

EBA/GL/2025/03

27/06/2025

Richtsnoeren

betreffende ADC-blootstellingen met
betrekking tot niet-zakelijk onroerend
goed overeenkomstig artikel 126 bis van
Verordening (EU) nr. 575/2013

1. Naleving en kennisgevingsverplichtingen

Status van deze richtsnoeren

1. Dit document bevat richtsnoeren die zijn uitgebracht op grond van artikel 16 van Verordening (EU) nr. 1093/2010¹. Overeenkomstig artikel 16, lid 3, van Verordening (EU) nr. 1093/2010 moeten bevoegde autoriteiten en financiële instellingen zich tot het uiterste inspannen om aan die richtsnoeren te voldoen.
2. Richtsnoeren geven weer wat in de opvatting van de EBA passende toezichtpraktijken binnen het Europees Systeem voor financieel toezicht zijn en hoe het recht van de Unie op een specifiek gebied dient te worden toegepast. Bevoegde autoriteiten als bedoeld in artikel 4, lid 2, van Verordening (EU) nr. 1093/2010 waarvoor richtsnoeren gelden, dienen hieraan te voldoen door deze op passende wijze in hun praktijken te integreren (bijvoorbeeld door hun wettelijk kader of hun toezichtprocessen aan te passen), ook wanneer richtsnoeren primair tot instellingen zijn gericht.

Kennisgevingsverplichtingen

3. Overeenkomstig artikel 16, lid 3, van Verordening (EU) nr. 1093/2010 moeten bevoegde autoriteiten EBA er uiterlijk op 04.11.2025 van in kennis stellen of zij aan deze richtsnoeren voldoen of voornemens zijn deze op te volgen, met opgave van redenen indien dit niet het geval is. Bevoegde autoriteiten die niet binnen die termijn hebben gereageerd, worden door EBA geacht niet aan de richtsnoeren te voldoen. Kennisgevingen dienen te worden ingediend door het formulier op de EBA-website in te sturen onder vermelding van "EBA/GL/2025/03". Kennisgevingen dienen te worden ingezonden door personen die gemachtigd zijn om namens hun bevoegde autoriteit mee te delen of deze al dan niet aan de richtsnoeren voldoet. Elke verandering in de status van de naleving moet eveneens aan EBA worden gemeld.
4. Kennisgevingen worden overeenkomstig artikel 16, lid 3, van Verordening (EU) nr. 1093/2010 op de website van EBA bekendgemaakt.

¹ Verordening (EU) nr. 1093/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europese toezichthoudende autoriteit (Europese Bankautoriteit), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/78/EG van de Commissie (PB L 331 van 15.12.2010, blz. 12).

2. Onderwerp, toepassingsgebied en definities

Onderwerp

5. Overeenkomstig artikel 126 bis, lid 3, van Verordening (EU) nr. 575/2013 (hierna “CRR” genoemd) worden in deze richtsnoeren voor de toepassing van artikel 126 bis, lid 2, van die verordening de termen “storting van een aanzienlijk bedrag in contanten”, “op gelijkwaardige wijze gewaarborgde financiering”, “passend bedrag aan door de debiteur bijgedragen eigen vermogen” en “aanzienlijk percentage van het totale aantal overeenkomsten”, nader bepaald, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de kredietverlening door instellingen aan woningcorporaties of non-profit-verenigingen in de hele Unie die bij wet zijn geregeld en die bestaan om maatschappelijke doelen te dienen en huurders huisvesting voor langere termijn te bieden.

Toepassingsgebied

6. Deze richtsnoeren zijn van toepassing overeenkomstig het toepassingsgebied van artikel 126 bis van de CRR.

Adressaten

7. Deze richtsnoeren zijn gericht tot bevoegde autoriteiten als gedefinieerd in artikel 4, punt 2, i), van Verordening (EU) nr. 1093/2010, en tot financiële instellingen als gedefinieerd in artikel 4, punt 1, van Verordening (EU) nr. 1093/2010.

Definities

8. Tenzij anders aangegeven, hebben de termen die in de CRR worden gebruikt en gedefinieerd in deze richtsnoeren dezelfde betekenis.

3. Tenuitvoerlegging

Toepassingsdatum

9. Deze richtsnoeren gelden vanaf 04.11.2025.

4. Juridisch bindende overeenkomsten

Storting van een aanzienlijk bedrag in contanten

10. Voor de toepassing van artikel 126 bis, lid 2, punt a), van de CRR dient een storting in contanten voor een juridisch bindende voorverkoopovereenkomst als aanzienlijk te worden beschouwd indien de volgende verhouding gelijk is aan of hoger is dan 10 %:

$$\frac{CD}{SP}$$

Waarbij:

- CD: staat voor het door de koper gestorte bedrag in contanten dat niet-restitueerbaar is bij ontbinding van de voorverkoopovereenkomst;
- SP: staat voor de verkoopprijs zoals vermeld in de voorverkoopovereenkomst.

