

TAXATIE ALS EEN WAARDEVOL STURINGSINSTRUMENT

De op handen zijnde taxatieverplichting houdt veel zorgorganisaties bezig. Logisch, want een marktconforme waardebeoordeling kan grote gevolgen hebben voor de financiering en de vermogenspositie. Maar er is geen reden voor paniek. Integendeel. Een goede taxatie is vooral een kans, stellen Hans Juffer en Kees Trimp. Zeker als die wordt uitgevoerd door een deskundig instituut.

Taxatie Instituut Zorgvastgoed

Hans Juffer
Kees Trimp
Rianka Bikker

Het belang van een goede taxatie is groot. De handtekening van de taxateur onder een rapport kan deuren openen of sluiten en toekomstplannen maken of breken. Dat vraagt om een taxateur met verstand van zaken. Taxatie Instituut Zorgvastgoed (TIZV) heeft dat.

TIZV is niet zomaar een taxatiekantoor, maar een onafhankelijke specialist. Oprichters Hans Juffer en Kees Trimp houden zich uitsluitend bezig met taxaties van zorgvastgoed, en kennen de zorgmarkt dus door en door. Dat heeft geleid tot een unieke aanpak. Door de waarde niet alleen vast te stellen maar ook te duiden, wordt veel meerwaarde gecreëerd voor opdrachtgevers. Het kantoor werd in 2016 opgericht en heeft inmiddels tien medewerkers. Door de jarenlange ervaring heeft het instituut de beschikking over unieke data die bijdragen aan een reële taxatie. Daarnaast is TIZV ook een kennisinstituut. Zij gelooft in het delen van kennis. Daarom publiceren ze halfjaarlijks een marktupdate en geven ze beiden les aan de Academie voor Vastgoed. Inmiddels is TIZV een gewaardeerde partner van zorgorganisaties, woningcorporaties, overheden en banken. Korte lijnen en goede bereikbaarheid zijn daarbij een grote plus.



VLNR Kees Trimp, Hans Juffer, Rianka Bikker

Puzzel

Dat alles maakt TIZV meer dan een taxateur. 'Wij denken echt mee met zorginstellingen over hun beleid', zeggen Juffer en Trimp. En dat doen ze met veel plezier, want taxeren is een prachtig vak. 'Taxatie is een puzzel met veel stukjes', zegt Trimp enthousiast. 'locatie, gebouwen, ontwikkelingen in de zorg- en vastgoedsector, zorgexploitatie: het bij elkaar brengen van al die elementen is een enorme uitdaging.'

Waarin onderscheidt jullie taxatie zich inhoudelijk?

'Terwijl andere taxateurs met

name kijken naar oppervlakten en huurreferenties, speelt in onze waardering de exploitatie van de zorg een prominente rol', aldus Rianka Bikker. 'Zorgvastgoed is exploitatie gebonden vastgoed, dus is het logisch dat je dat element meeneemt in de waardering. Meters en referenties zeggen niet alles. Je kunt een mooi gebouw hebben, maar als de zorg niet goed functioneert, ben je niet toekomstbestendig. Daarom vragen wij altijd door naar het achterliggende verdienmodel. Welk type zorg wordt verleend, wie kan erin, hoe ziet de exploitatie eruit, etc. Zo krijg je een reëler beeld van de werkelijke waarde. Dat is extra



belangrijk, omdat ook investeerders en banken steeds meer op die manier kijken.'

Wat is in jullie optiek een goede taxatie?

'Een goede taxatie bevat een beschouwingsperiode waarbinnen je keuzes maakt en aannames doet. Dat vraagt om een visie op de sector en een goede onderbouwing met referentiedata. Doordat wij uitsluitend in de zorgsector actief zijn, hebben we die data ook.'

Welke structurele trends zien jullie in de markt?

'De overheid trekt zich terug en marktwerking wordt gestimuleerd. Er is

partijen op de markt, zowel exploitanten als financiers. Wat de financiering betreft is vooral de Europese ontwikkeling van belang. Sinds de financiële crisis liggen Nederlandse banken onder het vergrootglas van de European Bank Authority. Het streven naar risicobeheersing heeft directe gevolgen voor de financiering van zorgvastgoed, zoals de toekomstige taxatieverplichting voor zorgorganisaties.'

Wat houdt die taxatieverplichting precies in en wat kan TIZV daarin betekenen?

'Op 1 juli 2021 moeten zorgorganisaties die gebruikmaken van financiering van een bank hun vastgoed tegen marktwaarde laten taxeren. Wij merken dat dit onze opdrachtgevers erg bezighoudt. Hoewel de nieuwe regelgeving nog geïmplementeerd moet worden kunnen we organisaties helpen zich daarop voor te bereiden en kunnen we hun alvast inzicht bieden in de waarde. Voor ons is taxeren op basis van marktwaarde niet nieuw; we hebben nooit anders gedaan. De onderpandwaarde (of vermogenspositie) van zorginstellingen kan hoger of lager uitpakken dan gedacht, maar in beide gevallen geldt: meten is weten! Waardebeoordeling is spannend, maar vooral ook kansrijk en onmisbaar voor een strategisch huisvestingsplan.'

Wat kan de taxatieverplichting zorginstellingen opleveren?

'De meeste partijen denken bij taxatie vooral aan regeldruk en een kostenpost. Maar eigenlijk is het een waardevol sturingsinstrument, een hulpmiddel bij het maken van strategische keuzes. Inzicht in de cijfers maakt dat je beter kunt sturen op je portefeuille. Een hogere waarde biedt bijvoorbeeld ruimte voor onder andere investeringen in duurzaamheid. Een goede marktwaardering biedt kansen om die opgave bij de kop te pakken.'

Kleven er ook risico's aan die nieuwe regelgeving?

'Bij minder courante objecten zou het effect kunnen zijn dat banken zich terugtrekken en zorgorganisaties op zoek moeten gaan naar nieuwe financiers. De nieuwe spelers in de markt zijn andere partijen dan de grote banken en hebben een andere doelstelling. Dat is niet altijd gunstig voor zorginstellingen.'

'De handtekening van de taxateur onder een rapport kan deuren openen of sluiten en toekomstplannen maken of breken'

sprake van een groeiende scheiding tussen wonen en zorg en de exploitatie van beide onderdelen moet rendabel zijn. De rol van technologie groeit en er komt steeds meer zorg aan huis voor het groeiend aantal ouderen. We zien steeds meer commerciële

