Fase 2 – \*Consultatieversie\* Good practice van De Nederlandsche Bank van 09-08-2021 Waardering Hypotheekleningen Solvency II

# Inleiding

Nederlandse verzekeraars investeren veelal een deel van hun activa in hypotheekleningen. De waardering van deze hypotheekleningen is–net als voor andere type activa –van belang voor een correcte berekening van de balans en solvabiliteit van de verzekeraar.

Deze good practice is bedoeld om goede voorbeelden en handvatten mee te geven aan verzekeraars over hoe de activa gerelateerd aan hypotheekleningen kunnen worden gewaardeerd op de Solvency II balans. Het betreffen voorbeelden van mogelijke toepassingen die naar het oordeel van DNB goede invullingen geven aan de verplichtingen uit wet- en regelgeving. De Good Practice gaat in het bijzonder in op waarderingsaspecten specifiek aan het waarderen van hypotheekleningen: het vaststellen van de disconteringsrente, het doen van aanpassingen aan variabelen gebruikt voor de disconteringsrente en het gebruik van prijzen van Residential Mortgage-Backed Securities (RMBS). Deze good practices zijn indicatief van aard en instellingen zijn vrij om een andere toepassing te kiezen, zo lang men anderszins voldoet aan de wet.

**Relevante wet- en regelgeving**

De eisen omtrent waardering van verzekeringsactiva onder Solvency II zijn vastgelegd in Artikel 75, waarin staat dat activa worden gewaardeerd tegen het bedrag waarvoor ze kunnen worden verhandeld tussen terzake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn.

Tevens is waardering van activa onder Solvency II direct gelieerd aan internationale accounting-standaarden: Artikel 9 van de Solvency II Gedelegeerde Verordening stelt dat internationale standaarden toegepast dienen te worden, mits deze waarderingsmethodes bevatten die consistent zijn met de vereisten van Artikel 75 van Solvency II. Tevens stelt Artikel 9, lid 2 van de Gedelegeerde Verordening dat wanneer internationale standaarden meerdere waarderingsmethoden omvatten, alleen methodes mogen worden gebruikt die consistent zijn met Artikel 75 Solvency II. De vereiste tot consistentie met het marktwaarderingscriterium als vastgelegd in Artikel 75 geldt ook wanneer de verzekeraar een waarderingsmethode toepast die het ook gebruikt voor het opstellen van de jaarrekening.

Gegeven dat de definitie van fair value als vastgelegd in de IFRS 13 standaard aansluit bij het waarderingsbeginsel van Solvency II, vormt in beginsel de IFRS 13 standaard een leidraad voor het vaststellen van de waardering van activa, inclusief hypotheekleningen. Het vaststellen van een correcte waardering zoals bedoeld onder IFRS 13 is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de verzekeraar. Externe beoordeling of de door de verzekeraar vastgestelde waardering in lijn is met de IFRS 13 standaard ligt in de eerste plaats bij de accountant.

DNB heeft vanuit haar haar mandaat als prudentieel toezichthouder een handhavende rol indien de in de Quantitative Reporting Templates (QRT’s) ingediende waarderingen van een verzekeraar afwijken van het waarderingsprincipe als vastgelegd in Artikel 75 Solvency II en in het bijzonder indien de gebruikte waarderingsmethodes –inclusief die gebaseerd op internationale standaarden –niet consistent zijn met Artikel 75 van de richtlijn, zoals vereist in Artikel 9 van de Solvency II Gedelegeerde Verordening.

