

Waardering zorgvastgoed

Per 1 januari 2012 is de invoering van de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC) in de AWBZ- en GGZ-sector gestart. Dit leidt tot een wijziging in de bekostiging en een toename van het risico voor zorginstellingen. De NHC heeft gevolgen voor de toekomstige opbrengsten en voor de waardering van het vastgoed in de jaarrekening.

Wijzigingen bekostiging

Tot dit jaar is de bekostiging in de zorg gebaseerd geweest op een (nagenoeg) risicoloze manier van nacalculatie van de werkelijke (kapitaal)lasten van de WTZi-gefinancierde activa. Het ministerie van VWS voert de NHC per 1 januari 2012 geleidelijk in door middel van een overgangsregeling tot 2018. De NHC leidt tot de volgende wijzigingen:

- het betreft een landelijk uniform tarief (de kapitaallastenvergoeding zijn individueel per instelling bepaald);
- de vergoeding is afhankelijk van de productie (in plaats van capaciteitgebonden);
- de vergoeding wordt losgekoppeld van het moment van investeren.

Dit leidt ertoe dat de zorginstelling de volledige economische risico's krijgt van het zorgvastgoed en van de huurcontracten. De bedoeling is dat zorgaanbieders hun investeringen niet meer maximaliseren binnen de (oude) regelgeving, maar hun investeringen optimaliseren op basis van de zorgvraag.

In de jaarrekeningen van zorginstellingen is de boekwaarde van het vastgoed opgenomen volgens de oude regeling van nacalculatie. Aangezien de NHC leidt tot een wijziging van de toekomstige opbrengsten, moet de instelling nagaan of er sprake is van een bijzondere waardevermindering aan de hand van een impairment test. De verwachting is dat er in veel gevallen sprake zal zijn van een noodzakelijke afwaardering van de vaste activa in het boekjaar 2011, vooral ook als gevolg van een verwachte verkorting van de resterende levensduur. Het is echter ook mogelijk dat de invoering NHC gunstig uitpakt voor de instelling. In dat geval moet het verwachte positieve effect worden verwerkt in de opbrengsten in de boekjaren waarop dit van toepassing is. Als gewaardeerd wordt op basis van actuele waarde, kan mogelijk een positieve herwaardering plaatsvinden.

Bij huurpanden moet de instelling eveneens een impairment test overwegen:



*Drs. P.W.A.
Kasteleyn EMFC RC,
Organisatieadviseur
bij Dubois & Co.
Registeraccountants*

- financial lease: waardering vastgoed en verplichtingen evenals een mogelijke bijzondere waardevermindering;
- operational lease: voor zover nodig een voorziening opnemen voor verlieslatende huurcontracten.

De toepassing van de impairment test voor NHC's is dus niet zozeer het gevolg van recente aanpassingen van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving, maar hangt vooral samen met de nieuwe bekostigingsregels die een impairment test vereisen.

Berekeningswijze

Het uitgangspunt voor een goede bedrijfswaardeberekening vormt het strategisch beleid van de instelling en het vastgoedbeleid en huisvestingsplan dat daarvan is afgeleid. Aspecten die bij huisvesting een rol spelen zijn de kwaliteitseisen voor de zorg, de verwachte vraagontwikkeling, de optimalisatie van het rendement van het vastgoed, nieuw- en verbouwplannen en de mogelijk alternatieve aanwensbaarheid van het vastgoed. Dergelijke plannen bepalen immers belangrijke aspecten voor de berekeningen die moeten worden gedaan.

Om tot een goede waardering te komen zijn de volgende stappen van belang:

- 1. Bepaal toekomstige kasstromen**
2012: 90% oude regels; 10% NHC tot
2018: 0: oude regels; 100% NHC (incl. verwachte tariefontwikkeling?)
- 2. Bepaal de resterende economische gebruiksduur van het actief**
Conform een componentenbenadering is het mogelijk voor verschillende onderdelen verschillende gebruiksduren te hanteren.
- 3. Bepaal de realiseerbare waarde van het actief**
In de meeste gevallen betreft de realiseerbare waarde de bedrijfswaarde, tenzij er sprake is van een voorgenomen verkoop. In dat geval wordt de directe opbrengstwaarde genomen. De bedrijfswaarde wordt bepaald door:
 - resterende gebruiksduur (zie 2);

- toekomstige in- en uitgaande kasstromen bij voortgezette exploitatie (bij een veronderstelde bezetting en cliëntenmix)
- verwachte opbrengstwaarde per einde exploitatie (taxaties, sloopkosten, e.d.)
- contant maken op basis van rentevoet

4. Voer impairment test uit

Als de boekwaarde hoger is dan de bedrijfswaarde, moet het verschil worden verwerkt als bijzondere waardevermindering ten laste van het resultaat 2011 en worden toegelicht in de jaarrekening.

