



# Bouwstenen voor toekomst- bestendig **vastgoed**

Vastgoedfinanciering door banken

# Inhoud

Inleiding	3
Corona	5
<b>1 Verduurzaming</b>	7
<b>2 Digitalisering</b>	11
<b>3 Taxaties</b>	15
<b>4 Integriteit</b>	19
<b>5 Bazel IV-regelgeving</b>	22

# Inleiding



Zakelijk vastgoed (hierna: vastgoed) is een belangrijke productiefactor voor Nederland, want veel bedrijven en organisaties hebben vastgoed nodig voor hun productieproces. In deze visie gaan we in op commercieel vastgoed, het deel van de zakelijk vastgoedmarkt, dat bestemd is voor verhuur en wordt beheerd door professionele partijen.

Op dit moment leven we in een onzekere wereld. De COVID-19-pandemie (corona) raakt de Nederlandse economie hard. In welke mate de pandemie gevolgen heeft voor bedrijven, organisaties en dus ook de vastgoedsector is onzeker. Dit hangt af van de ontwikkeling van het virus en mogelijk nieuwe (regionale) perioden van lockdown. Er heerst veel onzekerheid over de snelheid en mate van economisch herstel.

Ondanks deze onzekerheid presenteert de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) haar kijk op een vijftal thema's, die ook in de nieuwe werkelijkheid van onverminderd belang zijn voor de toekomst van vastgoedfinanciering door banken:

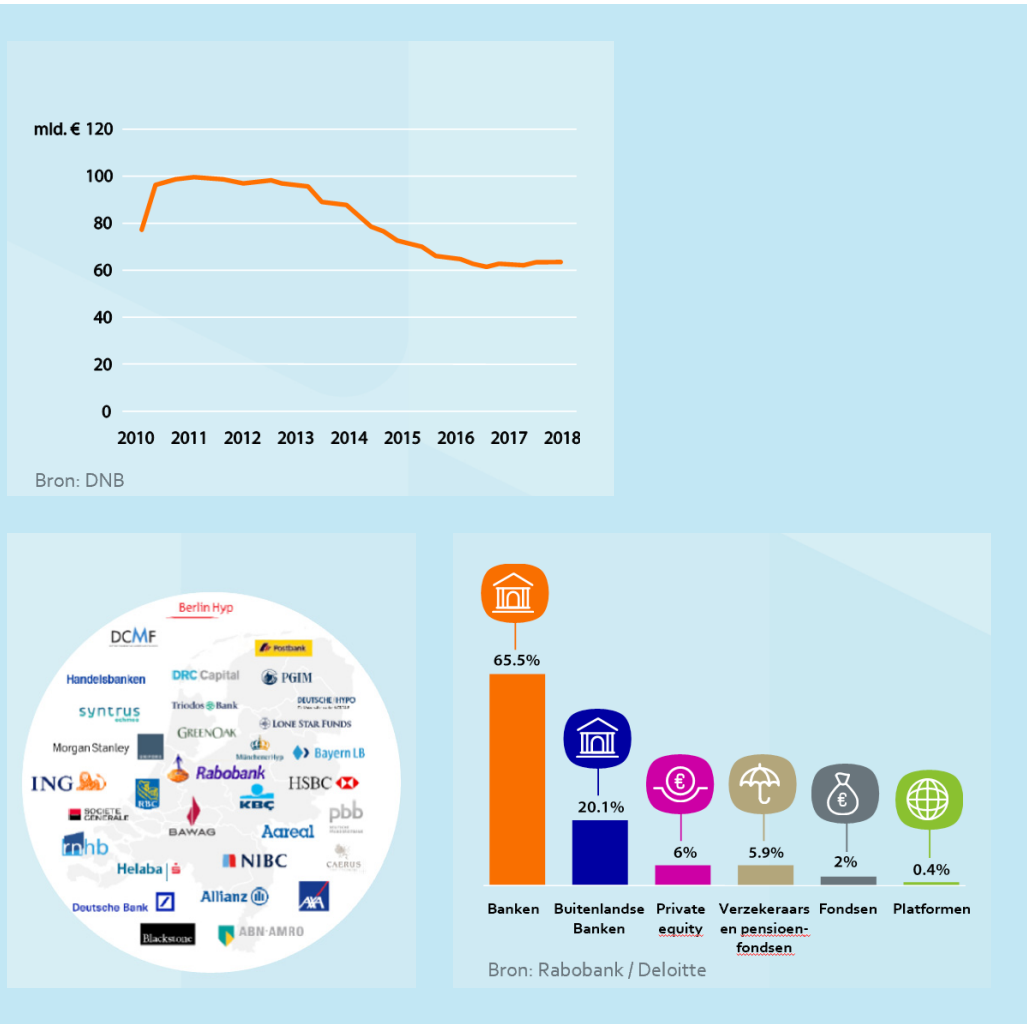
- 1 Verduurzaming
- 2 Digitalisering
- 3 Taxaties
- 4 Integriteit
- 5 Bazel-IV regelgeving

## Prudente bancaire financiering

Een les uit de financiële crisis na 2008 is dat banken verliezen hebben geleden op de vastgoedmarkt omdat het onderpand van de lening minder waard bleek.<sup>1</sup> Vanuit regelgeving, toezicht en eigen risicobeoordeling is er daarom vandaag de dag minder ruimte voor vastgoed op een bankbalans en wordt er kritischer gekeken naar waarderingen van commercieel vastgoed. De huidige lage renteomgeving brengt mee dat De Nederlandsche Bank (DNB) de prijsontwikkeling nauwgezet volgt om zeker te zijn dat de risico's die financiële instellingen nemen de financiële stabiliteit niet in gevaar brengen. Een meer prudente benadering volgt ook uit de naderende Bazel IV-regelgeving, waarin hogere minimum kapitaalseisen aangehouden dienen te worden.

Het volume aan bancaire vastgoedfinanciering is afgelopen decennium gedaald. Niet-bancaire financiers zoals debtfunds, pensioenfondsen, maar ook buitenlandse bancaire partijen zijn daarin gestapt. Gespecialiseerde fondsen richten zich hierbij veelal op de hogere risico financieringen, pensioenfondsen op het lagere risico-spectrum. Evengoed verstrekten banken nog altijd 65% van de vastgoedfinanciering in 2019.

.....  
1 Hilbers, P.L.C., Nijskens, R.G.M. (2017). Vastgoedfinanciering in Nederland na de crisis: het belang van transparantie.



