

De Minister van Financiën  
Ir. J.R.V.A. Dijsselbloem  
Postbus 20201  
2500 EE Den Haag

Datum  
13 maart 2014

Geachte heer Dijsselbloem,

Met deze brief wil ik u graag informeren over de uitkomsten van de tweede fase van het onderzoek naar commercieel vastgoed dat DNB het afgelopen jaar heeft uitgevoerd (asset quality review; fase 2). Hiertoe zal ik eerst een beschrijving geven van de opzet van het onderzoek en de gebruikte methodologie en vervolgens de resultaten toelichten.

#### **Thema-onderzoek commercieel vastgoed (Asset Quality Review)**

De markt voor commercieel vastgoed staat al enige tijd onder druk vanwege leegstand en dalende prijzen. DNB heeft in de afgelopen jaren verschillende acties ondernomen om ervoor te zorgen dat de risico's waar de Nederlandse banken aan zijn blootgesteld, inzichtelijk zijn en goed worden beheerd en dat banken voldoende kapitaal en voorzieningen aanhouden.

Het onderzoek is uitgevoerd in twee fases. In de eerste fase zijn structurele verbeteringen tot stand gebracht in het proces van waardering en risicobeheer bij banken. In juni vorig jaar heb ik u geïnformeerd over de uitkomsten van deze eerste fase.<sup>1</sup> Dit heeft onder meer geleid tot meer bewustwording van risico's bij banken, verbetering van managementinformatie, versterking van beheersingsprocessen, herijking van interne modellen, verbeterde kwaliteit van taxaties en het aanhouden van hogere buffers. De bij sommige banken eerder geconstateerde achterstanden in de taxaties zijn ingelopen. Ook hebben banken binnen de door DNB gestelde termijn verbeteringen in hun risicobeheersingsproces aangebracht.

In de tweede fase van het onderzoek is gericht en tot in detail onderzoek gedaan naar de vastgoedportefeuilles van de banken. DNB heeft daarbij tot op het niveau van individuele dossiers de gegevens en waarderingen van leningen en het vastgoed onderzocht. Deze analyse heeft tot belangrijke verbeteringen geleid in de waardering van vastgoedleningen. De databestanden van banken zijn van betere kwaliteit en meer volledig. Er hebben meer actuele en kwalitatief strengere taxaties plaatsgevonden. Tevens hebben banken balanswaarderingen aangepast en extra voorzieningen getroffen.

De uitkomsten zijn zodanig dat DNB vertrouwen heeft dat de banken per ultimo 2013 voldoende voorzieningen hebben genomen en kapitaal op hun balans hebben staan om verliezen in commercieel vastgoed op te kunnen vangen.

---

<sup>1</sup> <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brieven/2013/07/04/brief-dnb-commercieel-vastgoedonderzoek.html>

## Vormgeving Asset Quality Review (AQR) fase-2

Het doel van de tweede fase van de Asset Quality Review was om te onderzoeken of waarderingen van commercieel vastgoedleningen en het bijbehorende onderpand juist zijn en of banken voldoende buffers aanhouden.

Het onderzoek had betrekking op de drie grootste banken in Nederland (ING, ABN AMRO, Rabobank) met een totale commercieel vastgoedportefeuille van ruim 60.000 leningen en een totale waarde van ongeveer 70 miljard.<sup>2</sup> Het onderzoek naar de vastgoedportefeuilles en de onderliggende individuele dossiers is uitgevoerd door een speciaal opgericht team binnen DNB dat zich meer dan een half jaar volledig op dit onderzoek heeft gericht en dat met behulp van externe partijen is uitgevoerd. Er is daarbij goed en intensief samengewerkt met de instellingen die ook veel capaciteit hebben moeten inzetten om invulling te kunnen geven aan de omvang en gedetailleerdheid van het onderzoek.

### Methodologie AQR commercieel vastgoed

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van externe consultants en heeft een aantal vaste stappen doorlopen. Deze stappen zijn in lijn met de 'recommendations on Asset Quality Review' van de European Banking Authority.

