de Berlaimontlaan 14 – BE-1000 Brussel
tel. +32 2 221 54 65
ondernemingsnummer: 0203.201.340
RPR Brussel
www.nbb.be

BanqueNationaleBank DE BELGIQUE VAN BELGIË
Eurosystem

Circulaire

Brussel, 1 december 2020

Kenmerk: NBB_2020_045

uw correspondent:
Brenda Van Tendeloo
tel. +32 2 221 51 74
brenda.vantendeloo@nbb.be

Verzameling en rapportering van informatie betreffende de energie-efficiëntie van vastgoedblootstellingen

Toepassingsveld

Kredietinstellingen naar Belgisch recht
In België gevestigde bijkantoren van kredietinstellingen die ressorteren onder het recht van lidstaten van de EER
In België gevestigde bijkantoren van kredietinstellingen die ressorteren onder het recht van staten die geen lid zijn van de EER
Verzekerings- en herverzekeringsondernemingen naar Belgisch recht
In België gevestigde bijkantoren van verzekerings- of herverzekeringsondernemingen die ressorteren onder het recht van lidstaten van de EER

Samenvatting/Doelstelling

Deze circulaire beschrijft de verwachtingen en de rapporteringsvereisten van de Nationale Bank van België (NBB) betreffende de inachtneming van de energie-efficiëntie van vastgoed dat wordt gefinancierd of als waarborg dient in het kader van het beheer van de aan de klimaatverandering verbonden transitierisico's voor de blootstellingen van de financiële sector aan de vastgoedmarkt.

Structuur

1. Motivatie van de verwachtingen en rapporteringsvereisten
2. Overzicht van de verwachtingen en rapporteringsvereisten
3. Specificaties en modaliteiten voor de opvolging van de verwachtingen en rapporteringsvereisten

Geachte mevrouw
Geachte heer

Deze circulaire beschrijft de verwachtingen en de rapporteringsvereisten van de Nationale Bank van België (NBB) betreffende de inachtneming van de energie-efficiëntie van vastgoed dat wordt gefinancierd of als waarborg dient in het kader van het beheer van de aan de klimaatverandering verbonden transitierisico's voor de blootstellingen van de financiële sector aan de vastgoedmarkt.

Motivatie van de verwachtingen en rapporteringsvereisten

Aangezien de klimaatverandering en ook de transitie naar een meer duurzame economie een grote impact kunnen hebben op de gehele economie, en bijgevolg ook op het financiële systeem, vormen klimaatgerelateerde risico's sedert enkele jaren een belangrijk aandachtspunt voor de NBB. De NBB heeft daarom sedert 2018 in haar Financial Stability Reports (FSR) klimaatgerelateerde risico's opgenomen als potentieel risico voor de financiële stabiliteit en heeft in het FSR van 2019 tevens de financiële instellingen aangemoedigd om in hun risicobeheer rekening te houden met deze klimaatgerelateerde risico's.

Om de vooropgestelde doelstellingen inzake emissiereductie te kunnen halen, zijn bijkomende beleidsmaatregelen noodzakelijk. Deze maatregelen kunnen echter ook risico's met zich meebrengen, zeker als ze abrupt worden ingevoerd. Gebouwen leveren een zeer belangrijke bijdrage aan de emissies van broeikasgassen in België. De energieprestatie van de vastgoedblootstellingen is bijgevolg mogelijk een risicofactor voor het transitierisico waaraan de Belgische financiële sector potentieel is blootgesteld. Zo kunnen gezinnen en bedrijven die verblijven in gebouwen met een slechte energieprestatie hun verwarmingskosten sterk zien toenemen bij een stijging van de energieprijs door bijvoorbeeld een energiebelasting, waardoor hun terugbetalingscapaciteit sterk zou kunnen verminderen. Ook een beleidsmaatregel die een minimale energieprestatie zou opleggen voor de gebouwen kan mogelijk een materiele impact hebben op de samenleving en de economie, vanwege de grote investeringen die nodig zouden zijn om aan deze nieuwe vereisten tegemoet te komen en die mogelijk slechts na verloop van meerdere jaren kunnen worden terugverdiend door energiebesparingen. Een dergelijke maatregel zou op die manier de terugbetalingscapaciteit van sommige ontleners tijdelijk kunnen schaden wegens de bijkomende investeringen, en indien de invoering van een dergelijke maatregel abrupt gebeurt, zouden sommige gebouwen mogelijk niet aan de vereiste kunnen voldoen, waardoor de waarde van deze gebouwen die als onderpand dienen voor de leningen mogelijk zou kunnen dalen.

