

Beleid klimleningen inzake rentevaststelling tweede tienjaarsperiode

Beleid van De Nederlandsche Bank NV van 31 januari 2006 inzake de bindend adviesprocedure bij de rentevaststelling voor de tweede tienjaarsperiode van klimleningen (Beleid klimleningen inzake rentevaststelling tweede tienjaarsperiode)

De Nederlandsche Bank NV;

Gelet op de Beschikking geldelijke steun huurwoningen (ingetrokken) en de Regelingen geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 (ingetrokken);

BESLUIT:

Achtergrond.

Klimleningen zijn leningen met een looptijd van veelal twintig jaar, welke vooral in de jaren zeventig en tachtig van de twintigste eeuw zijn afgesloten tussen woningcorporaties (geldnemers) en geldgevers (meestal banken/verzekeraars). De rente van de tweede tienjaarsperiode staat bij een aantal klimleningen niet vast, maar is afhankelijk gemaakt van een aantal factoren. Voor het geval dat partijen er niet in slagen over die tweede tienjaarsperiode een passende rente vast te stellen, is voorzien in een rol voor DNB als bindend adviseur inzake de vaststelling van de rente over deze tweede tienjaarsperiode. De rol van DNB als bindend adviseur is in het verleden vastgelegd in de *Beschikking geldelijke steun huurwoningen (BGSN 1975)* en de daarop volgende *Regelingen geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 (NSK 1988)*, welke beschikking en regelingen inmiddels zijn ingetrokken. Ook hebben de partijen bij deze klimleningen de rol van DNB als bindend adviseur vaak vastgelegd in hun leningovereenkomst, bij welke overeenkomsten DNB zelf overigens nimmer partij is.

DNB rekenmodel en verzoekschrift.

DNB heeft in 2001 een rekenmodel ontwikkeld waarmee een passende rente kan worden vastgesteld voor de tweede tienjaarsperiode, waardoor ten aanzien van de rentevaststelling kan worden volstaan met een eenvoudige, schriftelijke procedure en een uitgebreide bindend adviesprocedure niet meer nodig is. Voor het vaststellen door DNB van een passende rente met betrekking tot de tweede tienjaarsperiode kunnen partijen een gezamenlijk schriftelijk verzoek bij DNB indienen. Voor die procedure heeft DNB een model verzoekschrift beschikbaar. Partijen dienen daarbij een aantal gegevens aan te leveren. Uit dit model komt duidelijk naar voren welke

gegevens van partijen worden verlangd. Na indiening van het gezamenlijke verzoek zal DNB een berekening maken aan de hand van het rekenmodel en zullen partijen schriftelijk worden geïnformeerd over het rentepercentage dat DNB als passend beschouwt. De uitspraak van DNB is bindend tussen partijen. Er heeft behalve het verzoekschrift ten overstaan van DNB dus geen schriftelijke stukkenwisseling plaats. Evenmin worden partijen gehoord.

Verzoek door één partij.

Indien het verzoek door één partij wordt gedaan, wordt die partij verzocht om in het verzoekschrift aan te geven waarom slechts één partij het verzoek doet en aan te geven of hierover met de wederpartij overleg heeft plaatsgehad. De verzoekende partij dient in te staan voor de juistheid van de aan DNB verstrekte gegevens. DNB zal alsdan het verzoekschrift en behandeling nemen en aan beide partijen een afschrift van haar berekening toezenden. Ook in dit geval is er dus geen schriftelijke stukkenwisseling en worden partijen niet gehoord.

Toelichting.

