

## Q&A circulaire NBB\_2020\_45

### A. Toepassingsgebied en reikwijdte

---

- 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 macroprudentiële 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.
- A.2 Vallen leningen die alleen gegarandeerd zijn door een hypotheekmandaat ook onder de reikwijdte van de circulaire? Leningen die alleen gegarandeerd zijn door een hypotheekmandaat, vallen ook onder de reikwijdte van de circulaire.
- A.3 Is de inzameling van de EPC-gegevens eveneens van toepassing op hypothecaire kredieten met een roerende bestemming? De circulaire heeft betrekking op alle hypotheekleningen, ook die voor roerende doeleinden. Voor deze kredieten is het niet nodig om een EPC aan te vragen. Deze leningen moeten echter worden opgenomen in de rapportering aan de NBB als ze worden toegekend na 2020, om de consistentie met de PHL-rapportering te verzekeren (zie ook vraag C.2.)

### B. Rapportering

---

- B.1 Is er een verschil in 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.
- B.2 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.

- B.3 Moeten interne en externe herfinancieringen op dezelfde manier worden behandeld? Interne en externe herfinancieringen moeten op dezelfde manier worden behandeld, zie vraag C.1.
- B.4 Wordt een herfinanciering vergezeld van een krediet voor renovatiewerken als een "renovatie" beschouwd? Een herfinanciering vergezeld van een krediet voor renovatiewerken wordt als een renovatie en dus als een nieuwe lening beschouwd. Een EPC-score moet dus gerapporteerd worden.
- B.5 Op welke manier moet de informatie die niet moet gerapporteerd worden aan de NBB, ter beschikking gesteld worden? De informatie die niet moet gerapporteerd worden aan de NBB (categorie 2 en 3 in de circulaire), dient intern verzameld te worden en gebruikt te worden in de risicoanalyses. De NBB kan deze informatie mogelijk opvragen vanaf 2022. Deze informatie wordt evenwel niet standaard opgevraagd vanaf die datum, noch met een vooraf bepaalde frequentie.
- B.6 Hoe moeten de tabellen in bijlage bij de circulaire door de betrokken instellingen worden gerapporteerd? Voor banken gebeurt de rapportering via OneGate als onderdeel van de PHL-rapportering. De twee tabellen zijn toegevoegd aan de richtlijnen voor de PHL-rapportering en er zijn validatieregels voor beide tabellen. Deze informatie kan geraadpleegd worden op de [website van NBB](#) (zie 'guidelines' en 'rules'). Voor verzekeringsondernemingen zal de eerste rapportering in tabel 1 op ad-hoc basis plaatsvinden. De rapportering voor eind april 2022 zal gebeuren via OneGate als onderdeel van de PHL-rapportering.
- B.7 Op welke basis moet de in tabel 1 gevraagde regionale verdeling worden vastgesteld? De regionale verdeling dient te worden vastgesteld op basis van het adres van het onderpand waarvoor de EPC-score wordt gevraagd. Bij afwezigheid van onroerend goed ("geen onroerend onderpand"), moet rekening worden gehouden met het adres van de aanvrager van de lening.

## C. Bron en aard van de informatie betreffende de energieprestatie

- C.1 Indien er geen EPC beschikbaar is of enkel een oud EPC van vóór een verbouwing, mag dan gebruik gemaakt worden van een schatting? Bij de **aankoop** van een gebouw wordt verondersteld dat een EPC steeds beschikbaar is. Indien geen EPC voor het gebouw bestaat (bijvoorbeeld niet publiekelijk te koop gesteld in Vlaanderen) moet ook geen EPC gevraagd worden, maar dit dient intern te worden gedocumenteerd. 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. 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 op dat moment wettelijk vereist. In de rapportering van *nieuwe kredieten* kan rekening worden gehouden met de EPC-schatting van de architect, maar dit dient te worden gedocumenteerd. Er mag echter ook geopteerd worden om voor

nieuwbouwwoningen steeds de wettelijke minimale EPC-waarde toe te kennen in het kader van de rapportering. Dit zal evenwel leiden tot een onderschatting van de energie-efficiëntie van een aantal nieuwbouwwoningen.

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, is er een vermoeden dat een EPC bestaat en dient dit te worden opgevraagd, of gedocumenteerd indien dit niet bestaat.

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, moet rekening gehouden 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.

Een herfinanciering vergezeld van een krediet voor renovatiewerken wordt als een renovatie en dus als een nieuwe lening beschouwd (zie vraag B.4).

C.2 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. Indien deze gegevens niet beschikbaar zijn via de gewestelijke databanken is een gegevensverzameling bij de cliënt zelf noodzakelijk.

- C.3 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.
- C.4 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).
- C.5 Als er voor commercieel vastgoed een regionaal EPC beschikbaar is, moet er dan nog een ander certificaat zoals een LEED- of een BREAAAM-certificaat worden opgevraagd?
- Indien een regionaal EPC beschikbaar is, volstaat dit en wordt dit verkozen boven een ander certificaat.
- C.6 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.
- C.7 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 niet 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.

