

Factsheet nieuwe richtlijn voor (her)waarderen zorgvastgoed

De European Banking Authority (EBA) heeft een nieuwe richtlijn voor banken opgesteld. Deze is 1 juli 2021 ingegaan. 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 op uiterlijk

30 juni 2024. De waarde moet frequent (eens per 3 jaar) gemonitord en herwaardeerd worden.

Wat is het tijdsad voor de nieuwe richtlijn?

- Voor nieuw te financieren vastgoed is de nieuwe EBA-richtlijn **1 juli 2021** ingegaan. Al het nieuw te financieren vastgoed en vastgoed waar sprake is van een materiële wijziging (verbouwing of wijziging gebruik) moet getaxeerd worden.
- Vanaf **1 juli 2022** moet bij het verstrekken of wijzigen van een (lopende) financiering al het gefinancierde vastgoed voorzien zijn van een taxatierapport van de marktwaarde.
- Vinden er geen wijzigingen of nieuwe financieringen plaats? Dan moet uiterlijk **30 juni 2024** al het gefinancierde vastgoed voorzien zijn van een actueel taxatierapport (maximaal 3 jaar oud) van de marktwaarde.

	Overgangperiode 1 juli 2021 - 1 juli 2022	Invoeringsperiode 1 juli 2022 - 1 juli 2024	Handhaving Na 1 juli 2024
Financiering > (3 miljoen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De bank zal een verzoek voor taxatie op marktwaarde aanvragen voor het vastgoed wat als zekerheid wordt aangeboden voor nieuwe of gewijzigde financieringen. ▪ De zorginstelling kan er ook voor kiezen direct de gehele portefeuille te laten taxeren. ▪ De bank kan uitsluitend het taxatierapport op marktwaarde als nieuwe bron van waardering gebruiken. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De bank zal een verzoek voor taxatie op marktwaarde indienen voor al het vastgoed dat als zekerheid is aangeboden. ▪ De periode waarin de bank om een taxatie zal verzoeken hangt af van de geldigheid duur van de door de bank voorheen acceptabele waarderingsgrondslag, en wanneer deze voor het laatst is ingevoerd. 	<p>Al het vastgoed dat bij de bank als zekerheid is aangeboden is nu op marktwaarde getaxeerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De bank zal minimaal 1x per 3 jaar om een update van de taxatie van de gehele portefeuille verzoeken. ▪ Tussentijdse nieuwe financieringen kunnen worden toegevoegd op basis van taxatie van het specifieke vastgoed.
Financiering < (3 miljoen)	<p>In grote lijnen geldt het volgende: Voor nieuwe financieringen waarbij het vastgoed als zekerheid wordt aangeboden zal een taxatie op marktwaarde aangevraagd worden. Voor het monitoren van de zekerheden heeft elke bank haar eigen beleid. Neem hiervoor contact op met uw bank.</p>		

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. Uw financier moet altijd beschikken over een recent taxatierapport van maximaal 3 jaar oud.

Tijdens de overgangperiode wordt er onderscheid gemaakt tussen financieringen van minder dan 3 miljoen euro en meer dan 3 miljoen euro.

- Heeft u een financiering van minder dan 3 miljoen? Dan heeft u alleen bij een nieuwe financiering of wijziging van de kredietovereenkomst een taxatie nodig. De banken vragen dan om jaarlijks de WOZ-taxatie te delen.
- Heeft u een financiering van meer dan 3 miljoen in totaal? Dan heeft u tot 30 juni 2024 om de gehele gefinancierde portefeuille te laten taxeren. Als er voor 30 juni 2024 wijzigingen plaatsvinden kunt u ervoor kiezen al het nieuw te financieren vastgoed te laten taxeren en voor de overige financieringen recente WOZ-taxaties aan te leveren.

Wat kunt u alvast doen?

- Breng de benodigde data op orde zodat de panden efficiënt getaxeerd kunnen worden.
- Zet een route uit in overleg met taxateur en financier om uiterlijk 30 juni 2024 de gehele gefinancierde portefeuille getaxeerd te hebben.
- 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 een toekomstige financiering, u kunt dan eventuele risico's vooraf inzichtelijk maken.
- Vraag een taxateur om samen met u vooraf de mogelijke risico's in beeld te brengen.

Van de nood een deugd maken

Een marktwaardetaxatie voor uw financiering kunt u voor meer doeleinden gebruiken dan alleen het informeren van uw financier:

- 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 en strategische vraagstukken.

Veel gestelde vragen

1. Wie is de opdrachtgever van de taxatie?
De bank verstrekt opdracht voor de taxatie. Zijn meerdere banken betrokken bij één financiering? Dan vindt er overleg plaats. De zorgorganisatie moet echter de taxateur betalen. In veel gevallen mag de zorgorganisatie uit een selectie (shortlist) van de bank een taxateur kiezen.
2. Hebben de nieuwe regels invloed op de jaarrekening of WOZ-waarde?
In de basis is er sprake van een taxatieopdracht tussen de bank en de taxateur. Deze hoeft je dus niet te delen met een accountant of gemeente. Hoe er in de praktijk door accountants mee omgegaan zal worden is nog niet bekend. Indien er aanleiding is tot een impairment toets kan de marktwaarde gezien worden als de beste benadering van de directe opbrengstwaarde. In de situatie dat de boekwaarde boven de bedrijfswaarde en de directe opbrengstwaarde ligt, kan de marktwaarde een rol spelen.
3. Moet ik mijn vastgoed ook laten taxeren als het een geborgde lening is door het Waarborgfonds voor de Zorgsector (WFZ)?
Het WFZ valt niet onder de EBA. Het WFZ zal deelnemers dan ook niet verplichten tot een marktwaarde taxatie. Heb je naast WFZ-geborgde leningen ook niet-geborgde leningen? Dan is de taxatieverplichting alsnog van toepassing.

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 nieuwe informatie beschikbaar is, zullen wij dit publiceren. Heeft u een taxatie nodig, vragen of wilt u vooraf in kaart brengen wat de impact zal zijn op uw portefeuille? Neem vrijblijvend contact met ons op via info@tizv.nl of bel ons op 088-5550444.

Hilversum, 15 juli 2021



TAXATIE
INSTITUUT
ZORGVASTGOED