

Reciprociteit Luxemburgse maatregel (LTV-limieten) – Toelichting

Op 11 juni 2021 werd de aanbeveling van het Europees Comité voor Systeemrisico's (European Systemic Risk Board – ESRB) van 24 maart 2021 tot wijziging van Aanbeveling ESRB/2015/2 betreffende de beoordeling van grensoverschrijdende effecten van macroprudentiële beleidsmaatregelen en van vrijwillige toepassing van wederkerigheid ten aanzien van macroprudentiële beleidsmaatregelen (ESRB/2021/2) gepubliceerd in het Publicatieblad van de Europese Unie. Naast andere maatregelen die reeds zijn gereciproceerd in België, beveelt het ESRB aan om ook de volgende Luxemburgse maatregel te reciproceren:

Luxemburgse maatregel:

Juridisch bindende lening/waarde- (loan-to-value- LTV) limieten voor nieuwe hypothecaire leningen op in Luxemburg gelegen niet-zakelijk onroerend goed, met verschillende LTV-limieten voor verschillende categorieën kredietnemers:

- 1) een LTV-limiet van 100 % voor eerste kopers die hun hoofdverblijfplaats verwerven;
- 2) een LTV-limiet van 90 % voor andere kopers (d.w.z. kredietnemers die geen eerste kopers zijn) die hun hoofdverblijfplaats verwerven. Deze limiet wordt evenredig geïmplementeerd via een portefeuillevrije som. Meer bepaald mogen kredietgevers 15 % van de portefeuille van nieuwe hypotheekleningen die aan deze kredietnemers worden verstrekt, uitgeven met een LTV-tarief van meer dan 90 %, maar minder dan het maximale LTV-tarief van 100 %;
- 3) een LTV-limiet van 80 % voor overige hypothecaire leningen (waaronder voor woningen die worden gekocht om te verhuren).

De Nationale Bank van België (NBB), in haar hoedanigheid van macroprudentiële autoriteit¹, beveelt de kredietinstellingen en (her)verzekeringsondernemingen naar Belgisch recht aan om de Luxemburgse maatregel toe te passen mits twee materialiteitsdrempels bereikt zijn: een landspecifieke materialiteitsdrempel en een instellingsspecifieke materialiteitsdrempel.

- De landspecifieke materialiteitsdrempel voor de totale grensoverschrijdende hypothecaire kredietverlening aan Luxemburg bedraagt € 350 miljoen;
- De instellingsspecifieke materialiteitsdrempel voor de totale grensoverschrijdende hypothecaire kredietverlening aan Luxemburg bedraagt € 35 miljoen.

Kredietinstellingen en (her)verzekeringsondernemingen worden alleen aanbevolen de bovenstaande Luxemburgse maatregel toe te passen wanneer zowel de landspecifieke als de instellingsspecifieke drempel bereikt zijn. De NBB zal de betrokken Belgische grensoverschrijdende blootstellingen tegenover Luxemburg nauwgezet volgen en op basis daarvan bepalen of de landspecifieke materialiteitsdrempel al dan niet is bereikt. Deze informatie is te vinden op de website van de NBB en zal regelmatig worden geactualiseerd.

Nadere informatie over de te reciproceren Luxemburgse maatregel:

- De LTV-ratio is de verhouding tussen de som van alle leningen of tranches van leningen die door de kredietnemer met niet-zakelijk onroerend goed worden gedekt op het moment dat de lening wordt verstrekt, en de waarde van het onroerend goed op hetzelfde tijdstip.

¹ Wet van 22 februari 1998 tot vaststelling van het organiek statuut van de Nationale Bank van België

- De LTV-limieten gelden onafhankelijk van het type eigendom (bv. volledige eigendom, vruchtgebruik, ongebonden eigendom).
- De maatregel is van toepassing op particuliere kredietnemers die een hypothecaire lening aangaan voor de aankoop van niet-zakelijk onroerend goed in Luxemburg voor niet-commerciële doeleinden. De maatregel is ook van toepassing indien de kredietnemer voor deze transactie gebruikmaakt van een juridische structuur zoals een vastgoedbeleggingsmaatschappij, en in het geval van gezamenlijke aanvragen. “Niet-zakelijk onroerend goed” omvat ook bouwterreinen, ongeacht of de bouwwerkzaamheden onmiddellijk na de aankoop plaatsvinden of jaren daarna. De maatregel is ook van toepassing indien een lening wordt verstrekt aan een kredietnemer voor de aankoop van een onroerend goed met een erfpachtovereenkomst. Het onroerend goed kan bestemd zijn voor gebruik door de eigenaar of om te worden verhuurd.