11. Voor de toepassing van artikel 126 bis, lid 2, punt a), van de CRR dient de storting in contanten voor een juridisch bindende voorverhuurovereenkomst als aanzienlijk te worden beschouwd indien de volgende verhouding gelijk is aan of hoger is dan 300 %:

$$\frac{CD}{MR}$$

Waarbij:

- CD: staat voor het door de huurder gestorte bedrag in contanten dat niet-restitueerbaar is bij ontbinding van de voorverhuurovereenkomst;
- MR: staat voor de maandelijkse huur zoals vermeld in de voorverhuurovereenkomst.

Op gelijkwaardige wijze gewaarborgde financiering

12. Voor de toepassing van artikel 126 bis, lid 2, punt a), van de CRR wordt de financiering geacht gegarandeerd te zijn op een wijze die gelijkwaardig is aan stortingen in contanten die niet-restitueerbaar zijn, indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de koper of huurder heeft termijnbetalingen gedaan of contanten overgemaakt naar een gescheiden rekening;
- b. de in punt a) bedoelde termijnbetalingen of gescheiden gehouden contanten zijn niet-restitueerbaar bij ontbinding van de voorverkoop- of voorverhuurovereenkomst;
- c. de bedragen van de termijnbetalingen of de gescheiden gehouden contanten als bedoeld in punt a) zijn aanzienlijk op basis van de verhoudingen bedoeld in de

paragrafen 10 en 11 van deze richtsnoeren, voor respectievelijk voorverkoopovereenkomsten en voorverhuurovereenkomsten.

Aanzienlijk percentage van het totale aantal overeenkomsten

13. Voor de toepassing van artikel 126 bis, lid 2, punt a), van de CRR worden de juridisch bindende voorverkoop- en verkoopovereenkomsten en de juridisch bindende voorverhuur- en verhuurovereenkomsten geacht een aanzienlijk percentage van het totale aantal overeenkomsten te vertegenwoordigen indien zij een percentage uitmaken dat gelijk is aan of hoger is dan 50 % van het totaal aantal overeenkomsten. Dat percentage dient te worden berekend in overeenstemming met de paragrafen 14 t/m 16 van deze richtsnoeren.
14. Voor voorverkoop- en verkoopovereenkomsten moet het in paragraaf 13 bedoelde percentage als volgt worden berekend:
 - a. De teller bevat de som van de verkoopprijzen zoals gespecificeerd in de volgende overeenkomsten met betrekking tot het niet-zakelijk onroerend goed:
 - i. de juridisch bindende voorverkoopovereenkomsten met storting van een aanzienlijk bedrag in contanten of op gelijkwaardige wijze gewaarborgde financiering overeenkomstig de paragrafen 10 en 12 van deze richtsnoeren;
 - en
 - ii. de juridisch bindende verkoopovereenkomsten;
 - b. De noemer bevat het totale bedrag van de kredietfaciliteit, met inbegrip van het opgenomen bedrag en het niet-opgenomen bedrag, die door de instelling aan de debiteur is verstrekt voor de financiering van het ADC-project met betrekking tot het niet-zakelijk onroerend goed.
15. Indien het ADC-project met betrekking tot niet-zakelijk onroerend goed wordt gefinancierd door middel van een syndicaatslening of meerdere leningen, dient de instelling in de in paragraaf 14.b bedoelde noemer rekening te houden met de som van alle leningen en kredietfaciliteiten die door alle instellingen ter financiering van het ADC-project zijn verstrekt. In het geval dat met één enkele kredietfaciliteit een onroerend goed wordt gefinancierd waarvan het beoogde gebruik gedeeltelijk bestemd is voor verkoop en gedeeltelijk voor verhuur, moet voor de berekening van de in paragraaf 14 bedoelde verhouding in de noemer alleen rekening worden gehouden met het gedeelte van de kredietfaciliteit dat is verstrekt voor de financiering van de voor verkoop bestemde bouw.
16. Voor voorverhuur- en verhuurovereenkomsten dient het paragraaf 13 bedoelde percentage als volgt te worden berekend:
 - a. De teller bevat de som van:

