

NOTITIE

Q&A taxeren zorgvastgoed

Datum: 30 juni 2021

Kerninformatie:

Vanaf 1 juli 2021 zijn banken verplicht om de marktwaarde van het vastgoed als onderpand bij financieringen iedere drie jaar door een onafhankelijk taxateur te laten bepalen. Die verplichting vloeit voort uit richtlijnen van de Europese Bankenautoriteit (EBA). De Q&A biedt inzicht in elementen van de minimale uitwerking.

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) benadrukt dat banken individueel vrij zijn om taxatiebeleid te formuleren dat voldoet aan EBA Guidelines Loan Origination & Monitoring (EBA GLOM). Zorginstellingen worden daarom geadviseerd om in gesprek te gaan met de eigen bank(en). Het taxatiebeleid van de banken is uiteindelijk leidend en kan per bank - vanuit commerciële overwegingen - verschillen.

1. Achtergrond

Waarom moet er worden getaxeed?

- Toezichthouders zijn naar aanleiding van de eerdere kredietcrisis en het harmoniseren van het verstrekken van financiering en monitoren van alle leningen in Europa, over alle sectoren heen, extra kritisch geworden op het kunnen ontstaan van Non-Performing Loans. De toezichthouders zijn van mening dat de hieraan verbonden risico's beperkt worden als een financiering in de juiste verhouding staat tot de waarde van het onderpand.
- De European Banking Authority (EBA) heeft hiervoor richtlijnen voor banken opgesteld. Banken zijn verplicht om zowel bij het verlenen van krediet als tijdens de looptijd van het krediet de marktwaarde van het onderpand te gebruiken. Zo hebben banken een verondersteld betere inschatting van de waarde van het onderpand wanneer zij een zorgorganisatie financieren.

Wat zijn de tijdslijnen voor de invoering van de taxatieregels?

- EBA GLOM gaan in per 1 juli 2021. Vanaf dan moet al het nieuw te financieren zorgvastgoed worden getaxeed.
- Bij financieringen boven de EUR 3 miljoen moet het zorgvastgoed minimaal iedere drie jaar opnieuw worden getaxeed.
- Het eerste jaar van de regelgeving, van 1 juli 2021 tot 1 juli 2022, is een overgangsjaar:
 - In die periode hoeft alleen het nieuw te financieren vastgoed getaxeed te worden en/of indien sprake is van een materiële wijziging van de waarde van het vastgoed (bijvoorbeeld door een verbouwing of wijziging gebruik). Bij een wijziging in de kredietovereenkomst hoeft het bestaande vastgoed niet opnieuw getaxeed te worden.
 - Alle taxaties, die vanaf 1 juli 2021 gedaan worden, dienen wel aan de nieuwe eisen te voldoen.
- Vanaf 1 juli 2022 moet bij het verstrekken of wijzigen van een (lopende) financiering de gefinancierde vastgoedportefeuille voorzien zijn van een actueel taxatierapport.
- Als er geen nieuwe financiering aangetrokken is, moet voor financieringen boven de EUR 3 miljoen toch voor het gehele vastgoed, dat als onderpand dient voor de financiering voorzien zijn van een actueel taxatierapport beschikbaar zijn, dat maximaal drie jaar oud is. Banken hebben tot uiterlijk 30 juni 2024 de tijd om het gefinancierde vastgoed van een actueel taxatierapport te voorzien. Als echter de meest recente WOZ waarde voor het van kracht worden van deze richtlijn bijvoorbeeld van oktober 2020 dateert, verschuift deze uiterste datum naar oktober 2023 (drie jaar na dato van de laatste taxatie).

Welk vastgoed moet er getaxeed worden?

- Vastgoed in eigendom van de zorginstelling waar in verband met financiering hypotheekrecht aan de financier is verstrekt.
- Huurpanden in eigendom van een verhuurder hoeven dus niet voor de kredietovereenkomst met de bank getaxeed te worden. Let op, indien sprake is van "intercompany verhuur" en verhuurder behoort tot de gefinancierde entiteit, dan dienen deze panden wel getaxeed te worden.

Wat zijn de basisvereisten van een taxatie?

