

Marktwaaarde thans ook in zorgvastgoed in opkomst

19-10-2021 11:50

Vanaf medio 2022 zullen Nederlandse zorginstellingen hun vastgoed verplicht op marktwaaarde moeten gaan taxeren. Deze verandering komt voort uit een nieuw uitgevaardigde richtlijn van de European Banking Authority. De Nederlandse Bank (DNB) heeft aangegeven deze richtlijn integraal te zullen gaan volgen. Joost Daalmans van BDO REVS licht de maatregelen en kansen toe.

De vorige financiële crisis heeft enkele lessen opgeleverd ten aanzien van zogenoemde non-performing loans. De banken, ook in Nederland, hebben destijds een groot aantal leningen moeten sluiten vanwege onvoldoende onderliggend onderpand. Om een goed inzicht in de waarde van het onderpand te verkrijgen dient er een externe, NRVV-proof, waardering opgesteld te worden door een ter zake deskundige externe taxateur.

Door het invoeren van de verplichting voor het hanteren van de marktwaaarde voor zorginstellingen dient vervolgens beter te worden gekeken naar de onderliggende parameters en drijvers van de waarde van het onderliggende vastgoed. Naar verwachting zal medio 2022 al het vastgoed op basis van marktwaaarde gewaardeerd moeten worden, maar voor het aanvragen van nieuwe leningen zullen de nieuwe regels al vanaf medio 2021 gelden, waarbij de marktwaaarde leidend zal zijn voor het bepalen van de onderpandwaarde.

Een grote verandering in de visie op en het financiële beheer het vastgoed

In de cure & care sector wordt al wel getaxeed op marktwaaarde, de partijen die dit doen bevindingen zich echter in de minderheid. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld te vinden in de woningcorporatiesector. De invoering van de marktwaaarde heeft een grote impact op de wijze waarop zorginstellingen met vastgoed- en datamanagement omgaan. Zorginstellingen kunnen hierbij uiteraard goed lering trekken uit de lessen die corporaties vanaf 2016 tot op heden hebben geleerd. Een van de meest belangrijke lessen is het managen van de benodigde informatie en data welke benodigd is voor de waarderingen, er dient bijvoorbeeld brondata in kaart te worden gebracht van al het vastgoed wat in bezit is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de aanwezige kadastrale percelen en dergelijke.

Kansen om financieringsruimte te vergroten en asset management te starten

In het kader van het bepalen van de onderpandwaarde voor een financiering bieden taxaties tegen marktwaaarde kansen om de financieringsruimte te vergroten om te investeren in de kwaliteit van het vastgoed. Volgens makelaarsorganisatie Capital Value is inmiddels het overgrote deel van het zorgvastgoed verouderd en voldoet het vaak niet meer aan de wensen van de organisatie en/of de gebruikers. Door te investeren in vernieuwing en/of uitbreiding kan het vastgoed wellicht de gewenste zorgexploitatie op duurzame wijze blijven ondersteunen. Naast de toepassing ten behoeve van de jaarrekening en financiering kan de marktwaaarde ook van grote meerwaarde zijn voor het verder optimaliseren van de portefeuille door bijvoorbeeld het voeren van actief asset management beleid.

Volgens Joost Daalmans van BDO REVS kan dit het volgende effect hebben: "Net zoals in de woningcorporatiesector kan de invoering van de marktwaaarde als waarderingsbegrip in de branche een positief effect hebben op de professionalisering van de vastgoedafdelingen en de daar uitgevoerde asset management, alleen al het in kaart brengen van de juiste informatie en eigenschappen van het vastgoed vergroten de sturingsmogelijkheden."

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. | Branchegroep Bouw & Vastgoed

Joost Daalmans MSc MRICS RT RDMW

E: woz@bdo.nl | W: www.bdo.nl/nl-nl/branches/bouw-vastgoed

VASTGOED JOURNAAL

Redactie