Deze Good Practice bevat handvatten omtrent de volgende wet- en regelgeving die relevant is wanneer een verzekeraar de waardering van hypotheekleningen vaststelt:

* Wet op het financieel toezicht (Wft)
* Artikel 3:69a; waardering activa door verzekeraars met zetel in Nederland.
* Artikel 3:79; waardering activa door verzekeraars met zetel buiten de EU.
* Artikel 3:84; waardering activa door herverzekeraars en verzekeraars.
* Besluit Actuele Waarde:
* Artikel 4; definitie van marktwaarde
* Solvabiliteit II richtlijn
* Artikel 75; waardering activa
* Gedelegeerde Verordening Solvabiliteit II
* Artikel 9; algemene beginselen waarderingsmethode
* Artikel 10; waarderingshiërarchie
* EIOPA Richtsnoeren inzake de opname en waardering van andere activa en passiva dan technische voorzieningen

# Good Practices Waardering

**Relevante wetgeving**

Artikel 9 Solvency II Gedelegeerde Verordening

1. Verzekerings- en herverzekeringsondernemingen nemen activa en passiva op conform de internationale standaarden voor jaarrekeningen die overeenkomstig Verordening (EG) nr. 1606/2002 door de Commissie zijn goedgekeurd.

2. Verzekerings- en herverzekeringsondernemingen waarderen activa en passiva conform de internationale standaarden voor jaarrekeningen die overeenkomstig Verordening (EG) nr. 1606/2002 door de Commissie zijn goedgekeurd, mits deze standaarden waarderingsmethoden bevatten die consistent zijn met de in artikel 75 van Richtlijn 2009/138/EG beschreven waarderingsbenadering. Indien deze standaarden het gebruik van meer dan een waarderingsmethode toestaan, hanteren verzekerings- en herverzekeringsondernemingen alleen waarderingsmethoden die consistent zijn met artikel 75 van Richtlijn 2009/138/EG.

3. Wanneer de waarderingsmethoden die zijn vervat in de internationale standaarden voor jaarrekeningen die overeenkomstig Verordening (EG) nr. 1606/2002 door de Commissie zijn goedgekeurd, tijdelijk of permanent niet consistent zijn met de in artikel 75 van Richtlijn 2009/138/EG beschreven waarderingsbenadering, hanteren verzekerings- en herverzekeringsondernemingen andere waarderingsmethoden die als consistent met artikel 75 van Richtlijn 2009/138/EG worden aangemerkt. 4. In afwijking van de leden 1 en 2, en met name met inachtneming van het in artikel 29, leden 3 en 4, van Richtlijn 2009/138/EG vastgelegde evenredigheidsbeginsel, mogen verzekerings- en herverzekeringsondernemingen een actief- of passiefpost opnemen en waarderen op basis van de waarderingsmethode die zij voor de opstelling van hun enkelvoudige of geconsolideerde jaarrekening toepassen, op voorwaarde dat: (a) de waarderingsmethode consistent is met artikel 75 van Richtlijn 2009/138/EG; (b) de waarderingsmethode in verhouding staat tot de aard, omvang en complexiteit van de risico's die aan het bedrijf van de onderneming verbonden zijn; (c) de onderneming de betrokken actief- of passiefpost in haar jaarrekening niet waardeert conform de internationale standaarden voor jaarrekeningen die overeenkomstig Verordening (EG) nr. 1606/2002 door de Commissie zijn goedgekeurd; (d) de waardering van de activa en passiva op basis van internationale standaarden voor jaarrekeningen voor de onderneming kosten met zich zou meebrengen die onevenredig groot zijn in vergelijking met de totale administratieve uitgaven.

5. Verzekerings- en herverzekeringsondernemingen waarderen alle individuele activa afzonderlijk.

6. Verzekerings- en herverzekeringsondernemingen waarderen alle individuele passiva afzonderlijk.

**Good Practices**

De verzekeraar waardeert hypotheekleningen volgens de in de IFRS 13 standaard vastgelegde principes en procedures. De verzekeraar waardeert hypotheekleningen tegen een waardering waarvoor het redelijk is om aan te nemen dat deze gebruikt zou worden in markttransacties. Dit betekent dat de verzekeraar laat zien dat het redelijk is om aan te nemen dat de waardering een transactie tussen marktpartijen handelend in het eigen economisch belang mogelijk maakt. Dit wil niet zeggen dat er slechts één enkele waardering of één waarderingsmethode mogelijk is.

