

Vergaderjaar 2013–2014

33 260

Waardering commercieel vastgoed

Nr. 4

BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 maart 2014

Middels mijn brief van 4 juli 2013¹ heb ik u geïnformeerd over de activiteiten van De Nederlandsche Bank (DNB) met betrekking tot de commercieel vastgoedblootstellingen van banken. In het kader van de verscherpte aandacht voor dit thema werd tevens aangekondigd dat DNB een vervolgonderzoek zou uitvoeren («*asset quality review* fase II»). Inmiddels is dit onderzoek afgerond. Bijgevoegd vindt u een brief van DNB met daarin een beschrijving van het uitgevoerde onderzoek en de resultaten daarvan².

DNB heeft begin 2012 een traject ingezet om te komen tot erkenning en deugdelijke beheersing van de risico's gerelateerd aan commercieel vastgoedblootstellingen, en daarmee uiteindelijk tot adequaat gekapitaliseerde banken. Het sluitstuk hiervan was een boekenonderzoek naar de commercieel vastgoedportefeuille, inclusief een onderzoek naar individuele leningen die banken hebben uitstaan en het bijbehorende onderpand. Hiertoe heeft DNB in de tweede helft van 2013 diepgravend onderzoek verricht naar de commercieel vastgoedblootstellingen van de drie grootste Nederlandse banken, met een totale reikwijdte van ruim 60.000 leningen die in totaal een commercieel vastgoedportefeuille van ongeveer 70 miljard euro vertegenwoordigen. Dit betreft nagenoeg alle bancaire commercieel vastgoedleningen in Nederland, evenals alle risicovolle uitzettingen met betrekking tot commercieel vastgoed in het buitenland.

Op basis van de gevonden resultaten heeft DNB een schatting gemaakt van de te verwachten verliezen, zowel op korte termijn – met een tijdshorizon van korter dan 12 maanden – als voor de gehele looptijd van de leningen. Deze verwachte verliezen zijn vervolgens afgezet tegen het totaal aan voorzieningen die banken al eerder hadden genomen en het totaal aan (preventief) kapitaal dat banken in een eerder stadium, na

¹ Kamerstuk 33 260, nr. 3.

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

aansporing van DNB, al opzij hadden gezet om verdere (onverwachte) verliezen op te vangen. DNB heeft er vervolgens op toegezien dat de banken voldoende voorzieningen en kapitaal aanhouden om de verwachte verliezen die voortvloeien uit het boekenonderzoek op te kunnen vangen, zowel op korte als middellange termijn. DNB acht dit nu het geval. Ten opzichte van eind 2011 is het totale bedrag om verwachte verliezen gerelateerd aan commercieel vastgoedleningen op te kunnen vangen, nu ruim drie keer zo hoog. Dit komt overeen met 6% tot 8% van de totale portefeuille commercieel vastgoedleningen bij de betreffende banken.

De resultaten van het onderzoek van DNB zullen worden gebruikt bij het balansonderzoek dat de ECB op dit moment uitvoert in voorbereiding op haar nieuwe toezichtstaken. Hierbij spreekt DNB tevens de verwachting uit dat onder het *Single Supervisory Mechanism* (SSM) in de toekomst vaker boekenonderzoeken zullen plaatsvinden bij (kwetsbare) portefeuilles. Mijns inziens is dit een positieve ontwikkeling, omdat het banken dwingt om scherper te kijken naar de tijdigheid en kwaliteit van de waardering van activa. Daarnaast draagt het tijdig erkennen van verwachte verliezen ook bij aan het opschonen van bankbalansen en wordt daarmee ruimte gecreëerd voor nieuwe investeringen.

Het door DNB ingezette commercieel vastgoedtraject is nu afgerond. Dit laat onverlet dat banken hun commercieel vastgoedblootstellingen en de daarmee gepaard gaande risico's goed moeten blijven monitoren en beheersen. DNB zal dit – ook binnen het toekomstige Europese toezichtsraamwerk – scherp in de gaten blijven houden.

De Minister van Financiën,
J.R.V.A. Dijsselbloem