- C.8 Mag enkel melding gemaakt worden van geldige certificaten of mag de waarde van een vervallen certificaat vermeld worden ?  
Indien geen recent EPC beschikbaar is, dient het oude EPC gebruikt te worden, zelfs indien dit oude EPC vervallen is.
- C.9 Moet een klant een EPC aanvragen voor het afsluiten van een hypothecaire lening om te voldoen aan deze circulaire?  
De klant dient geen EPC aan te vragen indien er geen EPC beschikbaar is. Enkel indien door toepassing van de gewestelijke wettelijke vereisten een EPC werd aangevraagd voor het gebouw, dient de financiële instelling over deze informatie te beschikken, ofwel via de gewestelijke databanken, ofwel via de klant. Bij een zuivere herfinanciering (zonder verbouwing-zie ook vraag B.4) gaat het in principe niet over een nieuwe lening en dient de EPC enkel opgevraagd te worden indien het oorspronkelijke krediet werd uitgegeven vanaf 2017 of later en een resterende LTV van >85 % heeft, en ter beschikking gesteld worden van de NBB vanaf 2022.
- C.10 Welke EPC-informatie moet worden verzameld? Alleen de EPC-waarde (bijv. "B" of "D")? De EPC-score in kWh / m<sup>2</sup> / jaar? Heb ik het volledige EPB-rapport nodig? Is de vermelding van de EPC gegevens in de verkoopovereenkomst voldoende?  
De waarde in kWh / m<sup>2</sup> / jaar is het belangrijkste en vormt de informatie die ter beschikking moet worden gesteld van de NBB (hetzij via specifieke rapportering voor de betrokken instellingen; hetzij op ad-hoc basis). Het volledige EPC/EPB-rapport moet niet noodzakelijk opgevraagd worden. De verkoopakte kan volstaan. De andere gegevens die in het EPC/EPB-rapport zijn opgenomen, kunnen echter ook relevant zijn in de context van interne analyses van financiële instellingen over het verband tussen kredietrisico en energie-efficiëntie.
- C.11 Moet een EPC verzameld worden voor een overbruggingskrediet met het te verkopen pand als waarborg?  
Voor een korte termijn overbruggingskrediet met het te verkopen pand als waarborg dient geen EPC te worden verzameld.  
In het kader van circulaire NBB\_2019\_27 en de PHL-rapportering moeten overbruggingskredieten evenwel steeds opgenomen worden.

## D. Specifieke gevallen

- D.1 Hoe moeten gebouwen met meerdere wooneenheden en/of commerciële ruimten behandeld worden, zoals een gebouw met een 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).
- D.2 Hoe moet een dossier worden behandeld dat betrekking heeft op meerdere leningen, bijvoorbeeld een tranche voor de aankoop en een tranche voor de verbouwing?  
Een dossier met meerdere leningen wordt behandeld als één geheel.

- D.3 Moet een EPC ook worden opgevraagd voor gebouwen met gemengd gebruik? In geval van gemengd gebruik, kan de 50%-regel worden toegepast. Met andere woorden, enkel voor de blootstellingen die voor meer dan 50% beantwoorden aan de voormelde doeleinden (woning, kantoren, winkels, shoppingcenters, hotels, studentenkamers, ziekenhuizen, woonzorgcentra, scholen en gelijkaardige blootstellingen) dient de informatie te worden verzameld.
- D.4 Moet een EPC worden opgevraagd voor leningen ter financiering van residentieel vastgoed, maar die niet gedekt zijn door vastgoed? Er moet geen EPC worden opgevraagd voor hypotheekleningen ter financiering van residentieel vastgoed, die niet gedekt zijn door vastgoed. Voor investeringskredieten ter financiering van vastgoed wordt wel gevraagd informatie betreffende de energie-efficiëntie van dit vastgoed op te vragen, indien beschikbaar.
- D.5 Moet een EPC worden opgevraagd voor leningen ter financiering van residentieel vastgoed, die gedekt zijn door zowel vastgoed als roerende goederen zoals een investeringsportefeuille. Indien een lening ter financiering van residentieel vastgoed, gedekt is door zowel een hypotheek of mandaat als roerende goederen zoals een investeringsportefeuille, dient de EPC van het vastgoed dat dient als waarborg van deze lening te worden opgevraagd.

## E. LTV

---

- E.1 Wat is het concept van "resterende LTV" en hoe moet dit worden berekend? Het concept van "resterende LTV" verwijst naar de verhouding tussen het bedrag van het uitstaande kapitaal en de geïndexeerde waarde van het actief. Voor woninghypotheken verwijzen we naar de richtlijnen van de PHL-rapportering (zie [dit document](#)). Het betreft het indexeren / actualiseren van het concept "LTV bij initiëring" gebruikt in het kader van de prudentiële verwachtingen van de NBB (circulaire NBB-2019-27). Voor de berekening van de LTV voor investeringskredieten gegarandeerd door onroerend goed of gebruikt om onroerend goed te financieren, wordt verwezen naar bijlage V van ESRB-aanbeveling ESRB / 2019/3 (lacunes in onroerendgoedgegevens).