

---

Vergaderjaar 2012–2013

---

**32 013**

**Toekomst financiële sector**

**Nr. 27**

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 december 2012

Bij deze stuur ik u naar aanleiding van uw verzoek van 11 oktober september jl. mijn reactie op het *Overzicht Financiële Stabiliteit* (najaar 2012) van DNB.

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

## **Appreciatie Overzicht Financiële Stabiliteit najaar 2012**

Het recente DNB rapport Overzicht Financiële Stabiliteit (OFS najaar 2012) gaat in op drie belangrijke thema's (bankenunie, bufferversterking bij banken, commercieel vastgoed). Ik zal achtereenvolgens op elk van deze drie onderwerpen ingaan.

### *Bankenunie*

In hoofdstuk twee van het OFS pleit DNB voor de oprichting van een bankenunie via drie stappen: 1. het beleggen van toezicht bij een onafhankelijke supranationale Europese toezichthouder, 2. de oprichting van een geloofwaardige Europese resolutieautoriteit en 3. het creëren van een ex-ante gefinancierd depositogarantiefonds en resolutiefonds op Europees niveau.

Het kabinet staat positief ten aanzien van het op termijn invoeren van een bankenunie zoals in grote lijnen geschetst door DNB. Voor het kabinet is het hierbij wel belangrijk dat de juiste voorwaarden en volgtijdelijkheid geborgd zijn, waarbij de volledige autoriteit over beslissingen die te maken hebben met het afwikkelen of herstructureren van banken (resolutiebeslissingen) pas naar het Europees niveau gaan wanneer het afwikkelen of herstructureren van deze banken ook op Europees niveau wordt gefinancierd. Voor meer details over de voorwaarden voor een bankenunie verwijs ik u naar de brief van 1 oktober.<sup>1</sup> Voor de laatste ontwikkelingen aangaande de bankenunie verwijs ik u naar de verslagen van de Ecofin Raad en Eurogroep van 12 december respectievelijk de Europese Raad van 13 en 14 december.<sup>2</sup>

### *Bufferversterking bij banken*

In hoofdstuk drie stelt DNB dat de Nederlandse banken om het marktvertrouwen te borgen en hun schokbestendigheid te verbeteren hun kapitaalpositie verder dienen te versterken. Dit zal moeten gebeuren in een moeilijke omgeving. Winsten staan onder druk als gevolg van de noodzaak tot het nemen van extra voorzieningen en hogere inleenkosten. Kapitaal uit de markt halen is onder de huidige marktomstandigheden moeilijk. Een alternatieve vorm om buffers op te bouwen, het afbouwen van kredietverlening, is schadelijk voor de economie als geheel. Wat resteert is bufferversterking via het inhouden van winst. DNB verwacht dat 70% van de verwachte winsten bij banken tot 2018 hiervoor zal worden aangewend. Tot slot is er de mogelijkheid om de bedrijfsvoering efficiënter te maken. De bedrijfskosten van grootbanken liggen met ongeveer zestig procent van het inkomen rond het Europese gemiddelde, waar de meest efficiënte banken ratio's van rond de veertig procent laten zien.

Ik sluit me aan bij de analyse van DNB. Banken dienen hun kapitaal zoveel mogelijk te versterken door winsten in te houden en hun bedrijfsvoering efficiënter in te richten, en zo min mogelijk door beperking van de kredietverlening. DNB geeft hierbij overigens aan dat in de voor Basel III gebruikte migratieplannen, waarin banken aangeven hoe zij aan de toezichteisen verwachten te voldoen, de kredietverlening in reële termen ongeveer gelijk zal blijven. DNB observeert wel een verschil tussen de

<sup>1</sup> Kamerstukken 2012/2013 II, 21 501-07, nr. 946 «Reactie op verzoek appreciatie op voorstellen van de Europese Commissie inzake de oprichting van een Europees toezichtmechanisme».

<sup>2</sup> Verslag van de Ecofin Raad en Eurogroep 12–13 december 2012, Ref BFB 2012 18337 M, 20 december 2012; Verslag van de Europese Raad, 18 december 2012, Ref DIE - 1616/2012, 18 december 2012

leentarieven die grote en kleine bedrijven krijgen. Ten aanzien van de specifieke toegang van het midden- en kleinbedrijf (MKB) tot krediet en de hogere tarieven voor het MKB verwijs ik u door naar antwoorden op Kamervragen van leden Verhoeven respectievelijk Vos en Plasterk over de groeiende verschillen in kredietverlening tussen grootbedrijf en MKB, respectievelijk de strengere eisen aan het MKB bij het verstrekken van kredieten.<sup>3</sup> In deze antwoorden wordt onder meer uiteengezet hoe de economische omstandigheden en de kenmerken van het MKB zijn inleentarieven beïnvloeden.