# Waarderinginputs

Ten behoeve van de waardering van hypotheekleningen is het noodzakelijk om inputs vast te stellen aan de hand waarvan een waardering kan plaatsvinden. Inputs kunnen enerzijds worden vastgesteld voor de kasstromen van hypotheekleningen en anderzijds voor de disconteringsvoet waarmee deze kasstromen verdisconteerd worden.

**Relevante wetgeving**

Artikel 10 Solvency II Gedelegeerde Verordening

1. Verzekerings- en herverzekeringsondernemingen nemen bij de waardering van activa en passiva in overeenstemming met artikel 9, leden 1, 2 en 3, de in de leden 2 tot en met 7 vastgelegde waarderingshiërarchie in acht, waarbij zij rekening houden met de kenmerken van de actief- of passiefpost wanneer marktdeelnemers met deze kenmerken rekening zouden houden wanneer zij de actiefpost of passiefpost op de waarderingsdatum zouden waarderen, met inbegrip van de toestand en locatie van de actief- of passiefpost en de eventuele beperkingen waaraan de verkoop of het gebruik van de actiefpost onderworpen is.

2. Volgens de standaardmethode voor waardering waarderen verzekerings- en herverzekeringsondernemingen activa en passiva met behulp van op actieve markten genoteerde marktprijzen voor dezelfde activa of passiva.

3. Ingeval het gebruik van op actieve markten genoteerde marktprijzen voor dezelfde activa of passiva niet mogelijk is, waarderen verzekerings- en herverzekeringsondernemingen activa en passiva met behulp van op actieve markten genoteerde marktprijzen voor soortgelijke activa of passiva, aangepast voor eventuele verschillen. Deze aanpassingen weerspiegelen factoren die eigen zijn aan de activa of passiva, en met name alle volgende factoren: (a) de toestand of locatie van de activa of passiva; (b) de mate waarin inputs betrekking hebben op posten die met de activa of passiva vergelijkbaar zijn; en (c) het volume of activiteitsniveau op de markten waarop de inputs worden waargenomen.

4. Het gebruik van genoteerde marktprijzen door verzekerings- en herverzekeringsondernemingen is gebaseerd op de criteria voor actieve markten, zoals deze zijn vastgelegd in de internationale standaarden voor jaarrekeningen die overeenkomstig Verordening (EG) nr. 1606/2002 door de Commissie zijn goedgekeurd.

5. Ingeval niet aan de in lid 4 bedoelde criteria is voldaan, hanteren verzekerings- en herverzekeringsondernemingen alternatieve waarderingsmethoden, tenzij in dit hoofdstuk anders is bepaald.

6. Wanneer verzekerings- en herverzekeringsondernemingen alternatieve waarderingsmethoden hanteren, vertrouwen zij zo weinig mogelijk op gegevens die specifiek zijn voor de onderneming en maken zij zo veel mogelijk gebruik van relevante marktgegevens, zoals onder meer: (a) op niet-actieve markten genoteerde prijzen voor identieke of soortgelijke activa of passiva; (b) andere inputs dan genoteerde prijzen die voor de activa of passiva waarneembaar zijn, met inbegrip van rentevoeten en rentecurves die regelmatig worden gepubliceerd, impliciete volatiliteiten en kredietspreads; (c) door de markt onderbouwde inputs, die al dan niet direct waarneembaar kunnen zijn, maar op waarneembare marktgegevens gebaseerd zijn of daardoor worden onderbouwd. Al deze marktgegevens worden aangepast voor de in lid 3 bedoelde factoren. Voor zover er geen relevante waarneembare inputs beschikbaar zijn, met inbegrip van omstandigheden waarin er op de waarderingsdatum van weinig of geen marktactiviteit voor de activa of passiva sprake is, maken ondernemingen gebruik van niet-waarneembare inputs die de aannamen weerspiegelen waarvan marktdeelnemers zouden uitgaan wanneer zij de activa of passiva zouden waarderen, met inbegrip van aannamen betreffende het risico. Wanneer van niet-waarneembare inputs wordt gebruikgemaakt, passen de ondernemingen de onderneming-specifieke gegevens aan indien uit redelijkerwijs beschikbare informatie blijkt dat andere marktdeelnemers andere gegevens zouden gebruiken of indien de onderneming een bijzonder kenmerk vertoont waarvan andere marktdeelnemers geen weet hebben. Bij de beoordeling van de in dit lid bedoelde aannamen betreffende het risico houden ondernemingen rekening met het risico dat inherent is aan de specifieke waarderingstechniek die is gehanteerd voor de bepaling van de reële waarde en met het risico dat inherent is aan de inputs van die waarderingstechniek.

