Publicatieblad
van de Europese Unie

NL
L-serie

2026/849

23.7.2026

GEDELEGEERDE VERORDENING (EU) 2026/849 VAN DE COMMISSIE

van 16 april 2026

tot aanvulling van Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad wat betreft technische reguleringsnormen tot nadere bepaling van wat moet worden verstaan onder een gelijkwaardig juridisch mechanisme om ervoor te zorgen dat een niet-zakelijk onroerend goed in aanbouw binnen een redelijke termijn wordt voltooid

(Voor de EER relevante tekst)

DE EUROPESE COMMISSIE,

Gezien het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie,

Gezien Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en tot wijziging van Verordening (EU) nr. 648/2012 ([1]), en met name artikel 124, lid 14,

Overwegende hetgeen volgt:

(1) Om ervoor te zorgen dat het onroerend goed in aanbouw, als bedoeld in artikel 124, lid 3, punt a), iii), van Verordening (EU) nr. 575/2013, binnen een redelijke termijn wordt voltooid, moet het in artikel 124, lid 3, punt a), iii), 2), van die verordening bedoelde juridische mechanisme voorzien in een protectiegever die binnen een redelijke termijn kan optreden en voldoende kredietwaardigheid heeft.

(2) Kredietinstellingen en verzekeringsondernemingen waaraan in de Unie een vergunning is verleend, zijn onderworpen aan robuuste prudentiële vereisten. Daarom zijn zij het meest geschikt om als protectiegevers op te treden.

(3) Om ervoor te zorgen dat het in artikel 124, lid 3, punt a), iii), 2), van Verordening (EU) nr. 575/2013 bedoelde juridische mechanisme gelijkwaardig is aan de in dat artikel bedoelde regelingen, moet het deel uitmaken van het nationale recht dat van toepassing is op de bouw van het niet-zakelijk onroerend goed.

(4) Wanneer de bescherming wordt geboden door de entiteit die diezelfde bescherming geniet, zou er geen sprake zijn van risicovermindering, aangezien die entiteit tegelijkertijd van de garantie zou profiteren en ervoor aansprakelijk zou zijn. Wanneer zowel de leningverstrekkende instelling als de protectiegever tot dezelfde groep behoren, mag de behandeling dus niet op geconsolideerd niveau worden toegepast. In plaats daarvan moet de inaanmerkingneming van voordelen op het gebied van risicolimitering die voortvloeien uit de voltooiingsgarantie, met name de behandeling van het onroerend goed als voltooid, worden beperkt tot de berekening van eigenvermogensvereisten op het niveau van de individuele instelling.

(5) Aangezien het naast elkaar bestaan van meerdere protectiegevers de coördinatie voor de voltooiing van het gehele onroerend goed kan belemmeren, moet worden vereist dat ofwel de voltooiingsgaranties voor alle wooneenheden in het niet-zakelijk onroerend goed in aanbouw door dezelfde entiteit worden verstrekt, ofwel dat meerdere protectiegevers hoofdelijk één enkele garantie verstrekken.

(6) Om de doeltreffendheid van de voltooiingsgarantie te handhaven en ervoor te zorgen dat de protectiegever zich blijft inzetten voor de tijdige voltooiing van het niet-zakelijk onroerend goed, mag het de protectiegever niet worden toegestaan de effectieve kosten van de bescherming te verhogen, de duur van die bescherming eenzijdig te verkorten of die bescherming te annuleren, of zich anderszins aan zijn verplichtingen te onttrekken, behalve in gevallen die verband houden met onvoorspelbare en onvermijdbare gebeurtenissen die door een andere verzekering of garantie worden gedekt.

([1]) PB L 176 van 27.6.2013, blz. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj.

(7) Een voltooiingsgarantie kan worden omgezet in een terugbetalingsgarantie, wat tot gevolg kan hebben dat de debiteur een financiële vergoeding ontvangt van de protectiegever. Om te voorkomen dat de debiteur vrijelijk over een dergelijke vergoeding kan beschikken, moet hij worden verplicht die vergoeding aan de leningverstrekkende instelling over te dragen om de lening die door het onafgewerkte onroerend goed is gedekt, terug te betalen.

(8) Deze verordening is gebaseerd op het ontwerp van technische reguleringsnormen dat de Europese Bankautoriteit bij de Commissie heeft ingediend.

(9) De Europese Bankautoriteit heeft open publieke raadplegingen georganiseerd over de ontwerpen van technische reguleringsnormen waarop deze verordening is gebaseerd, heeft de mogelijke daaraan verbonden kosten en baten geanalyseerd en heeft het advies ingewonnen van de bij artikel 37 van Verordening (EU) nr. 1093/2010 van het Europees Parlement en de Raad opgerichte Stakeholdergroep bankwezen ([2]),

HEEFT DE VOLGENDE VERORDENING VASTGESTELD:

Artikel 1

Gelijkwaardig juridisch mechanisme

1. Een juridisch mechanisme dat ervoor zorgt dat het onroerend goed in aanbouw binnen een redelijke termijn wordt voltooid, zoals bedoeld in artikel 124, lid 3, punt a), iii), 2), van Verordening (EU) nr. 575/2013, voldoet aan de voorwaarden van de leden 2 tot en met 13.

2. De voltooiingsgarantie wordt vereist door het recht van de lidstaat waar het niet-zakelijk onroerend goed wordt gebouwd.

3. Het juridische mechanisme vereist en waarborgt de afdwingbaarheid van een voltooiingsgarantie die van toepassing is totdat de bouw van het niet-zakelijk onroerend goed is voltooid en die schriftelijk wordt gedocumenteerd.

