VASTGOED JOURNAAL

# Referenties bij zorgvastgoed? Niet doen!

01-11-2017 14:21

**De waarde van zorgvastgoed wordt steeds belangrijker; niet alleen voor financiers maar ook voor de bestuurders zelf. Zij zijn immers verplicht om in de jaarrekening aan te geven welke risico's de organisatie loopt als het gaat om de waarde van haar vastgoed. Daarvoor is de boekwaarde (in de regel de waarderingsgrondslag) van belang, net als de bedrijfs- en de marktwaarde. Maar wat is de waarde van het vastgoed? Het antwoord is afhankelijk van een groot aantal factoren, maar referentieobjecten zijn vrijwel nooit bruikbaar.**

Bij de vraag naar de waarde gaat het vooral om vastgoed met een toelating dat valt onder de Wet toelating zorginstellingen (WTZi). Daarvan is alleen bekend dat de bekostiging vanaf 2018 integraal is (vastgoedopbrengsten en zorgopbrengsten zijn niet meer gesplitst) en dat die onderhandelbaar is.

**Containerbegrip?**
Zorgvastgoed wordt vaak als containerbegrip gebruikt, maar de transacties die in het nieuws komen, hebben met name betrekking op verzorgingshuizen en woonlocaties waar zorg wordt aangeboden. We kunnen zorgvastgoed verdelen in de volgende categorieën: wonen ondersteund met verzorging, behandeling/dagbesteding en verzorging ondersteund met verblijf.

Onder deze laatste categorie vallen bijvoorbeeld GGZ-klinieken of zwaardere gehandicaptenzorg. Het aantal transacties voor die laatste groep is heel beperkt. Eigenlijk zien we vooral transacties voor de eerste categorie. Soms gaat het dan om sale en lease back, maar we zien ook vastgoed dat wordt ingezet voor alternatief gebruik.

**Correcte waarde?**
Hoe bepalen we de correcte waarde van zorgvastgoed, dat zo veel facetten kent? Net als bij andere categorieën vastgoed is de waarde in hoge mate afhankelijk van de opbrengsten. Bij zorgvastgoed is de opbrengst soms gebaseerd op de te ontvangen bekostiging. De zorgzwaarte is dan bepalend. Het Zorgkantoor let niet alleen op prijs maar ook op kwaliteit van zorg: de omvang en de mate waarin voldaan kan worden aan de gestelde eisen.

Voor de waardering van zorgvastgoed is de exploitatie dus ook van belang. Dat geldt overigens niet voor panden die niet onder de WTZi vallen: in dat geval wordt de waarde veelal gebaseerd op de alternatieve aanwending. Dan speelt ook de bestemming een rol, net als de mate waarin die kan worden gewijzigd. Ook de vraag of het een specifiek object betreft, is belangrijk. En soms wordt het object nog een – lange of korte – tijd verhuurd door de verkopende organisatie.

**Werk aan het zorgvastgoed!**
Er is dus sprake van een grote verscheidenheid in het type objecten én in opbrengsten. Verschillen zijn er ook in de mate waarin een bestemming gewijzigd kan worden van maatschappelijk in een andere bestemming zoals wonen. Daarom is het niet zomaar mogelijk om met een algemeen referentiecijfer te werken. Om een referentie te kunnen gebruiken, moeten we de achterliggende transactie kennen.

Daaruit blijkt of het gaat om een verhuurd object (en wie de risico's van leegstand voor zijn rekening neemt) en waarop de opbrengst is gebaseerd. Dan wordt ook duidelijk of de hurende organisatie rekening heeft gehouden met wijziging van bekostiging (o.a. scheiden van wonen en zorg); inclusief het risico op discontinuïteit. En in hoeverre is rekening gehouden met een wijziging van de bestemming? En is er sprake van een noodzakelijke investering? Het moge duidelijk zijn: toepassing van een referentie zonder meer is in deze

specifieke categorie vastgoed onmogelijk.

*Bert Scherpenzeel REV is bestuurslid sectie Bedrijfsmatig Vastgoed van brancheorganisatie VBO Makelaar*

Rogier Hentenaar