7. Bij het hanteren van alternatieve waarderingsmethoden maken ondernemingen gebruik van waarderingstechnieken die consistent zijn met één of meer van de volgende benaderingen:

(a) de marktbenadering, waarbij wordt gebruikgemaakt van prijzen en andere relevante informatie afkomstig van markttransacties die betrekking hebben op identieke of soortgelijke activa, passiva of groepen van activa en passiva. Een van de waarderingstechnieken die in overeenstemming zijn met de marktbenadering, is matrixwaardering;

(b) de inkomstenbenadering, waarbij toekomstige bedragen, zoals kasstromen, inkomsten of uitgaven, in één enkel actueel bedrag worden omgezet. De reële waarde weerspiegelt de actuele marktverwachtingen met betrekking tot deze toekomstige bedragen. Met de inkomstenbenadering consistente waarderingstechnieken omvatten contante-waardetechnieken, optiewaarderingsmodellen en de „multi-period excess earnings method”;

(c) de kostenbenadering of de actuele vervangingswaardebenadering weerspiegelt het bedrag dat op dat moment vereist zou zijn om de servicecapaciteit van een actiefpost te vervangen. Vanuit het perspectief van een verkopende marktdeelnemer is de prijs die voor de actiefpost zou worden ontvangen, gebaseerd op de kosten voor een kopende marktdeelnemer om een vervangend actief van vergelijkbare kwaliteit, gecorrigeerd voor veroudering, te verwerven of te bouwen.

**Good practices**

De verzekeraar baseert voor de waardering van hypotheekleningen de vast te stellen disconteringsrente zoveel mogelijk op marktinformatie; in IFRS 13 aangeduid als ‘Level 1 inputs’.

Een good practice hiervoor is dat, indien er een actieve secundaire markt bestaat waar frequent representatieve (portefeuilles van) hypotheekleningen worden verhandeld, de verzekeraar de transactieprijzen op deze markt voor de bepaling van de disconteringsrente gebruikt.

Op het moment dat een dergelijke markt voor Nederlandse hypotheekleningen niet (voldoende) bestaat, maximaliseert de verzekeraar als good practice het gebruik van andere relevante waarneembare (markt-) informatie (‘Level 2 inputs’). Good practices omtrent dit soort marktinformatie zijn bijvoorbeeld:

* De prijzen van RMBS transacties. De verzekeraar betrekt informatie uit nieuwe RMBS’en voor zover deze voldoende representatief zijn voor de portefeuille hypotheekleningen van de verzekeraar.
* De waardering en kosten waartegen via een beleggingsfonds exposure naar hypotheekleningen kan worden verkregen en
* De hypotheekrentetarieven in de consumentenmarkt.

De verzekeraar verplaatst zich bij het gebruik van dit soort Level 2 inputs in deze situatie in een marktpartij die handelt in het eigen economische belang. Een dergelijke marktpartij zal bij de bepaling van het bedrag dat zij bereid is te betalen voor de hypotheekleningen alternatieven overwegen om dezelfde of vergelijkbare exposure naar hypotheekleningen te realiseren. Een van deze alternatieven is het zelf verstrekken van nieuwe vergelijkbare hypotheekleningen tegen de op dat moment geldende consumententarieven. Als good practice houdt de verzekeraar daarom rekening met het feit dat hypotheekrentetarieven in de consumentenmarkt quotes betreffen en niet daadwerkelijke transactieprijzen zijn. Als tegen de beste hypotheekrentetarieven niet of nauwelijks hypotheekleningen worden afgesloten dan weegt de verzekeraar de representativiteit van deze quotes voor de eigen hypotheekleningen en toetst of er geen signalen zijn dat er voor een specifiek tarief geen of te weinig volume is om het tarief als representatieve marktinformatie te kunnen hanteren.