Teneinde hieromtrent ten gronde risicoanalyses te kunnen uitvoeren, zouden de EPC-certificaten van de gebouwen gelinkt moeten kunnen worden aan de individuele blootstellingen van de financiële instellingen. De Bank heeft de financiële instellingen daarom reeds meermaals aangemoedigd om informatie over de energieprestatie te verzamelen om zo deze cruciale aspecten in hun risicobeheer te kunnen integreren. Dit werd expliciet vermeld in het FSR van 2019 en 2020 en hieromtrent werd tevens een schrijven aan de financiële sector gericht in januari 2020.

Idealiter zouden de instellingen uiteraard rechtstreeks toegang krijgen tot de EPC-databanken van de gewesten voor wat betreft de residentiële gebouwen. De NBB heeft de sector ondersteund in zijn inspanningen om deze toegang te verkrijgen. Deze toegang blijft echter onzeker en is in het beste geval beperkt.

Overzicht van de verwachtingen en rapporteringsvereisten

Gezien het belang van informatie over de energie-efficiëntie van de vastgoedblootstellingen voor de risicobeoordeling van deze blootstellingen en gelet op de onzekerheden met betrekking tot de toegang tot de gewestelijke EPC-databanken dienen financiële instellingen certificaten betreffende de energieprestatie voor hun Belgische vastgoedblootstellingen op te vragen bij hun cliënten in het kader van hun kredietbeleid, voor zover zij niet over deze informatie kunnen beschikken via de gewestelijke databanken.

De NBB is zich er terdege van bewust dat deze opvraging bepaalde moeilijkheden met zich meebrengt, zoals het niet beschikbaar zijn van het EPC-certificaat op het ogenblik van het afsluiten van de kredietovereenkomst. Niettemin rechtvaardigt het belang van de informatie in deze certificaten dat financiële instellingen zo snel mogelijk de nodige procedures invoeren om de EPC-certificaten voor nieuwe leningen en, ook voor bestaande leningen met een aanzienlijk uitstaand bedrag systematisch, in voorkomend geval achteraf, te verkrijgen, in de systemen van de instellingen te bewaren en hier de nodige risicoanalyses op uit te voeren.

Specificaties en modaliteiten voor de opvolging van de verwachtingen en rapporteringsvereisten

1. Nieuwe residentiële hypotheekleningen: rapportering (voor instellingen onderworpen aan de macro-prudentiële PHL rapportering) en interne risicoanalyse

Specifiek met betrekking tot het verzamelen van informatie betreffende de energieprestatie van de gebouwen die dienen als waarborg voor nieuwe residentiële (Belgische) hypotheekleningen[1], dienen de financiële instellingen deze informatie te verzamelen vanaf begin 2021.

Instellingen die momenteel reeds de PHL-rapportering dienen te bezorgen, moeten deze informatie ook rapporteren aan de NBB, met een eerste rapportering op een best-effort-basis voor de periode januari-juni 2021 (met rapportering tegen eind september 2021). Vanaf de tweede helft van 2021 (met rapportering tegen eind april 2022) wordt deze rapportering verplicht op periodieke basis. Op termijn zal deze rapportering geïntegreerd worden in de PHL-rapportering van de NBB.

De informatie die zal moeten gerapporteerd worden aan de NBB is opgenomen in bijlage 1. Er wordt hierbij tevens opgemerkt dat het doel van het verzamelen van deze informatie in eerste instantie is dat de financiële instellingen deze zelf kunnen gebruiken in hun eigen analyses betreffende het kredietrisico van deze blootstellingen. Verzekeringsondernemingen die onderworpen zijn aan de PHL-rapportering kunnen de rapportering in eerste instantie beperken tot tabel 1 van bijlage 1.
Instellingen die de PHL niet moeten rapporteren, kunnen de informatie verzamelen op basis van interne definities en concepten, vanaf begin 2021 op best-effort-basis en met volledige opvolging vanaf de tweede helft van 2021. De NBB kan deze informatie ook opvragen.

