



De spaarbank CCM, die een belang in Aeropuerto Central heeft, is door de Spaanse centrale bank onder curatele gesteld. Het gezonde deel is overgenomen door een andere spaarbank. Foto Bloomberg

1 miljoen lege huizen

Er zijn geen exacte statistieken, maar naar schatting staan in Spanje momenteel tussen de 1 en 1,5 miljoen huizen leeg. Een aanzienlijk deel daarvan zijn nooit verkochte nieuwbouwwoningen, waarvan weer enkele honderdduizenden na faillissementen van projectontwikkelaars zijn teruggevallen aan banken. Die is er weinig aan gelegen een scherpe prijzending in gang te zetten. Ze brengen de woningen daarom maar mondjesmaat op de markt teneinde het aanbod niet te overvoeren. Daarnaast hebben banken in toenemende mate te kampen met consumenten die door de crisis hun hypotheek niet langer

kunnen betalen. Met hen onderhandelen ze echter liever over nieuwe betalingsvoorwaarden, dan ze hun huis uit te zetten. Dit omdat banken niet eigenaar willen worden van nog meer huizen. En omdat ze de hypotheek dan niet als 'slechte' lening in de boeken hoeven te zetten. Het is een van de redenen dat de Spaanse huizenprijzen met gemiddeld 10 tot 15 procent vooralsnog niet extreem zijn gekelderd, zegt Fernando Encinar, van huizenzoeksite Idealista.org. Een andere reden, zegt hij, is dat veel Spanjaarden er alles aan doen om hun hypotheek te blijven betalen. Anders dan in de VS kunnen in problemen ge-

raakte huiseigenaren de sleutels niet bij de bank achterlaten, om daarna overal van af te zijn. Spaanse banken kunnen naast het huis ook op alle andere zittingen beslagleggen teneinde een resterende hypotheeksom te innen. Ook die van familieleden, die in veel gevallen borg staan. „Gezinnen eten nog liever niet dan dat ze hun hypotheek niet meer te betalen”, zegt hij. Dit jaar zal dit met een geringe economisch groei en hoge werkloosheid (19,4 procent van de beroepsbevolking) echter steeds moeilijker worden. Zijn bedrijf voorspelt dat de huizenprijzen nog 20 tot 30 procent kunnen dalen.

Aeropuerto Central zoekt passagiers en een koper

Door onze correspondent
MERIJN DE WAAL

Aeropuerto Central heeft het allemaal. Een landingsbaan van vier kilometer. Een passagiersterminal met twaalf incheckbalies. Een restaurant. Drie autoverhuurbedrijven. Maar geen passagiers.

De aankomst- en vertrekborde van het vliegveld, nabij Ciudad Real, een stadje met 73.000 inwoners, staan wel dagenlang leeg. Er vliegt alleen een kleine Duitse maatschappij op Mallorca. In het restaurant haalt alleen personeel koffie. Een baliemedewerkster is verdiept in een thriller. „Ik schiet al aardig op.” Buiten staan twee witte huurlimousines werkeloos, de leegte op de parkeerplaats is immens. Grote bossen verdroogd struikgewas worden er opgejaagd door de wind, die over de vlaktes van La Mancha blaast.

Raadpleeg in Madrid deskundigen over de Spaanse banken, of Aeropuerto Central komt ter sprake. Een jaar geleden moest de Banco de España, de Spaanse centrale bank, ingrijpen bij de Caja de Castilla-La Mancha (CCM). De spaarbank was in moeilijkheden gekomen door haar betrokkenheid bij het vliegveld. Sindsdien staat het lege vliegveld symbool voor de wijze waarop banken zich lieten meeslepen door de onroerendgoedgekte die in Spanje jarenlang woedde, totdat de zeepbel knapte.