- **Datavalidatie en -analyse:** Allereerst zijn bij de instellingen gegevensbestanden opgevraagd met een overzicht van alle leningen en bijbehorende relevante kenmerken, zoals gegevens over de obligor (kredietnemer), de geprojecteerde kasstromen en karakteristieken van het onderpand. Het projectteam heeft deze bestanden gecontroleerd op volledigheid en juistheid van de gegevens en aangevuld totdat het bestand van voldoende kwaliteit was. Vervolgens is een analyse uitgevoerd naar het profiel van de leningen en is een risicoclassificatie van de portefeuille opgesteld.
- **Beheer & organisatie:** Daarnaast heeft DNB onderzoek gedaan naar de wijze waarop de waardering en classificatie van leningen bij de instellingen tot stand komt (management due diligence). Dit betrof een analyse van de interne controle en governance in de organisatie, het beheer van de leningen, de gehanteerde richtlijnen en het proces van waardering, de wijze van rapportage en de afwikkeling van leningen.
- **Kwaliteitsbeoordeling:** Vervolgens is de waardering van de portefeuille via twee aparte benaderingen nader geanalyseerd. Onderzoekers hebben enerzijds een gerichte steekproef genomen van grote, individuele leningen, waarbij per casus een zogenoemde 'deep dive' is uitgevoerd en de kasstroom, de kwaliteit van de leningnemer, het onderpand, de risico's en het verwachte verlies zijn beoordeeld. Daarnaast heeft DNB een steekproef genomen van de overige leningen van de portefeuille. Op basis van een macro-economisch scenario, is een analyse gemaakt van de karakteristieken van de individuele leningen en het onderpand en de toereikendheid van voorzieningen en kapitaal. Voor zowel de 'deep dives' als de steekproef van de overige leningen hebben onafhankelijke taxateurs nieuwe taxaties opgesteld.
- **Verliesprojectie:** DNB heeft de uitkomsten van de individuele dossieronderzoeken (deep dives) en van de steekproef vertaald naar een inschatting van de totaal verwachte verliezen in

<sup>2</sup> Dit betreft nagenoeg alle bancaire commercieel vastgoedleningen in Nederland evenals alle risicovolle uitzettingen met betrekking tot commercieel vastgoed in het buitenland, waarmee een goed beeld is verkregen van de totale commercieel vastgoed exposure van de Nederlandse banken die bij dit onderzoek betrokken waren.

de portefeuille als geheel. Daarbij is gebruik gemaakt van kasstroomanalyses en veronderstelde ontwikkelingen in de waardering van het onderpand.

- **Buffers:** De uitkomsten zijn tenslotte gebruikt om te bepalen welk niveau van leningspecifieke voorzieningen en kapitaal bij banken voldoende zou zijn. DNB heeft zich er daarbij van verzekerd dat de instelling aanvullende voorzieningen neemt en/of meer kapitaal aanhoudt om hieraan te voldoen.

DNB heeft er in het onderzoek op toegezien dat waarderingen van commercieel vastgoed door Nederlandse banken juist zijn en dat taxaties voldoende actueel en kwalitatief goed zijn. Dit betekent dat recente prijsdalingen voldoende zijn verwerkt en dat realistische veronderstellingen zijn gehanteerd over opbrengst bij verkoop en de mogelijkheden voor verhuur, zodat de waarde van het onderpand in de boeken van de banken een goed beeld geeft van de werkelijke actuele waarde. Voor een deel van de vastgoedobjecten geldt dat sprake is van minder courante locaties, minder courante objecten of dat er maar een beperkte vraag van kopers is. Dit moet in de waardering tot uiting komen. Er is uitgegaan van de prijs die tot stand zou komen bij een transactie tussen welwillende partijen (uitgangspunt van 'willing buyer, willing seller'). Dit is in lijn met internationale standaarden.

### Resultaten

DNB heeft op basis van het onderzoek een projectie gemaakt van de verwachte verliezen bij de instelling. Daarbij is een onderscheid gemaakt in verliezen op korte termijn (die een tijdshorizon kennen van minder 12 maanden) en verliezen met een langere tijdshorizon.

