

Wijziging solvabiliteitsrichtlijnen Wet toezicht kredietwezen

Wijziging van onderdeel 4011-02.3.3 van de solvabiliteitsrichtlijnen Wtk in verband met kwaliteitswaarborgen taxatieproces en de inwerkingtreding van de Beleidsregel indexatiemethode onderpand

Artikel 1

Onderdeel 4011-02.3.3 van de solvabiliteitsrichtlijnen Wtk worden als volgt gewijzigd:

A

Bij onderdeel I vervalt de volgende tekst: 'De taxatie van het onderpand ... mede in de grondslag worden betrokken.' Op deze plaats wordt de volgende tekst ingevoegd:
'De taxatie van het onderpand wordt verricht op basis van executiewaarde, met dien verstande dat, in geval van verhuur of gebruik door derden, bij die taxatie de niet contractueel uitgesloten rechten van voortzetting van huur of gebruik door derden bij verkoop mede in de grondslag worden betrokken. Instellingen dragen zorg voor een adequate invulling van het taxatieproces, zodat de waarde van het onderpand zorgvuldig en objectief wordt vastgesteld. Taxaties worden uitgevoerd door een externe dan wel interne deskundige. Ter waarborging van de objectiviteit van een taxatie heeft de deskundige die de taxatie uitvoert op geen enkele wijze een direct belang bij het tot stand komen van een eventuele (ver)koop- of financieringstransactie. Taxaties worden vastgelegd in taxatierapporten die voldoende informatie bevatten om de zorgvuldigheid en objectiviteit van de taxatie te kunnen toetsen.'

B

Aan onderdeel I wordt de volgende tekst toegevoegd:
'In plaats van een taxatie per object mag, in het kader van de weging van het kredietrisico, bij een bestaande portefeuille woninghypotheken ter bepaling van de executiewaarde van de woningen in de portefeuille gebruik worden gemaakt van een methode gebaseerd op het volgen van een index. Uitgangspunt bij het toe-

passen van een indexatiemethode is dat de methode moet leiden tot een betrouwbare en prudente inschatting van de executiewaarde in de hypotheekportefeuille en het daaruit resulterende kredietrisico. Daarnaast moet de methode op een eenduidige, bestendige en controleerbare wijze worden toegepast. In de Beleidsregel Indexatiemethode ter bepaling van executiewaarde onderpand hypotheekportefeuille is nader uitgewerkt onder welke voorwaarden de indexatiemethode mag worden toegepast. De beleidsregel is opgenomen in het Handboek Wtk als bijlage 4011-b2.'

Artikel 2

De Beleidsregel indexatiemethode ter bepaling van executiewaarde onderpand hypotheekportefeuille luidt als volgt:

4011b2 Kredietrisico, bijlage: Beleidsregel indexatiemethode ter bepaling van executiewaarde onderpand hypotheekportefeuille

4011b2 – 000 inhoudsopgave

- 1 Inleiding
- 2 Definities en begrippen
- 3 Voorwaarden voor het toepassen van de indexatiemethode
- 4 Slotbepalingen

4011b2 – 01 inleiding

In het kader van de weging van het kredietrisico mag bij een bestaande portefeuille woninghypotheken ter bepaling van de executiewaarde van de woningen in de portefeuille, in plaats van de onder 4011-02.3.3 genoemde taxatie per object, onder voorwaarden gebruik worden gemaakt van een indexatiemethode. Ten aanzien van de in deze beleidsregel gestelde voorwaarden heeft overleg plaatsgevonden met de sector.

Bij de toepassing van een indexatiemethode mag een instelling op basis van het volgen van een index per deelportefeuille een herwaarderingsfactor berekenen die moet worden toegepast op alle woningen in die deelportefeuille. De herwaarderingsfactor wordt bepaald door de waar-

deverandering van de gekozen index onder toepassing van een 'hair-cut'. Aangezien bij deze methode de waardeverandering niet is gebaseerd op de waardeverandering van de eigen portefeuille, dient aan de hand van een periodieke steekproef de betrouwbaarheid van de geïndexeerde executiewaarden te worden bepaald.

