

Column: Is de vastgoedcrisis nu echt voorbij?

07-11-2016 10:00

Massaal lagen ze aan het overheidsinfaas: de Europese banken. De belastingbetaler was de dupe en dat mocht nooit meer gebeuren, was de gedachte. Er werden diverse maatregelen genomen om aan 'Basel III' te kunnen voldoen. Banken werden verplicht hogere kapitaalbuffers aan te houden. Er kwam een verhoging van de Tier-1 ratio (kernvermogen uitgedrukt als percentage van het vreemd vermogen) naar 7%. Bij de hypotheekverstrekking moesten banken meer eigen vermogen aanhouden. Het gevolg: het uitzetten van hypotheekleningen werd duurder. En dan waren er nog de beruchte stresstesten om na te gaan of de 100 grootste banken van Europa stabiel waren. Is de situatie inmiddels structureel verbeterd? En is het vertrouwen in banken inmiddels hersteld?

Onlangs werd duidelijk dat het leed nog niet is geleden. Bij de laatste stresstest bleek dat een aantal Italiaanse banken sinds jaar en dag leningen op de balans heeft staan waar geen rente over wordt betaald of op wordt afgelost. De oudste bank ter wereld, Monte dei Paschi di Siena, spant de kroon: maar liefst een derde van de leningen is 'slecht'. Klein geld? Nee, het gaat om €360 miljard.

We schrokken weer toen begin oktober Deutsche Bank in het nieuws kwam. Deze bank kan een torenhoge boete tegemoet zien van de Amerikaanse toezichthouder. Deutsche Bank heeft zich onder meer schuldig gemaakt aan de verkoop van zogenaamde 'rommelhypotheekleningen'. De bank kan wel tegen een stootje, want ze kwam de bankencrisis door zonder staatssteun. Maar een boete van 14 miljard dollar in het vooruitzicht; daar wordt een bankier niet vrolijk van. En de onrust neemt weer toe.

Het is een goede zaak dat de banken worden aangepakt op hun kwalijke gedrag in het verleden. Dat gedrag moeten we in de toekomst zien te vermijden. Alleen: Deutsche Bank betaalt, maar degenen die in het verleden door deze deals hun zakken rijkelijk hebben gevuld, gaan vrijuit. Bovendien is het veelzeggend dat zo'n grote bank al in problemen kan komen door een boete van 14 miljard.

Vertrouwen terug?

Ik vraag me af wanneer de bankensector binnen de Eurozone weer zó opereert dat het vertrouwen van consumenten en ondernemers terugkomt. Vooral de financierbaarheid van commercieel vastgoed is in hoge mate afhankelijk van een goed functionerend banksysteem. Dat hebben we bij de laatste bankencrisis maar al te duidelijk ervaren. Nog maar enkele jaren geleden was het bijna onmogelijk om banken bereid te vinden commercieel vastgoed te financieren. Die tijd is gelukkig voorbij, maar onrust op de financiële markt kan zomaar opnieuw leiden tot terughoudendheid van de banken. Dan is een nieuwe vastgoedcrisis snel geboren.

Vindt u mij pessimistisch? Het verleden heeft aangetoond dat er weinig reden is voor optimisme. In de jaren dertig van de vorige eeuw zijn veel Nederlandse banken omgevallen die heel wat betere kapitaalbuffers hadden dan de huidige. Toen werd gemiddeld maar driemaal het eigen garantievermogen uitgeleend. Voor de laatste bankencrisis werd bijna 30 maal het garantievermogen uitgeleend. Een significant verschil.

Laten we hopen dat door alle inspanningen van overheden en banken de broodnodige rust op de markt terugkomt. Dan kan ook het vertrouwen van de markt herstellen en zal de economie weer groeien. Dat is ook gunstig voor de banken.

Rust en vertrouwen zijn sleutelwoorden. Als we die missen, functioneert ons financiële systeem niet. De taxateurs zijn een belangrijke schakel binnen dat systeem. Meer dan de helft van het eigen vermogen van de banken bestaat immers uit vastgoedleningen. Deskundige, betrouwbare waarderingen van vastgoed zijn dan ook van het grootste belang.

VASTGOED JOURNAAL

Een column van Louis Huijts REV RT, sectievoorzitter Bedrijfsmatig Vastgoed [VBO Makelaar](#).

Charlotte Bijenveld