2. Bestaande residentiële hypotheekleningen: interne informatieverzameling en risicoanalyse

In parallel dienen instellingen informatie over de energie-efficiëntie te beginnen verzamelen voor recente bestaande Belgische residentiële hypotheekleningen (uitgegeven vanaf 1 januari 2017) met een resterende loan-to-value ratio (quotiteit) van meer dan 85%. Zoals voor de nieuwe hypotheekleningen, dient ook informatie verzameld te worden over de energie-efficiëntie van de gebouwen die als waarborg dienen van bestaande hypotheekleningen. Deze informatie kan worden verzameld op basis van interne definities en concepten. Er wordt verwacht dat de instellingen ten laatste begin 2022 over deze informatie beschikken. Vanaf dan kan de NBB deze informatie ook opvragen.

3. Investeringskredieten gewaarborgd door of gebruikt ter financiering van commercieel of residentieel vastgoed en vastgoedinvesteringen

Onder deze categorie vallen alle kredieten die dienen ter financiering van in België gelegen commercieel of residentieel vastgoed of die een in België gelegen commercieel of residentieel vastgoed als waarborg hebben maar die niet kunnen geclassificeerd worden als residentiële hypotheekleningen, alsook de directe investeringen in de Belgische vastgoedmarkt.

Voor de leningen die betrekking hebben op residentieel vastgoed dient de informatie betreffende de energie-efficiëntie op basis van het EPC-certificaat te worden verzameld voor nieuwe kredieten die worden uitgegeven vanaf 1 januari 2021 en voor recente bestaande kredieten (uitgegeven vanaf 1 januari 2017) met een resterende loan-to-value ratio (quotiteit) van meer dan 85%. Deze informatie dient opgevraagd te worden aan de cliënten in het kader van hun kredietbeleid, voor zover de financiële instelling niet kan beschikken over deze informatie via de gewestelijke databanken, en dient te worden bijgehouden en gebruikt in interne risicoanalyses.

[1] Zoals gedefinieerd in artikel 2, 8° van de wet van 22 april 2016 houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht.

Ook voor de commerciële vastgoedmarkt is de opvraging van informatie betreffende de energie-efficiëntie van essentieel belang. Voor het grootste deel van deze markt zijn EPC-certificaten niet verplicht en worden de certificaten dus niet verzameld in een centrale databank. De financiële instellingen moeten deze informatie (in de vorm van LEED- of BREEAM-certificaten of andere relevante certificaten) dus zelf vergaren indien geen EPC beschikbaar is in een centrale databank. Voor alle nieuwe kredieten uitgegeven vanaf 1 januari 2021 en bestaande kredieten (uitgegeven vanaf 1 januari 2017) die dienen ter financiering van of die gewaarborgd worden door commercieel vastgoed gelegen in België met een resterende loan-to-value ratio (quotiteit) van meer dan 85% en directe investeringen in de Belgische vastgoedmarkt dienen dergelijke gegevens betreffende de energie-efficiëntie van de vastgoedblootstellingen te worden bijgehouden en gebruikt in interne risicoanalyses.

Er wordt verwacht dat de instellingen ten laatste begin 2022 over deze informatie beschikken. Vanaf dan kan de NBB deze informatie ook opvragen.