EBA GLOM geven drie randvoorwaarden aan een taxatie:

- taxatie dient te zijn uitgevoerd door een gecertificeerd taxateur;
- taxatie wordt (in generieke zin) verricht in opdracht van de bank;
- taxatie leidt tot een waardering op marktwaarde.

Een WOZ-waardebepaling voldoet niet altijd aan deze eisen.

Wat gebeurt er als er niet tijdig een taxatie kan worden verkregen?

- Wanneer er geen marktwaarde van het zorgvastgoed aan de bank verstrekt wordt, kan dat impact hebben op de financieringsvoorwaarden. Banken maken hierin eigen (commerciële) afwegingen. In overleg proberen bank(en) en zorginstelling tot een oplossing te komen.
- Indien een oplossing niet mogelijk blijkt, kan het gebrek aan een marktwaarde leiden tot aanpassing van de financiering(condities). Ga hierover in overleg met de bank.

2. Type scenario's en tijdslijnen

Wat moet een zorginstelling doen die voor 1 juli 2022 een nieuwe financiering wil?

Indien de financiering met vastgoed als zekerheid minder dan onder EUR 3 miljoen bedraagt, hoeft tot die tijd alleen het nieuw te financieren vastgoed getaxeerd te worden.

Indien de financieringsbehoefte boven de EUR 3 miljoen is, ontstaan twee mogelijkheden:

- Alleen het nieuw te financieren vastgoed laten taxeren en voor de overige financieringen de bestaande (maximaal drie jaar oude) WOZ-taxatie(s) aanleveren. De aanwezigheid van een taxatie van het bestaande vastgoed kan dan worden uitgesteld tot uiterlijk 30 juni 2024.
- Al het gefinancierde vastgoed laten taxeren (en vervolgens minimaal iedere drie jaar laten hertaxeren).

Wat moet een zorginstelling doen die vanaf 1 juli 2022 een nieuwe financiering of wijziging van de lopende kredietovereenkomst wil?

Bij een totale financiering onder de EUR 3 miljoen:

- Alleen het nieuw te financieren vastgoed laten taxeren en voor het overige gefinancierde vastgoed de meest recente (WOZ)-taxatie aanleveren.

Bij een totale financiering boven de EUR 3 miljoen:

- Al het gefinancierde vastgoed taxeren en bij deze leningen moeten taxaties van het vastgoed (als onderpand) ten minste iedere drie jaar herzien worden.

Wat moet een zorginstelling doen vanaf 1 juli 2022, als er geen nieuwe financieringen of wijzigingen in de kredietovereenkomst zijn?

Bij een totale financiering onder de EUR 3 miljoen hoeft geen actie te worden ondernomen.

Bij een totale financiering boven de EUR 3 miljoen zal een zorginstelling het gefinancierde vastgoed in opdracht van de bank(en) moeten laten taxeren, zodra de datum van de laatste taxatie ouder dan 3 jaar is. Bovendien dient het vastgoed om de drie jaar opnieuw getaxeerd te worden conform de vereisten.