Hieronder volgen de voorwaarden waaronder de indexatiemethode mag worden toegepast.

4011b2 – 02 definities en begrippen

Artikel 1 Definities en begrippen

Voor de toepassing van het bij deze beleidsregel bepaalde wordt verstaan onder:

- a) Executiewaarde: dit begrip is in deze beleidsregel gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als genoemd in 4011-02.3.3;
- b) Ondergrens van het 99%-betrouwbaarheidsinterval: De ondergrens van het 99%-betrouwbaarheidsinterval wordt bepaald aan de hand van de formule: de gemiddelde steekproefwaarde minus $(2,33 * (1/\sqrt{n}) * \text{de standaarddeviatie van de steekproefwaarden})$, waarbij n de omvang van de steekproef is.

4011b2 – 03 voorwaarden voor het toepassen van de indexatiemethode

Artikel 2 Uitgangspunten

- 1 De toepassing van de indexatiemethode moet leiden tot een betrouwbare en prudente inschatting van de executiewaarden van de woningen in de hypotheekportefeuille en het daaruit resulterende kredietrisico.
- 2 De indexatiemethode moet op een eenduidige, bestendige en controleerbare wijze worden toegepast en gevalideerd.

Artikel 3 Toepassing

- 1 De indexatiemethode wordt met een vaste periodiciteit, maar minimaal jaarlijks, toegepast.
- 2 Indien marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven, of op verzoek van de Bank, vinden neerwaartse

aanpassingen van de executiewaarde tussentijds plaats.

3 Alle woningen in de portefeuille worden betrokken in de aanpassing van de executiewaarde op basis van de indexatiemethode.

4 Uitzonderingen op de in het voorgaande lid genoemde voorwaarde zijn:

- woningen waarop hypotheekleningen zijn verstrekt onder overheidsgarantie;
- woningen waarvan het totaal aan hypothecaire vorderingen lager is dan of gelijk is aan 25% van de laatst bekende individuele executiewaarde. Indien ontwikkelingen daartoe aanleiding geven, kan de Bank verzoeken om actualisering van de 'Loan-to-Value'-ratio aan de hand van een her-taxatie;
- woningen met een zeer hoge waarde.

Bij woningen die zijn uitgezonderd onder de eerste twee gedachtestreepjes heeft de instelling de keuze om de indexatiemethode toch toe te passen. Als zij dit doet dient zij wel een bestendige gedragslijn te volgen. Woningen die zijn uitgezonderd onder het derde gedachtestreepje mogen niet worden meegenomen in een indexatiemethode.

Toelichting:

Bij het aanpassen van de executiewaarde van woningen op basis van indexatie, moet worden voorkomen dat indexatie alleen plaatsvindt in jaren of bij objecten waarvan de verwachting bestaat dat de executiewaarde is gestegen. Het toepassen van de indexatiemethode kan derhalve alleen worden toegestaan als met een vaste periodiciteit (bijvoorbeeld per kwartaal of halfjaar, maar minimaal jaarlijks) en voor de gehele portefeuille de indexatiemethode wordt toegepast. Uitzonderingen op de voorwaarde dat de indexatiemethode wordt toegepast op alle woningen in de portefeuille zijn:

- a) woningen waarop hypotheekleningen zijn verstrekt onder overheidsgarantie. Deze mogen buiten de portefeuillebenadering blijven, daar dergelijke leningen niet onder de wegingsfactor 50% vallen en de executiewaarde van de woningen voor de weging van het kredietrisico geen rol speelt;
- b) woningen waarvan het totaal aan hypothecaire vorderingen lager of

gelijk is aan 25% van de laatst bekende individuele executiewaarde. Deze woningen mogen buiten de portefeuillebenadering blijven omdat het, gezien de hoge overwaarde, waarschijnlijk is dat herwaardering van deze woningen geen effect zal hebben op de weging van het kredietrisico. Een instelling heeft de keuze om woningen uit deze categorieën toch mee te nemen in de indexatiemethode. Als zij dit doet, dient zij hier echter wel een bestendige gedragslijn te volgen: of alle woningen in een categorie gaan mee in de indexatie of alle woningen in een categorie blijven buiten de indexatie. Deze bestendige gedragslijn is noodzakelijk om de betrouwbaarheid van de validatie te waarborgen.