Nu DNB beschikt over een rekenmodel waarmee een passende rente kan worden berekend, is een uitgebreide bindend adviesprocedure feitelijk overbodig geworden, omdat ook in die bindend adviesprocedure zal worden uitgegaan van het rekenmodel als berekening voor de passende rente. In zeer bijzondere omstandigheden – die niet worden bestreken door het rekenmodel en waardoor de enkele toepassing van het rekenmodel tot een onredelijke of onbillijke uitkomst zou leiden - blijft de mogelijkheid tot een uitgebreide bindend adviesprocedure bestaan, in welk kader stukkenwisseling kan plaatshebben en partijen kunnen worden gehoord. Partijen zelf zullen die bijzondere omstandigheden moeten aantonen, waarna DNB zal beoordelen of die omstandigheden aanleiding geven tot het volgen van de uitgebreide procedure. Er wordt daarbij met nadruk op gewezen dat DNB ook in het geval van een uitgebreide bindend adviesprocedure slechts een oordeel geeft over een passende rente over de tweede tienjaarsperiode en DNB niet zal optreden als bindend adviseur inzake eventuele overige tussen partijen vigerende geschilpunten welke uit de leningsovereenkomst mochten voortvloeien. DNB gaat thans over tot publicatie van haar beleid omdat partijen DNB in het verleden soms verzochten om in een uitgebreide bindend adviesprocedure een uitspraak te doen over andere geschilpunten dan de hoogte van een passende rente. Duidelijk moge zijn dat DNB – zowel bij het gezamenlijke verzoek alsook in de uitgebreide bindend adviesprocedure- geen oordeel zal geven over enig ander geschilpunt tussen partijen dan een passende rente.

Voor het aanvragen van het model tot rentevaststelling via gezamenlijk verzoek kan men zich wenden tot dhr. P.C. van Ballegooijen, Divisie Financiële Markten, telefoon: 020 - 524 2398 /

e-mail: p.c.van.ballegooijen.rba@dnb.nl. Het rekenmodel van DNB is tevens te vinden op de website van DNB: www.dnb.nl.

Amsterdam, 31 januari 2006

De Nederlandsche Bank N.V.

Rekenmodel rentevaststelling op klimleningen

Via onderstaande methodiek wordt door DNB de rente voor de tweede 10-jaarsperiode van 20-jarige klimleningen vastgesteld. Het oogmerk is een rente te bepalen voor de tweede 10-jaarsperiode die op de in het contract voorziene rentewijzigingsdatum op een acceptabel écart uitkomt boven de rente op staatsleningen met een vergelijkbare looptijd. De methode wordt geïllustreerd met een voorbeeld.

Methodiek

De in een klimleningovereenkomst opgenomen formule ter vaststelling van de rente voor de tweede 10-jaarsperiode is doorgaans¹:

$\frac{X}{Y} \times Z$, daarbij is:

- X: de rente als overeengekomen tussen partijen voor de eerste 10 jaar van de looptijd;
- Y: het referentierentepercentage voor vijf langstlopende staatsleningen op het moment van afsluiten van de lening volgens de geldende Beschikking geldelijke steun huurwoningen (Bgsh);
- Z: de referentierente op de rentewijzigingsdatum volgens de van toepassing zijnde Bgsh.

De methode van rentevaststelling voor de tweede 10-jaarsperiode houdt rekening met diverse factoren, te weten:

- a. X en Y zijn in de contracten niet in dezelfde maand gemeten;
- b. de gemiddelde looptijd van de vijf langstlopende staatsleningen is begin negentiger jaren geleidelijk gestegen door de introductie van langerlopende staatsleningen;
- c. medio tachtiger jaren is de Staat geleidelijk overgegaan van het emitteren van staatsleningen met een 'sinking fund' karakteristiek op zogenoemde bulletleningen;
- d. het gebruik van 3-maands gemiddelden en een billijkheids-/bandbreedtetoeets.

¹ In een geringer aantal gevallen luidt de formule $(X-Y) + Z$; de uitwerking bij deze gevallen is identiek.

Onderstaand volgt een vijftal stappen; de stappen zijn waar nodig van een toelichting voorzien.

Stap 1:

Synchroniseer X en Y in de tijd. Y wordt vastgesteld in dezelfde maand als waarin het renteaanbod (X) van de geldgever is geaccepteerd door de geldnemer.

Deze datum blijkt doorgaans uit een bevestigingsbrief van de transactie van een wisselmakelaar aan beide partijen.

Stap 2:

Corrigeer het rentepercentage van Z. Z is het rentepercentage op de rentewijzigingsdatum. Voor Z geldt het CBS-rendement voor staatsleningen met een looptijd van 9-10 jaar conform de Bgsh-systematiek; neem het hoogste van het 3-maands gemiddelde en het maandgemiddelde in de maand van rentewijziging.

Toepassing van deze methodiek leidt ertoe dat het écart van de klimlening ten opzichte van staatsleningen met een vergelijkbare (rente-)looptijd, dat bij aanvang van de lening werd aanvaard door beide partijen, wordt getransponeerd naar de volgende 10-jaarsperiode.

