

**Belgische circulaire ter uitvoering van de EBA-richtsnoeren inzake het verstrekken van leningen: vragen en antwoorden.**

## Toepassingsgebied

1. *Kan de NBB bevestigen dat zowel uitgestelde debet-kaarten, zoals Mastercard en Visa, die niet gekoppeld zijn aan een kredietlijn als de overdispositie/overschrijding op rekening zonder daaraan verbonden kredietlijn als gevolg van betalingen via dergelijke kaart niet binnen het toepassingsgebied van de richtsnoeren vallen?  
Een onderscheid kan gemaakt worden tussen twee soorten uitgestelde debet-kaarten, namelijk die toegekend aan consumenten en die toegekend aan ondernemingen. De richtlijn consumentenkrediet sluit dit type kaart uitdrukkelijk uit van het toepassingsgebied.*

Deze verwijzing naar de werkingssfeer en de definitie van een kredietopening in het kader van het wetboek economisch recht van de richtlijn consumentenkrediet is niet rechtstreeks relevant.

De EBA-leidraad voor het verstrekken van leningen is in feite van toepassing op "leningen en voorschotten" (zoals gedefinieerd in bijlage V bij Uitvoeringsverordening (EU) nr. 680/2014 van de Commissie), waartoe ook debetkaarten met uitgestelde betaling behoren (zie de tabel in deel 2 van bijlage II). Deze kaarten vormen een kredietrisico.

Indien de instelling echter kan aantonen dat het risico van kredietverliezen laag is voor alle of sommige van deze debetkaarten, zou het algemene proportionaliteitsbeginsel dat herhaaldelijk in de leidraad wordt benadrukt (en ook in de overwegingen van de Engelse versie van de richtsnoeren) van toepassing kunnen zijn.

2. *Toepassingsgebied zelfstandigen zonder vennootschap: De richtsnoeren maken een onderscheid tussen krediet aan consumenten en krediet aan ondernemingen. In geval van woon- en consumentenkredieten wordt er expliciet verwezen naar zelfstandigen. Echter is het onduidelijk of een professioneel krediet aan een zelfstandige zonder vennootschap in scope is.*

Zelfstandigen vallen onder het toepassingsgebied van de circulaire en worden gerekend tot de categorie micro-ondernemingen zoals omschreven in de aanbeveling van de Commissie van 6 mei 2003<sup>1</sup>.

De bijlage bij deze aanbeveling bepaalt in titel I, art. 1, dat een onderneming bestaat uit elke eenheid, ongeacht haar rechtsvorm, die een economische activiteit uitoefent. Hieronder vallen met name zelfstandigen en familiebedrijven die een ambachtelijke of andere activiteit uitoefenen, alsmede personenvennootschappen of verenigingen die regelmatig een economische activiteit uitoefenen.. In artikel 2, lid 1, worden micro-, kleine en middelgrote ondernemingen (KMO's) gedefinieerd als ondernemingen waar minder dan 250 personen werkzaam zijn en waarvan de jaaromzet 50 miljoen euro of het jaarlijkse balanstotaal 43 miljoen euro niet overschrijdt. Binnen de categorie KMO's is een "micro-onderneming" een onderneming waar minder dan 10 personen werkzaam zijn en waarvan de jaaromzet of het jaarlijkse balanstotaal 2 miljoen EUR niet overschrijdt.

---

<sup>1</sup> Aanbeveling van de Commissie van 6 mei 2003 betreffende de definitie van kleine, middelgrote en micro ondernemingen (OJ L 124 van 20.5.2003, blz. 36-41).

## Waardering van roerende en onroerende goederen

- 3. De sector gaat ervan uit dat het minimum van twee taxateurs met betrekking tot de rotatieverplichting kan worden ingevuld door eenzelfde schattersonderneming, zolang deze de nodige knowhow kan aantonen en de rotatie intern kan organiseren zoals gespecificeerd in het contract tussen de bank en de schattingsonderneming.*

De circulaire specificeert dat aan het vereiste voor kleinere instellingen om ten minste twee taxateurs te hebben voor de waardering van roerende en onroerende goederen, kan worden voldaan door een beroep te doen op één enkel extern taxatiebureau, op voorwaarde dat in de overeenkomst met dat bureau duidelijk vermeld wordt hoe dit bureau ervoor zal zorgen dat aan de vereisten van de EBA-richtsnoeren wordt voldaan. De instelling blijft echter verantwoordelijk voor de naleving van deze richtsnoeren en moet ten minste verduidelijken hoe zij zal garanderen dat de waarde van de goederen die door het betrokken bureau is verstrekt, niet wezenlijk/significant vertekend is als gevolg van een potentiële belangenconflicten binnen dat bureau (voorbeeld: rotatieverplichting nageleefd kan worden indien er zich een potentieel belangconflict zou voordoen met de schatters binnen dat bureau).