Ten aanzien van woningen met een zeer hoge waarde heeft de instelling geen keuzemogelijkheid. Dergelijke woningen zijn expliciet uitgesloten van de toepassing van de indexatiemethode. Woningen in het zeer dure marktsegment hebben veelal unieke kenmerken en de prijsontwikkeling van dergelijke woningen is in hoge mate afhankelijk van die kenmerken. Het unieke karakter van dergelijke woningen sluit het gebruik van een indexatiemethode uit. Een indexatiemethode is immers gebaseerd op de prijsontwikkeling van vergelijkbare woningen. Er wordt geen absolute of relatieve grens gegeven, waarboven het gebruik van de indexatiemethode niet mogelijk is. Deze grens kan per instelling en regio verschillen en is mede afhankelijk van de dekking van de beschikbare indices. Instellingen moeten een bewuste afweging maken ten aanzien van het toepassen van de indexatiemethode op woningen in het zeer dure segment van de markt, waarbij ook de dekking van de beschikbare indices moet worden betrokken.

Artikel 4 Segmentatie portefeuille en indexkeuze

1 Alle te indexeren woningen worden onderverdeeld in relatief homogene deelportefeuilles, waarbij ten minste een onderverdeling wordt gemaakt naar regio.

2 Als te kiezen indices komen in aanmerking de indices van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en de indices van het Kadaster.

3 Indien een instelling gebruik maakt

van andere index, moet kunnen worden aangetoond dat deze alternatieve index op onafhankelijke wijze wordt vastgesteld en een betrouwbare weergave is van de waardeontwikkeling van woningen in Nederland.

4 De segmentatie is niet gebaseerd op de verhouding tussen de lening en de executiewaarde van de woningen.

5 Afgezien van 'natuurlijk verloop' worden er geen woningen in en uit de verschillende deelportefeuilles geschoven.

6 De gebruikte index is onderverdeeld naar regio overeenkomstig de gekozen indeling van de deelportefeuilles.

Toelichting:

Ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen regionaal sterk verschillen. Om op betrouwbare wijze de executiewaarde van het onderpand aan de hand van een indexatiemethode te kunnen bepalen, dient met deze regionale verschillen rekening te worden gehouden. Daartoe dienen alle woningen in de hypotheekportefeuille te worden onderverdeeld in deelportefeuilles, waarbij ten minste onderscheid moet worden gemaakt naar regio. De gebruikte index moet overeenkomstig zijn onderverdeeld. Hierbij wordt opgemerkt dat een verdere segmentering, bijvoorbeeld naar regio én type woning, in combinatie met goed passende indices, naar verwachting zal resulteren in een meer betrouwbare indexatiemethode en derhalve, op basis van de in artikel 6 beschreven validatietest, tot een hogere opwaardering kan leiden.

De segmentatie van de portefeuille mag niet gebaseerd zijn op de verhouding tussen de lening en de executiewaarde van de woningen. Deze restrictie houdt niet in dat er geen structurele patronen in 'Loan-to-Value'-ratio's kunnen ontstaan als gevolg van segmentatie naar regio (en eventueel type woning). Binnen een regio (en eventueel woningtype) mag niet worden gesegmenteerd naar 'Loan-to-Value'. Daarnaast mogen er geen woningen in en uit de verschillende deelportefeuilles worden geschoven. Deze restricties zijn nodig om de betrouwbaarheid van de validatietest en een prudente toepassing van de indexatiemethode te waarborgen. Grote wijzigingen in de samenstelling van deelportefeuilles, bijvoorbeeld als gevolg van grote securitisatietransacties, vlak voor of

na een validatiemoment, kunnen voor de Bank aanleiding zijn om de instellingen te verzoeken om een tussentijdse validatie van de indexatiemethode.