Figuur 1 Verloop bancaire financiering, spelers en marktbeeld (bron: Rabobank).

# Corona



## *“Coronacrisis versnelt trends en vraagt om bijsturing.”*

De coronapandemie is in beginsel een gezondheidscrisis. Beperkende maatregelen voor groepsgroottes en minimale afstanden hebben invloed op de mate van economische activiteiten en de manier van leven. De impact op de economie is afhankelijk van de ontwikkeling van het virus en van de wendbaarheid van burgers en bedrijven om zich aan te passen aan de ‘nieuwe werkelijkheid’. Momenteel bevinden we ons in een scenario van de tweede golf. De precieze gevolgen hiervan zijn moeilijk in te schatten en met grote onzekerheden omgeven. In de Macro Economische Verkenning gaat het Centraal Planbureau (CPB) in het ‘tweede golf scenario’ uit van een bbp-daling van 11% op 1 januari 2021 ten opzichte van het vierde kwartaal 2019.<sup>2</sup>

In het voorjaar leidden de aanzienlijke contactbeperkende maatregelen tot teruglopende omzetten bij ondernemers, vaak met liquiditeitsproblemen als gevolg. Voor de korte termijn zijn klanten van banken geholpen met uitstel van aflossingen. Samen met de overheid is een omvangrijk pakket aan steunmaatregelen samengesteld om te blijven financieren in crisistijd.<sup>3</sup> Voor de langere termijn gaan banken met hun klanten op zoek naar levensvatbare bedrijfsmodellen, zodat gezonde bedrijven geholpen kunnen worden in een economisch zware tijd. Hoe groot de economische schade uiteindelijk zal zijn, hangt sterk af van de toekomstige ontwikkeling van het virus, de maatregelen en de wijze waarop burgers en bedrijven daarmee omgaan.

De vastgoedmarkt reageert doorgaans vertraagd op conjunctuurschommelingen. Inmiddels is het volume vastgoedtransacties in de eerste helft van 2020 met 16% gedaald ten opzichte van dezelfde periode in 2019.<sup>4</sup> De grootste klappen vallen op dit moment in de segmenten retail en hotels. Het gebruik van retail vastgoed stond echter al langer onder druk door toenemende internetverkoop. Om retailers hulp te bieden voor acute liquiditeitsproblemen heeft de NVB het steunakkoord retail ondersteund.<sup>5</sup>

Ontwikkelingen in de kantorenmarkt versnellen door corona. De kabinetsoproep om thuis te werken is massaal opgevolgd. Bedrijven investeren daarom in faciliteiten voor thuiswerken waardoor de verwachting is dat behoefte aan kantoorruimte verandert. Als de steunmaatregelen van de overheid wegvallen, kunnen toenemende faillissementen invloed hebben op het aantal te (ver)huren vierkante meters. In het segment woningen is de vraag naar vastgoed daarentegen nog hoog. Door het structurele woningtekort is de verwachting dat beleggers vooral zullen kiezen voor zekerheid van (huur)woningen en zorgvastgoed.<sup>6</sup>

2 [Centraal Planbureau, Macro Economische Verkenning 2021](#)

3 [NVB \(2020\), Financiering bedrijven door banken in coronatijd stijgt naar 23,7 miljard euro](#)

4 [Financieel Dagblad \(2020\), CBRE fors minder vastgoeddeals door corona](#)

5 [Detailhandel \(2020\), reactie retailsector zeer tevreden met steunakkoord 2.0 vastgoed](#)

6 [Rabobank, Vastgoedmarkt reageert met vertraging op corona](#)

Door de conjuncturomslag kan de vraag naar vastgoed over de hele linie verminderen. Als huurinkomsten teruglopen door afname van verhuurpotentieel is de verwachting van DNB dat commercieel vastgoed minder aantrekkelijk zal worden en prijzen dalen.<sup>7</sup> Deze ontwikkeling kan gevolgen hebben voor financierbaarheid. Huurinkomsten zijn in veel gevallen van bancaire vastgoedfinanciering de basis van financiering. Op dit moment is nog onzeker welke impact de tweede golf zal hebben op kredietverliezen. Banken hebben de afgelopen tijd hun voorzieningen verhoogd.

Naast het coronavirus zullen banken bestaande trends blijven volgen, zodat klanten kunnen blijven investeren in courant vastgoed. Duurzaam vastgoed is in trek, maar niet alleen vanwege de energiezuinigheid. Gezondheid- en welzijnsaspecten in gebouwen zijn in toenemende mate een nadrukkelijker behoefte van burgers en bedrijven.<sup>8</sup> Een mogelijk scenario is dat leegstand groeit, vooral bij winkels en kantoren. Een aantrekkende economische groei na corona zal voor kantoren echter weer positief kunnen uitwerken. Vastgoedinvesteerders kunnen hierop inspringen: het biedt kansen voor transformaties en nieuwe deals.<sup>9</sup>

.....  
7 DNB (2020). Overzicht Financiële Stabiliteit voorjaar 2020

8 DGBC, Gezondheid, zoals het binnenklimaat, staat centraal in het ontwerpproces van ieder gebouw

9 ABN AMRO, Ondernemen is vooruitzien (2020)

# 1 Verduurzaming



*“Duurzaamheid is geen hype, maar een norm.”*

## Samenvatting



Duurzaamheid is in de vastgoedsector al lang geen hype meer. Vanuit het oogpunt van risico's, stabiliteit van de markt en ook regelgeving vormt duurzaamheid steeds vaker juist de norm. Banken stimuleren vastgoedeigenaren daarom met passende financieringsproducten en tools om invulling te geven aan de noodzakelijke energietransitie. Dat is nodig omdat niet-duurzame gebouwen steeds minder aantrekkelijk worden voor beleggers. Niet-duurzaam vastgoed, zonder verduurzamingsplan, kan door het gematigd risicoprofiel van individuele banken moeilijker financierbaar worden. Vroegtijdige aandacht voor het verduurzamen van gebouwen kunnen de risico's voor gebruik en waarde mitigeren. Heldere transitiepaden van de overheid – zoals de C-labelverplichting voor kantoren groter dan 100 m<sup>2</sup> vanaf 2023 – zijn daarbij essentieel.