De verwachtingen met een tijdshorizon van korter dan 12 maanden zijn te scheiden in een deel dat zich vertaalt in voorzieningen op de balans onder de internationale boekhoudstandaarden (IAS 39) en een correctie ten behoeve van het toezicht dat volgt uit prudentiële kredietrisico-berekeningen (IRB)<sup>3</sup>. Beide onderdelen leiden tot aanpassing van het toetsingsvermogen. Het totaal van de hoogte van de (extra) voorzieningen en prudentiële correcties is per bank vergeleken met de door DNB berekende uitkomsten ten aanzien van de te verwachten verliezen uit het AQR-onderzoek. Indien daar aanleiding toe was, heeft nader overleg plaatsgevonden met de banken, zodanig dat DNB uiteindelijk overtuigd was dat de uitkomsten bij de banken in overeenstemming waren met het AQR-onderzoek. Dit heeft ertoe geleid dat banken per ultimo 2013 voldoende voorzieningen hebben genomen en kapitaal op hun balans hebben staan om verliezen in commercieel vastgoed op te kunnen vangen. Dit is geld dat beschikbaar is in het geval dat zowel de leningnemer in gebreke blijft als de waarde van het onderliggende vastgoed onvoldoende opbrengt om de lening af te kunnen lossen.

Daarnaast heeft DNB voor een langere tijdshorizon, een inschatting gemaakt van de te verwachten verliezen voor de gehele looptijd van de portefeuille. Dit is vergeleken met de totale kapitaaleis zoals banken deze zelf berekend hebben. In voorgaande jaren heeft DNB in de

<sup>3</sup> De te verwachten verliezen op basis van internationale boekhoudstandaarden (IAS 39) kunnen worden aangeduid met de term 'incurred losses'. De prudentiële berekeningen worden aangeduid met de term 'expected losses'. De prudentiële regelgeving voorziet erin dat beide posten als correctie in het toetsingsvermogen worden verwerkt en derhalve als buffers beschikbaar zijn om daadwerkelijke verliezen op te vangen.

jaarlijkse kapitaalbeoordeling van de banken (de zogenoemde SREP-beoordeling) reeds extra preventieve kapitaaleisen gesteld voor risico's ten aanzien van commercieel vastgoed-financieringen. Dit zijn extra reserves die in opdracht van DNB moesten worden aangehouden. Nu de resultaten van de AQR zijn verwerkt en beter zicht is op de risico's in de commercieel vastgoedportefeuille, kan dit mogelijk leiden tot een vermindering van deze preventieve kapitaaleis. Dit zal worden meegenomen in de reguliere kapitaalbeoordeling door DNB van dit jaar, waarbij de totale kapitaalpositie van de banken opnieuw zal worden beoordeeld. De kapitaaleisen zullen vervolgens in overleg met de relevante buitenlandse toezichthouders in het tweede kwartaal van het jaar definitief worden vastgesteld.

### **Relatie met AQR SSM**

Vanaf 4 november 2014 zal met de oprichting van het Single Supervisory Mechanism (SSM) de primaire verantwoordelijkheid voor het banktoezicht voor de significante banken verschuiven naar de ECB. Voor Nederland gaat het daarbij om zeven banken, waarvan ook de drie banken die onderdeel uitmaakten van deze AQR-fase 2.

De hierboven beschreven AQR commercieel vastgoed door DNB in 2013 is een goed voorbeeld van een diepteonderzoek naar de leningportefeuilles van banken. Naar verwachting zal dit soort onderzoeken vaker plaatsvinden onder het SSM. Het toezicht van de ECB zal daarmee ook leiden tot een grotere behoefte voor het aanleveren van data door de instellingen en toezicht ter plaatse bij de banken zelf. Voorafgaand aan de verschuiving van het toezicht voert de ECB in de eerste helft van 2014 een balansonderzoek uit (comprehensive assesment). De ECB stelt daarbij als voorwaarde dat minimaal 50% van de balans moet worden onderzocht. De resultaten van het thema-onderzoek van DNB in 2013 naar commercieel vastgoed zullen worden gebruikt in het balansonderzoek in 2014 van de ECB.

### **Tot slot**

Met deze brief wordt het thema-onderzoek naar commercieel vastgoed afgesloten. De markt voor commercieel vastgoed bevindt zich echter nog altijd in een lastige situatie met conjuncturele en structurele onzekerheid. Dit maakt het noodzakelijk om waarderingen van commercieel vastgoed ook in de komende jaren goed in de gaten te blijven houden. DNB zal daarin – ook binnen het Europees toezicht van de ECB – een belangrijke rol blijven spelen.

Hoogachtend,