Artikel 5 Berekening van herwaarderingsfactor

1 De executiewaarde van een woning waarvoor in de loop van de beschouwde periode geen individuele taxatie heeft plaatsgevonden, wordt vermenigvuldigd met de herwaarderingsfactor voor de deelportefeuille waarin de woning is ingedeeld. Dit levert de geïndexeerde executiewaarde op.

2 De herwaarderingsfactor is
– in geval van een stijging van de index voor de deelportefeuille, 75% van de stijging;
– in geval van een daling van de index voor de deelportefeuille, 100% van de daling.

3 Voor woningen waarvoor in de loop van de beschouwde periode wel een individuele taxatie heeft plaatsgevonden, wordt de herwaarderingsfactor gecorrigeerd voor het feit dat de waardeverandering van de herwaarderingsfactor betrekking heeft op een langere periode. Daarbij wordt verondersteld dat de waardeverandering zich gelijkmatig over de beschouwde periode heeft voorgedaan, tenzij marktontwikkelingen aanleiding geven om op meer prudente wijze de herwaarderingsfactor te corrigeren.

Toelichting:

Indexcijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en van het Kadaster zijn gebaseerd op verkoopgegevens. Aan het gebruik van deze verkoopindices kleven statistisch gezien bezwaren (beperkte dekking van de NVM-index, wisselende samenstelling en overschatting als gevolg van kwaliteitsbias en adverse selection). Om te komen tot betrouwbare en prudente inschattingen van de executiewaarde, zal in geval van een stijging van de index over het beschouwde jaar een 'hair-cut' van 25% moeten worden toegepast. Derhalve mag slechts 75% van een stijging als herwaarderingsfactor in aanmerking worden genomen. Een daling van de index dient volledig te worden doorberekend.

Hieronder zijn drie voorbeelden opgenomen ten aanzien van de berekening van de herwaarderingsfactor:

Voorbeeld a)

Stel dat de executiewaarde voor aanpassing EUR 150.000 is en dat er voor de desbetreffende woning in de loop van de beschouwde periode geen individuele taxatie heeft plaatsgevonden. Een stijging van de index voor de deelportefeuille van 4% in het jaar leidt dan tot een verhoging van de executiewaarde van 3% (75% van 4%) tot EUR 154.500

Voorbeeld b)

Gelijk aan voorbeeld a) maar dan met een daling van 4%. Deze daling leidt tot een verlaging van de executiewaarde van 4% tot EUR 144.000.

Voorbeeld c)

Gelijk aan voorbeeld a) maar dan heeft er voor de desbetreffende woning zes maanden geleden een individuele taxatie plaatsgevonden op basis waarvan de genoemde executiewaarde van EUR 150.000 is vastgesteld. De indexstijging betreft het hele voorafgaande jaar en er hebben zich geen bijzondere marktontwikkelingen voorgedaan. De opwaarderingsfactor moet nu worden aangepast en wordt $(6/12) * 75% * 4% = 1,5%$ en dit leidt tot een executiewaarde van EUR 152.250.

Artikel 6 Validatie door middel van steekproef

1 De opwaardering op basis van de indexatiemethode wordt voorafgaande aan de eerste toepassing en vervolgens minstens elke 3 jaar gevalideerd. Indien specifieke omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de Bank een instelling verzoeken een tussentijdse validatie uit te voeren.

2 De validatie vindt plaats aan de hand van een a-selecte steekproef uit de gehele geïndexeerde portefeuille. De instelling moet kunnen aantonen dat de steekproef a-select is getrokken.