Vergeleken met andere westerse landen is de Spaanse bankensector relatief streng gereguleerd. Tegen de kredietcrisis bleken grote, internationaal operende, banken als Santander en BBVA dan ook goed opgewassen. Maar dit geldt niet voor de meeste van de 45 spaarbanken, die samen de helft van Spanjes bankensector controleren. Deze *cajas de ahorro* hadden een hoofdrol in het piramidespel dat de vastgoedmarkt jarenlang in Spanje in feite was. Lokale bestuurders maakten bouwgrond vrij en spaarbanken leenden geld aan ondernemers die er huizen wilden bouwen en verstrekten hypotheek aan bewoners. Lagere overheden beleefden dankzij de grondverkoop en afgifte van bouwlicenties gouden tijden. Intern regelden ze bij de spaarbanken een soepele kredietverlening. Een stabiele lage rente, een direct gevolg van de invoering van de euro, joeg de markt verder op. Het werkte op grote schaal corruptie, wildbouw, grondspeculatie en prijsopdrijving in de hand.

Castilla-La Mancha was een van de regio's waar dit spel floreerde. Dankzij de nabijheid van Madrid werd er veel voor forensen gebouwd. Van de appartementencomplexen die aan de rand van Ciudad Real verrezen, zijn sommige nu bewoond, bij andere is het leeg en verlaten en brandt 's avonds nergens licht. Aan de ramen hangen verwerde 'Te koop'-borden. Aan de rand van het stadje ligt, te midden van enkele olijfbomgaarden, een veld waar straten zijn aangelegd met straatlantaarns. De huizen zijn er nooit gekomen.

Het zijn, zoals overal in Spanje, de resten van de vastgoedzeepbel



Spaanse banken zitten sinds het knappen van de vastgoedzeepbel opgescheept met huizen, grond en zelfs een vliegveld.



Aeropuerto Central.

die eind 2007 uiteenspatte. Toch hoefde geen Spaanse spaarbank gereed te worden (op CCM na). Na het uitbreken van de kredietcrisis stelde de centrale bank zich soepel op. De rente bleef laag. De geldstroom droogde niet helemaal op, wat de spaarbanken in staat stelde

hun vastgoedactiva met nieuwe leningen te herfinancieren. Liever dat, dan deze met verlies af te stoten. Inmiddels heeft de hele Spaanse bankensector voor 165 miljard euro aan 'slechte' leningen op de balans staan. Activa waarvan soms onduidelijk is of ze nog iets

waard zijn.

Spaarbank CCM, die in maart 2009 onder curatele kwam van de centrale bank, probeerde al langer het vliegveld af te stoten. Er zou zijn onderhandeld met de kroonprins van Saoedi-Arabië, een luchthavenexploitant in Abu Dhabi, een pensioenfonds uit North Carolina. De vraagprijs daalde van 4 miljard euro naar minder dan 600 miljoen euro, maar tot een koop kwam het niet. Het vliegveld is nog minder waard dan een simpel aardappelveld, omdat je eerst de gebouwen en de landingsbaan zult moeten slopen, schreef de veel geciteerde Spaanse econoom Luis Garicano onlangs op zijn weblog.

Ook de spaarbank Cajastur uit Asturië, die CCM opkocht, zag voor het vliegveld geen toekomst. Cajastur was alleen geïnteresseerd in het gezonde deel van de bank, niet in CCM's industriële tak waarin het vliegveld is ondergebracht.

Vanaf de terminal loopt een 800 meter lange traverse richting het spoor van de hogesnelheidslijn naar Madrid. Deze eindigt echter in het luchtledige: voor een station is geen geld meer. „We hebben wegens de crisis onze verwachtingen moeten bijstellen”, zegt een woordvoerder van het vliegveld.

Na haar coullance jegens de spaarbanken haalt de centrale bank nu de teugels aan. De toezichhouder wil dat banken hun verliezen in de vastgoedsector alsnog nemen. Om ze hier toe te dwingen worden de eisen aan voorzieningen voor slechte leningen geleidelijk opgeschroefd. In het laatste kwartaal van 2009 maakte bijna de helft van de spaarbanken mede hierdoor verlies.

Het grootste probleem van de spaarbanken zijn evenwel niet de huizen die ze bezitten, maar de bouwgrond waarmee ze zijn opgescheept. „Grond vormt een veel groter deel van de schuldenportefeuille dan hypotheek”, zegt Mikel Echavarren van financieel advies- en investeringsbureau Irea, in Madrid. Bouwgrond is momenteel bijna niet te verkopen. „De prijs van grond daalt gemiddeld twee keer zo hard in waarde als woningen”, zegt hij. En de grondprijzen zullen volgens hem pas weer gaan stijgen, gemiddeld twee jaar nadat de huizenmarkt zich heeft hersteld. Volgens de centrale bank zal dat herstel waarschijnlijk pas in 2012 gebeuren. Echavarren: „Veel spaarbanken zullen dat niet redden.”