4. De in lid 2 bedoelde voltooiingsgarantie wordt aangeboden door een protectiegever die ofwel een kredietinstelling is als bedoeld in artikel 4, lid 1, punt (3), van Verordening (EU) nr. 575/2013, ofwel een verzekeringsonderneming als bedoeld in artikel 4, lid 1, punt (5), van die verordening.

5. Indien de protectiegever en de leningverstrekkende instelling tot dezelfde groep behoren, komt de voltooiingsgarantie niet in aanmerking als gelijkwaardig juridisch mechanisme voor het geconsolideerde niveau van een groep waartoe zowel de leningverstrekkende instelling als de protectiegever behoort.

6. Het risicogewicht dat van toepassing is op een directe niet-gedekte blootstelling met betrekking tot de protectiegever bedraagt niet meer dan 30 % van die blootstelling op grond van de artikelen 120 tot en met 122 van Verordening (EU) nr. 575/2013.

7. De omvang van de in lid 2 bedoelde voltooiingsgarantie wordt duidelijk uiteengezet in de contractuele documentatie tussen de leningverstrekkende instelling, de protectiegever en de debiteur.

8. De in lid 2 bedoelde voltooiingsgarantie is geldig tot de voltooiing van het niet-zakelijk onroerend goed in aanbouw.

9. Wanneer er binnen een bepaald niet-zakelijk onroerend goed in aanbouw meerdere wooneenheden zijn, worden alle wooneenheden gedekt door één voltooiingsgarantie, die ofwel door één protectiegever wordt verstrekt, ofwel door meerdere protectiegevers die hoofdelijk aansprakelijk zijn voor die enkele voltooiingsgarantie.

([2]) 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, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj).

10. In het kader van de voltooiingsgarantie wordt de verplichting van de protectiegever tijdig geactiveerd, zonder voorwaarden die de activering van de voltooiingsgarantie inperken. Wanbetaling van de debiteur belet niet dat de voltooiingsgarantie wordt geactiveerd.

11. De voltooiingsgarantie bevat geen clausule op grond waarvan de protectiegever, om andere redenen dan die waarover de debiteur rechtstreeks controle heeft, met inbegrip van een toename van het risico dat de vastgoedontwikkelaar het onroerend goed in aanbouw niet zal voltooien, een van de volgende handelingen kan verrichten:

a) de daadwerkelijke kosten van de voltooiingsgarantie verhogen;

b) de voltooiingsgarantie annuleren;

c) het bedrag of de duur van de voltooiingsgarantie eenzijdig verlagen;

d) de protectiegever ontslaan:

   i) van de verplichting om het onroerend goed in aanbouw tijdig te voltooien, zoals gespecificeerd in lid 12, punt a);

   ii) indien een voltooiingsgarantie wordt omgezet in een terugbetalingsgarantie: van de in lid 12, punt b), bedoelde betalingsverplichting.

Punt d) is niet van toepassing in het geval van onvoorspelbare en onvermijdelijke gebeurtenissen waarover de betrokken partijen geen controle hebben, als die gebeurtenissen worden gedekt door een andere verzekering of garantie ten gunste van de protectiegever, de leningverstrekkende instelling of de debiteur.

12. Zodra niet langer gewaarborgd is dat de bouw van het niet-zakelijk onroerend goed binnen een redelijke termijn zal worden voltooid, is de protectiegever verplicht:

a) zonder onnodige vertraging en zonder beperking of plafond, ook voor mogelijke begrotingsoverschrijdingen, alle resterende bouwkosten voor de voltooiing van de bouw van het niet-zakelijk onroerend goed tot de voltooiing ervan te financieren;

b) indien een voltooiingsgarantie wordt omgezet in een terugbetalingsgarantie als gespecificeerd in artikel 2: zonder onnodige vertraging, rechtstreeks of via de debiteur, aan de leningverstrekkende instelling een bedrag te betalen dat ten minste gelijk is aan het bedrag dat de debiteur nog verschuldigd is aan de leningverstrekkende instelling met betrekking tot het niet-afgewerkte niet-zakelijk onroerend goed.

13. De debiteur en de leningverstrekkende instelling hebben in alle betrokken lidstaten een in rechte afdwingbaar recht jegens de protectiegever voor de in lid 12, punt a) of b), bedoelde verplichtingen.

Artikel 2

Omzetting van een voltooiingsgarantie in een terugbetalingsgarantie

Geen enkele voltooiingsgarantie wordt omgezet in een terugbetalingsgarantie tenzij aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

a) het in artikel 1, lid 12, punt b), bedoelde bedrag wordt met onmiddellijke ingang wettelijk verschuldigd;

b) als de protectiegever het in artikel 1, lid 12, punt b), bedoelde bedrag via de debiteur betaalt, is de debiteur wettelijk verplicht het ontvangen bedrag onmiddellijk aan de leningverstrekkende instelling terug te betalen zodra hij het betrokken bedrag van de protectiegever heeft ontvangen;

c) na de activering van de terugbetalingsgarantie kunnen geen aanvullende bedragen van de door het onafgewerkte onroerend goed gedekte blootstelling worden opgenomen, tenzij een nieuw gelijkwaardig juridisch mechanisme dat aan alle criteria van artikel 1 voldoet, wordt ingesteld voordat dergelijke opnemingen mogelijk zijn.

Artikel 3

Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de twintigste dag na die van de bekendmaking ervan in het *Publicatieblad van de Europese Unie*.

Deze verordening is verbindend in al haar onderdelen en is rechtstreeks toepasselijk in elke lidstaat.

Gedaan te Brussel, 16 april 2026.

Voor de Commissie
De voorzitter
Ursula VON DER LEYEN