# Achtergrond

Een steeds grotere belasting van ons milieu is op lange termijn niet houdbaar. Dat is erkend door wereldleiders en toont zich in de ondertekening van het Akkoord van Parijs (maximale wereldwijde temperatuurstijging 2 graden Celsius) en het Nederlandse Klimaatakkoord (49% reductie CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 t.o.v. 1990). Banken hebben zich via de Spitsbergen ambitie<sup>10</sup> (2018) en het Commitment financiële sector<sup>11</sup> (2019) gecommitteerd om een relevante bijdrage hieraan te leveren. Naast het klimaatakkoord heeft Nederland de ambitie uitgesproken om in 2050 100% circulair te zijn. Dit zal ook tot uiting komen in de vastgoedsector.

Vastgoed heeft een belangrijke rol bij het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. De gebouwde omgeving (huishoudens en bedrijfsgebouwen van de dienstensector) was in 2018 verantwoordelijk voor 13% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland.<sup>12</sup> Ook het aandeel van materiaalgebruik en afvalproductie van de gebouwde omgeving is groot. Daarmee ontstaat een kans om een relevante bijdrage te leveren aan de ambitie 'Nederland circulair in 2050.' De gebouwde omgeving is daarnaast kwetsbaar voor het veranderende weerbeeld als gevolg van klimaatverandering. Om dit risico te mitigeren ontstaat steeds meer aandacht voor klimaatadaptatie.

De mate van duurzaamheid heeft effect op de waarde van vastgoed, maar zal op de langere termijn ook bepalend zijn voor het behouden van een gebruiksfunctie. Onderzoek van de Universiteit van Maastricht wijst uit dat duurzame (meer groene) kantoren in 2016 een bewezen hogere marktwaarde (8,6%) hadden en 9,9% hogere brutohuur per m<sup>2</sup> genereerden.<sup>13</sup> Om al deze redenen stimuleren Nederlandse banken vastgoedeigenaren tot verduurzaming.

De verwachting is dat niet-duurzame gebouwen steeds minder aantrekkelijk worden voor beleggers. Het gematigd risicoprofiel van banken brengt mee dat hogere risico's van niet-duurzaam vastgoed, zonder verduurzamingsplan, moeilijker financieerbaar kan worden.<sup>14</sup> De visie van de NVB is dat vroegtijdige aandacht voor het verduurzamen van gebouwen de risico's voor gebruik en waarde mitigeert. Heldere transitiepaden van de overheid – zoals de C-labelverplichting voor kantoren groter dan 100 m<sup>2</sup> vanaf 2023 – zijn daarbij essentieel.

.....  
10 [NVB \(2018\), 'Spitsbergen ambitie' sluit aan bij inzet banken voor Klimaatakkoord](#)

11 [Commitment van de financiële sector \(2019\)](#)

12 [CBS, Welke sectoren stoten broeikasgassen uit?](#)

13 [ING, Duurzame panden leveren meer op](#)

14 [Vastgoedjournaal, Verduurzaming the next level](#)  
[ABN AMRO, Missie 2030: Verduurzaming vastgoed](#)



# Uitdagingen en trends

## Energietransitie

Het kabinet heeft als doel om als maatschappij structureel meer gebruik te maken van duurzame energiebronnen en energieverbruik te reduceren. Specifiek voor de vastgoedsector is de transitie naar een aardgasvrije gebouwde omgeving een extra uitdaging. Sturen op energie labels is op termijn onvoldoende, want dat biedt geen garantie op behoud van een gebruiksfunctie. Gebouweigenaren en huurders hebben een gedeeld belang om te verduurzamen en zullen met elkaar in gesprek moeten hoe de kosten en baten van investeringen eerlijk met elkaar gedeeld worden. Bijvoorbeeld via een hogere huur met tegelijkertijd een lagere energierekening en meer comfort in het gebouw.

Als financiers geloven wij in duurzame partnerships met vastgoedeigenaren. Door kennis en ervaring beschikbaar te stellen, wil de bankensector bijdragen aan het vinden van oplossingen voor uitdagingen die de energietransitie voor gebouweigenaren met zich meebrengt. Diverse banken stellen tools beschikbaar om gebouweigenaren hiermee te helpen.<sup>15</sup>

## Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering verandert het weerbeeld. In Nederland is in toenemende mate sprake van hitte, extreem weer, overstroming of droogte. De aandacht voor het beheersen van deze risico's neemt toe, zowel op het vastgoed als op de gebruiker ervan. Om de mate van risico te bepalen, verwachten toezichthouders dat geldverstrekkers impactanalyses uitvoeren op de directe fysieke risico's op hun portefeuilles. Die hebben immers een direct effect op de gebouwde omgeving, doordat de continuïteit van gebouwgebruik beïnvloed kan worden, tot (onherstelbare) schade kan leiden en daarmee risico's voor de financier kunnen zijn.

Deze aandacht voor beheersing van risico's door klimaatverandering brengt mee dat financiers en investeerders in toenemende mate van vastgoedeigenaren willen horen hoe zij dergelijke klimaatrisico's mitigeren. Banken willen hun kennis- en ervaring aan hun klanten verstrekken voor het maken van dergelijke klimaatanalyses. Het aantal publiek-private fondsen<sup>16</sup> die financiering voor maatregelen ter bevordering van klimaatadaptatie beschikbaar stellen, neemt toe.

.....  
15 [Rabobank Duurzaam Vastgoed](#)

[ABN AMRO, De ABN AMRO Duurzame Investeringsstool](#)

[ING \(2018\), ING Energierobot voorkomt massale energieverstopping in gebouwen](#)

16 [FMO, Dutch Fund for Climate and Development](#)

## Circulariteit

Aardse grondstoffen zijn niet onuitputtelijk en een groeiende hoeveelheid afval wordt steeds meer als een probleem ervaren. Nederland heeft daarom als ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn. In een circulaire economie ontstaat een keten waarbinnen materialen, elementen en/of producten zo lang mogelijk hoogwaardig in gebruik blijven en afval de laatste stap is. Een dergelijke transitie vereist samenwerking over verschillende sectoren. Het gaat immers om een systeemverandering in de gehele keten van vastgoedeigenaren, gebruikers, ontwikkelaars, bouwers, leveranciers en producenten.

Door gebruik te maken van biobased (bouw)materialen en gebruikte grondstoffen of producten wordt de uitstoot van broeikasgassen, delving van nieuwe grondstoffen en afval vermeden. Daarbovenop bestaan nog andere routes om tot een circulaire bouwconomie – en dus circulair vastgoed – te komen, zoals het toepassen van een materialenpaspoort<sup>17</sup> of ‘los maakbaar’ bouwen.