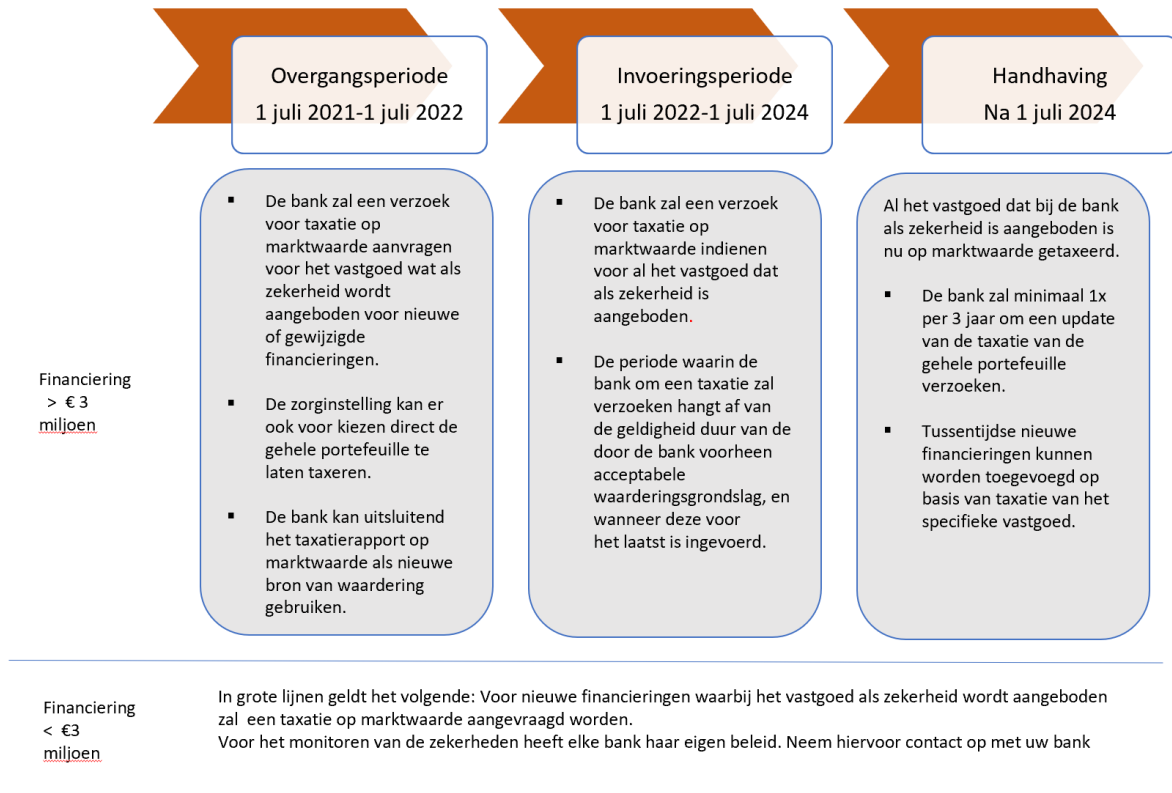
Hoe lang is een taxatie geldig?

Bij een totale financiering onder de EUR 3 miljoen is alleen bij een nieuwe financiering of wijziging van de kredietovereenkomst een taxatie benodigd van maximaal drie jaar oud (te meten vanaf de peildatum). Voor het vastgoed waar geen taxatie van maximaal drie jaar oud beschikbaar is, ontvangt de bank nog graag jaarlijks de WOZ-taxaties.

Bij een totale financiering boven de EUR 3 miljoen dient al het gefinancierde vastgoed minimaal om de drie jaar opnieuw getaxeerd te worden (te meten vanaf de peildatum).

- Tot uiterlijk 1 juli 2022 kan hier worden volstaan met de huidige voor de bank acceptabele marktwaarde bepaling van maximaal drie jaar oud (te meten vanaf de waarde peildatum), indien er geen nieuwe financieringen zijn.
- Tot uiterlijk 1 juli 2024 kan hier worden volstaan met de huidige voor de bank acceptabele marktwaarde bepaling van maximaal drie jaar oud (te meten vanaf de waarde peildatum), indien er geen wijzigingen* of nieuwe financieringen zijn.

Type scenario's in schema



3. Bepalingen rondom waardering

Wat is de invloed van verduurzamingsmaatregelen op de marktwaarde?

Dit is casus afhankelijk en hangt sterk samen met hoe de markt zich op dit gebied gaat ontwikkelen. Deze vraag speelt breder dan alleen het zorgvastgoed. De marktwaarde van een vastgoedobject wordt – afhankelijk van de methode - bepaald door de kasstromen die het object aan inkomsten en uitgaven kan opleveren en het risico dat in deze kasstromen kan zitten. Bij duurzame panden bestaat de mogelijkheid dat de kasstromen hoger kunnen liggen en het (financieel) risico voor de bank lager, mede gedreven vanuit toezichhoudend kader. De taxateur zal de mate van duurzaamheid in toenemende mate meenemen in de elementen van de waardering (zie paragraaf 8).

Wat is het verschil tussen bedrijfswaarde en marktwaarde?

EBA schrijft voor dat banken hun onderpand op marktwaarde laten taxeren. Marktwaarde is gedefinieerd in de International en European Valuation Standards (IVS/EVS) en moet door een geregistreerd taxateur worden bepaald. De bedrijfswaarde is een ander waarde begrip en is niet opgenomen in de IVS/EVS. Dit waarde begrip komt voort uit de jaarverslaggeving en er kunnen grote verschillen zijn tussen deze waarde begrippen. Daarom is het niet mogelijk om de bedrijfswaarde te gebruiken ten behoeve van financieringsdoeleinden bij de bank.

