

Vergaderjaar 2012–2013

33 260

Waardering commercieel vastgoed

Nr. 3

BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 juli 2013

Tijdens het debat over de nationalisatie van SNS (d.d. 6 februari 2013) heb ik uw Kamer gewezen op de activiteiten die De Nederlandsche Bank (DNB) onderneemt ten aanzien van de vastgoedrisico's waaraan financiële instellingen bloot staan. Ik heb toen toegezegd de Kamer over de resultaten hiervan te informeren. In reactie hierop heeft de heer Koolmees toen besloten zijn ingediende motie¹ over dit onderwerp aan te houden.

Bij deze stuur ik u een brief toe over de activiteiten die DNB heeft verricht met betrekking tot de risico's die banken lopen als gevolg van blootstelling aan commercieel vastgoed, de resultaten die daarbij zijn geboekt en de nadere stappen die zullen worden ondernomen².

DNB heeft begin vorig jaar een traject ingezet met als doel realistische waarderingen van commercieel vastgoed door banken die onder toezicht van DNB staan. Hiertoe bestonden meerdere aanleidingen. Ten eerste de aanhoudende negatieve ontwikkelingen op de commerciële vastgoedmarkt, wat tot uiting komt in dalende prijzen, lage transactievolumes en oplopende leegstand. Een tweede aanleiding was de onzekerheid over de kwaliteit en tijdigheid van de waarderingen van de commercieel vastgoedportefeuilles van banken.

Taxatiefrequentie

In 2012 is DNB gestart met de inventarisatie in hoeverre banken commercieel vastgoed waaraan zij zijn blootgesteld tijdig taxeren. Hieruit bleek dat banken de taxatiefrequentie moeten opvoeren om een actueel beeld van de portefeuilles te krijgen. De banken hebben hiertoe plannen ingediend, die door DNB zijn getoetst en aangescherpt. Als gevolg hiervan is een significant deel van de taxatieachterstanden weggewerkt. DNB

¹ Kamerstuk, 33 532, nr. 13.

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

verwacht dat de resterende achterstanden op korte termijn zullen zijn ingelopen.

Asset quality review deel I

Vervolgens heeft DNB een breder onderzoek opgezet, de *asset quality review* deel I, dat de afgelopen maanden is uitgevoerd en nu is afgerond. Dit onderzoek had tot doel om het proces van waardering en beheer binnen banken met betrekking tot blootstelling aan commercieel vastgoed, structureel te verbeteren. Naar aanleiding hiervan heeft DNB de banken termijnen opgelegd om verbeteringen in het risicobeheersing-proces door te voeren. Tegelijkertijd heeft DNB haar bevoegdheid gebruikt om banken preventief hogere kapitaalseisen op te leggen. Hierdoor hebben banken op dit moment een aanzienlijke buffer aan voorzieningen en specifiek kapitaal opgebouwd om in de huidige economische omgeving weerstand te bieden aan de blootstelling aan commercieel vastgoed.

Asset quality review deel II

In de brief kondigt DNB daarnaast aan het komende halfjaar een vervolgonderzoek uit te voeren (*asset quality review* deel II), waarbij DNB bij banken de waardering van de individuele commercieel vastgoedleningen en het bijbehorende onderpand zal (laten) onderzoeken. Op deze manier worden bij banken niet alleen structurele verbeteringen aangebracht in de beheersing van commercieel vastgoedrisico's. Ook ontstaat er een scherper beeld van de huidige waarde van het commercieel vastgoed waaraan banken zijn blootgesteld. Op basis van de uitkomsten zal DNB toetsen of banken inclusief de preventieve buffer voldoende kapitaal opzij hebben gezet om toekomstige verliezen gerelateerd aan de commercieel vastgoedportefeuilles te kunnen opvangen.

Balance sheet assessment ECB

Met deze waarderingsexercitie loopt DNB vooruit op de *balance sheet assessment* (die eveneens wel *asset quality review* wordt genoemd) die de ECB nog zal uitvoeren voorafgaand aan de inwerkingtreding van het *Single Supervisory Mechanism*. De exercitie van de ECB zal overigens een groter deel van de bankbalansen in ogenschouw zal nemen. In de bijgevoegde brief van DNB vindt u meer informatie over hoe de Nederlandse en Europese trajecten zich tot elkaar verhouden.

Vanzelfsprekend zal ik uw Kamer informeren over de uitkomsten van het vervolgtraject van DNB wanneer dit is afgerond.

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