besteedbaar inkomen*" = inkomen werknemer + inkomen als zelfstandige (bijv. winsten) inkomen uit publieke pensioenen + inkomsten uit particuliere en bedrijfspensioenregelingen + inkomsten uit werkloosheidsuitkeringen + inkomsten uit sociale overdrachten anders dan werkloosheidsuitkeringen + periodieke overdrachten door particulieren (zoals alimentatie) + brutohuurinkomsten uit onroerend goed + inkomsten uit financiële investeringen + inkomsten particuliere ondernemingen of partnerschap + periodieke inkomsten uit andere bronnen + leningsubsidies — belastingen — gezondheidszorg-/socialezekerheid-/ziektekostenverzekeringpremies + belastingkortingen.

Voor de toepassing van deze definitie:

- omvat de term "*brutohuurinkomsten uit onroerend goed*" huurinkomsten uit eigen onroerend goed zonder uitstaande RRE-lening en uit voor verhuur bestemd onroerend goed. De huurinkomsten moeten worden vastgesteld op basis van informatie waarover banken beschikken of anderszins wordt toegerekend. Indien gedetailleerde informatie ontbreekt, moet de rapporterende instelling een zo goed mogelijk schatting van de huurinkomsten verstrekken, en moet tevens de methode ter verkrijging de huurinkomsten worden beschreven;

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

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

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

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

“bestedbaar inkomen” = inkomen werknemer + inkomen als zelfstandige, bijv. winsten + inkomen uit publieke pensioenen + inkomsten uit particuliere en bedrijfspensioenregelingen + inkomen uit werkloosheidsuitkeringen + inkomen uit sociale overdrachten anders dan werkloosheidsuitkeringen + periodieke overdrachten door particulieren, bijv. alimentatie + (brutohuurinkomsten uit onroerend goed — schuldaflossingskosten voor huurwoningen) + inkomsten uit financiële investeringen + inkomsten uit particuliere ondernemingen of partnerschap + periodieke inkomsten uit andere bronnen + leningsubsidies — belastingen — gezondheidszorg-/socialezekerheid-/ziekttekostenverzekeringpremies + belastingkortingen.

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

1. Onder DTI-O wordt verstaan:

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

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

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

1. Onder LSTI-O wordt verstaan:

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

- 2. Voor de berekening staat “LS” voor de jaarlijkse aflossingskosten van de RRE-lening, omschreven als “L” in afdeling 1, paragraaf 2, ten tijde van de initiëring van de lening.

3. Voor de berekening heeft "I" dezelfde betekenis als in afdeling 3, paragraaf 4.
4. Indien de markten voor RRE-leningen inzake voor verhuur en eigen bewoning bestemd onroerend goed afzonderlijk gemonitord worden, is de definitie van LSTI-O van toepassing, behoudens de volgende uitzonderingen:
 - a) voor leningen die werden afgesloten inzake voor verhuur bestemd onroerend goed:
 - Staat "LS" voor de jaarlijkse schuldaflossingskosten in verband met leningen die werden afgesloten inzake voor verhuur bestemd onroerend goed, zulks ten tijde van de initiëring van de lening.
 - b) voor eigenbewoningleningen:
 - Staat "LS" voor de jaarlijkse schuldaflossingskosten in verband met leningen inzake voor eigen bewoning bestemd onroerend goed, zulks ten tijde van de initiëring van de lening.
 - De relevante eerste beste definitie van het "besteedbaar inkomen" is:

"besteedbaar inkomen" = inkomen werknemer + inkomen als zelfstandige, bijv. winsten + inkomen uit publieke pensioenen + inkomen uit particuliere en bedrijfspensioenregelingen + inkomen uitwerkloosheidsuitkeringen + inkomen uit sociale overdrachten anders dan werkloosheidsuitkeringen + periodieke overdrachten door particulieren, bijv. alimentatie + (brutohuurinkomsten uit onroerend goed — schuldaflossingskosten voor huurwoningen + inkomsten uit financiële investeringen) + inkomsten particuliere ondernemingen of partnerschap + periodieke inkomsten uit andere bronnen + leningsubsidies — belastingen — gezondheidszorg-/socialezekerheid-/ziektekostenverzekeringpremies + belastingkortingen.