De Nederlandse grootbanken hebben in 2018 de *Circular Economy Financing Guidelines* opgesteld en gepubliceerd om een gezamenlijk ‘taal’ te hebben over het financieren van een circulaire economie. Via de Guidelines willen banken de rol als financiers van een circulaire economie blijven ontwikkelen. Door samen op te trekken met marktpartijen en universiteiten wordt verkend wat er nodig is voor een circulaire (bouw)economie en circulair vastgoed, welke nieuwe verdienmodellen hierdoor ontstaan, hoe die te financieren zijn en op welke wijze circulair vastgoed te waarderen en te financieren is.

### Duurzaam financieren

In de afgelopen decennia hebben institutionele investeerders de transparantie van duurzaamheid in de vastgoedsector sterk vergroot. De EU taxonomie, uit het EU Sustainable Finance Action Plan geeft aan hoe economische activiteiten duurzaam geclassificeerd kunnen worden. Hiermee hoopt de Europese Commissie meer geld naar groene projecten te mobiliseren. Banken ondersteunen klanten om duurzame investeringen – mits sprake is van een rendabele business case – te financieren via ‘groen geormerkte’ financieringsproducten. Klanten mogen van banken bovendien een adviesrol verwachten. Enkele voorbeelden van duurzame financieringsproducten zijn onder andere:

- Sustainability Improvement Loans; een financiering gekoppeld aan duurzaamheidsprestaties van de geldnemer.
- Financiering door Groenbanken; een financiering met doorgaans lagere rentekosten door een Groenverklaring van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).
- Impactleningen voor duurzame koplopers.
- Achtergestelde innovatieleningen.
- Duurzame (zakelijke) hypothecaire leningen.

.....  
<sup>17</sup> [Madaster, Vastgoedeigenaren](#)

## 2 Digitalisering

---

*“Digitalisering levert kwaliteitsimpuls aan hele vastgoedketen.”*

### Samenvatting



Digitalisering zal de vastgoedsector de komende jaren ingrijpend veranderen. Banken zien digitalisering als een instrument om dienstverlening aan klanten continu te verbeteren. Daarbovenop hebben banken de ambitie om voor alle betrokken partijen in de vastgoedketen afzonderlijk – vastgoedeigenaar, huurder, taxateur, toezichthouder, financier – een kwaliteits- en efficiencycclus te realiseren door beschikbare data geautomatiseerd en gestandaardiseerd uit te wisselen. Een eerste stap is gezet door het digitaliseren van huurinformatie. Volgende stap in de ambitie is het taxatieproces verder te digitaliseren. Vastgoedeigenaren zullen hierdoor bijvoorbeeld profiteren van kortere doorlooptijden in het (periodieke) taxatieproces. Taxateurs kunnen op hun beurt efficiënt werken, omdat ze eenvoudig over kwalitatief hoogstaande data beschikken om vastgoedobjecten te waarderen. Banken profiteren doordat ze de kwalitatief hoogwaardige taxatierapporten geautomatiseerd kunnen ontvangen en gebruiken voor kredietaanvragen en risicoanalyses. De komst van nieuwe technologieën zoals Artificial Intelligence (AI), Blockchain en Internet of Things (IoT) bieden kansen om bestaande processen voor de hele vastgoedketen effectiever in te richten en te benutten om relevante data in te zetten voor verduurzamingsmaatregelen.

# Achtergrond

Digitalisering biedt steeds meer informatiemogelijkheden ten aanzien van een gebouw en het gebruik daarvan. In toenemende mate zijn gebouwen multi-inzetbaar en 'slim'. Wij verwachten dat een ecosysteem van bestaande partijen in de vastgoedsector zal ontstaan, waarin dergelijke informatie steeds meer (her)gebruikt wordt.

In zo'n ecosysteem neemt voor alle betrokken (markt)partijen het belang om data op gestructureerde wijze te registreren en te (kunnen) delen toe. Op die manier zijn zij beter in staat om het gebruik van vastgoed te optimaliseren of de diensten gerelateerd aan het gebouw effectiever uit te voeren. Bovendien stimuleren de actuele maatschappelijke duurzaamheidsnorm en gebouwspaspoorten (her)gebruik van data over de verschillende (markt)partijen heen. Als wij de brug slaan naar de klimaatdoelstellingen, dan voorzien wij binnen de gebouwde omgeving de noodzaak van een gestandaardiseerde digitale basis. De ontwikkelde vastgoedtaxonomie en Building Information Modeling (BIM-model) zijn waardevolle tools om gestandaardiseerd informatie vast te leggen en uit te wisselen.<sup>18</sup>

Nieuwe technologieën zoals Artificial Intelligence (AI), Blockchain en Internet of Things (IoT) bieden volop kansen om bestaande processen te optimaliseren of te vervangen. Het gebruik van AI kan ervoor zorgen dat communicatie tussen (markt)partijen en meer specifiek – klantcontact – geoptimaliseerd wordt. Het gebruik van blockchaintechnologie zorgt op haar beurt voor efficiëntere data-verificatie. IoT biedt kansen vanwege de grote hoeveelheid data die sensoren over vastgoed kunnen genereren.

## Uitdagingen en trends

### Effectief functioneren ecosysteem

De ontwikkeling van de vastgoedtaxonomie, waardoor marktpartijen communiceren via dezelfde digitale taal, draagt bij aan het beter functioneren van de vastgoedmarkt. Een gemeenschappelijke standaard van datadefinities en structuren, de wijze waarop marktpartijen gegevens uitwisselen en verifiëren levert alle deelnemers binnen de vastgoedsector een efficiencyslag en kwaliteitsverbetering op.<sup>19</sup>

Essentiële voorwaarde voor het succesvol functioneren van dit *ecosysteem* is dat alle (markt)partijen bereid zijn om zich aan te sluiten en deze innovatieve manier van samenwerken omarmen. Alleen dan gaat de ontwikkeling gepaard met het verdwijnen van onnodige overhead in administratieve processen, zoals afzonderlijk van elkaar data verifiëren. Dit vraagt van de marktpartijen in het ecosysteem om in te zetten op verdere (gezamenlijke) ontwikkeling. Massaal digitaal werken als gevolg van corona helpt daarbij.