Wat is de waarderingmethodiek?

De taxateur is – afhankelijk van de opdrachtverstrekking vanuit de bank - vrij om de methode te bepalen die hij/zij gebruikt om de marktwaarde te bepalen. Dit zal over het algemeen de inkomstenmethode (Discounted Cash Flow methode), de comparatieve methode en/of de kostenmethode zijn.

Marktwaardetaxaties gaan uit van het meest doelmatig en doeltreffend gebruik (Highest and Best Use, HABU). Dit betekent dat binnen de bestemming gekeken wordt naar de meest optimale aanwending. Voor zorgvastgoed met de bestemming zorg, zal dit een efficiënte zorgexploitatie zijn, waarvan een deel van de omzet aan het vastgoed toegerekend kan worden.

De kasstromen die de taxateur meeneemt in de taxatie zullen alleen de vastgoed kasstromen zijn. Het is wel mogelijk dat deze worden afgeleid van de integrale kasstromen. De taxateur zal dan bepalen welk deel van de totale kasstroom aan het vastgoed toegerekend kan worden.

Wat is de relatie tot de Weighted average cost of capital (WACC)?

Indien een taxateur gebruik maakt van de WACC is het aan de taxateur om de gekozen percentages nader toe te lichten en te onderbouwen.

Vanuit het verleden is het te doen gebruikelijk dat er gefinancierd werd op basis van stichtingskosten. In de stichtingskosten waren niet alleen het gebouw maar ook afwerking als bijvoorbeeld vloer- en wandafwerking meegenomen. Hier tegenover stond de bekostiging (NHC of anderszins). Vanuit bekostigingsperspectief was dit overigens ook logisch, omdat een deel van de bekostiging bedoeld is voor bijvoorbeeld vloer- en wandafwerking. Nu er op marktwaarde gewaardeerd gaat worden is het de vraag of er bij het bepalen van de marktwaarde uitgegaan mag worden van een voortdurende voortzetting van de exploitatie door de debiteur. Hoe zit dat?

De bekostigingsstructuur van de zorgpartij is de bron van inkomsten. Bij vastgoedobjecten met alleen een zorgbestemming zal deze bekostigingsstructuur een rol moeten spelen in de taxatie. Dit wil niet zeggen dat de volledige NHC als vastgoedkasstroom gezien kan worden. De taxateur zal in zijn taxatie verantwoorden en onderbouwen hoe en waarom hij dit heeft gedaan.

Tot slot, bij marktwaarde taxaties dient het vastgoed getaxeerd te worden. Als er sprake is van een turn-key situatie dient de taxateur te beschrijven op welke wijze de taxateur daarmee om is gegaan in de waardering.

Waar moet een zorginstelling op letten bij contracteren van een taxateur? Is er bijvoorbeeld een aandachtspuntenlijst te maken voor taxateurs?

De bank is opdrachtgever van de taxatie. Elke bank kan, vanuit EBA GLOM, eigen beleid ontwikkelen en aanvullende eisen stellen aan taxateurs. Het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) stelt de regels vast waar iedere taxateur zich aan dient te houden. Die regels zijn op hun beurt afgeleid van (inter)nationale waarderingsregels.

4. Opdrachtgeverschap

Wie is opdrachtgever van de taxatie?

De opdracht voor taxatie wordt altijd door een bank gegeven, omdat de waardering voor banken van belang is vanuit EBA GLOM. De procedure hangt af van de financieringsstructuur. Er zijn verschillende mogelijkheden:

Eén bank:

De bank geeft de opdracht tot taxatie aan een taxateur.