6. De schuldaflossing-inkomenratio bij initiëring (DSTI-O);

1. Onder DSTI-O wordt verstaan:

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

2. Voor de berekening staat "DS" voor de jaarlijkse aflossingskosten van de totale schuld van de kredietnemer, gedefinieerd als "D" in afdeling 4, paragraaf 2 ten tijde van de initiëring van de lening.
3. Voor de berekening heeft "I" dezelfde betekenis als in afdeling 3, paragraaf 4.
4. DSTI-O moet worden beschouwd als een optionele indicator aangezien kredietverleners niet in alle jurisdicties toegang kunnen hebben tot de nodige informatie om de teller te berekenen. In jurisdicties waar kredietverleners toegang hebben tot die informatie (bijv. via kredietregisters of belastingbestanden), worden macroprudentiële autoriteiten er evenwel sterk ertoe aangemoedigd deze indicator ook in het risicomonitoringkader op te nemen.

7. De rente-dekkingratio (ICR)

1. ICR is defined as:

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

2. Voor de berekening:
 - a) Zijn "*netto jaarlijkse huurinkomsten*" de jaarlijkse huurinkomsten die voor verhuur bestemde woningen genereren voor aftrek van van de waarde van het onroerend goed gemaakte bedrijfskosten;
 - b) "*jaarlijkse rentelasten*" zijn de jaarlijkse rentelasten die verband houden met de voor verhuur bestemde woningen.
3. De ratio kan de waarde van deze woningen bij leninginitiëring (ICR-O) betreffen of hun huidige waarde (ICR-C).

8. Lening-huurratio bij initiëring (LTR-O)

1. Onder LTR-O wordt verstaan:

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

2. Voor de berekening:
 - a) "*lening in verband met voor verhuur bestemd onroerend goed*" heeft dezelfde betekenis als "L" in afdeling 1, paragraaf 2, maar is beperkt tot RRE-leningen ter financiering van voor verhuur bestemd onroerend goed;

- b) “*netto jaarlijkse huurinkomsten*” zijn de jaarlijkse huurinkomsten die voor verhuur bestemde woningen genereren min ter behoud van de waarde van het onroerend goed gemaakte bedrijfskosten, maar voor belastingen;
- c) “*bruto jaarlijkse huurinkomsten*” zijn de jaarlijkse huurinkomsten die voor verhuur bestemde woningen genereren min ter behoud van de waarde van het onroerend goed gemaakte bedrijfskosten.

De netto jaarlijkse huurinkomsten moeten worden gebruikt voor de berekening van de LTR-O. Indien deze informatie niet beschikbaar is, kunnen bij wijze van alternatief de bruto jaarlijkse huurinkomsten gebruikt worden.”.

BIJLAGE V

Bijlage V bij Aanbeveling ESRB/2016/14 wordt als volgt vervangen:

"BIJLAGE V

RICHTSNOEREN INZAKE DEFINITIES EN INDICATOREN

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

1. Definities van zakelijk onroerend goed

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

- a) Verordening (EU) nr. 575/2013 definieert RRE in artikel 4, leden 1 en 75, maar definieert CRE niet nauwkeurig, behalve de omschrijving in artikel 126 als "kantoren of andere zakelijke panden". Deze verordening vereist tevens dat de onroerendgoedwaarde niet afhankelijk mag zijn van de kredietkwaliteit van de kredietnemer of van de prestatie van het onderliggende project ten opzichte van CRE.
- b) EBA heeft een nuttig aanvullend criterium verstrekt: de dominante doelstellingen van het onroerend goed "moeten verband houden met een economische bedrijvigheid" ⁽¹⁾. Hoewel dit criterium nuttig is, is het nog steeds niet nauwkeurig genoeg voor macroprudentiële doeleinden.
- c) Verordening (EU) 2016/867 van de Europese Centrale Bank (ECB/2016/13) ⁽²⁾ is een andere mogelijk bron voor de CRE-definitie. Terwijl het uitgangspunt op basis waarvan deze aanbeveling aanvankelijk is uitgegeven de vaststelling van gedetailleerdere definities met het oog op financiële stabiliteit rechtvaardigde, hebben recente statistische ontwikkelingen de behoefte laten zien om de CRE-definitie nauwer af te stemmen met de definitie in Verordening (EU) 2016/67 om de monitoringsactiviteiten en de financiële analyses van nationale macroprudentiële autoriteiten en een volledige vergelijkbaarheid tussen landen te faciliteren.
- d) Het G20-initiatief betreffende informatielacunes ⁽³⁾ ("G20 Data Gaps initiative") is een reeks van 20 aanbevelingen inzake de verbetering van economische en financiële statistieken dat werd gelanceerd om de beschikbaarheid en vergelijkbaarheid van economische en financiële gegevens te verbeteren na de financiële crisis in 2007-08. Aanbevelingen II.17 en II.18 van de tweede fase van het G20-initiatief betreffende informatielacunes (DGI-2) ⁽⁴⁾ benadrukken het vereiste om de beschikbaarheid van statistieken inzake zakelijk en niet-zakelijk onroerend goed te verbeteren. Voortbordurend op dit initiatief publiceerde de Commissie (Eurostat) in 2017 een rapport getiteld "*Commercial property price indicators: sources, methods and issues*" ⁽⁵⁾, dat input levert over de brongegevens en methodologieën met betrekking tot zakelijk onroerendgoed prijsindexen teneinde de samenstellers en gebruikers beter te informeren over alternatieve gegevensbronnen, metingen, methoden en kwesties.
- e) Het consultatiedocument van het Bazels Comité voor banktoezicht inzake herzieningen van de gestandaardiseerde benadering voor kredietrisico ⁽⁶⁾ omschrijft CRE eveneens als het tegenovergestelde van RRE. Een RRE-blootstelling wordt omschreven als een blootstelling die is gedekt door onroerend goed dat naar zijn aard een woning is en voldoet aan alle toepasselijke wettelijke voorschriften waardoor het onroerend goed bewoond mag worden, d.w.z. niet-zakelijk onroerend goed. Een CRE-blootstelling wordt omschreven als een blootstelling die is gedekt door onroerend goed dat geen zakelijk onroerend goed is.