De verzekeraar maakt bij de bepaling van de disconteringsrente gebruik van niet-waarneembare informatie (‘Level 3 inputs’) alleen in zoverre dat waarneembare informatie niet voorhanden is. De verzekeraar gebruikt hiervoor de best-beschikbare informatie over aannames van marktpartijen die redelijkerwijs voorhanden is. Deze informatie zal niet altijd beschikbaar zijn, maar de verzekeraar levert een redelijke inspanning om informatie over de aannames van andere marktpartijen mee te nemen.

De verzekeraar maakt als good practice geen gebruik van onderneming-specifieke informatie, tenzij de informatie relevant is voor de prijs die een marktpartij bereid is te betalen voor de hypotheekleningen van de verzekeraar. Zo zullen onder normale omstandigheden de eigen financieringskosten, de eigen kapitaalkosten en/of de eigen commerciële hypotheekrentetarieven weinig relevant zijn voor de prijs die een marktpartij bereid is te betalen. Dit geldt wel voor de (risico-)karakteristieken van de verzekeraars eigen (portefeuille) hypotheekleningen.

# Aanpassingen Inputs Verdisconteringsvoet

[ ... ]

Aanpassingen aan gebruikte marktnoteringen van soortgelijke instrumenten of andere waarneembare (markt)informatie zijn soms nodig, bijvoorbeeld wanneer er redelijkerwijs vanuit gegaan kan worden dat die aanpassingen door marktpartijen verwerkt zouden worden in een transactie.

**Relevante wetgeving**

Artikel 10 Solvency II Gedelegeerde Verordening

1. Verzekerings- en herverzekeringsondernemingen nemen bij de waardering van activa en passiva in overeenstemming met artikel 9, leden 1, 2 en 3, de in de leden 2 tot en met 7 vastgelegde waarderingshiërarchie in acht, waarbij zij rekening houden met de kenmerken van de actief- of passiefpost wanneer marktdeelnemers met deze kenmerken rekening zouden houden wanneer zij de actiefpost of passiefpost op de waarderingsdatum zouden waarderen, met inbegrip van de toestand en locatie van de actief- of passiefpost en de eventuele beperkingen waaraan de verkoop of het gebruik van de actiefpost onderworpen is.

2. Volgens de standaardmethode voor waardering waarderen verzekerings- en herverzekeringsondernemingen activa en passiva met behulp van op actieve markten genoteerde marktprijzen voor dezelfde activa of passiva.

3. Ingeval het gebruik van op actieve markten genoteerde marktprijzen voor dezelfde activa of passiva niet mogelijk is, waarderen verzekerings- en herverzekeringsondernemingen activa en passiva met behulp van op actieve markten genoteerde marktprijzen voor soortgelijke activa of passiva, aangepast voor eventuele verschillen. Deze aanpassingen weerspiegelen factoren die eigen zijn aan de activa of passiva, en met name alle volgende factoren: (a) de toestand of locatie van de activa of passiva; (b) de mate waarin inputs betrekking hebben op posten die met de activa of passiva vergelijkbaar zijn; en (c) het volume of activiteitsniveau op de markten waarop de inputs worden waargenomen.

4. Het gebruik van genoteerde marktprijzen door verzekerings- en herverzekeringsondernemingen is gebaseerd op de criteria voor actieve markten, zoals deze zijn vastgelegd in de internationale standaarden voor jaarrekeningen die overeenkomstig Verordening (EG) nr. 1606/2002 door de Commissie zijn goedgekeurd.

5. Ingeval niet aan de in lid 4 bedoelde criteria is voldaan, hanteren verzekerings- en herverzekeringsondernemingen alternatieve waarderingsmethoden, tenzij in dit hoofdstuk anders is bepaald.

