

Factsheet nieuwe richtlijn voor (her)waarderen zorgvastgoed

De European Banking Authority (EBA) heeft een nieuwe richtlijn voor banken opgesteld. De kern van de richtlijn gaat over het beoordelen van de kredietwaardigheid en de terugbetaalcapaciteit van kredietnemers.

Financieringen van zorgvastgoed hebben niet altijd de marktwaarde als onderpand. In de praktijk is de financiering in enkele gevallen gebaseerd op de herbouwwaarde, bedrijfswaarde, WOZ-waarde of bij nieuwbouw op de stichtingskosten. In de nieuwe richtlijnen is bepaald dat bij kredietverlening met betrekking tot zakelijk onroerend goed de marktwaarde van het "gehypothekeerde zakelijk onroerend goed" inzichtelijk moet zijn. Er moet voor elk onroerend goed dat als zekerheid dient een volledig taxatierapport liggen. De waarde moet frequent gemonitord en herwaardeerd worden.

Wat zijn de deadlines volgens de nieuwe richtlijn?

- Voor nieuw te financieren vastgoed gaat de nieuwe EBA-richtlijn per 1 juli 2021 in.
- Uiterlijk 1 juli 2022 moet voor al het gefinancierde vastgoed een actueel taxatierapport met de marktwaarde van het verstrekte onderpand voorhanden zijn.

Zorgpartijen, wat nu?

Met name voor de eigenaren van zorgvastgoed is deze richtlijn ingrijpend. Er zal voor een (groot) gedeelte van de portefeuille een marktwaardetaxatie uitgevoerd moeten worden. Het (her) taxeren van de volledige portefeuille vergt veel werk en financiële middelen. Er wordt op het moment nog flink vergaderd over de impact van de richtlijn, waardoor het aan te raden is om nog even te wachten met eventuele vervolgstappen. Naar verwachting volgt op korte termijn een publicatie van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) met daarin aanvullende informatie voor de zorgbranche.

Wat kunt u alvast doen?

- Breng alvast de benodigde data op orde zodat de panden efficiënt getaxeerd kunnen worden indien dit nodig blijkt te zijn.
- Is uw financiering gebaseerd op de marktwaarde? Als de financiering gebaseerd is op een andere waarde is het goed om na te gaan of er een groot verschil is met de marktwaarde.
- Werkt u aan een businesscase of strategisch vastgoedplan? Neem dan naast de boek- en bedrijfswaarde ook de marktwaarde op. Met name als er sprake is van een financiering of toekomstige financiering, u kunt dan eventuele risico's vooraf inzichtelijk maken.

Van de nood een deugd maken

Als er een plicht komt voor het laten taxeren van uw panden kunt u de taxatie tevens gebruiken voor meer doeleinden.

- U kunt taxaties gebruiken om de risico's van uw portefeuille beter in beeld te krijgen.
- U kunt hold-sell analyses maken op basis van zowel de bedrijfs- als marktwaarde.
- Een taxatierapport geeft een goed overzicht van de mogelijkheden van een object, de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke aspecten, de positie in de markt alsmede de alternatieve aanwendingsmogelijkheden.
- Inzicht in de marktwaarde geeft u de mogelijkheid om actief te sturen op waardeontwikkeling.

Meer informatie?

Wij hebben korte lijnen met de financiers en laten ons dan ook op de hoogte houden van de ontwikkelingen met betrekking tot deze nieuwe richtlijn. Zodra er meer informatie beschikbaar is, zullen wij dit publiceren. Heeft u al een aantal vragen? Neem vrijblijvend contact met ons op via info@tizv.nl of bel ons op 088-5550444.

Hilversum, 1 maart 2021