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

⁽²⁾ Verordening (EU) 2016/867 van de Europese Centrale Bank van 18 mei 2016 betreffende de verzameling van gedetailleerde kredietgegevens en kredietrisicogegevens (ECB/2016/13) (PB L 144 van 1.6.2016, blz. 44).

⁽³⁾ Raad voor financiële stabiliteit and Internationaal Monetair Fonds, *The financial crisis and information gaps — report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29 oktober 2009.

⁽⁴⁾ Raad voor financiële stabiliteit and Internationaal Monetair Fonds, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*, September 2015.

⁽⁵⁾ "*Commercial property price indicators: sources, methods and issues*", *Statistical Reports 2017* editie, Eurostat, Publicatiebureau van de Europese Unie, 2017.

⁽⁶⁾ Bazels Comité voor banktoezicht, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk — second consultative document*, december 2015.

Gezien de beperkingen van de hiervoor genoemde definities verstrekt deze aanbeveling een CRE-werkdefinitie specifiek voor macroprudentiële doeleinden. CRE wordt omschreven als inkomsten genererend onroerend goed, bestaand of in aanbouw, waaronder huurwoningen bestaand onroerend goed, of onroerend goed in aanbouw, inclusief huurwoningen; of onroerend goed dat gebruikt wordt door de eigenaren voor het uitoefenen van hun bedrijf, doel of activiteit, bestaand of in aanbouw; dat niet als RRE is ingedeeld; en omvat sociale huisvesting.

Over de vraag of onroerend goed in aanbouw kan worden beschouwd als CRE kan gediscussieerd worden. Dienaangaande verschillen nationale praktijken. De ervaring van een aantal lidstaten tijdens de recente financiële crisis heeft evenwel aangetoond hoe belangrijk het is voor doeleinden van financiële stabiliteit om investeringen in, en de financiering van deze economische bedrijvigheid te monitoren.

“Inkomen genererend onroerend goed”: al het inkomen genererend onroerend goed waarbij inkomen wordt gegenereerd door verhuur of winsten uit de verkoop ervan. Dientengevolge zijn voor verhuur bestemde woningen en huurwoningen zijn beide subcategorieën van inkomen genererend onroerend goed.

Voor verhuur bestemde woningen zijn niet-zakelijk onroerend goed die het directe eigendom zijn van particuliere huishoudens, primair om verhuurd te worden aan huurders. Bestemd voor verhuur is dus een grensgebied tussen RRE en CRE. Aangezien dit normaliter een parttime bedrijvigheid is, kunnen niet-beroepshuisbazen met een kleine onroerend-goedportfolio voor doeleinden van financiële stabiliteit eerder beschouwd worden als deel van de RRE- dan van de CRE-sector. Te dien einde wordt het segment voor-verhuur-bestemde woningen ingedeeld als RRE en is het automatisch uitgesloten van de definitie van CRE, zelfs indien het nog beschouwd wordt als inkomen genererend onroerend goed. Gezien de onderscheiden risicokenmerken wordt nationale macroprudentiële autoriteiten desalniettemin aanbevolen ontwikkelingen in deze submarkt als aparte uitsplitsing te monitoren, indien deze bedrijvigheid een significante risicobron is of een significant deel uitmaakt van de nationale standen of stromen van de totale RRE-kredietverlening. Om deze reden is een uitsplitsing van RRE-leningen ook opgenomen om onderscheid te maken tussen leningen in verband met voor verhuur bestemd onroerend goed en eigenbewoningleningen. Voor-verhuur-bestemde woningen in aanbouw worden ook als RRE beschouwd. Evenzo, worden panden die beschikbaar worden gesteld voor bewoning door de eigenaren ook als RRE-onroerend goed beschouwd.