6. Wanneer verzekerings- en herverzekeringsondernemingen alternatieve waarderingsmethoden hanteren, vertrouwen zij zo weinig mogelijk op gegevens die specifiek zijn voor de onderneming en maken zij zo veel mogelijk gebruik van relevante marktgegevens, zoals onder meer: (a) op niet-actieve markten genoteerde prijzen voor identieke of soortgelijke activa of passiva; (b) andere inputs dan genoteerde prijzen die voor de activa of passiva waarneembaar zijn, met inbegrip van rentevoeten en rentecurves die regelmatig worden gepubliceerd, impliciete volatiliteiten en kredietspreads; (c) door de markt onderbouwde inputs, die al dan niet direct waarneembaar kunnen zijn, maar op waarneembare marktgegevens gebaseerd zijn of daardoor worden onderbouwd. Al deze marktgegevens worden aangepast voor de in lid 3 bedoelde factoren. Voor zover er geen relevante waarneembare inputs beschikbaar zijn, met inbegrip van omstandigheden waarin er op de waarderingsdatum van weinig of geen marktactiviteit voor de activa of passiva sprake is, maken ondernemingen gebruik van niet-waarneembare inputs die de aannamen weerspiegelen waarvan marktdeelnemers zouden uitgaan wanneer zij de activa of passiva zouden waarderen, met inbegrip van aannamen betreffende het risico. Wanneer van niet-waarneembare inputs wordt gebruikgemaakt, passen de ondernemingen de onderneming-specifieke gegevens aan indien uit redelijkerwijs beschikbare informatie blijkt dat andere marktdeelnemers andere gegevens zouden gebruiken of indien de onderneming een bijzonder kenmerk vertoont waarvan andere marktdeelnemers geen weet hebben. Bij de beoordeling van de in dit lid bedoelde aannamen betreffende het risico houden ondernemingen rekening met het risico dat inherent is aan de specifieke waarderingstechniek die is gehanteerd voor de bepaling van de reële waarde en met het risico dat inherent is aan de inputs van die waarderingstechniek.

7. Bij het hanteren van alternatieve waarderingsmethoden maken ondernemingen gebruik van waarderingstechnieken die consistent zijn met één of meer van de volgende benaderingen:

(a) de marktbenadering, waarbij wordt gebruikgemaakt van prijzen en andere relevante informatie afkomstig van markttransacties die betrekking hebben op identieke of soortgelijke activa, passiva of groepen van activa en passiva. Een van de waarderingstechnieken die in overeenstemming zijn met de marktbenadering, is matrixwaardering;

(b) de inkomstenbenadering, waarbij toekomstige bedragen, zoals kasstromen, inkomsten of uitgaven, in één enkel actueel bedrag worden omgezet. De reële waarde weerspiegelt de actuele marktverwachtingen met betrekking tot deze toekomstige bedragen. Met de inkomstenbenadering consistente waarderingstechnieken omvatten contantewaardetechnieken, optiewaarderingsmodellen en de „multi-period excess earnings method”;

(c) de kostenbenadering of de actuele vervangingswaardebenadering weerspiegelt het bedrag dat op dat moment vereist zou zijn om de servicecapaciteit van een actiefpost te vervangen. Vanuit het perspectief van een verkopende marktdeelnemer is de prijs die voor de actiefpost zou worden ontvangen, gebaseerd op de kosten voor een kopende marktdeelnemer om een vervangend actief van vergelijkbare kwaliteit, gecorrigeerd voor veroudering, te verwerven of te bouwen.

**Good Practices**

Aanpassingen consumententarieven

Waar een verzekeraar gebruik maakt van consumententarieven voor het waarderen van hypotheekleningen, verplaatst de verzekeraar zich in de positie van een in zijn eigen economisch belang handelende marktpartij. Op het moment dat de tarieven in de consumentenmarkt, na correctie voor bijvoorbeeld verstrekkingskosten, aantrekkelijker zijn dan de disconteringsrente waar de hypotheekleningen voor kunnen worden overgenomen van de verzekeraar, zal de marktpartij kiezen voor het zelf verstrekken van hypotheekleningen. Het is dan minder aannemelijk dat er een transactie tot stand komt tussen de verzekeraar en de marktpartij.