- i. het aantal juridisch bindende voorverhuurovereenkomsten met storting van een aanzienlijk bedrag in contanten of op gelijkwaardige wijze gewaarborgde financiering overeenkomstig de paragrafen 11 en 12 van deze richtsnoeren;

en
 - ii. het aantal juridisch bindende verhuurovereenkomsten;
 - b. De noemer bevat het totale aantal eenheden dat deel uitmaakt van het ADC-project met betrekking tot het niet-zakelijk onroerend goed.
17. Wanneer het onroerend goed gedeeltelijk voor verkoop en gedeeltelijk voor verhuur is bestemd, dient de instelling afzonderlijke verhoudingen te berekenen, in overeenstemming met de paragrafen 14 en 15 voor voorverkoop- en verkoopovereenkomsten en met paragraaf 16 voor voorverhuur- en verhuurovereenkomsten. Het percentage van het totale aantal overeenkomsten dient als aanzienlijk te worden beschouwd indien elk van de twee verhoudingen gelijk is aan of hoger is dan de in paragraaf 13 van deze richtsnoeren vastgestelde minimumverhouding.
18. Wanneer het onroerend goed gedeeltelijk voor verkoop en gedeeltelijk voor verhuur is bestemd en de instelling afzonderlijke faciliteiten voor het verkoopdeel en het verhuurdeel verstrekt, kan het ADC-preferentiële risicogewicht op het niveau van de faciliteit worden toegepast, mits kan worden gewaarborgd dat de terugbetaling van de verkoopfaciliteit (respectievelijk verhuurfaciliteit) alleen is gebaseerd op de verkoop (respectievelijk verhuur) van de woningen. Daartoe berekent de instelling twee afzonderlijke verhoudingen op faciliteitsniveau voor de beoordeling van een aanzienlijk percentage van het totale aantal overeenkomsten.

5. Passend bedrag aan door de debiteur bijgedragen eigen vermogen

19. Het bedrag aan door de debiteur bijgedragen eigen vermogen in verhouding tot de waarde van het niet-zakelijk onroerend goed na voltooiing, moet als passend worden beschouwd voor de toepassing van artikel 126 bis, lid 2, punt b), van de CRR indien de verhouding tussen het bedrag aan door de debiteur bijgedragen eigen vermogen en de waarde van het niet-zakelijk onroerend goed na voltooiing gelijk is aan of hoger is dan 25 %.
20. Voor de toepassing van paragraaf 19 van deze richtsnoeren worden uitsluitend de door de debiteur in het onroerend goed gedane investeringen aangemerkt als een inbreng in eigen vermogen waaraan de debiteur slechts een eventuele restvordering op het onroerend goed, in de vorm van eigen gebruik van het onroerend goed of uit kasstromen voortvloeiend uit verkoop of verhuur van het onroerend goed, kan ontfangen die in elk geval is achtergesteld bij elke vordering die de instelling uit de verstrekte financiering kan hebben, mits de bedoelde investeringen de vorm aannemen van een van de volgende elementen, of een combinatie daarvan:
- a. contanten die in het project zijn geïnvesteerd en gescheiden zijn van andere activa van de debiteur, en die beschikbaar zijn om de geraamde kosten van het project te dekken, berekend in de valuta van de financiering voor de debiteur en op het moment van de berekening van de kapitaalvereisten;
 - b. subsidies en toelagen die reeds zijn geïnvesteerd om de gemaakte kosten van het project te dekken of gescheiden zijn van andere activa van de debiteur, en die beschikbaar zijn om de geraamde kosten van het project te dekken, berekend in de valuta van de financiering voor de debiteur en op het moment van de berekening van de kapitaalvereisten;
 - c. onbezwaarde vlot verhandelbare activa die rechtstreeks verband houden met het project en beschikbaar zijn om de geraamde kosten van het project te dekken, berekend in de valuta van de financiering voor de debiteur en gewaardeerd tegen de marktwaarde van deze activa op het moment van de berekening van de kapitaalvereisten. Deze activa moeten vlot op de markt kunnen worden verkocht of verhandeld. Deze activa moeten contractueel zijn vastgelegd voor gebruik ter betaling van ontwikkelings- of bouwkosten in verband met het project en moeten vrij zijn van rechtsovereenkomsten, retentierechten of beperkingen;
 - d. kosten voor ontwikkeling of bouw, die door de debiteur uit eigen middelen worden betaald in rechtstreeks verband met het project, berekend in de valuta van de financiering voor de debiteur en op het moment van de berekening van de kapitaalvereisten;