Huurwoningen verwijst naar onroerend goed dat eigendom is van juridische entiteiten (zoals professionele beleggers) met het doel om verhuurd te worden aan huurders. Zulk onroerend goed wordt ook beschouwd als onroerend goed dat inkomen genereert en als zodanig zijn ingedeeld als CRE. Bovendien worden huurwoningen in aanbouw ook ingedeeld als CRE, en met name als onroerend goed in ontwikkeling dat inkomen genereert. Afzonderlijke monitoring van de financiering van huurwoningen kan ook relevant zijn voor doeleinden van financiële stabiliteit. Te dien einde worden aparte uitsplitsingen opgenomen voor deze leningtypes.

Onroerend goed dat inkomen genereert anders dan voor verhuur bestemde woningen en huurwoningen, bestaand of in aanbouw, is ook opgenomen in de definitie van CRE. Gehuurde kantoren en bedrijfsgebouwen zijn voorbeelden van dergelijke andere typen van onroerend goed dat inkomen genereert. Indien in aanbouw, worden dergelijke typen van onroerend goed dat inkomen genereert beschouwd als onroerend goed dat inkomen genereert in aanbouw, hetgeen als CRE is ingedeeld.

Onroerend goed dat gebruikt wordt door de eigenaren van het onroerend goed om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen omvat bedrijfsgebouwen en onroerend goed van een meer specifieke aard, zoals kerken, universiteiten, musea etc. Over de vraag of onroerend goed door de eigenaren gebruikt wordt om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen als CRE dient te worden ingedeeld, of als een ander type onroerend goed, kan gediscussieerd worden. Dienaangaande verschillen nationale praktijken, aangezien de met de onderliggende investeringen verband houdende risico's in sommige lidstaten anders kunnen worden beschouwd dan de met de CRE verband houdende risico's. Ondanks dat risico's tussen de lidstaten kunnen verschillen, is het niettemin van belang om dergelijke risico's te monitoren voor doeleinden van financiële stabiliteit. Te dien einde is onroerend goed dat door eigenaren van het onroerend goed gebruikt worden om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen opgenomen in de definitie van CRE. Om bovendien te voldoen aan de specificiteiten van de financiering van de verschillende onroerendgoedmarkten tussen de lidstaten, worden aparte uitsplitsingen ook opgenomen om die aan dit type financiering verbonden risico's te monitoren. Onroerend goed dat gebruikt wordt door eigenaren om hun bedrijf, doel of activiteit uit te oefenen moet zowel tijdens de ontwikkelingsfase als na voltooiing ook als CRE worden beschouwd.

Sociale huisvesting is een complex segment van de onroerendgoedmarkt, aangezien het in en tussen landen verschillende vormen kan aannemen. Aangezien sociale huisvesting gewoonlijk niet gebouwd, verkregen of gerenoveerd wordt door natuurlijke personen, wordt het niet als RRE, maar als CRE ingedeeld. Uit het oogpunt van financiële stabiliteit is het echter in sommige landen belangrijk om de risico's die voortkomen van dit type onroerend goed onder een aparte uitsplitsing te monitoren. Te dien einde worden aparte uitsplitsingen opgenomen voor deze leningtypen. Bovendien

wordt sociale huisvesting die rechtstreeks eigendom is van de staat geacht om eigendom te zijn ten behoeve van het overheidsdoel en wordt daarom als CRE ingedeeld. In aanbouw zijnde sociale huisvesting wordt ook als CRE ingedeeld, aangezien het wordt beschouwd als onroerend goed in aanbouw dat inkomen genereert.

Eventueel ander onroerend goed in aanbouw moet hetzij als RRE, hetzij als CRE worden beschouwd overeenkomstig de algemene definities in afdeling 2, paragraaf 1, punt 1 punten 4) en 38) respectievelijk.

