

Nieuwe regelgeving voor taxeren zorgvastgoed vanaf juli 2021

Zorgvastgoed met een financiering vanaf EUR 3 miljoen moet driejaarlijks getaxeerd worden. Deze verplichting bestond reeds, maar vanaf 1 juli 2021 zijn nadere eisen van toepassing op de taxaties. Hierdoor is het gebruik van WOZ-waarde als basis voor de taxatie niet langer mogelijk. De eisen komen voort uit richtlijnen die de Europese Bankenautoriteit (EBA)¹ recentelijk heeft gepresenteerd en vanaf juli 2021 van kracht zijn. Vanwege het maatschappelijk karakter van de gezondheidszorg is de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) in gesprek gegaan met De Nederlandsche Bank (DNB) over reikwijdte en interpretatie van deze richtlijnen. Dit heeft niet geleid tot nieuwe inzichten.

Taxaties voor vastgoed moeten vanaf 1 juli 2021 voldoen aan de volgende eisen:

- een taxatierapport;
- opgesteld door een onafhankelijk taxateur;
- in opdracht van de bank.

Uitwerking richtlijnen

- De regels zijn van toepassing alle kredietovereenkomsten vanaf 1 juli 2021 met vastgoed als onderpand.
- Voor alle nieuwe kredietovereenkomsten is zo'n taxatierapport verplicht, dus zowel boven als beneden de grens van EUR 3 miljoen.
- Voor kredietovereenkomsten boven de EUR 3 miljoen dient het vastgoed bovendien eens in de drie jaar getaxeerd te worden conform deze nieuwe richtlijnen. Deze termijn start drie jaar na de datum van de laatste waardebepaling van het vastgoed door de bank (hetzij taxatie hetzij WOZ-waarde of andere wijze, die de bank gebruikte voordat deze richtlijn in werking trad).
- Voor kredietovereenkomsten onder de EUR 3 miljoen geldt de hertaxatieplicht niet.
- Deze taxaties zijn ook verplicht voor:
 - Elk nieuw vastgoed, dat onder een bestaande kredietfaciliteit gebracht wordt (bestaand vastgoed binnen diezelfde faciliteit hoeft niet opnieuw getaxeerd te worden);
 - Een zodanige wijziging/verbouwing van het vastgoed, die materiele impact heeft op de waarde van het onderpand en dus een nieuwe taxatie noodzakelijk is..
- Een taxatie is niet vereist als het vastgoed niet als zekerheid geldt, zoals bijvoorbeeld bij een rekening-courant krediet het geval kan zijn.
- Voor wijzigingen in kredietovereenkomsten geldt een overgangstermijn van één jaar (dus tot 1 juli 2022):
 - Tot 1 juli 2022 dient bij een wijziging² van de kredietovereenkomst alleen het nieuwe vastgoed getaxeerd te worden (maar wel volgens de nieuwe taxatie eisen)
 - Na 1 juli 2022 wordt een wijziging van een kredietovereenkomst geïnterpreteerd als een nieuwe kredietovereenkomst en dient al het vastgoed, dat als zekerheid dient voor deze financiering opnieuw getaxeerd te worden volgens de nieuwe taxatie eisen.

Meerdere vastgoedobjecten in de financiering

Vaak leveren zorginstellingen zorg in meerdere gebouwen. Hiervoor gelden dezelfde eisen als de (totale) lening meer dan drie miljoen euro bedraagt. Dit betekent dat alle vastgoedobjecten, die als onderpand dienen voor de financiering, individueel getaxeerd moeten worden.

Syndicaat financieringen

Voor syndicaat leningen (club deals) gelden dezelfde eisen. Het opdrachtgeverschap wordt in deze situatie overgenomen door een 'Security Agent' die bepaalt welke taxateur de opdracht tot taxatie gegeven wordt. De taxatie geldt dan voor alle in het consortium betrokken banken.

¹ EBA Guidelines on Loan origination and monitoring

² Dat wil zeggen, als deze opnieuw door de klant getekend dient te worden. Rentehervellingen vallen hier niet onder.

Kosten taxaties

De NVB is zich ervan bewust dat taxaties kosten meebrengen voor zorginstellingen. Wij adviseren zorginstellingen om in overleg te gaan met de bank over de nieuwe regelgeving.