Q&A

1	Is deze circulaire van toepassing op alle kredietgevers?	Alle banken en verzekeringsondernemingen met vastgoedblootstellingen dienen deze informatie te verzamelen en te analyseren. Enkel de instellingen die de macro-prudentiële PHL-rapportering reeds moeten indienen, zullen gevraagd worden om de bijkomende informatie betreffende energie-efficiëntie te rapporteren volgens de template in bijlage 1. Verzekeringsondernemingen dienen enkel tabel 1 te rapporteren. Tabel 2 moet alleen door de banken worden ingevuld, gezien de gelijkenissen tussen deze tabel en tabel NN16A (die uitsluitend is opgenomen in de PHL-rapportering voor banken). In de toekomst (op een nader te bepalen datum) zal tabel 2 ook door de betrokken verzekeringsondernemingen moeten worden gerapporteerd.
2	Wat betekent "vintage" in de tabellen in bijlage 1?	Net zoals in de PHL-rapportering verwijst de term "vintage" naar de nieuwe productie van hypothecaire kredieten tijdens een bepaalde periode. Er wordt verwacht dat de twee bijkomende tabellen betrekking hebben op exact dezelfde perimeter als de PHL-rapportering.
3	Is er een verschil scope tussen tabel 1 en tabel 2?	Er wordt in deze twee tabellen verschillende informatie opgevraagd over dezelfde gebouwen en portefeuilles. Alle blootstellingen moeten dus in beide tabellen opgenomen worden.
4	Hoe moeten de twee tabellen in bijlage 1 worden ingevuld als er geen EPC-certificaat beschikbaar is?	In de tabellen 1 en 2 is een categorie "not available" opgenomen.
5	Indien er geen EPC beschikbaar is of enkel een oud EPC van vóór een verbouwing, mag de rapportering dan gebaseerd zijn op een schatting ?	Bij de aankoop van een gebouw wordt verondersteld dat een EPC steeds beschikbaar is. Bij een nieuwbouw dient de eigenlijke EPC-waarde die wordt toegekend na de bouw opgenomen te worden in de interne gegevens en analyses van de instelling. In de rapportering van nieuwe kredieten kan rekening worden gehouden met de EPC-schatting van de architect, maar dit dient te worden gedocumenteerd. Wat bestaande kredieten voor nieuwbouwwoningen betreft kan tevens de wettelijke minimale EPC-waarde van het jaar van de bouwvergunning als benadering worden toegepast. Dit zal evenwel leiden tot een onderschatting van

		de energie-efficiëntie van een aantal woningen die beter scoren dan wettelijk vereist. Bij een verbouwing is vaak geen (nieuw) EPC beschikbaar, maar indien het gebouw werd aangekocht na begin 2009 voor Vlaanderen, 2010 voor Wallonië of 2011 voor Brussel, wordt wel verwacht dat een EPC bestaat en dient dit te worden opgevraagd. Bij een verbouwing mag rekening worden gehouden met de geschatte EPC-waarde na verbouwing indien deze gedocumenteerd is (bijvoorbeeld architect of EPC +). Indien deze niet gedocumenteerd is, dient gewerkt te worden met het oude EPC. Indien een update van het EPC beschikbaar is, dient deze opgenomen te worden in het interne gegevensbeheer. Zeker in het kader van groene leningen lijkt het noodzakelijk om de verbetering van de EPC-waarde te controleren door een nieuw EPC van de cliënt op te vragen. Bij een herfinanciering gaat het als zodanig niet om een nieuwe lening (zelfs indien het een nieuw contract betreft) en dient het EPC enkel opgevraagd te worden indien het oorspronkelijke krediet werd uitgegeven vanaf 2017 en een resterende LTV van >85% heeft. Deze kredieten dienen echter wel opgenomen te worden in de rapportering aan de NBB betreffende de nieuwe hypotheekleningen om de consistentie van de bedragen met de eigenlijke PHL te verzekeren. Deze kredieten dienen in de hiertoe voorziene cellen te worden gerapporteerd.
6	Hoe kan worden vermeden dat er 2 verschillende bronnen van EPC-gegevens zijn: de cliënt en de gewestelijke databanken?	Voor zover de EPC-databanken reeds kunnen worden gebruikt, dient geen bijkomende opvraging bij de cliënt zelf te gebeuren. De afwezigheid van een dergelijke toegang mag instellingen er echter niet van weerhouden de nodige risicoanalyses te doen. Indien deze gegevens niet beschikbaar zijn via de gewestelijke databanken is een gegevensverzameling bij de cliënt zelf noodzakelijk.
7	Moet de EPC-waarde van zowel de gefinancierde goederen als van de goederen die als waarborg dienen verzameld worden?	Indien de blootstelling betrekking heeft op de financiering van vastgoed waarbij een ander pand als waarborg dient, moet de energie-efficiëntie van het goed dat als waarborg dient verzameld/gerapporteerd worden.