- 4. Voor banken die samenwerken met een externe partij voor de waardering van onroerende goederen, wat is de minimaal vereiste controle op niveau van de kredietgever? Kan de NBB bevestigen dat zij aanvaardt dat de bankmedewerker een plausibiliteitscontrole uitvoert op elke individuele waardering, gecombineerd met een beperkte steekproef van vastgoedwaarderingen die jaarlijks door de externe partij worden gecontroleerd als onderdeel van de vereiste jaarlijkse backtesting?*

A priori zou het gebruik van steekproeven voor de gedetailleerde verificatie van de door een externe onderneming vastgestelde waarde van activa kunnen worden toegestaan, althans op korte en middellange termijn, indien de instellingen ervoor zorgen 1) dat deze steekproef representatief is en tevens rekening houdt met een risicogebaseerde benadering (zo moeten bijvoorbeeld de waarderingen met het hoogste risico van overwaardering voor risicovollere vorderingen worden bestreken), 2) dat elke taxateur van/ die werkt in naam van de externe onderneming op passende wijze rekening heeft gehouden met alle relevante informatie die voor de waardering van deze activa vereist is (bv. de vereisten in de punten 212, 213 en 214 van de EBA-richtsnoeren), en 3) passende maatregelen zijn genomen om elke waardering die niet in overeenstemming is met de vereisten van de EBA-richtsnoeren, te corrigeren.

- 5. De sector verwijst ook naar de ontwerpnota van de Franse toezichthouder die uitvoering geeft aan deze EBA-richtsnoeren en stelt dat « La valorisation est réalisée par un évaluateur qui possède les qualifications, la capacité et l'expérience nécessaires ; et l'évaluateur est indépendant de la procédure de prise de décision quant à l'octroi de crédit, ne tient pas compte des éléments spéculatifs dans l'évaluation de la valeur des actifs physiques utilisés comme sûreté et établit la valeur de l'actif physique utilisé comme sûreté de manière claire et transparente ».*

*Op basis van deze tekst kan de verkoopovereenkomst opgesteld door een makelaar of de offerte van een architect bij nieuwbouw of renovatie als expertise worden beschouwd. Om een level playing field te garanderen, is het aangewezen dat de NBB eenzelfde standpunt zou innemen.*

Deze documenten kunnen worden beschouwd als een inputbron voor de waardering, maar de waarderingen moeten nog steeds worden uitgevoerd in overeenstemming met wat vereist is in de EBA-richtsnoeren betreffende kredietverlening en -monitoring. Taxateurs moeten bijvoorbeeld voldoen aan de in paragraaf 7.3 gespecificeerde vereisten en instellingen moeten de ontvangen taxatie kritisch beoordelen (paragraaf 214).

6. *De circulaire benadrukt dat het gebruik van statistische modellen voor de waardering moeten voldoen aan de verwachtingen van de richtsnoeren in het bijzonder van afdeling 7.4.*

*De derogatie op paragraaf 209 voor residentieel vastgoed voorziet een desktopschatting of schatting a.h.v. een geavanceerd statistisch model kan volstaan indien de betrouwbaarheid ervan voldoende aangetoond kan worden. Bestaat de mogelijkheid dat de NBB, op vraag van de instelling, feedback kan geven over hun geavanceerde statistische modellen om meer zekerheid te bieden over de betrouwbaarheid van het model voor de instellingen die dat wensen?*

Op individuele basis en op verzoek van banken kan de NBB informele feedback geven over specifieke kwesties met betrekking tot de robuustheid van een geavanceerd statistisch model dat door een bank wordt gebruikt. De banken blijven er echter verantwoordelijk voor dat hun model en hun interne gebruik voldoen aan de voorwaarden die in de kredietrichtsnoeren van de EBA worden genoemd. Daarom moeten zij beschikken over adequate beleidsmaatregelen, procedures en processen om de naleving te waarborgen (cf. de paragrafen 210, 238, 236, 237).