.....  
18 [Het Nationaal BIM Platform](#)

19 [SBR Nexus](#)

## Data gedreven toezicht

De wijze waarop DNB toezicht houdt op de financiële sector is in beweging. In 2025 wil DNB functioneren als een smart supervisor: een toezichthouder die gebruikmaakt van data – ondersteund door proactieve risicosignalen dankzij machine learning – om risico's voor de financiële stabiliteit effectief te signaleren.<sup>20</sup> Banken zijn al sinds enige tijd onderhevig aan gedetailleerde data-uitvragen met betrekking tot (commerciële) vastgoedfinancieringen. Deze rapportageverplichting bestaat niet alleen uit klant- en lening gegevens. Ook is er in toenemende mate aandacht voor bijvoorbeeld informatie over kwaliteit van het onderpand, de huurder, huursom en aantal vierkante meters per object.

Door deze informatie gestandaardiseerd te delen tussen bank en toezichthouder ontstaat eenduidige, transparante en gestructureerde vastgoeddata. Banken zijn op hun beurt bezig om huurinformatie uit commercieel vastgoed digitaal uit te kunnen wisselen tussen klant en bank. De NVB benadrukt ook hier het belang dat alle (markt)partijen, betrokken bij vastgoedfinanciering, zullen moeten bijdragen om een efficiëncyslag voor de hele keten te realiseren. Om het raamwerk van data gedreven toezicht proportioneel en effectief in te richten, gaat de NVB graag in gesprek met DNB.

## Effectief inzetten nieuwe toepassingen

De intrede van zogenoemde fintech partijen heeft impact op de financiële wereld en bancaire dienstverlening. De NVB juicht de komst van deze innovatieve partijen toe. Via partnerships werken banken en fintech partijen samen om hoogwaardige, innovatieve dienstverlening te blijven ontwikkelen voor klanten. Om als bankensector in vastgoedfinanciering het voortouw te kunnen blijven nemen in financiële innovatie is het noodzakelijk dat toezichthouders en overheid voldoende oog blijven houden voor een gelijk speelveld tussen financierende partijen en kaders stellen om te experimenteren met vernieuwende technologieën.<sup>21</sup>

Naast financiële technologie nemen in de vastgoedsector het gebruik van property technologie (proptech) en construction technology (contech) – zie kader<sup>22</sup> – toe. Ook deze ontwikkelingen zullen impact hebben op de vastgoedmarkt. Investeerders, makelaars, taxateurs en banken baseren besluiten nu voornamelijk op eigen inzicht. Door prop- en contech toepassingen zal de hele vastgoedketen in staat zijn om (openbare) data te transformeren naar waardevolle informatie die herbruikbaar is. Hierdoor zijn gebouwen efficiënter te gebruiken en zijn ook deze technologische ontwikkelingen kansen voor het realiseren van duurzaamheidsambities. Binnen de bancaire dienstverlening zullen (administratieve) banen verloren gaan door automatisering, er komen specialistische en (digitaal) vakinhoudelijke banen bij. De technologische ontwikkelingen en digitalisering bieden volop kansen voor klanten. De Nederlandse banken zullen daarom komende tijd blijven investeren in deze ontwikkeling.

.....  
<sup>20</sup> DNB (2019), Toezicht in 2025: innovatie door data & machine learning

<sup>21</sup> NVB, Digitaal met de mens centraal (2020)

<sup>22</sup> ING, Technologie in de vastgoedsector (2018)

### **Fintech**

“Technologie-gedreven innovatie in financiële dienstverlening.”

### **Proptech**

“Toepassingen van nieuwe technologieën die het gebruik, de handel en verhuur van vastgoed efficiënter maken en nieuwe functionaliteiten bieden.”

### **Contech**

“Toepassingen van nieuwe technologieën die het bouwproces efficiënter laten verlopen en procesinnovaties bieden.”

# 3 Taxaties

*“Kwaliteit taxaties verbeteren door gestandaardiseerde data-uitwisseling.”*

## Samenvatting



Taxaties hebben een belangrijke rol in de bepaling van de risicopositie van banken in vastgoed. Daarom vinden banken, DNB, de Europese Centrale Bank (ECB) en de European Banking Authority (EBA) dat taxaties betrouwbaar, actueel en consistent moeten zijn. De NVB ondersteunt het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) als instituut om de kwaliteit van taxaties te waarborgen en te professionaliseren. Als (mede-) opdrachtgever van taxaties voor commercieel vastgoed zullen banken echter op de kwaliteit van de taxaties moeten toezien. In het belang van een effectief en efficiënt taxatieproces benadrukt de NVB dat banken een selectie maken welke taxatiekantoren opdrachten verstrekt krijgen. Op basis van die partnerships zijn banken beter in staat om te toetsen of zij voldoen aan de taxatiestandaarden van nationale en Europese toezichthouders ten aanzien van de kwaliteit en betrouwbaarheid van taxaties.

Banken willen dat taxaties op termijn meer inzage bieden in de duurzame staat van een gebouw. Hiervoor hebben de NVB en enkele taxatiekantoren het duurzaamheidsmodel voor taxaties van kantoren ontwikkeld. Het eigenschap van dit model is nu belegd bij Dutch Green Building Council (DGBC), maar hoort in de toekomst bij de beroepsgroep zelf thuis. De NVB roept het NRVT op om hier haar aandeel in te nemen. Naar verwachting zal het gebruik van gestructureerde data in het taxatieproces toenemen. Dit vraagt om flexibiliteit van taxateurs aangezien hun rol mogelijk verandert. De NVB zal in gesprek gaan met toezichthouders om het gebruik van automatische waarderingsmodellen te omarmen, omdat dit bijdraagt aan de consistentie van vastgoedwaarderingen en aan financiële stabiliteit.

# Achtergrond

Taxaties zijn onmisbaar bij de risicobepaling van vastgoedfinanciering. Taxatierapporten dienen daarom onafhankelijk, transparant en objectief opgesteld te zijn en voldoende helder onderbouwd. Voor een financieringsbeslissing is informatie over de (onderbouwing van) waarde en mate van courantheid (verhandelbaarheid) van vastgoed essentieel. DNB en ECB schrijven banken voor dat zij taxatiebeleid opstellen, actueel houden en de vastgoedportefeuille reviewen. EBA heeft de richtlijnen hiervoor vastgesteld.

## Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Taxateurs zijn op persoonlijke titel geregistreerd. Een toezichhoudend orgaan controleert periodiek of taxateurs voldoen aan de eigen gedrags- en beroepsregels en reglementen om vastgoed taxaties uit te voeren binnen de 'Kamers': Bedrijfsmatig Grootzakelijk, Landelijk & Agrarisch, Wonen en Wet Onroerende Zaken. Binnen het NRVT bestaat tuchtrecht.

Taxateurs zijn via zelfregulering verantwoordelijk om de gestelde eisen ten aanzien van kwaliteit, onafhankelijkheid en transparantie op peil te houden.<sup>23</sup> Sinds de oprichting van het NRVT is de zelfregulering onderwerp van gesprek. DNB en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) zijn kritisch op de geleverde kwaliteit van taxateurs en hebben opgeroepen tot wetgeving.<sup>24</sup>

Ondanks dat banken zelf gekwalificeerde taxateurs in dienst mogen hebben om waarderingen vast te stellen, is het in Nederland gemeengoed om taxaties voor financieringsdoelen uit te zetten bij externe taxatiekantoren. Jaarlijks leidt dit tot grote volumes aan taxatieopdrachten van commercieel vastgoed. Individuele banken werken met een gericht aantal taxateurs op basis van gemaakte afspraken ten aanzien van onder meer format, kwaliteit en aanvullende richtlijnen.

Om alle NRVT-geregistreerde taxateurs gelijkelijk opdrachten te verstrekken is niet haalbaar. De kwaliteitscontroles (eis ECB) en benodigde customer due diligence checks zijn te omvangrijk om op alle taxateurs toe te passen. Samenwerken met preferred suppliers gebeurt op vergelijkbare wijze door bijvoorbeeld de institutionele beleggers, accountants en verzekeraars. Vanuit het oogpunt van kwaliteit, uitvoerbaarheid, efficiency en compliance is het voor banken belangrijk om in de rol als (mede)opdrachtgever voorwaarden te stellen aan het taxatieproces.

.....  
<sup>23</sup> [Nederlands Register Vastgoed Taxateurs – Missie, taken en beleid](#)

<sup>24</sup> Wetgevingsbrief AFM en DNB, 9 april 2018



# Uitdagingen en trends

## Duurzaamheid & taxaties

Binnen de bancaire businessmodellen is in toenemende aandacht voor verduurzaming. De NVB juicht daarom toe dat in samenwerking met enkele grote taxatiekantoren en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een duurzaamheidsmodel voor taxaties van kantoren is ontwikkeld, die zowel beschikbaar is in de vastgoedtaxonomie van SBR Nexus als in Excel. Hierdoor zijn (markt)partijen beter in staat om inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van kantoren. Met het oog op de wettelijke C-labelverplichting vanaf 2023 zorgt dit model voor waardevolle informatie om mede financieringsbeslissingen op te baseren. In opdracht van de NVB zorgt Dutch Green Building Council (DGBC) voor verdere ontwikkeling van het duurzaamheidsmodel, waarbij circulariteit onder andere een speerpunt is. De NVB vindt het waardevol dat NRVT het duurzaamheidsmodel voor taxaties van kantoren opneemt in de praktijkhandreiking, maar roept hen ook op om meer eigenaarschap te tonen zodat het model een (breder gedragen) product van de beroeps-groep wordt. Duurzaamheid dient een wezenlijk onderdeel te worden van de waardering.

## Data uitwisseling

Banken vertrouwen in hun dienstverlening (voor een aanzienlijk deel) op de informatie die taxateurs aanleveren. Een voorwaarde voor een goede match tussen informatievrage vanuit de bank en de geleverde data begint bij een opdrachtverstrekking vanuit de bank aan de taxateur. Door ook in dit proces gebruik te maken van gestandaardiseerde data profiteert het taxatieproces van een kwaliteitsimpuls. Voor taxateurs levert deze gestructureerde werkwijze via de vastgoedtaxonomie ook een efficiencyslag op.

## Automatische waarderingsmodellen

Een logisch gevolg van hoge datakwaliteit is de ontwikkeling van huidige taxatiemodellen naar automatische waarderingsmodellen (AVM). Taxeren op basis van gegenereerde data zal in toenemende mate een rol gaan spelen in vastgoedwaarderingen. De NVB stimuleert het gebruik hiervan omdat deze modellen ervoor zorgen dat periodieke monitoring op object- en portfolioniveau efficiënt en effectief in te richten is. Door bovendien de frequentie van monitoring te verhogen, zijn risico's eerder te signaleren. De verwachting is dat de rol van taxateurs hierdoor zal veranderen. Banken willen samen met taxateurs verkennen hoe die transitie vormgegeven kan worden.

Het gebruik van AVM leidt er ook toe dat op meerdere momenten waardeveranderingen van een vastgoedobject te registreren zijn in de systemen van banken. Om AVM te gebruiken is het essentieel dat ECB de modellen accepteert als volwaardige taxatie voor een onderpand waar een hypothecaire lening aan verbonden is.<sup>25</sup> Op dit moment zijn de mogelijkheden voor woninghypotheken groter dan voor vastgoed. Helaas heeft EBA recent een stap terug gezet in de tijd.

.....  
<sup>25</sup> Capital Requirements Regulation, artikel 208

Volgens een nieuwe richtlijn van EBA<sup>26</sup> mag vanaf 1 juni 2021 geen gebruik meer worden gemaakt van puur modelmatige taxaties bij het verstrekken van *woninghypotheken*.<sup>27</sup> Dit strookt niet met de trend van digitalisering en zet de Nederlandse taxatiemarkt een paar stappen achteruit. De NVB blijft hiervoor structureel aandacht vragen in Europa bij de eerstvolgende herziening van Capital Requirements Regulation.<sup>28</sup>

.....  
26 [EBA, Guidelines on loan origination and monitoring \(2020\)](#)

27 [Financieel Dagblad \(2020\), Huizenbezitter honderden euro's extra kwijt aan taxatie](#)

28 [NVB \(2020\), Banken pleiten voor behoud modelmatig taxeren](#)

# 4 Integriteit

---

*“Een integere vastgoedsector vereist dezelfde taal in de hele keten.”*

## Samenvatting

Integriteit blijft gezien de karakteristieke eigenschappen van vastgoed topprioriteit voor de hele sector. Om fraude en misbruik te voorkomen, wordt binnen de sector verscherpte regelgeving toegepast. Ook banken zijn kritisch op hun (nieuwe) klanten. De NVB verkent via het Integriteit Overleg Vastgoed in welke mate integriteitsrisico's te beheersen zijn in een ketenaanpak. Uitgangspunten daarbij zijn 1) gelijke integriteitseisen en 2) het gebruik van technologische hulpmiddelen, zodat fraude en misbruik effectief kan worden aangepakt. Als poortwachter van het financiële systeem heeft de bankensector in een breder perspectief initiatief getoond met de oprichting van Transactiemonitoring Nederland.