Regering en centrale bank sporen daarom de spaarbanken aan tot fusies en saneringen. Er is daartoe een herstructureringsfonds van bijna 100 miljard euro opgericht waaruit fuserende banken mogen lenen. Doel is dat van de 45 spaarbanken er maximaal 15 tot 20 banken overblijven. In heel het land voeren spaarbanken op het moment onderhandelingen, maar deze verlopen bijna allemaal moeizaam. Terwijl de tijd dreigt: van Brussel moet Madrid het herstructureringsfonds in juni van dit jaar alweer sluiten.

Als de herstructurering langer uitblijft, zo waarschuwt de gouverneur van de centrale bank, is



dat fnuikend voor de hele economie. „Het voedt het wantrouwen in Spanje.” Juist nu de financiële markten door de Griekse crisis en het snel opgelopen Spaanse begrotingstekort (10,2 procent van het bbp) al hypernervus zijn. Waarmee ook het risico op besmetting van de gezonde banken toeneemt.

Dat de herstructurering niet wil vlotten, komt vooral door verzet van regionale en plaatselijke politici. De cajas hebben geen aandeelhouders, maar worden bestierd als een particuliere stichting, met bestuursleden die deel uitmaken of sterk onder invloed staan van gemeentelijke, provinciale en regionale overheden. Zij vrezen dat hun lokale economieën schade ondergaan van het verlies van een eigen spaarbank. „Cajas zijn het durfkapitaal van lokale politici”, zegt Mikel Echavarren. „Zij willen hun cajas koste wat kost behouden.”

Bestuurders in Castilla-La Mancha verklaren nu Aeropuerto Central te willen redden. En daarmee wat over is van de spaarbank CCM. De invloedrijke regiopresident zegt het plan te steunen om met 100 miljoen euro overheidsgeld voor het vliegveld borg te staan. Een bron binnen de bankensector in de regio verklaart deze steun vanuit de cultuur in La Mancha. „Een beetje *caciquismo* (‘opperhoofdisme’) hoort er hier nu eenmaal bij.” Hij wijst erop dat de regiopresident goed bevriend is met twee belangrijke investeerders in het vliegveld. „En voor de regio is het momenteel veel goedkoper geld te lenen dan voor het bedrijfsleven. Dus zo help je elkaar dan. Winsten zijn privaat, verliezen zijn voor de overheid.”

Nu Spanje wegens zijn hoge begrotingstekort tot 2013 vijftig miljard euro wil gaan bezuinigen, begint ook bij de overheden het geld echter op te raken. Een hoge ambtenaar binnen het provinciebestuur zegt anoniem: „We willen graag helpen. Maar op onze manier. Ook wij verkeren in crisis, we hebben minder inkomsten en een periode van bezuinigingen voor de boeg.”

Vorige maand diende in Ciudad Real een faillissementsrechtszaak waarbij het plaatselijke bouwbedrijf Montreal zei nog 18 miljoen euro van het vliegveld tegoed te hebben. Een verzoek waarbij Cajastur, de spaarbank van Córdoba, zich aansloot, die zegt nog 17 miljoen van de luchthaven tegoed te hebben. De directeur van het vliegveld verdedigde tijdens de zitting de levensvatbaarheid van de onderneming door te wijzen op de mogelijke borg van 100 miljoen euro. Maar de werknemers van het bouwbedrijf weten wel beter, zij zijn sinds januari niet uitbetaald. Zij vrezen voor hun baan. Over de borg zijn zij niet enthousiast. „Als ik me niet vergis, is het publiek geld voor een geheel particuliere infrastructuur van twee vrienden van de regiopresident”, zegt een van hen. „Het enige dat ons belangrijk lijkt, zijn de tweehonderd werknemers en hun families die het risico lopen zonder baan achter te blijven, zonder salaris en zonder genoegdoening.”