Een verzekeraar corrigeert als good practice consumententarieven wanneer er redelijkerwijs van kan worden uitgegaan dat die correcties in markttransacties zouden worden opgenomen en daarmee dat tegen de waardering die volgt uit de gecorrigeerde consumententarieven markttransacties zouden plaatsvinden.

Voorbeelden van mogelijke aanpassingen zijn het verhogende effect van het offerte-/pijplijnrisico op de disconteringsrente in de hypotheekrentetarieven in de consumentenmarkt. Deze aspecten zijn niet langer van toepassing als de verzekeraar de hypotheeklening op de balans heeft en het is daarmee redelijk om aan te nemen dat marktpartijen dit ook in transacties zouden verwerken.

De verzekeraar weegt tevens de representativiteit van de tarieven in de consumentenmarkt voor de eigen hypotheekleningen. Verschillen in (risico-)karakteristieken impliceren mogelijk een verschil in prijs tussen nieuwe hypotheekleningen en de hypotheekleningen van de verzekeraar. De verzekeraar past correcties toe wanneer het voldoende aannemelijk is dat die ook in markttransacties toegepast zouden worden.

Om de representativiteit van de tarieven in de consumentenmarkt voor de eigen hypotheekleningen te wegen en te beoordelen of correcties aan de consumententarieven nodig zijn, betrekt de verzekeraar als good practice onder andere de volgende aspecten:

a. Type hypotheek: Tarieven in de consumentenmarkt voor annuïtair dalende hypotheekleningen zijn niet zonder meer representatief voor aflossingsvrije en spaarhypotheekleningen van de verzekeraars. De verzekeraar onderzoekt op welke wijze een dergelijk verschil de waardering van haar hypotheekleningen beïnvloedt;

b. Looptijd tot renteherziening: voor het vaststellen van de looptijd doet de verzekeraar redelijke aannames, bijvoorbeeld dat op de renteherzieningsdatum de hypotheeklening volledig wordt afgelost.

c. Kredietkwaliteit: De verzekeraar onderzoekt hierbij op welke wijze verschillen in de bestaande, ontwikkelde en te verwachtingen ontwikkeling van de kredietkwaliteit (bijvoorbeeld loan-to-value) de waarde van zijn hypotheekleningen beïnvloedt.

d. Voorwaarden hypotheeklening: Als hypotheekleningen behorend bij de beste tarieven in de consumentenmarkt voor de hypotheekgever nadelige voorwaarden kennen (bijvoorbeeld geen optie om over te sluiten bij verhuizing, in een budget hypotheek), dan weegt de verzekeraar de

representativiteit van deze tarieven voor de eigen hypotheekleningen (tenzij de eigen leningen ook geen verhuisoptie kennen).

e. Moneyness & prepayment/verhuis optie: als de verzekeraar hypotheekleningen heeft met een afwijkende coupon van de huidige hypotheekrentetarieven dan impliceert dat een andere moneyness van de prepayment optie; de huidige tarieven impliceren de prijs waar de prepayment optie at-the-money is, terwijl de prepayment optie van de hypotheeklening van de verzekeraar in- of out-the-money is. De verzekeraar onderzoekt dan op welke wijze de verschillen in moneyness tussen de eigen hypotheekleningen en de nieuw te verstrekken hypotheekleningen een rol spelen bij de waardering van de eigen hypotheekleningen.

f. Commerciële op- en/of afslagen: Dit betreffen bijvoorbeeld de opslag in de tarieven in de consumentenmarkt voor offerterisico, het risico dat de rente stijgt tussen de offertedatum en de datum van afsluiten en de opslag voor de distributiekosten (marketing, tussenpersoon etc.) voor zover deze kosten niet gedekt worden door de advies- of afsluitkosten die de consument bij afsluiten betaalt. De verzekeraar houdt rekening met deze op- en afslagen en corrigeert de disconteringsrente wanneer redelijkerwijs ervan uitgegaan kan worden dat deze niet langer een rol spelen als de hypotheeklening eenmaal is afgesloten en op de balans van de verzekeraar staat.