		Voor residentiële hypotheekleningen die geen gebouw als waarborg hebben, dient geen EPC te worden opgevraagd. Deze leningen moeten echter wel opgenomen worden in de rapportering aan de NBB indien ze zijn uitgegeven na 2020, om de consistentie met de PHL-rapportering te garanderen. Deze kredieten dienen in de hiertoe voorziene cellen te worden gerapporteerd. Voor investeringskredieten ter financiering van een residentieel of commercieel vastgoed die niet worden gewaarborgd door vastgoed, dient informatie te worden verzameld over de energie-efficiëntie van het gefinancierde goed.
8	Welke EPC-waarde moet gebruikt worden voor de financiering van een gebouw waarbij 2 gebouwen als waarborg dienen?	Indien de blootstelling betrekking heeft op de financiering van vastgoed waarbij een ander pand als waarborg dient, moet de energie-efficiëntie van het goed dat als waarborg dient verzameld/gerapporteerd worden. Indien er 2 panden als waarborg dienen, moet het pand met de grootste waarborgwaarde gebruikt worden. Indien beide gebouwen dezelfde waarborgwaarde hebben, kan de instelling zelf bepalen hoe zij de EPC-waarde bepaalt (bijvoorbeeld laagste EPC of gewogen gemiddelde).
9	Hoe moeten gebouwen met meerdere wooneenheden en/of commerciële ruimten behandeld worden, zoals een gebouw meteen handelszaak en 2 appartementen, die elk een apart EPC-certificaat hebben?	Indien voor deze eenheden aparte kredieten worden opgenomen, dient uiteraard het EPC te worden genomen van de woon- of commerciële eenheid waarop het krediet betrekking heeft. Indien het krediet betrekking heeft op meerdere woon- en/of commerciële eenheden kan de financiële instelling zelf beslissen hoe zij het EPC van dit krediet berekent bij een verschil in EPC (bijvoorbeeld laagste EPC of gewogen gemiddelde).
10	Hoe moet een dossier worden behandeld dat betrekking heeft op meerdere leningen, bijvoorbeeld een tranche voor de aankoop en een tranche voor de verbouwing? Wordt dit gerapporteerd als één geheel of per tranche?	Een dossier met meerdere leningen wordt behandeld als één geheel.
11	Hoe dient de LTV berekend te worden (is een cumul van waarborgen mogelijk, mogen roerende waarborgen in rekening genomen worden, enz.)?	Voor de berekening van de LTV voor residentiële hypotheekleningen wordt verwezen naar de definities die zijn opgenomen in de PHL-rapportering en de prudentiële verwachtingen (circulaire NBB-2019-27) betreffende de LTV van deze hypotheekleningen. Voor de berekening van de LTV voor investeringskredieten die worden

		gewaarborgd door vastgoed of die worden gebruikt ter financiering van vastgoed, wordt verwezen naar bijlage V van de ESRB-aanbeveling ESRB/2019/3 (*opvullen van lacunes in onroerendgoedgegevens*).
12	Als er voor commercieel vastgoed een regionaal EPC beschikbaar is, moet er dan nog een ander certificaat zoals een LEED- of een BREAAM-certificaat worden opgevraagd?	Indien een regionaal EPC beschikbaar is, volstaat dit en wordt dit verkozen boven een ander certificaat.
13	Moet voor de categorie "investeringskredieten gewaarborgd door of gebruikt ter financiering van commercieel of residentieel vastgoed en vastgoedinvesteringen" informatie worden verzameld over de energie-efficiëntie van al deze vastgoedblootstellingen ?	De verzameling van informatie over de energie-efficiëntie voor de andere vastgoedblootstellingen dan de residentiële hypotheekleningen mag beperkt worden tot de volgende blootstellingen: kantoren, winkels, shoppingcenters, hotels, studentenkamers, ziekenhuizen, woonzorgcentra, scholen en gelijkaardige blootstellingen.
14	Welke informatie moet bijgehouden worden voor de blootstellingen waarvoor geen rapportering aan de NBB vereist is?	Het betreft informatie over de energie-efficiëntie van de gebouwen die de instelling in staat stelt terdege risicoanalyses uit te voeren betreffende de impact van energie-efficiëntie op het kredietrisico nu en in de toekomst (transitierisico). De NBB vraagt voor deze gegevens, die moeten bijgehouden worden maar die niet moeten gerapporteerd worden overeenkomstig bijlage 1, evenwel geen vastgelegde template zoals voor de rapportering van nieuwe residentiële hypotheekleningen door PHL-instellingen. Deze informatie kan worden verzameld op basis van interne definities en concepten.

Hoogachtend

Pierre Wunsch
Gouverneur

Bijlage
1. Rapporteringstabellen nieuwe residentiële hypotheekleningen