2. Gegevensbronnen inzake zakelijk onroerend goed

2.1. Indicatoren voor de fysieke CRE-markt

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

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

Het ESRB-verslag over zakelijk onroerend goed en financiële stabiliteit in de EU geeft een overzicht van beschikbare prijsindexen en mogelijke gegevensbronnen (⁷⁾).

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

De blootstellingen van marktdeelnemers, tenminste die uit de financiële sector, kunnen worden verzameld uit toezicht-rapportage. De ECB en EAVB hebben sommige gegevens al op nationaal niveau verzameld. Deze gegevens zijn evenwel niet zeer gedetailleerd. Nieuwe toezichtrapportagetemplates voor banken, bijv. Financial Reporting (FINREP) en Common Reporting (COREP), voor verzekeraars uit hoofde van Richtlijn 2009/138/EG van het Europees Parlement en van de Raad (⁸⁾) en voor beleggingsinstellingen uit hoofde van Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en van de Raad (⁹⁾) kunnen meer gedetailleerd inzicht verschaffen in de CRE-blootstellingen van financiële instellingen.

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

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

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

2.3. Gebruik van gegevens betreffende de particuliere sector

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

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

(⁷) ESRB, "Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU", december 2015, met name bijlage II, afdeling 2.2.

(⁸) Richtlijn 2009/138/EG van het Europees Parlement en de Raad van 25 november 2009 betreffende de toegang tot en uitoefening van het verzekering- en het herverzekeringbedrijf (Solvabiliteit II) (PB L 335 van 17.12.2009, blz. 1).

(⁹) Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010 (PB L 174 van 1.7.2011, blz. 1).

3. Relevante uitsplitsingen van de indicatoren

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

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

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

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

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

“Onroerendgoedgebied”: betreft het grondgebied waar het onroerend goed dat als onderpand dient voor een lening die binnen het binnenlandse financiële stelsel van een lidstaat wordt verstrekt zich bevindt. Deze uitsplitsing dient de volgende subcategorieën te bevatten:

- a) grondgebied van het betrokken land;
- b) buitenlands grondgebied, uitgesplitst naar afzonderlijke landen die de nationale macroprudentiële autoriteiten van de lidstaat van belang achten voor de financiële stabiliteit.

“Investeerdertype”: betreft brede investeerdercategorieën, zoals:

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

Waarschijnlijk zijn slechts gegevens beschikbaar over de geregistreerde kredietnemer of investeerder. Nationale macroprudentiële autoriteiten moeten zich er evenwel bewust van zijn dat de geregistreerde kredietnemer of investeerder niet dezelfde kunnen zijn als de uiteindelijke kredietnemer of investeerder die het finale risico draagt. Daarom worden de autoriteiten aangemoedigd om waar mogelijk ook informatie over de uiteindelijke leningnemer of investeerder te controleren, bijvoorbeeld door middel van bij marktdeelnemers verzamelde informatie, teneinde een beter inzicht te krijgen in het gedrag van marktdeelnemers en de risico's.

“Kredietverlenertype” betreft brede kredietverlencategorieën, zoals:

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

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

“Nationaliteit”: betreft het land van oprichting van de marktdeelnemer. De nationaliteit van investeerders en kredietverleners moet tenminste worden uitgesplitst naar de drie volgende categorieën:

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

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

De uitsplitsingen in aanbeveling D(2) moeten worden beschouwd als het aanbevolen minimum. Nationale macroprudentiële autoriteiten worden echter niet verhinderd gebruik te maken van aanvullende uitsplitsingen die zij op basis van hun eigen definities en graadmeters en rekening houdend met de specifieke kenmerken van hun nationale CRE-markten, noodzakelijk kunnen achten voor de financiële stabiliteit. Met betrekking tot deze aanvullende uitsplitsingen kunnen de nationale macroprudentiële autoriteiten ervoor kiezen deze marktsegmenten te volgen en te categoriseren zoals zij dat passend achten voor hun nationale CRE-markten. Wanneer bepaalde subcategorieën van CRE of RRE niet relevant worden geacht voor de financiële stabiliteit, kunnen nationale macroprudentiële autoriteiten er bovendien voor kiezen om de risico's die voortvloeien uit dergelijke soorten eigendom en/of de financiering ervan niet te monitoren. In dergelijke gevallen wordt het niet-ondernemen van actie door de nationale macroprudentiële autoriteiten gerechtvaardigd geacht, mits daarvoor genoegzaam uitleg wordt gegeven.