Een verzekeraar kan een gedeelte van de winstmarge aftrekken van de disconteringsrente wanneer er redelijkerwijs vanuit gegaan kan worden dat marktpartijen dit gedeelte van de winstmarge inderdaad aan de verkopende partij laten.

Aanpassingen RMBS-transacties

RMBS’en kennen elementen die verschillen van die van gewone hypotheekleningen. Indien een verzekeraar gebruik maakt van informatie uit RMBS-transacties voor het waarderen van hypotheekleningen, houdt de verzekeraar rekening met deze verschillen en maakt aanpassingen aan de RMBS-spreads indien er redelijkerwijs vanuit gegaan kan worden dat die aanpassingen ook in een markttransactie meegenomen zouden worden. De verschillen waarmee een verzekeraar als good practice rekening houdt zijn onder andere:

a. Effectieve looptijd: veelal kennen reguliere RMBS’en een (effectieve) looptijd van vijf jaar, terwijl de verzekeraar hypotheekleningen voor de volledige looptijd op de balans heeft. De verzekeraar houdt dan rekening met eventuele verschillen in looptijd.

b. Tranching: van RMBS’en worden veelal alleen senior tranches met minder kredietrisico geplaatst, terwijl de verzekeraar het volledige kredietrisico op de hypotheekleningen loopt. De verzekeraar houdt dan rekening met verschillen in kredietrisico als gevolg van tranching.

c. Terugkoopoptie: RMBS’en kennen een geschreven optie waarbij de uitgevende partij kan afzien van terugkoop, terwijl de portefeuille hypotheekleningen van de verzekeraar deze optie niet kennen. De verzekeraar houdt dan rekening met de waarde van deze optie.

d. Waardering swap: RMBS structuren kennen een complexe swap om vaste kasstromen om te zetten in variabele kasstromen; de portefeuille hypotheekleningen van de verzekeraar kent deze swap niet. De waarde van deze swap is niet zonder meer nul en de verzekeraar houdt rekening met de waarde van deze swap.

e. Beheerskosten: de verzekeraar houdt bij het hanteren van spreads op basis van RMBS transacties rekening met het feit dat deze spreads geen beheerkosten bevatten. Deze beheerkosten worden immers ingehouden voordat de spreads aan de houders van de RMBS notes worden betaald.

De verzekeraar zet de waarde van de hypotheekportefeuille af tegen die van representatieve (RMBS) transacties. Hierbij benoemt de verzekeraar de resterende verschillen tussen de waardering van de eigen portefeuille en de betreffende transactie en onderbouwt de impact van de verschillen met zo veel mogelijk marktinformatie. De verzekeraar weegt het feit dat naarmate transacties verder in het verleden hebben plaatsgevonden de relevantie voor de huidige waardering afneemt.

DISCLAIMER

Deze good practice geeft niet-verplichtende aanbevelingen voor de toepassing van waarderingstandaarden voor hyptoheekleningen aan verzekeraars. Met behulp van deze good practice draagt de Nederlandsche Bank N.V. haar opvattingen uit over de door haar geconstateerde of verwachte gedragingen in de beleidspraktijk, die naar haar oordeel een goede toepassing inhouden van de regels waarop deze good practice betrekking heeft.

Met deze good practice beoogt de Nederlandsche bank N.V. te bereiken dat verzekeraars het daarin gestelde, de eigen omstandigheden in aanmerking nemende, in hun afweging betrekken, zonder dat zij verplicht zijn dat te doen. De good practice geeft inzicht in de door DNB geconstateerde of te verwachten gedraging in de beleidspraktijk, is indicatief van aard en sluit daarmee niet uit dat voor instellingen een afwijkend, al dan niet strengere toepassing van de onderliggende regels geboden is. De afweging betreffende de toepassing berust bij deze instellingen zelf.