VASTGOED JOURNAAL

Waarde van zorgvastgoed met of zonder exploitatie?

15-08-2018 10:50

De waarde van het vastgoed is onderdeel van de balans van zorgorganisaties. De waarderingsgrondslag van de boekwaarde (de historische kostprijs verminderd met afschrijvingen) wordt dan getoetst aan de bedrijfswaarde. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is dit op hoofdlijnen beschreven. Er moet eveneens een beeld zijn van toekomstige kasstromen. Telkens opnieuw blijkt dat er geen eenduidige waardebepaling is. Daarin moet wat mij betreft snel verandering komen.

De bedrijfswaardebepaling kan door de zorgorganisatie zelf worden uitgevoerd of door een derde partij, zoals de taxateur. In de zorgsector leidt dat tot verschillende methodes van waardebepaling. Het verschil zit met name in de keuze van het niveau (gebouwniveau of portefeuilleniveau) en in de wijze waarop – toekomstige – kasstromen worden berekend. Is de exploitatie van de zorg – en dus de inzet van personeel – onderdeel van de kasstroom? Dat beïnvloedt de waarde van het object. Is de zorgexploitatie negatief, dan kan dat leiden tot een waardedaling van het object. Omgekeerd kan natuurlijk ook.

De basis van de waarde
In de IFRS (International Financial Reporting Standards) en de EVS (European Valuation Standards) is vastgelegd dat de waarde van het bezit moet worden bepaald. Dat betekent theoretisch dat er geen rekening kan worden gehouden met de inzet van personeel. De waarde van het object moet bepaald worden zonder rekening te houden met de zorgexploitatie. Echter: er moet wel rekening worden gehouden met de mogelijkheid om zorg aan te bieden. Looplijnen zijn daarvan een voorbeeld.

Om in lijn te blijven met het gedachtegoed van de IFRS en de EVS is het logisch om bij de bepaling van de waarde alleen rekening te houden met de kasstromen die sec aan het vastgoed toe te rekenen zijn. Dat vraagt om grote zorgvuldigheid bij het bepalen van de kasstromen. Én om kennis van de zorg en van de exploitatie van zorgvastgoed. Welke kasstromen zijn er? En gedurende welke termijn moet de taxateur rekening houden met die kasstromen?

Duidelijkheid gevraagd!
Dat we niet op de ingeslagen weg moeten doorgaan, lijkt me zonneklaar. Er moet eenduidigheid komen over de vraag of de waarde op gebouwniveau of op portefeuilleniveau moet worden bepaald. Het is dan ook volkomen logisch om te waarderen in lijn met de IFRS en de EVS. In alle gevallen moet een eenduidige waardebepaling voorop staan. Die conclusie moet mijns inziens worden onderschreven door alle betrokkenen. Het belang van een correcte waardebepaling is immers groot.

Mijn voorstel: laten we als taxateurs het voortouw nemen om tot een eenduidige wijze van bepaling van de waarde te komen. Daarbij brengen we dan ook de risico's in kaart die met het vastgoed zijn verbonden. De marktwaarde bijvoorbeeld, waarbij geen rekening wordt gehouden met de inzet van het gebouw voor de zorg. De bestuurder kan op die manier in de jaarrekening de risico's inzichtelijk maken die verbonden zijn aan het vastgoed. Dan hoeft hij – in geval van discontinuïteit van de organisatie – in elk geval niet zijn eigen huis te koop te zetten.

Een bijdrage van Bert van Scherpenzeel MRE MRICS REV, RICS Registered Valuer en bestuurslid sectie Bedrijfsmatig Vastgoed VBO Makelaar.