4. Berekeningsmethoden voor de fysieke marktindicatoren

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

Richtsnoeren uit door Eurostat geïnitieerd werk adviseren dat prijsgegevens uit feitelijke transacties verzameld moeten worden. Indien deze niet beschikbaar zijn en/of niet volledig representatief zijn mogen ze worden geëxtrapoleerd middels schattings- of waarderingsgegevens zolang deze gegevens de huidige marktprijs weerspiegelen, en geen duurzame prijsmetingsmethode.

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

De CRE-blootstelling van het financiële stelsel bestaat uit kredietverlening, vaak door banken en soms ook door verzekeringsmaatschappijen, en investeringen, vaak gedaan door verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen en beleggingsfondsen. Investeringen kunnen direct aangehouden CRE betreffen, bijv. eigendomsrecht op een CRE, en indirect aangehouden CRE, bijv. middels effecten en beleggingsfondsen. Indien een kredietverlener of investeerder een vehikel voor speciale doeleinden (“special purpose vehicle” (SPV)) gebruikt als een specifieke CRE-financieringstechniek, moeten die kredietverlening of investeringen worden beschouwd als directe CRE-leningverlening of holdings (“look-through” approach).

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

Het kan ook moeilijker zijn om blootstellingen van buitenlandse marktdeelnemers in kaart te brengen die een belangrijk deel van de markt kunnen zijn⁽¹⁰⁾. Aangezien deze marktdeelnemers belangrijk zijn voor de werking van de CRE-markt wordt geadviseerd hun activiteiten te monitoren.

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

6. Methoden voor de berekening van LTV

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

⁽¹⁰⁾ ESRB, “Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU”, december 2015, met name afdeling 2.3 and box 1.

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

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

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

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

De rente-dekkingratio (ICR) en de schuldaflissing-dekkingratio (DSCR) verwijzen naar inkomen gegenereerd door een onroerend goed, of een geheel van onroerende goederen, ofwel de kasstromen die worden gegenereerd door de het uitoefenen van een bedrijf, doel of de activiteit door de eigenaren van een onroerend goed of een geheel van onroerende goederen, en na aftrek van belastingen en bedrijfskosten die de kredietnemer moet maken om de waarde van het onroerend goed in stand te houden en — in het geval van een kasstroom — gecorrigeerd voor andere kosten en voordelen die rechtstreeks verband houden met het gebruik van het onroerend goed.

Onder ICR wordt verstaan:

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

Voor de berekening is ICR het volgende:

- “*netto jaarinkomsten*” omvatten de jaarlijkse huuropbrengsten uit de verhuur van onroerend goed aan huurders of de jaarlijkse kasstroom die gegenereerd wordt door het voeren van een bedrijf, doel of de activiteit door de eigenaren van het onroerend goed, na aftrek van belastingen en eventuele operationele kosten om de waarde van het onroerend goed op peil te houden en — in het geval van een kasstroom — gecorrigeerd voor andere kosten en baten die direct verband houden met het gebruik van het onroerend goed.
- “*jaarlijkse rentelasten*”: zijn de rentelasten die samenhangen met de door CRE, of een geheel van onroerende goederen, gedekte lening.

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

Onder DSCR wordt verstaan:

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

Voor de berekening is ICR:

- “*netto jaarinkomsten*” omvatten de jaarlijkse huuropbrengsten uit de verhuur van onroerend goed aan huurders of de jaarlijkse kasstroom gegenereerd door het voeren van een bedrijf, doel of de activiteit door de eigenaren van het onroerend goed, na aftrek van belastingen en eventuele operationele kosten om de waarde van het onroerend goed op peil te houden en — in het geval van een kasstroom — gecorrigeerd voor andere kosten en baten die direct verband houden met het gebruik van het onroerend goed.
- “*jaarlijkse aflossing*”: is de jaarlijkse aflossing die samenhangt met de door CRE, of een geheel van onroerende goederen, gedekte lening.

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

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

Voor onroerend goed in ontwikkeling dat inkomen genereert kunnen de nationale macroprudentiële autoriteiten, in plaats van de LTV bij initiëring, in plaats van de LTV, de loan-to-cost ratio (LTC) monitoren. De LTC is het initiële bedrag van alle verstrekte leningen ten opzichte van de kosten gemoeid met de bouw van het onroerend goed tot voltooiing.

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

9. Jaarlijkse publicatie van onroerendgoedblootstellingen door de ESA's

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

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

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

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