7. *Wenst Febelfin nogmaals de noodzaak te onderstrepen om de waardering van onroerende goederen in het kader van covered bonds te aligneren op EBA-richtsnoeren. Het is van belang dat dezelfde waarderingsregels van toepassing zijn voor de bank bij de initiëring en monitoring van kredieten als voor de kredieten in het bijzonder vermogen voor covered bond doeleinden. Elke afwijking tussen beide dient vermeden te worden, zodat er finaal geen twee parallelle waarderingsregels bestaan (op niveau bank en op niveau covered bond emittent).*

Dit punt is specifiek geregeld in de nationale wetgeving inzake gedekte obligaties (covered bonds).

## Proportionaliteit

8. *Proportionaliteit bij de schatting onroerende goederen: De circulaire voorziet in lijn met de richtsnoeren een evenredige toepassing waarbij rekening worden gehouden met de omvang, aard en complexiteit van de kredietfaciliteit en van het onderpand voor de waardering van roerende en onroerende goederen.*

*In de context van deze proportionaliteit, stelt de sector voor om een deel van het residentieel en commercieel onroerend goed te blijven waarderen op basis van de aankoopprijs (compromis waarde). Bijvoorbeeld in gevallen waarbij de aankoopprijs recent is onderhandeld. In welke gevallen zou het voor de NBB aanvaardbaar zijn dit toe te passen? De beperkte capaciteit in de markt van externe schatters kan de fluiditeit van de kredietverlening, voornamelijk aan particulieren, beïnvloeden. Daartoe stelt de sector voor om de vereiste van een onafhankelijke schatter die de expertise uitvoert slechts vanaf een bepaalde LTV-drempels toe te passen.*

Het doel van de richtsnoeren is in de eerste plaats de kredietverlenings- en zekerheidswaarderingspraktijken te verbeteren.

In de circulaire wordt gepreciseerd dat de NBB verwacht dat de middelen die worden toegekend voor de waardering van de onroerende goederen die in deze richtlijnen worden opgesomd, mettertijd zullen verbeteren..

De eerste stap voor de instellingen bestaat er derhalve in hun interne gedragslijnen en procedures vast te stellen waarin de gekozen waarderingsmethode per type zekerheid wordt gespecificeerd. Deze moeten in overeenstemming zijn met het beleid, de procedures en de vereisten inzake kredietrisico, rekening houdend met ESG-factoren. Zij moeten ook conservatief zijn en in verhouding staan tot het type en de potentiële waarde van het onroerend goed en tot het verleende krediet.

De inleiding van de Engelse versie van de EBA-richtsnoeren verduidelijken eveneens dat proportionaliteit bij de waardering van onderpand kan worden bepaald door de omvang, aard en complexiteit van het onderpand en de relatie tussen de lening en het onderpand. Het feit dat recentelijk over de koopprijs is onderhandeld, is daarom niet voldoende om de methode van waardering van het onderpand te bepalen, aangezien het overgewaardeerd zou kunnen zijn. Er moet rekening worden gehouden met specifieke informatie of eigenschappen van het onroerende goed, in het bijzonder wanneer het een waardering van zakelijk onroerend goed betreft.

De NBB is niet gekant tegen het hanteren van LTV als criterium in het kader van proportionele interne beleidslijnen en procedures van de instellingen, in ieder geval op korte tot middellange termijn, aangezien de LTV doorgaans het verband tussen de lening en de garantie kan weerspiegelen. Het gebruik van LTV moet echter voorzichtig zijn en moet onder andere op voldoende granulaire basis rekening houden met het soort krediet en onderpand en met de marktomstandigheden. Zo wordt er een grotere voorzichtigheidsmarge verwacht bij het mogelijk gebruik van een LTV criterium voor zakelijk onroerend goed aangezien hun waardebepaling onderhevig is aan grotere marktschommelingen.