3 Instellingen mogen de omvang van de steekproef zelf bepalen. De steekproef bevat minimaal 100 woningen uit de geïndexeerde portefeuille. De omvang van de validerende steekproef wordt vastgesteld vóórdat de gegevens worden verzameld en bewerkt.

4 De steekproef wordt op één moment getrokken en ook op de geïndexeerde portefeuille van dat moment toegepast. De woningen in

de steekproef worden in een relatief korte periode getaxeerd.

5 Indien voor de steekproef woningen zijn geselecteerd waarvoor een recente executiewaarde bekend is, mag de reeds bekende executiewaarde als steekproefwaarneming worden gebruikt, mits deze executiewaarde niet ouder is dan zes maanden en onder het voorbehoud dat er geen majeure veranderingen in de markt hebben plaatsgevonden.

6 Van de steekproefwaarnemingen wordt het quotiënt $Q = W_i/W_t$ berekend. Hierbij is W_i de executiewaarde van de woning op basis van de indexatie en W_t de executiewaarde van de woning op basis van de taxatie in de steekproef.

7 Op basis van de steekproefwaarnemingen worden de gemiddelde Q (Q_g), de standaarddeviatie van Q (SQ_g) en de teststatistic $Z = (Q_g - 1) / (SQ_g / \sqrt{n})$ bepaald.

De null-hypothese is $H_0: Q > 1$ en het vereiste betrouwbaarheidsniveau is 99%.

8 Op basis van de berekende teststatistic wordt de null-hypothese getest. Alleen als H_0 kan worden verworpen (in casu, als de teststatistic onder de ondergrens van het betrouwbaarheidsinterval ligt), is de indexatiemethode met ten minste 99% betrouwbaarheid prudent te noemen.

9 Een instelling test of de verdeling van de quotiënten uit de steekproef voldoet aan de aanname van normaliteit. Indien de verdeling van de quotiënten in de steekproef een betrouwbare validatie en de prudente toepassing van de indexatiemethode verhindert, normaliseert de instelling de steekproefuitkomsten en voert de instelling op basis van genormaliseerde waarden de validatietest uit.

Toelichting:

Aangezien de verandering van de index niet is gebaseerd op de waardeverandering van de eigen portefeuille, dient aan de hand van een periodieke steekproef de betrouwbaarheid van de geïndexeerde executiewaarden te worden bepaald. Dit dient voorafgaande aan de eerste toepassing van de indexatiemethode en vervolgens ten minste elke drie jaar te gebeuren. Indien specifieke omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de Bank een instelling verzoeken een tussentijdse validatie uit te voeren. Voorbeelden van dergelijke omstan-

digheden zijn bijvoorbeeld een drastische daling in de markt of een grote mutatie in de portefeuille.

De validerende steekproef moet a-select worden getrokken uit de te herwaardenen deelportefeuille. Het feit dat een woning in het lopende jaar reeds is getaxeerd of verkocht mag dus geen rol spelen bij de trekking van de steekproef. Dit is belangrijk voor de betrouwbaarheid van de resultaten. Een instelling moet kunnen aantonen dat de steekproef inderdaad a-select wordt getrokken.

Voor de omvang van de validerende steekproef geldt een minimum van 100 woningen. Met inachtneming van het vereiste minimum mag een instelling de omvang van de steekproef zelf bepalen. Hierbij wordt opgemerkt dat een grotere steekproef een smaller betrouwbaarheidsinterval heeft en derhalve leidt tot een herwaarderingsfactor die dichterbij de gemiddelde stijging ligt. Het kan derhalve voordelig zijn om een grotere steekproef te nemen dan minimaal is vereist.

Instellingen moeten de omvang van de steekproef vooraf vaststellen. Dit is vereist, omdat er anders geen sprake is van een a-selecte steekproef.