# Achtergrond

De vastgoedmarkt heeft in het verleden te maken gehad met incidenten die vraagtekens hebben gezet bij de integriteit van de sector. De Bouwfraude (2002) en de Vastgoedfraude (2007) zijn hiervan duidelijke voorbeelden. De reputatie van de sector is daardoor verslechterd. Nog altijd is de vastgoed vatbaar voor fraude en misbruik door een gebrek aan transparantie en een relatief lage pakkans met relatief hoge rendementen daartegenover.<sup>29</sup>

De sector heeft al langer geleden zelf de handschoen opgepakt en integriteit als topprioriteit aangewezen. Direct gevolg van deze sectorale prioritering is het Integriteit Overleg Vastgoed (IOV) geweest. De brancheverenigingen voor institutionele beleggers, particuliere beleggers, banken, bouwbedrijven, notarissen, projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties en makelaars hebben afspraken gemaakt over het waarborgen van integriteit van marktpartijen in de sector. Het IOV stelt de volgende doelen<sup>30</sup>:

- Bevorderen van integriteit en integere werkwijzen in de hele vastgoedketen.
- Weren van onbetrouwbare partijen en medewerkers.
- Functioneren als aanspreekpunt voor sector en overheid.

Om dit te bereiken hebben deelnemende branches (aangescherpte) gedragscodes ingevoerd. Binnen de bancaire wereld is de bankierseed met tuchtrecht wettelijk verankerd.<sup>31</sup>

## Uitdagingen en trends

### Streven naar een ketenaanpak

Integriteit is voor de NVB onverminderd van belang en staat hoog op de agenda van banken. Niet alleen banken vinden dit een belangrijk onderwerp. Ook politiek-maatschappelijk gezien neemt de druk op banken toe om hun rol als poortwachter van het financiële systeem adequaat in te richten. Gevolg hiervan is een aanscherping van 'anti-witwasregels'. Omdat vastgoed als een hoog risico sector wordt beschouwd, moeten klanten van banken steeds meer informatie en documentatie overleggen. Vaak weet een klant niet meer goed wat banken verwachten in het kader van integriteit.<sup>32</sup>

De heropening van het IOV is daarom een natuurlijk moment om integriteitseisen ten aanzien van de vastgoedsector beter op elkaar aan te laten sluiten. De NVB zet zich via het IOV in om de mogelijkheid voor een ketenaanpak te verkennen onder dezelfde integriteitseisen die van banken worden verwacht. Voor klanten wordt het op die manier eenvoudiger en duidelijker waar zij aan moeten voldoen.

.....  
<sup>29</sup> RIEC-LIEC, [Misbruik en fraude binnen de vastgoedsector](#)

<sup>30</sup> IOV, [Integriteit Overleg Vastgoedmarkt \(2015\)](#)

<sup>31</sup> NVB, [Toekomstgericht bankieren](#)

<sup>32</sup> Financieel Dagblad (2020), [Bankenautoriteit vreest dat wiswasregels doel voorbij schieten](#)

## Inzetten op technologische hulpmiddelen

Voor banken biedt technologie volop kansen om klantervaringen te verbeteren en risico's beter te beheersen. Dienstverlening kan hierdoor transparanter, efficiënter en meer op maat. Er zullen meer nieuwe producten ontstaan die aansluiten bij de snel veranderende behoeften van klanten. Tegelijkertijd helpen de nieuwe technologieën om risico's voor het financiële systeem verder te beperken, de eigen bancaire 'ken-je-klant' processen te verbeteren en fraude en witwassen te bestrijden.

In dat kader heeft de bankensector met de oprichting van Transactiemonitoring Nederland (TMNL) initiatief getoond. TMNL richt zich op het vaststellen van ongebruikelijke patronen in het betalingsverkeer die banken individueel niet kunnen ontdekken. Het combineren van transactiedata van banken zorgt voor nieuwe interbancaire inzichten die te gebruiken zijn in de bestrijding van financiële criminaliteit.<sup>33</sup>

.....  
33 [NVB \(2020\), Transactie Monitoring Nederland unieke stap in strijd tegen witwassen en terrorismefinanciering](#)

# 5 Bazel IV-regelgeving

---

*“Houd voldoende oog voor ongewenste effecten van Bazel IV.”*

## Samenvatting



De naderende Bazel IV regelgeving – die de kapitaalseisen van banken in relatie tot het risico vastlegt – heeft nadelige gevolgen voor bancaire vastgoedfinanciering. De beweging naar een meer uniforme benadering van kapitaalsvereisten van financieringen zorgt naar verwachting voor stijgende kosten van bancaire financiering. Banken spelen traditioneel een belangrijke rol in bouw- en ontwikkelfinancieringen. De intrede van Bazel IV heeft door stijgende kosten nadelige gevolgen voor (financiering van) de woningbouw-opgave en andere gebiedsontwikkeling. De NVB wil daarom dat de Europese Unie voldoende oog heeft voor ongewenste (maatschappelijke) effecten bij de implementatie van Bazel IV in Europese regelgeving. Hoewel andere vastgoedfinanciers aan eigen regelgeving onderworpen zijn, benadrukt de NVB het belang van een level playing field.

# Achtergrond

Bazel IV is een informele benaming voor een reeks standaarden uit 2017 van het Bazel comité voor een wereldwijd geharmoniseerde berekeningswijze van de hoeveelheid kapitaal die banken moeten aanhouden ten opzichte van het risico dat ze lopen. De internationale Bazel akkoorden zullen de komende jaren in Europese wetgeving worden omgezet.

Kernvraag hierbij zal zijn welke ruimte de Europese Unie zal nemen om de regels zodanig in te voeren dat rekening gehouden wordt met de specifieke kenmerken van de Europese economie.

De Bazelse standaarden, zoals geïmplementeerd in Europese regelgeving, bepalen in de praktijk hoeveel kapitaal (en liquiditeit) banken moeten aanhouden. Deze standaarden hebben daardoor een aanzienlijke invloed op de kostenstructuur van banken. Verhogingen van de kapitaalseisen hebben daarom een opdrijvend effect op de rentes die banken aan klanten aanbieden.