Meerdere banken:

- Syndicaat financiering: Zekerheden agent geeft de opdracht namens alle banken betrokken in de clubdeal.
- Bilaterale financiering met een zekerheden agent: zekerheden agent geeft de opdracht namens alle banken
- Meerdere bilaterale financieringen met elke eigen zekerhedenpool: In dit geval zijn er meerdere opties:
 - Elke bank verzoekt separaat om een taxatie, waardoor er (in theorie) meerdere taxateurs het vastgoed kunnen waarderen.
 - De zorgorganisatie zorgt er zelf voor dat, zodra een bank het verzoek indient voor een taxatie, deze uitgebreid wordt tot al het gefinancierde vastgoed. In de praktijk kan dat betekenen dat de initiërende bank – als dat past binnen het eigen taxatiebeleid - verzocht wordt om gebruik te (laten) maken van een “reliance letter.” Op die manier kunnen andere banken van de oorspronkelijke opdrachtgever gebruik maken van hetzelfde taxatierapport.

5. Gevolgen voor de jaarrekening¹

Wat wordt er gedaan met de marktwaarde? Wordt die vergeleken met de boekwaarde en de bedrijfswaarde? Gaat de accountant hiernaar kijken bij de jaarcontrole? Indien de marktwaarde lager is dan de boekwaarde, is er dan sprake van impairment?

De marktwaarde speelt geen directe rol bij de waardering van vastgoed van de zorginstelling in de jaarrekening. Uitgangspunt is hierbij in vrijwel alle jaarrekeningen historische kostprijs onder aftrek van reële afschrijvingen. Indien er op basis van zichtbare/verwachte tekorten aanleiding is voor een impairment toets (dus alleen dan) moet door de zorginstellingen de hoogste van de bedrijfswaarde of de directe opbrengstwaarde worden aangehouden. Veelal is bij een normale exploitatie de bedrijfswaarde hoger dan de directe opbrengstwaarde. Indien deze hoger is dan de boekwaarde, is er geen sprake van een afwaardering in de jaarrekening. De marktwaarde zal een afspiegeling zijn/beste benadering zijn van de verkoopwaarde; de marktwaarde functioneert dan als toets punt. Ingeval van verliezen en dus een onacceptabele exploitatieontwikkeling en er is sprake van een afwaarderingsverplichting omdat de boekwaarde boven bedrijfswaarde en directe opbrengstwaarde ligt, dan kan de marktwaarde een rol spelen.

Onderwerp	Uitgangspunt waardebepaling EBA-richtlijnen Banken	Uitgangspunt verslaglegging zorginstellingen
Perspectief	Discontinuïteit	Continuïteit (tenzij anders vermeld)
Focus <u>risico-analyse</u>	Uitwin-scenario	<u>Going Concern</u> (tenzij anders vermeld)
Waardebegrip	Directe opbrengstwaarde	Hoogste van directe en indirecte opbrengstwaarde
Aggregatieniveau	Afzonderlijke locatie	Kasstroom genererende eenheid (een afzonderlijke locatie of meerdere van elkaar afhankelijke locaties die bij elkaar horen en/of samen geëxploiteerd worden)
Interne en externe ontwikkelingen	Kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op de directe opbrengstwaarde	Kunnen een aanleiding zijn voor het opstellen of actualiseren van een impairment -analyse

Lagere waardering van vastgoed leidt tot mogelijk impairment en hogere waardes leidt mogelijk tot hogere heffingen en belastingen? (bv. gemeenten). Is de impact wel goed in kaart gebracht? Loopt hier al actie op?

De taxaties zijn vertrouwelijk en alleen beschikbaar voor de financiers en de gefinancierde. Dit zijn dus geen openbare stukken die evenmin worden gemeld in het jaarverslag. Daarmee is dit ook niet beschikbaar voor gemeenten en andere heffingspartijen om de hierin opgenomen waarden als uitgangspunt te nemen.

¹ De twee vragen over de gevolgen voor de jaarrekening zijn beantwoord met behulp van accountants. NVB poogt niet op de stoel van accountants plaats te nemen.

6. Betrokkenheid van het Waarborgfonds voor de zorg of andere financiers

Krijgt een zorginstelling te maken met een taxatieverplichting als een andere financier dan een bank betrokken is?

- EBA GLOM zijn specifiek bedoeld kredietinstellingen en beleggingsondernemingen zoals bedoeld in of Artikel 4(1) van EU Verordening Nr. 575/2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen.
- De invloed van de financiering die onder verstrekking van onderpand aangetrokken is bij EIB of andere investeerders hangt af van de financieringsvoorwaarden die met hen zijn overeengekomen.