De zorginstelling moet het stappenplan minimaal jaarlijks doorlopen, omdat zich gedurende het verslagjaar belangrijke wijzigingen kunnen voordoen in:

- de vastgoedsituatie (investeringen, desinvesteringen)
- de kosten (wijzigingen huurcontracten)
- de opbrengsten (marktomstandigheden of een gewijzigde cliëntenmix)
- de rentevoet

Het is mogelijk dat de instelling als gevolg van de bijzondere waardevermindering een negatief eigen vermogen heeft of uit de afgesproken ratio's met banken loopt. In dat geval moet het bestuur van de instelling vaststellen en kunnen onderbouwen dat de instelling duurzaam haar exploitatie kan voortzetten.

Verwaarlozen toezicht bij Vestia typisch voor sector

Met het verzoek om meer zekerheden te storten, 'margin call', bij Vestia wordt weer eens duidelijk gemaakt dat risicomanagement een ingewikkeld vak is. Vestia heeft externe adviseurs ingeschakeld om de risico's van zijn derivaten te managen. Hoe dat is afgelopen, is inmiddels duidelijk. De Vestiazaak toont dat in de corporatiesector de verhouding bestuur en toezichthouders vaak niet in balans is, risicomanagement kan niet altijd uitbesteed worden en extern toezicht is zelden een oplossing om een acuut probleem aan te pakken. De meeste corporaties worden geleid door een eenhoofdige bestuur met vergaande bevoegdheden. De controle daarop vindt plaats door een raad van commissarissen, die 6 tot 8 keer per jaar bijeenkomt. Een goede bestuurder creëert zijn eigen tegenspraak om te toetsen of zijn visie door anderen wordt gedeeld en om te zien waar de zwakheden zitten in zijn betoog. Dat is echter niet de gebruikelijke gang van zaken in de corporatiesector. Toezicht is een ondergeschoven kindje.

Hoewel er veel aandacht is voor professionalisering van het toezicht en de competenties die daarbij horen, hebben de meeste toezichthouders onvoldoende kennis van derivaten en risico's daarvan. Dus wordt sterk geleund op ingekochte kennis. Van belang is dan of de externe kennis bedoeld is om een voorgenomen besluit van de bestuurder te bevestigen of om werkelijk een volledige risicoanalyse te verschaffen. Vaak is het eerste het geval. Dat betekent dat de toezichthouders een gekleurde visie krijgen. Indien de toezichthouders zelf over onvoldoende kennis beschikken, kan er geen weerwoord geboden



*Leon Hoppenbrouwers,
notaris bouw en
vastgoed/notariaat, AKD
advocaten & Notarissen
lhoppenbrouwers@akd.nl*

worden aan de externe adviseur. Dan dreigt een goedkeuringsbesluit een hamerstuk te worden.

Externe toezichthouders, onder wie de minister van BZK en het Centraal Fonds Volkshuisvesting, zullen doorgaans pas aan bod komen als de problemen zich al duidelijk manifesteren. De speelruimte van de toezichthouders mag dan juridisch voldoende zijn, het voorbeeld Vestia toont aan dat daadwerkelijk ingrijpen door de minister een kettingreactie kan veroorzaken die niemand op zijn geweten wil hebben.

De oplossing zal in de interne verhoudingen gezocht moeten worden. Ik onderschrijf de oproep van Marc Calon, voorzitter van Aedes, tot meer extern financieel toezicht dus niet. Het gaat om het organiseren van tegenspraak en kritisch vermogen, gebaseerd op interne en externe kennis. De basisregel van risicomanagement is risico's accepteren die je kunt overzien. Dat kan betekenen dat sommige corporaties producten als derivaten om renterisico's af te dekken beter niet kunnen nemen.