Stap 3:

Verhoog in de volgens stap 1 en stap 2 gecorrigeerde formule het rentepercentage van Z met 1/8%-punt indien de volgende situatie zich voordoet: de lening is geaccepteerd vóór 1 januari 1988, terwijl de rentewijzigingsdatum ligt na 1 januari 1988. Met deze liquiditeitsopslag wordt gecorrigeerd voor de grotere liquiditeit van bulletleningen.

Vanaf 1 januari 1988 emitteerde de Staat (vrijwel) alleen nog bulletleningen. Voor klimleningen aangegaan vanaf 1 januari 1988 geldt dat zowel het aangaan als het verlengen in een bulletomgeving plaatsvindt, zodat eerdergenoemde verhoging niet aan de orde is.

Stap 4:

Vergelijk de uitkomst van de volgens stap 3 gecorrigeerde formule met een billijkheids-/bandbreedtetoeets met de volgende formule. Hiermee wordt bereikt dat, hoewel sprake is van een gecorrigeerde formule-uitkomst, de rente op de klimlening voor de tweede 10-jaarsperiode altijd op een acceptabel niveau uitkomt in vergelijking met het vigerende rendement op staatsleningen met een vergelijkbare looptijd.

Voor leningen waarvan de offerte door de geldnemer is geaccepteerd vóór 1 januari 1988, die van een nieuwe rente worden voorzien na 1 januari 1988:

$$(Z + \frac{1}{8}\%) + \min. \frac{3}{8}\% - (Z + \frac{1}{8}\%) + \max. \frac{7}{8}\%.$$

Voor leningen geaccepteerd na 1 januari 1988:

$$Z + \min. \frac{3}{8}\% - Z + \max. \frac{7}{8}\%;$$

Stap 5:

Ligt de gecorrigeerde formule-uitkomst volgens stap 3 tussen de voor de lening relevante bandbreedtecorridor van stap 4: hanteer deze uitkomst en rond naar boven af op 0,1%-punt;

Ligt de gecorrigeerde formule-uitkomst volgens stap 3 beneden de ondergrens van de bandbreedte uit stap 4: hanteer de ondergrens van de bandbreedte en rond naar boven af op 0,1%-punt;

Ligt de gecorrigeerde formule-uitkomst volgens stap 3 boven de bovengrens van de bandbreedte uit stap 4: hanteer de bovengrens van de bandbreedte en rond naar boven af op 0,1%-punt.

Rekenvoorbeeld

Voor de bouw van een woningcomplex in een gemeente heeft een woningbouwcorporatie EUR 10 miljoen geleend van een pensioenfonds. De klimlening heeft een looptijd van 20 jaar, waarbij de rente na 10 jaar opnieuw zal worden vastgesteld.

De geldnemer heeft de offerte geaccepteerd in april 1985 ($8\frac{3}{8}\%$); Y is volgens de geldende Bgsh-systematiek vastgesteld in juli 1985, terwijl de rentewijzigingsdatum (Z) valt in augustus 1996.

Stap 1:

Synchroniseer X en Y in de tijd (neem voor Y de waarde van april 1985).

$$\frac{8,375\%}{8,125\%} \times 6,75\% = 6,96\%$$

Stap 2:

Vervang Z door het CBS-rendement 9-10 jaar staatsleningen op de rentewijzigingsdatum.

$$\frac{8,375\%}{8,125\%} \times 6,5\% = 6,7\%$$

Stap 3:

Verhoog Z met $\frac{1}{8}\%$ -punt; immers X ligt vóór 1 januari 1988, Z ligt na 1 januari 1988.

$$\frac{8,375\%}{8,125\%} \times 6,625\% = 6,83\% \text{ (afgerond naar boven 6,9\%)} \quad (1)$$

Stap 4:

Pas de relevante billijkheids- /bandbreedtetoeets toe.

$$(Z + \frac{1}{8}\%) + \min. \frac{3}{8}\% - (Z + \frac{1}{8}\%) + \max. \frac{7}{8}\% = 7,0\% - 7,5\% \quad (2)$$

Stap 5:

De rente-uitkomst (1) bij stap 3 blijkt 0,1%-punt lager dan de in stap 4 berekende onderste bandbreedtegrens (2). De rente op deze klimlening wordt op de rentewijzigingsdatum voor de tweede 10-jaarsperiode vastgesteld op 7,0%, de onderste bandbreedtegrens.