

VJ Commentaar: Dubbele pet BlackRock maakt waarderingsonderzoek DNB ongeloofwaardig

15-10-2013 23:48

DNB heeft 's werelds grootste vermogensbeheerder [BlackRock ingeschakeld](#) om samen met CBRE de waarderingen van de vastgoedleningen bij de Nederlandse banken te onderzoeken of ze nog kloppen. Ik kan nu al zeggen dat de resultaten met een flinke korrel zout moeten worden genomen. BlackRock is namelijk zo groot dat het overal belangen in heeft, ook in onze banken en bij DNB zelf. Belangenverstrengeling dus.

Het is heel begrijpelijk dat onze toezichthouder DNB de waarderingen van de vastgoedfinancieringsportefeuilles van de Nederlandse banken aan een extra onderzoek onderwerpt. DNB heeft kennelijk weinig vertrouwen in de taxateurs van de banken. Wanneer de banken maar enkele procenten op hun vastgoedfinancieringen afboeken terwijl de marktwaarde van onderliggend vastgoed met tientallen procenten in waarde is gezakt, is het voorstelbaar dat op het Frederiksplein de alarmbellen afgaan.

Ik vind het alleen gek dat DNB voor het waarderingsonderzoek de Amerikaanse assetmanager BlackRock inschakelt om samen te werken met CBRE. Eerlijk gezegd snap ik niet hoe Amerikanen de kwaliteit van onze vastgoedfinancieringsportefeuilles kunnen beoordelen. Volgen zij al decennia de Nederlandse vastgoedmarkt? Weten zij welke regio's goed en slecht zijn? Ik betwijfel dat zeer. OK, zo'n BlackRock kan alleen al door zijn omvang veel (vastgoed)kennis in huis halen. En ook zo'n naam kan ontzag afdwingen bij de banken die liever geen pottenkijkers willen, die in alle leenovereenkomsten snuffelen.

Chinese muren

De enorme omvang van BlackRock – wereldwijd bijna \$3900 miljard aan assets in beheer – leidt tot een ander – in mijn ogen een veel groter - probleem dat niet zomaar weg te poetsen valt. BlackRock heeft talloze aandelenbelangen, ook in Nederlandse banken. Ook al zullen er talloze 'chinese walls' zijn binnen het BlackRock-concern, is hier sprake van op zijn minst de schijn van belangenverstrengeling. BlackRock medewerkers zullen ongetwijfeld in de grootste vertrouwelijkheid aan DNB rapporteren dat het heel ernstig is gesteld met de vastgoedportefeuilles van 'onze' banken. Maar wie zegt dat deze informatie niet bekend wordt bij BlackRock collega's die over de aandelenbelangen van de banken gaan? Sterker nog: BlackRock heeft er helemaal geen belang bij om slecht over onze banken te rapporteren. Ze kijken wel uit.

Ik werd via Twitter op een ander gevalletje van belangenverstrengeling geattendeerd: BlackRock beheert delen van de beleggingen van het pensioenfonds van DNB. De naam BlackRock komt maar liefst 16 keer voor in het laatst verschenen jaarverslag (2012) van dit pensioenfonds. Heeft DNB korting gekregen bij BlackRock om de waarderingen bij de banken te inventariseren? Zal wel niet, maar DNB heeft wel de schijn tegen. Dit alles maakt dat ik de uitkomsten van het onderzoek van BlackRock minder serieus zal nemen, alle ingezette kwaliteit ten spijt. DNB had veel beter kunnen kiezen voor een partij die op geen enkele manier aan de banken en aan zichzelf is gelieerd. Nu betaalt DNB teveel voor een onderzoek dat nu al twijfels oproept.

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur Vastgoedjournaal