De null-hypothese is zo geformuleerd dat de indexatie als niet prudent wordt bestempeld, tenzij door de indexerende instelling met ten minste 99% betrouwbaarheid het tegendeel wordt bewezen. Met deze null-hypothese ligt de 'bewijslast' bij de indexerende instelling. Zij moet met ten minste 99% betrouwbaarheid aantonen dat de gekozen indexatiemethode niet heeft geleid tot een overschatting van de gemiddelde waarde van het onderpand. In de praktijk betekent dit dat de ondergrens van het 99%-betrouwbaarheidsinterval de kritische grens is, waaronder de teststatistic moet liggen om de methode als prudent te kunnen beschouwen.

Het op basis van de validatietest niet kunnen verwerpen van H_0 betekent overigens niet dat de instelling in het geheel geen indexatiemethode meer mag toepassen. De instelling moet in dat geval voor alle woningen in de portefeuille de executiewaarde verlagen op basis van de in artikel 7 beschreven factor, welke gebaseerd is op de verhouding tussen het steekproefgemiddelde en de ondergrens van het 99%-betrouwbaarheidsinterval. De hierboven beschreven validatiemethode en de in artikel 7 beschreven

methode om de executiewaarden aan te passen op basis van de steekproefuitkomsten zijn gebaseerd op de aanname dat de quotiënten normaal verdeeld zijn. Instellingen dienen deze aanname te testen, bijvoorbeeld aan de hand van een histogram en een Jarque-Bera-test. Indien de verdeling van de quotiënten in de steekproef een betrouwbare validatie en de prudente toepassing van de indexatiemethode verhindert, bijvoorbeeld omdat er relatief veel meer overwaarderingen voorkomen dan onderwaarderingen, moet de instelling de steekproefuitkomsten normaliseren en op basis van genormaliseerde waarden de validatietest uitvoeren. Een voorbeeld van normalisatie is de lognormale transformatie. Bij een lognormale transformatie wordt uit de steekproefwaarnemingen het gemiddelde bepaald van de natuurlijke logaritmen van de quotiënten ($\ln Q_g$) en de standaarddeviatie van de natuurlijke logaritmen van de quotiënten ($\text{Sln} Q$). De teststatistic Z wordt dan $\frac{\ln Q_g / (\text{Sln} Q / \sqrt{n})}{1}$ en de null-hypothese is $H_0: \ln Q > 0$.

Artikel 7 Aanpassen executiewaarden op basis van validatiesteekproef

1 Aan de hand van de resultaten van de validerende steekproef mogen alle woningen in de geïndexeerde portefeuille worden opgewaardeerd, danwel moeten alle woningen in de geïndexeerde portefeuille worden afgewaardeerd naar de ondergrens van het 99%-betrouwbaarheidsinterval zoals dat is berekend op basis van de steekproefuitkomsten.

2 In geval de quotiënten normaal zijn verdeeld, wordt de correctiefactor die op alle woningen in de geïndexeerde portefeuille moet worden toegepast bepaald door $Q_{099\%}/Q_g$, waarbij $Q_{099\%}$ de waarde is van Q welke hoort bij de ondergrens van het 99%-betrouwbaarheidsinterval.

Toelichting:

Afhankelijk van de verhouding tussen $Q_{099\%}$ en Q_g zal deze aanpassing een opwaardering danwel afwaardering zijn. Opwaarderingen naar de ondergrens van het 99%-betrouwbaarheidsinterval mogen worden toegepast, afwaarderingen moeten worden toegepast. Hieronder volgt een aantal voorbeelden ter toelichting op de bepaling van de correctiefactor. Tevens wordt uit de voorbeelden dui-

delijk wat het effect is van een groter dan minimale steekproef en een kleine standaarddeviatie van de quotiënten als gevolg van goede segmentering en de keuze van goede passende indices.

Voorbeeld a)

Stel de quotiënten zijn normaal verdeeld en Q_g is 0,95. Op basis van de standaarddeviatie van de quotiënten in de steekproef van 0,65 en een omvang van de steekproef van 100 is de $Q_{099\%}$ gelijk aan 0,8486. Op basis van deze validerende steekproef kan niet met 99% betrouwbaarheid worden geconcludeerd dat de indexatiemethode niet heeft geleid tot overschatting van de executiewaarde. Uit de verhouding $Q_{099\%}/Q_g$ volgt een correctiefactor van 0,8932

($=0,8486/0,95$). Voor alle woningen die betrokken zijn in de indexatiemethode moet de geïndexeerde executiewaarde worden gecorrigeerd met deze factor.