#### *Commercieel vastgoed*

In hoofdstuk vier constateert DNB dat de markt voor commercieel vastgoed door dalende prijzen en leegstand onder druk staat. Binnen portefeuilles van financiële instellingen vormen uitzettingen op deze markt een bron van zorg. Omdat Nederlandse banken commercieel vastgoed voornamelijk via leningen financieren kunnen schoksgewijs (door faillissementen van vastgoedpartijen) verliezen ontstaan op hun portfolio van 80 mld. aan vastgoedleningen aan Nederlandse partijen. Het risico van grote verliezen bij individuele banken en de noodzaak van extra voorzieningen vergroot in dit geval de uitdaging om de buffers te versterken (zie boven). Bij verzekeraars en pensioenfondsen spelen risico's een kleinere rol vanwege relatief gediversificeerde portefeuilles (zowel risicodragend vermogen als leningen) met daarin bovendien veel veilige huurwoningen.

Het is goed dat DNB via een diepteonderzoek extra inzicht heeft verkregen in de mogelijke risico's die financiële instellingen op deze portefeuilles lopen. Het is mijns inziens belangrijk te realiseren dat *gemiddeld genomen* vastgoed maar een klein deel uitmaakt van de totale balans van banken.<sup>4</sup> Dit laat onverlet dat sommige banken relatief meer exposure kunnen hebben dan anderen en ook meer of minder in bepaalde segmenten van vastgoed kunnen zitten.

DNB vraagt onder deze omstandigheden verhoogde aandacht voor waarderingsprocessen en geeft aan dat frequente, realistische en onafhankelijke taxaties cruciaal zijn voor het behoud van vertrouwen in de waarde van commercieel vastgoed. In geval van het vermoeden van waardedaling moet onderpand jaarlijks worden getaxeed. Ik deel deze analyse. Zonder goede waarderings- en transparantie over onderliggende veronderstellingen aangaande verwachte huurprijzen zal gebrek aan vertrouwen in de kwaliteit van vastgoedactiva het vertrouwen in balansen van banken kunnen ondermijnen. Overigens kan DNB met haar huidige instrumentarium deze jaarlijkse taxaties reeds afdwingen.

DNB geeft bij deze analyse wel aan dat taxaties op basis van actuele waarde lastig zijn voor een sector die zich kenmerkt door weinig transacties en grote verschillen tussen panden. Mijn ambtsvoorganger heeft u via de nota Waardering Commercieel Vastgoed op vergelijkbare wijze toelichting gegeven op de uitdagingen aan het bepalen van de actuele waarde van commercieel vastgoed.<sup>5</sup>

Ook de Autoriteit Financiële Markten (AFM) hecht aan realistische waarderings- en goede toelichtingen op de totstandkoming hiervan. Dit is van belang voor consumenten en

<sup>3</sup> Kamervragen 2012/2013 II (Aanhangsel). Nr. 435

<sup>4</sup> Kamerstukken 2011/2012 II, 32 013, nr. 17, «Impact problemen commercieel vastgoedmarkt op stabiliteit»

<sup>5</sup> Kamerstukken 2011/2012 II, 33 260, nr. 1 «Nota waardering Commercieel vastgoed».

(semi)professionele partijen die in vastgoed beleggen, voor het toezicht door en op accountants en voor het toezicht op financiële verslaggeving. Zo onderschrijft de AFM in haar rapport «Waardering van en toelichting op vastgoedbeleggingen»<sup>6</sup> het belang van jaarlijkse externe taxaties.

Onder leiding van zowel DNB als AFM wordt regelmatig over (verbetering van) zelfregulering en transparantie gesproken met de vastgoedsector, en met name met taxateurs. Mede in dit kader heeft de sector via het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) het heft in handen genomen om het waarden van vastgoed te verbeteren. Op dit moment wordt vanuit de sector geïnventariseerd of een centraal register voor taxaties en transacties mogelijk is.<sup>7</sup> Daarnaast zijn er aanbevelingen voor goed taxeren opgesteld die op dit moment ter consultatie uitstaan.<sup>8</sup> Het betreft aanbevelingen ten aanzien van onafhankelijkheid, beloning, werkmethoden en kwaliteitscontrole van taxateurs. De AFM en DNB, alsmede accountants, zullen in hun reguliere (toezicht)werkzaamheden deze aanbevelingen, mits adequaat uitgewerkt, kunnen gaan gebruiken. Dit zijn belangrijke stappen die ik van harte ondersteun.

---

<sup>6</sup> Waardering van en toelichting op vastgoedbeleggingen, oktober 2012, AFM

<sup>7</sup> Zie o.a. Persbericht AFM van 9 oktober «AFM en DNB in gesprek met vastgoedsector over taxaties».

<sup>8</sup> «Goed gewaardeerd vastgoed – 27 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten», te vinden op de site van de Nederlandse beroepsorganisatie voor accountants ([www.nba.nl](http://www.nba.nl)).