Krijgt een zorginstelling te maken met een taxatieverplichting bij een door het WFZ geborde lening?
Het WFZ zal deelnemende instellingen niet verplichten tot een taxatie. Verreweg de meeste WFZ-deelnemers hebben echter ook niet-geborgde leningen, waarmee de taxatieplicht ook voor hen van toepassing is.

7. Voorbereiding door zorginstelling

Welke algemene benodigde informatie is nodig voor een taxatie?

- Plattegrondtekeningen
- Meetcertificaat conform NEN 2580 (of uniform metrageoverzicht)
- Functie(s) in het gebouw, bouwjaar en volledige adresgegevens
- Overzicht renovaties/ investeringen afgelopen 5 jaar
- Onderhoudsrapporten (MeerJarenOnderhoudsPlan)
- Milieugegevens (bijvoorbeeld bodenonderzoek, asbestinventarisatie, legionellaonderzoek en/of de aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks
- Aanwezigheid van (on)zichtbare bouwkundige gebreken
- Overzicht met alle eigenaarlasten
- Kadastrale gegevens
- Bestemmingsplaninformatie
- Eigendomsakte/erfpachtovereenkomst (indien van toepassing).

Welke specifieke benodigde informatie hebben zorginstellingen nodig voor taxaties?

- Contactpersoon en telefoonnummer voor opname/inspectie van het/de object(en)
- Beschrijving van het type zorg
- Indien Wlz (Wet langdurige zorg): welke leveringsvorm geldt er (ZIN/VPT/MPT/PGB)
- Inzicht in de zorgzwaarte per object (ZZP indicatie) van de bewoners
- Aantal zorgplaatsen/wooneenheden
- Exploitatiegegevens van de zorgexploitanten (jaarrekeningen van afgelopen jaren en prognose voor de komende jaren)
- Bij een verhuursituatie de huurovereenkomsten, addenda en een overzicht van de actuele huursituatie (huurinkomsten, expiratedatums, opzeggingen, overige bijzonderheden)
- Bij een eigenaar-/gebruiker-situatie inzage over de zorgproductie van afgelopen jaren (aantal plaatsen, (gemiddelde) zorgproductie, bezettingsgraad, gemiddeld tarief) en prognose voor de komende jaren.

8. Duurzaamheid

Welke kansen biedt de regelgeving?

Het vastgoed in de gezondheidszorg bedraagt 7% van de gebouwde omgeving (in vierkante meter) in Nederland en heeft daarmee de potentie om impactvol bij te dragen aan de landelijke CO₂-reductiedoelstelling.² In de routekaarten – die zorginstellingen in toenemende mate ontwikkelen – zal aandacht komen voor verduurzamingsinvesteringen in vastgoed. Taxateurs zijn in bredere zin bezig om kennis en ervaring op te doen ten aanzien van verduurzaming. Zo is in samenwerking tussen NVB en taxateurs het duurzaamheidstaxatiemodel van kantoren ontwikkeld. Taxateurs nemen de mate van duurzaamheid dus steeds beter mee in een taxatierapport. Dit kan zorginstellingen helpen om gerichte keuzes te maken in hun eigen verduurzamingsoperatie.

Algemene benodigde informatie over duurzaamheid:

- Energielabel en energieverbruik
- Informatie over het object zoals het kunnen openen van ramen, gebruik van LED verlichting en hergebruik van water
- Eventuele certificaten als BREEAM
- Informatie over verwarmingsinstallaties, duurzame energiebronnen en isolatie.

9. Slotbepaling

Disclaimer

De inhoud van deze Q&A is met zorgvuldigheid samengesteld vanuit EBA GLOM³. Echter, voor de juistheid en volledigheid ervan kan niet worden ingestaan. De Nederlandse Vereniging van Banken geeft geen enkele garantie noch aanvaardt zij enigerlei aansprakelijkheid voor de inhoud.

Contactinformatie

Nederlandse Vereniging van Banken
Michiel Kuiper
Adviseur Beleid
T 020 550 28 88
E kuiper@nvb.nl
www.nvb.nl

² Nederlandse Vereniging van Banken (2019). *Van Bricks naar Clicks: naar een betere financiering van de zorg*

³ <https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/GLOM-on-loan-origination-and-monitoring>