

Brussel, 17 april 2026  
(OR. en)

8319/26

EF 120  
ECOFIN 490  
DELECT 72

### BEGELEIDENDE NOTA

---

van:	de secretaris-generaal van de Europese Commissie, ondertekend door mevrouw Martine DEPREZ, directeur
ingekomen:	16 april 2026
aan:	mevrouw Thérèse BLANCHET, secretaris-generaal van de Raad van de Europese Unie

---

nr. Comdoc.:	C(2026) 2429 final
Betreft:	GEDELEGEERDE VERORDENING (EU) .../... VAN DE COMMISSIE van 16.4.2026 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

---

De delegaties vinden hierbij document C(2026) 2429 final.

Bijlage: C(2026) 2429 final



Brussel, 16.4.2026  
C(2026) 2429 final

**GEDELEGEERDE VERORDENING (EU) .../... VAN DE COMMISSIE**

**van 16.4.2026**

**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)

## **TOELICHTING**

### **1. ACHTERGROND VAN DE GEDELEGEERDE HANDELING**

Artikel 124, lid 14, van Verordening (EU) nr. 575/2013 verleent de Commissie de bevoegdheid om, na indiening van ontwerpen van technische reguleringsnormen door de Europese Bankautoriteit (“EBA”) en overeenkomstig de artikelen 10 tot en met 14 van Verordening (EU) nr. 1093/2010, gedelegeerde handelingen vast te stellen tot nadere bepaling van wat moet worden verstaan onder “gelijkwaardig juridisch mechanisme om ervoor te zorgen dat het onroerend goed in aanbouw binnen een redelijke termijn wordt afgewerkt”.

Overeenkomstig artikel 10, lid 1, van Verordening (EU) nr. 1093/2010 tot oprichting van de EBA moet de Commissie binnen drie maanden na ontvangst van de ontwerpnormen besluiten of zij de voorgelegde ontwerpen bevestigt. De Commissie kan ook besluiten de ontwerpnormen slechts gedeeltelijk of gewijzigd te bevestigen indien de belangen van de Unie zulks vereisen, waarbij zij de specifieke procedure in acht neemt die in deze artikelen is neergelegd.

### **2. RAADPLEGING VOORAFGAAND AAN DE AANNEMING VAN DE HANDELING**

In overeenstemming met artikel 10, lid 1, derde alinea, van Verordening (EU) nr. 1093/2010 heeft de EBA een openbare raadpleging gehouden over de ontwerpen van technische reguleringsnormen die overeenkomstig artikel 124, lid 14, van Verordening (EU) nr. 575/2013 bij de Commissie zijn ingediend. Op 13 mei 2024 is het raadplegingsdocument op de website van de EBA gepubliceerd en op 15 augustus 2024 is de raadpleging afgesloten. Daarnaast heeft de EBA het advies van de overeenkomstig artikel 37 van Verordening (EU) nr. 1093/2010 opgerichte Stakeholdergroep bankwezen over deze ontwerpnormen gevraagd.

Samen met de definitieve ontwerpen van technische normen heeft de EBA een toelichting ingediend over de wijze waarop de resultaten van de openbare raadpleging en de van belanghebbenden ontvangen feedback in aanmerking zijn genomen bij de ontwikkeling van het definitieve ontwerp. Voorts heeft de EBA, overeenkomstig artikel 10, lid 1, van Verordening (EU) nr. 1093/2010, haar effectbeoordeling ingediend, met inbegrip van een kosten-batenanalyse met betrekking tot de ontwerpen van technische normen. Deze analyse is beschikbaar op de EBA-website als onderdeel van het definitieve pakket ontwerpen van technische reguleringsnormen.

### **3. JURIDISCHE ELEMENTEN VAN DE GEDELEGEERDE HANDELING**

De definitieve ontwerpen van technische normen specificeren de prudentiële voorwaarden waaronder een juridisch mechanisme, voor de toepassing van artikel 124, lid 3, punt a), iii), 2), van Verordening (EU) nr. 575/2013, als gelijkwaardig kan worden beschouwd, om ervoor te zorgen dat het onroerend goed in aanbouw binnen een redelijke termijn wordt afgewerkt.

Daartoe worden in de ontwerpnormen de vereisten vastgesteld die van toepassing zijn op de protectiegever, met name wat zijn kredietwaardigheid betreft, en wordt verduidelijkt dat de protectiegever een gereguleerde instelling of verzekeringsonderneming moet zijn. In de ontwerpnormen worden ook de operationele en juridische kenmerken van een in aanmerking komende voltooiingsgarantie uiteengezet, met inbegrip van de verplichting om alle resterende bouwkosten te dekken of, indien voltooiing niet mogelijk is, de kredietinstelling een bedrag terug te betalen dat gelijk is aan de uitstaande blootstelling.

In de normen wordt verder verduidelijkt dat voltooiingsgaranties alomvattend, juridisch bindend en afdwingbaar moeten zijn en geen clausules mogen bevatten die de aanbieder in staat stellen zijn verplichtingen eenzijdig te beperken of op te zeggen. Indien de protectiegever en de kredietinstelling tot dezelfde groep behoren, mag de behandeling van het onroerend goed als voltooid niet op geconsolideerd niveau worden opgenomen.

# GEDELEGEERDE VERORDENING (EU) .../... VAN DE COMMISSIE

van 16.4.2026

**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<sup>1</sup>, 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 leningverstreckende 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.

---

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

- (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.
- (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 leningverstreckende 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<sup>2</sup>,

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

---

<sup>2</sup> 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>).

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 leningverstreckende 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 leningverstreckende 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 leningverstreckende 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.
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 clause 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 voltooiën, 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 voltooiën, 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 leningverstreckende 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 leningverstrekende instelling een bedrag te betalen dat ten minste gelijk is aan het bedrag dat de debiteur nog verschuldigd is aan de leningverstrekende instelling met betrekking tot het niet-afgewerkte niet-zakelijk onroerend goed.

13. De debiteur en de leningverstrekende 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 leningverstrekende 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*.

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

Gedaan te Brussel, 16.4.2026

*Voor de Commissie*  
*De voorzitter*  
*Ursula VON DER LEYEN*