

Brussel, 19 juni 2024

## Energie-efficiëntie van vastgoedblootstellingen – Feedback van de Nationale Bank van België

Geachte mevrouw,  
Geachte heer,

De Nationale Bank van België (NBB) ziet nauwlettend toe op de impact van klimaatverandering op de gezondheid van individuele financiële instellingen en op de financiële stabiliteit in het algemeen. In dit verband publiceerde zij in december 2020 een circulaire<sup>1</sup> waarin zij de Belgische kredietinstellingen en verzekeringsondernemingen verzocht informatie te verzamelen over de energie-efficiëntie van hun vastgoedblootstellingen. De energie-efficiëntie van de gebouwen waarvoor deze instellingen (hypothecaire) kredieten verstrekken of waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks investeren, is namelijk een risicofactor voor het transitierisico waaraan de Belgische financiële sector is blootgesteld.

De NBB voerde onlangs een beoordeling uit van de mate waarin deze circulaire over de energie-efficiëntie door de verzekeringsondernemingen wordt toegepast. Voor deze beoordeling baseerde zij zich onder meer op gesprekken met bepaalde individuele verzekeringsondernemingen. Hierbij werden ze ook bevraagd over de integratie van fysieke risico's in hun risicobeheer.

---

<sup>1</sup> [Circulaire NBB\\_2020\\_45 / Verzameling en rapportering van informatie betreffende de energie-efficiëntie van vastgoedblootstellingen | nbb.be](#)



Naast deze gesprekken verrichtte de NBB ook analyses van de aan haar gerapporteerde data. Deze gesprekken en analyses leidden tot enkele belangrijke conclusies met betrekking tot de verdere verzameling van EPC-data en de integratie van energie-efficiëntie in het risicobeheer van de verzekeringsondernemingen. De belangrijkste bevindingen in dit verband zijn de volgende:

#### *Residentieel vastgoed*

1. In het algemeen kan gesteld worden dat de verzekeringsondernemingen een grote inspanning hebben geleverd om EPC-gegevens over nieuwe hypothecaire leningen voor residentieel vastgoed te verzamelen. Toch moet de beschikbaarheid van deze gegevens nog verder worden verbeterd. Als een EPC wettelijk verplicht is, moeten de verzekeringsondernemingen over een dergelijk certificaat beschikken voor nieuwe hypothecaire leningen en het nodige doen om het te verkrijgen voor bestaande hypothecaire leningen. De NBB is er zich terdege van bewust dat de toegang tot de gewestelijke EPC-databanken voor de financiële sector cruciaal is, en blijft de sector dan ook ondersteunen in zijn inspanningen om deze toegang te verkrijgen. In gevallen waar een EPC niet wettelijk verplicht en desgevallend niet beschikbaar is, kan gebruik gemaakt worden van onderbouwde schattingen. Ook voor bestaande hypothecaire leningen waarvoor geen EPC beschikbaar is nadat de nodige actie werd ondernomen, kan er een beroep worden gedaan op onderbouwde schattingen.
2. Hoewel de verzekeringsondernemingen in het algemeen stappen in de goede richting hebben gezet, dienen ze hun raamwerk voor de monitoring van risico's op het vlak van energie-efficiëntie en de daarmee gepaard gaande transitierisico's voor al hun residentiële vastgoedblootstellingen verder te ontwikkelen, en in voldoende interne concepten en tools hiervoor te voorzien (bv. om bepaalde combinaties van risico's te kunnen identificeren).
3. Op basis van haar analyse van de beschikbare data voor transitie- en fysieke klimaatrisico's concludeert de NBB dat de verzekeringsondernemingen diepgaande risicoanalyses moeten (blijven) uitvoeren en ontwikkelen.
4. Deze risicomonitoring en -analyses zullen toelaten om deze risico's nog beter te integreren in een verfijnd risicobeheer (kredietbeleid), waarbij ook de nodige aandacht moet worden besteed aan de ondersteuning en begeleiding van cliënten met betrekking tot de (wettelijke) renovatieverplichtingen op de korte en langere termijn (steeds rekening houdend met de specifieke situatie van elke cliënt).

#### *Commercieel vastgoed*

5. Zoals vermeld in de voornoemde circulaire, moeten de verzekeringsondernemingen ook informatie bijhouden over energie-efficiëntie voor nieuwe leningen die dienen ter financiering van of die gewaarborgd worden door commercieel vastgoed gelegen in België en voor directe investeringen in de Belgische vastgoedmarkt. Door het ontbreken van een uniforme marktstandaard is dergelijke informatie niet altijd aanwezig. Toch is het van cruciaal belang dat de verzekeringsondernemingen consistent informatie over de energie-efficiëntie van deze gebouwen (blijven) opvragen en updaten.
6. Voorts verwacht de Bank dat de verzekeringsondernemingen informatie verzamelen over de fysieke risico's die verbonden zijn aan deze blootstellingen.



---

DE GOUVERNEUR

Blz. 3/3 – 2024-06-19

7. De verzekeraars hebben tot op zekere hoogte inspanningen geleverd om een raamwerk te ontwikkelen voor de monitoring van klimaatrisico's voor hun blootstellingen aan commercieel vastgoed. Zij moeten deze risico's (blijven) analyseren en hun analyses verder ontwikkelen, door gebruik te maken van de beschikbare informatie over energie-efficiëntie en fysieke risico's. Op basis van deze analyses kunnen zij hun krediet- en investeringsstrategie verder verfijnen, waarbij voor elk type instrument (lening, directe of indirecte investering) rekening moet worden gehouden met de energie-efficiëntie. Daarnaast moeten de nodige stappen worden gezet om de geïdentificeerde risico's te beheren en te beperken.

De NBB verwacht dat uw instelling de geformuleerde vaststellingen en aanbevelingen ter harte neemt en verder toepast.

Met de meeste hoogachting

Pierre Wunsch