Voorbeeld b)

Gelijk aan voorbeeld a) maar nu is de steekproefomvang 1000 woningen.

Als gevolg daarvan is $Q_{099\%}$ gelijk aan 0,9521. Op basis van deze validerende steekproef kan nu wel met 99% betrouwbaarheid worden geconcludeerd dat de indexatiemethode niet heeft geleid tot overschatting van de executiewaarde in de geïndexeerde portefeuille. Uit de verhouding $Q_{099\%}/Q_g$ volgt een correctiefactor van 1,0022 ($=0,9521/0,95$). Voor alle woningen die betrokken zijn in de indexatiemethode mag de geïndexeerde executiewaarde worden gecorrigeerd met deze factor.

Voorbeeld c)

Gelijk aan voorbeeld a) maar nu is de standaarddeviatie van de quotiënten in de steekproef 0,35. Als gevolg daarvan is de $Q_{099\%}$ gelijk aan 0,9185. Op basis van deze validerende steekproef kan niet met 99% betrouwbaarheid worden geconcludeerd dat de indexatiemethode niet heeft geleid tot overschatting van de executiewaarde in de geïndexeerde portefeuille. Uit de verhouding $Q_{099\%}/Q_g$ volgt een correctiefactor van 0,9668 ($=0,9185/0,95$). Voor alle woningen die betrokken zijn in de indexatiemethode moet de geïndexeerde executiewaarde worden gecorrigeerd met deze factor.

Voorbeeld d)
Gelijk aan voorbeeld a) maar nu is de standaarddeviatie van de quotiënten in de steekproef 0,35 en de steekproefomvang is 1000 woningen. Als gevolg daarvan is $Q_{0.99}$ gelijk aan 0,9742. Op basis van deze validerende steekproef kan met 99% betrouwbaarheid worden geconcludeerd dat de indexatiemethode niet heeft geleid tot overschatting van de executiewaarde in de geïndexeerde portefeuille. Uit de verhouding $Q_{0.99}/Q_g$ volgt een correctiefactor van 1,0255 ($=0,9742/0,95$). Voor alle woningen die betrokken zijn in de indexatiemethode mag de geïndexeerde executiewaarde worden gecorrigeerd met deze factor.

Artikel 8 Administratieve organisatie

1 In het kader van de administratieve organisatie geldt dat, onverlet de eisen welke uit hoofde van de Regeling organisatie en beheersing aan het beheer van kredieten en zekerheden worden gesteld, het door de instelling gebruikte systeem zodanig gedetailleerd zal moeten zijn dat per object een juiste herwaardering van de executiewaarde op basis van portefeuillebenadering mogelijk is.
2 De laatst bekende individueel vastgestelde executiewaarde wordt niet overschreven door de op basis van de indexmethode geschatte executiewaarde.

3 Verschillen tussen de geschatte executiewaarde op basis van de indexatiemethode en de executiewaarde op basis van een individuele hertaxatie als gevolg van bijvoorbeeld verkoop of verhoging van de hypotheek worden vastgelegd.

Toelichting:

Conform artikel 9 moet het mogelijk zijn om terug te keren naar individueel vastgestelde executiewaarden. Hiertoe moeten deze waarden immer beschikbaar zijn en kunnen derhalve niet worden overschreven door de geschatte waarde, gebaseerd op de indexatiemethode. Verschillen tussen de geschatte waarde op basis van de indexatiemethode en de waarde op basis van een individuele hertaxatie uit het natuurlijk verloop zijn, naast de in artikel 6 vereiste validatietest, indicatoren voor de betrouwbaarheid van de uitkomsten van de gebruikte portefeuillebenade-

ring, derhalve moeten deze verschillen worden vastgelegd.