- e. grond of verbeteringen, uit eigen middelen betaald of reeds in eigendom van de debiteur, die rechtstreeks verband houden met het project, gemeten in de valuta van de financiering voor de debiteur en tegen de marktwaarde op het moment van zijn bijdrage aan het project.
21. Het door de debiteur bijgedragen eigen vermogen is het totale bedrag van de investeringen die overeenkomstig paragraaf 20 in aanmerking komen en die de debiteur reeds heeft bijgedragen, verminderd met de actueel verwachte extra kosten voor de voltooiing van het onroerend goed. De extra kosten worden gekwantificeerd aan de hand van het verschil, indien positief, tussen de totale kosten voor de voltooiing van het onroerend goed, zowel de reeds gemaakte als de nog te verwachten kosten, en de onroerendgoedwaarde bij voltooiing, bepaald overeenkomstig artikel 229, lid 1, CRR, d.w.z. alsof het onroerend goed reeds was voltooid, rekening houdend met de looptijd van de lening en de mogelijkheid dat de actuele marktwaarde van een dergelijk voltooid onroerend goed aanzienlijk hoger ligt dan de stabiele waarde over de gehele looptijd van de lening. Voor de toepassing van deze definitie wordt onder “extra kosten” het bedrag verstaan waarmee de totale kosten voor de voltooiing van het onroerend goed de waarde van het onroerend goed na voltooiing overstijgen, en niet het bedrag waarmee de verwachte kosten de bij initiëring geraamde kosten overstijgen.

6. Aandacht voor de specifieke kenmerken van de kredietverlening door instellingen aan woningcorporaties of non-profit-verenigingen

22. ADC-blootstellingen met betrekking tot woningcorporaties of non-profit-verenigingen in de gehele Unie die bij wet zijn geregeld en die bestaan om maatschappelijke doelen te dienen en huurders huisvesting voor langere termijn te bieden, dienen te worden onderworpen aan de behandeling bedoeld in de paragrafen 23 en 24 wanneer aan beide volgende voorwaarden is voldaan:
- a. Het onroerend goed is uitsluitend bestemd voor verhuur;
 - b. Het gefinancierde onroerend goed valt onder een regeling waarin de toegang tot sociale/openbare huisvesting is vastgelegd, met inbegrip van criteria voor aanvragers met betrekking tot hun inkomen, hun gezinsgrootte, hun verblijfsstatus en vereisten voor de bouw, met inbegrip van de grootte van de afzonderlijke woningen en toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit.
23. Voor de in paragraaf 22 genoemde ADC-blootstellingen moet aan het vereiste van een aanzienlijk percentage van het totale aantal overeenkomsten, zoals bepaald in artikel 126 bis, lid 2, onder a), van de CRR, worden geacht te zijn voldaan indien het aantal aanvragers voor het betrokken project en voor elk type sociale woning in het project groter is dan het aantal sociale woningen dat voor verhuur beschikbaar is. Wanneer geen gegevens beschikbaar zijn over het aantal aanvragers voor een specifiek project, maar dergelijke gegevens wel op gemeenteniveau beschikbaar zijn, kan de vergelijking tussen het aantal aanvragers voor elk type sociale woning en het aantal voor verhuur beschikbare sociale woningen op gemeenteniveau worden uitgevoerd.
24. Voor de in paragraaf 22 bedoelde ADC-blootstellingen moet het passende bedrag aan door de debiteur bijgedragen eigen vermogen voor de toepassing van artikel 126 bis, lid 2, punt b) van de CRR worden vastgesteld overeenkomstig de vereisten van de paragrafen 19 tot en met 21 van deze richtsnoeren, met de volgende aanpassing:
- a. [verlaging van de drempel voor eigen vermogen]: de verhouding tussen het bedrag aan door de debiteur bijgedragen eigen vermogen en de waarde van het niet-zakelijk onroerend goed na voltooiing als bedoeld in paragraaf 19, moet gelijk zijn aan of hoger zijn dan 20 %.

- b. [inaanmerkingneming van aan de debiteur toegezegde subsidies en toelagen]: de subsidies en toelagen als bedoeld in paragraaf 20, punt b), omvatten ook subsidies en toelagen die aan de debiteur zijn toegezegd om de gemaakte kosten van het project te dekken, met inbegrip van subsidies die zijn toegezegd in de vorm van middelen afkomstig van door overheidsgaranties gedekte, niet door zekerheden gedekte achtergestelde leningen met preferentiële rentetarieven, zoals berekend in de valuta van de financiering voor de debiteur en op het moment van de berekening van de kapitaalvereisten.