De grootste impact van Bazel IV zit aan de kant van het meten van het kredietrisico. Bazel IV behelst aanpassingen voor de interne-modellenmethode en de standaardmethode. In beginsel kiest een bank per portefeuille voor interne modellen of voor de standaardbenadering. Voor de interne modellenbenadering is goedkeuring van de toezichthouder nodig. In de Bazel IV teksten is er sprake van een zogenaamde outputvloer. Dit is een ondergrens aan het kapitaal dat een bank moet aanhouden voor verstrekte kredieten. Die ondergrens wordt berekend als een percentage van de uitkomst van de standaardmethode, waardoor de facto de uitkomsten van de interne modellenmethode worden overschreven. Deze outputvloer heeft grote gevolgen voor veel Nederlandse banken. Het leidt ertoe dat banken meer kapitaal moeten aanhouden bij het verstrekken van kredieten, vooral voor kredieten met een lager risicoprofiel.

Nog afgezien van de outputvloer reduceert Bazel IV sowieso de mogelijkheden voor banken om genuanceerde interne modellen te hanteren en legt Bazel IV vaker voorgeschreven risicogewichten op. De risicogewichten zijn internationaal gemiddelde percentages. De werkelijke risico's van bijvoorbeeld woninghypotheken liggen in Nederland lager dan elders in Europa en daarbuiten. De risicogewichten in de standaardmethode zijn dus over het algemeen onnodig hoog ten opzichte van het risicoprofiel van Nederlandse leningnemers.

Een belangrijk argument van toezichthouders voor de totstandkoming van Bazel IV was het grote verschil in kwaliteit van interne modellen van de banken. Bazel IV is echter op dit vlak inmiddels in feite achterhaald. De ECB heeft de afgelopen jaren grote nadruk gelegd op de kwaliteit van interne modellen. Daarnaast heeft de Europese Banken Autoriteit (EBA) aangescherpte regels voor interne modellen geformuleerd, die de komende jaren gefaseerd worden ingevoerd. Hierdoor vermindert de mogelijkheid om interne modellen te gebruiken, maar op een veel genuanceerdere manier dan Bazel IV.

De NVB pleit ervoor dat de Europese regelgevers de tijd nemen om de precieze invoering in Europa goed te overwegen. Op dit moment gaat het erom dat banken een belangrijke rol kunnen blijven spelen in het economisch herstel. Tegelijkertijd moet de mogelijke impact van de regelgeving goed doordacht worden voordat Bazel IV ingevoerd wordt. De huidige economische werkelijkheid is niet te vergelijken met 2015-2017, de tijd waarin Bazel IV ontwikkeld werd.

## Uitdagingen en trends

### Bancaire financiering wordt relatief duurder

Doordat voor vastgoed en woninghypotheken de kapitaalseisen veel minder verband houden met de werkelijke risico's zal de invoering van Bazel IV voor dergelijke leningen leiden tot hogere kapitaalvereisten. Dit heeft tot gevolg dat het verstrekken van financieringen duurder wordt. Daar komt bij dat de waarde van het onroerend goed vastgelegd moet worden op het moment van aangaan van de lening. Diezelfde waarde blijft ook van toepassing op het moment dat een bank hetzelfde object herfinanciert. Tussentijdse waardeverminderingen van het pand leveren daardoor geen lagere kapitaalseisen op gedurende de looptijd van de lening (waardedalingen moeten echter wel worden meegenomen). Dit bevordert niet een level playing field tussen financiers en heeft mogelijk negatieve impact op tariefstellingen voor vastgoedeigenaren en beleggers.

### Belang financierbaarheid van projectontwikkeling

In Nederland spelen banken traditioneel een belangrijke rol in de financiering van bouw- en projectontwikkeling.<sup>34</sup> Bazel IV zal ook negatieve invloed hebben op de kosten voor bouw- en ontwikkelingsfinancieringen. De bouw van betaalbare woningen zal hierdoor lastiger bancair financierbaar worden en een prijsverhogend effect als mogelijk gevolg hebben. In Nederland is juist sprake van een groot tekort aan betaalbare woningen.

Een vergelijkbaar effect is er voor projecten die bijdragen aan de economische structuur van Nederland middels de hiervoor benodigde bedrijfsruimte. Dit kan op termijn ook gevolgen hebben voor het vestigingsklimaat. Tenslotte worden ook projecten die bijdragen aan gewenste binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie op een vergelijkbare manier geraakt. Het is van belang dat projectontwikkeling ook (goed) bancair financierbaar blijft. De NVB vraagt daarom voor voldoende oog voor ongewenste maatschappelijke effecten, zodat banken – binnen hun risicoprofiel – kunnen blijven bijdragen aan bouw- en projectfinancieringen.

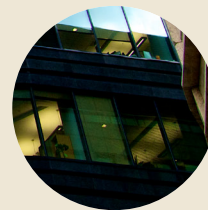
.....  
34 In de Bazel context is projectfinanciering een vorm van financiering, waarbij de financiering alleen gedekt wordt door de waarde van het onderpand ('single recourse') en niet op b.v. de bouwer ('dual recourse'). Bazel IV stelt extra kapitaalseisen aan projectfinanciering tov b.v. bedrijfsfinanciering.



## Level playing field in diverse markt

Binnen de markt van vastgoedfinanciering zijn niet alleen banken actief. Ook pensioenfondsen, verzekeraars en debtfunds financieren vastgoed. Deze diversiteit in de markt is goed voor de financiële stabiliteit. Het naderende Bazel IV raamwerk stelt echter alleen kapitaalseisen aan banken. Op andere geldverstrekkers is niet deze, maar hun eigen regelgeving van toepassing. De NVB vraagt daarom aandacht voor een level playing field.

Tot slot acht de NVB het van belang, dat financierende partijen ook voor de lange termijn aan de Nederlandse vastgoedmarkt gecommitteerd kunnen blijven. Bij een gebrek hieraan bestaat het risico dat bij een kentering van de conjunctuur (en daarmee de markt) financiers zich terugtrekken uit deze markt. Dit vergroot het procyclische karakter van de markt.



November 2020  
Nederlandse Vereniging van Banken  
Gustav Mahlerplein 29-35  
1082 MS Amsterdam  
020 550 28 88  
[www.nvb.nl](http://www.nvb.nl)