

Column: Geef zorgvastgoed opnieuw waarde of de plek waar het hoort

22-10-2015 10:30

Marnix Norder, voorzitter van het Aanjaagteam langer zelfstandig wonen, roept bestuurders op hun zorgvastgoed stevig af te waarderen. Men zou zich te vaak te rijk rekenen. Volgens Norder staat zorgvastgoed in veel gevallen 50% hoger dan de daadwerkelijke marktwaarde in de boeken. Klopt dit? Moeten zorginstellingen zich grote zorgen maken?

Er heeft zich inderdaad een aardverschuiving in de zorg voorgedaan toen het kabinet in 2013 heeft ingezet op het scheiden van wonen en zorg. Maar wat wil de oudere consument zelf? Volgens Platform31 zou 20% van de ouderen toch in een verzorgingstehuis oude stijl willen verblijven, maar is dat financieel niet langer een optie. De vraag verschuift dan ook van een intramurale woonvorm naar langer zelfstandig wonen in een veilige woonomgeving met een wijkgerichte aanpak en aandacht voor 'welbevinden'. Oftewel, men blijft langer thuis.

Banken

Toch blijft er volumegroei. Zo verwacht de Rabobank een toename in zorgvastgoed van 52 miljoen m² in 2010 naar 78,5 miljoen m² in 2030. Maar er zal sprake zijn van een uitgestelde zorgvraag. En een andere zorgvraag met een groter individueel aanbod vanuit de particuliere markt of gemengde woon-zorg complexen. De consument wil kort in een lokaal klein zorgtehuis verblijven. De zorginstellingen sturen juist op continuïteit en voldoende zorgafzet met middelgrote zorginstellingen waar de consument lokaal én regionaal voor een kort tot middellang verblijf wordt opgevangen. Daar zit een discrepantie, een probleem.

En dan hebben we het nog niet over de financiering. Hierbij moet een onderscheid worden gemaakt tussen cruciale zorg – die nog wel wordt betaald via de Wet Langdurige Zorg – en niet-cruciale zorg waar de burger nu zelf voor opdraait. Grofweg het verschil tussen het verpleeg- en het verzorgingstehuis. Binnen het oude financieringsstelsel was zorgvastgoed een relatief veilige investering. Er waren contracten voor 20 jaar, kapitaallasten werden volledig door de overheid betaald. De waarde van zorgvastgoed werd op de jaarrekening vermeld door de historische uitgaven jaarlijks te verminderen met een afschrijving op basis van een door de overheid vastgestelde fictieve levensduur van 50 jaar. De resterende boekwaarde of verkoopopbrengst werd gewoon in de volgende 50 jaar meegenomen.

Zorgorganisaties liepen daardoor zelf geen risico. Dat is veranderd. De wereld ziet er nu heel anders uit. Zij zijn nu zelf verantwoordelijk voor de financiering, terwijl geldstromen zijn afgenomen en continuïteit niet langer is gegarandeerd. Het draait nu om de bedrijfswaarde en het verdienvermogen en die zijn onzeker. Dat weten ook de banken. Te optimistische aannames over de waarde van het vastgoed zijn dan ook volledig achterhaald. Als het vastgoed niet juist op de balans staat, is het niet een schatkist maar een molensteen die tot faillissement kan leiden. Bestuurders moeten dan ook taxateurs in de arm nemen om adviezen met realiteitszin te krijgen zodat hun vastgoed met de juiste waarde in de boeken staat.

Vastgoedstrategie

Bij een noodzakelijke nieuwe vastgoedstrategie horen vragen als: Waar wordt het meeste rendement uitgehaald? Welk alternatief biedt de beste boekwaarde? Wat ligt goed in de markt? Ook bij een nieuwe vastgoedstrategie kan de taxateur de bestuurder met grondig onderzoek en waardebepalingen terzijde staan; of het nu om verkoop, sloop, nieuwe combinaties van wonen en zorg of herbestemming gaat. Bij verkoop lijkt de marktwaardebepaling overigens makkelijker dan het is. Objectreferenties zijn immers schaars en vaak niet echt van toepassing op het object, dat zeer specifiek is. Ook transformatie naar wonen loont. Volgens het CBS is sinds begin 2012 het aantal extra woningen via zorginstellingen toegenomen met 8.611. Herbestemming

VASTGOED JOURNAAL

naar bijvoorbeeld een all-inclusive zorgconcept, een woonzorgcoöperatie of een studentenhotel zijn dan ook zeker opties die zorgvastgoed opnieuw waarde kunnen geven.

Een column van Hans van der Ploeg, directeur [VBO Makelaar](#).