Artikel 9 Terugkeer naar individuele taxaties

Indien de Bank van mening is dat de toepassing van de indexatiemethode bij een instelling niet voldoet aan de in artikel 2 genoemde uitgangspunten, kan zij eisen dat de instelling voor de weging van het kredietrisico van haar hypotheekportefeuille weer terugvalt op de onder 4011-02.3.3 beschreven methode van individuele taxaties.

Toelichting:

Het op basis van de indexatiemethode aanpassen van de executiewaarde van woningen in de hypotheekportefeuille dient te leiden tot betrouwbare en prudente inschatting van de executiewaarde van de woningen in de hypotheekportefeuille en het daaruit resulterende kredietrisico. Daarnaast dient de indexatiemethode op een eenduidige, bestendige en controleerbare wijze worden toegepast en gevalideerd.

Als de Bank, bijvoorbeeld op basis van de in artikel 6 beschreven validatie, de in artikel 8 bedoelde verschillen of de algehele toepassing van de indexatiemethode door een instelling van mening is dat niet aan de in artikel 2 genoemde uitgangspunten wordt voldaan, kan de Bank vereisen dat de instelling voor de weging van het kredietrisico van de hypotheekleningen alleen gebruik maakt van individuele taxaties en niet van de indexatiemethode.

4011b2 – 04 slotbepalingen

Artikel 10 Inwerkingtreding, overgangstermijn en citeertitel

1 Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2004.

2 Voor indexatiemethoden die, op basis van bilaterale toestemming, reeds in gebruik zijn op deze datum geldt een overgangstermijn van 1 jaar.

3 Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: 'Beleidsregel indexatiemethode onderpand.'

Artikel 3

De wijzigingen van onderdeel 4011-02.3.3 van de solvabiliteitsrichtlijnen Wtk en de Beleidsregel indexatiemethode onderpand treden in werking

op 1 januari 2004. Voor indexatiemethoden die, op basis van bilaterale toestemming, reeds in gebruik zijn op deze datum geldt voor de toepassing van de Beleidsregel indexatiemethode onderpand een overgangstermijn van 1 jaar.

Toelichting

Tot op heden stelde onderdeel 4011-02.3.3 van de solvabiliteitsrichtlijnen Wtk geen specifieke kwaliteitseisen aan taxaties en het taxatieproces, anders dan dat taxaties moesten worden verricht door deskundigen. Mede naar aanleiding van de afschaffing van de beëdiging en titelbescherming van makelaars en taxateurs is in overleg met de sector gezocht naar mogelijkheden om waarborgen te scheppen voor de kwaliteit van taxaties. De gewijzigde solvabiliteitsrichtlijnen stellen kwalitatieve eisen aan inrichting en vastlegging van het taxatieproces. Tevens heeft de Bank op verzoek van en in overleg met de sector de mogelijkheid geschapen om, in het kader van de weging van het kredietrisico, naast individuele taxaties een methode toe passen die is gebaseerd op het volgen van een index. Uitgangspunt bij het toe passen van een dergelijke methode is dat deze leidt tot een betrouwbare en prudente inschatting van de onderpandswaarde in de hypotheekportefeuille en het daaruit resulterende kredietrisico. Daarnaast moet de methode op een eenduidige en controleerbare wijze worden toegepast. Deze uitgangspunten zijn in de Beleidsregel indexatiemethode onderpand uitgewerkt in voorwaarden waaronder indexatie kan worden toegepast. Kort gezegd mag een instelling op periodieke basis indexeren, onder toepassing van een haircut van 25% op stijgingen van de index. De op basis van de indexering geschatte waarde wordt aan de eerste toepassing voorafgaande en vervolgens elke drie jaar gevalideerd aan de hand van een a-selecte steekproef.

*Amsterdam, 23 december 2003.
De Nederlandsche Bank N.V.*