## MSG factoren

- 9. In de ontwerp-circulaire wordt verduidelijkt dat de NBB ook verwacht dat de instellingen mettertijd meer rekening zullen houden met de MSG-factoren en de daaraan verbonden risico's in hun beleid ten aanzien van kredietrisicobereidheid, alsook in hun risicobeheer en in hun kredietrisicobeleidsregels en -procedures, en daarbij een holistische aanpak hanteren.*

*Kan de NBB bevestigen dat, indien de instellingen voldoen aan de EPC-circulaire van de NBB, men ook in lijn is met wat in de verwachtingen inzake MSG van de EBA-richtsnoeren?*

De NBB verwacht dat de instellingen mettertijd meer rekening zullen houden met de MSG factoren en de daaraan verbonden risico's in hun beleid ten aanzien van kredietrisicobereidheid, alsook in hun risicobeheer en in hun kredietrisicobeleidsregels en -procedures, en daarbij een holistische aanpak hanteren. Voor punt 208 van de richtsnoeren, dat betrekking heeft op de waardering van roerende en onroerende goederen, verwacht de NBB dat de instellingen bijvoorbeeld EPC-certificaten en andere relevante energie-etiketteringssystemen als factoren beschouwen die de waarde van het goed kunnen beïnvloeden. De NBB merkt echter op dat deze MSG-factoren zowel milieufactoren als sociale en governancefactoren kunnen zijn. Zij vormen thans de basis voor maatschappelijk verantwoordelijke beleggingen. In het algemeen wordt het loutere

feit dat rekening wordt gehouden met EPC-certificaten dan ook niet als voldoende beschouwd om te besluiten dat de vereisten van de EBA-richtsnoeren zijn nageleefd.

De NBB verwacht dan ook dat de instellingen evenredige maatregelen nemen om te voldoen aan de richtsnoeren inzake de MSG-factoren en deze documenteren, bijvoorbeeld door interne beleidslijnen en procedures te ontwikkelen die in overeenstemming zijn met hun beheer van het kredietrisico en van hun kredietverlening, waarin bijvoorbeeld het aantal en de types MSG factoren worden gespecificeerd die zij in aanmerking zullen nemen voor de verschillende gebruiksdoeleinden die door de richtsnoeren worden opgelegd.

Naleving van NBB circulaire 2020-45 betreffende het verzamelen en rapporteren van informatie over de energie-efficiëntie van risicoposities in vastgoed kan derhalve dienen als basis om te beginnen met het voldoen aan de vereisten van de circulaire betreffende kredietverlening en -monitoring. De NBB verwacht echter dat banken in de loop van de tijd hun eigen MSG-beleid en -procedures ontwikkelen en verbeteren, in een holistische aanpak.

## Conflict met privacy en anti-discriminatie

*10. Tot slot wenst de sector erop te wijzen dat de EBA-richtsnoeren een mogelijks conflict teweegbrengen met zowel Europese wetgeving (GDPR) als nationale wetgeving (Wet op de anti-discriminatie). Zo voorziet de anti-discriminatiewetgeving bijvoorbeeld dat de indeling van klanten volgens locatie, demografie, leeftijd, etc. niet in aanmerking mag genomen worden. In België stelt de anti-discriminatiewetgeving instellingen enkel in staat om op geaggregeerd niveau te handelen. Maar zelfs indien monitoring kan worden geaggregeerd, kunnen de risicobeperkende maatregelen leiden tot discriminerend gedrag voor acceptatie van toekomstige kredietdossiers. Een privacy-probleem is eveneens aanwezig voor de opvolging van verzekeringen zoals brand- en schuldsaldoverzekeringen, zoals vereist door de EBA-richtsnoeren, wanneer dergelijke informatie wordt uitgewisseld tussen verzekeringsmaatschappijen en banken onderling. Dit element is onderworpen aan verdere analyse maar kan leiden tot het niet implementeren van bepaalde aspecten uit deze richtsnoeren door de betrokken instellingen.*

Zoals vermeld in de feedbacktabel in de EBA-bijlage, mag de toepassing van de richtsnoeren niet in strijd zijn met nationale of internationale wetgeving. Als instellingen aan de NBB afdoende kunnen aantonen dat sommige elementen van de richtsnoeren daadwerkelijk in strijd zijn met een nationale of internationale wet, zullen die elementen dus niet vereist zijn.