

Onroerend goed als zekerheid

Het Waarborgfonds staat borg voor leningen. Het onroerend goed van de hogescholen dient mede tot zekerheid voor de geborgde leningen. Dit werkt alleen als het onroerend goed van de betreffende hogeschool vrij is van andere verplichtingen. Scholen hebben zich tegenover het Waarborgfonds dan ook verplicht hun onroerend goed niet met hypotheek te bezwaren ten gunste van andere crediteuren. Tevens is in de borgstellingsovereenkomst (artikel 7) de voorwaardelijke verplichting opgenomen hypotheek ten gunste van het Waarborgfonds te vestigen indien de tijd daar is. Van directe vestiging van hypotheek kan overigens slechts sprake zijn wanneer een hogeschool niet meer aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen.

Deze zekerheid werkt echter alleen met een collectieve deelname van alle betrokken scholen (zowel voor het A als B-traject). Het is in het belang van alle betrokken scholen dat deze collectieve zekerheid in stand wordt gehouden. Eén van de taken van het Waarborgfonds is om erop toe te zien dat hier geen nodeloos afbreuk wordt gedaan door het handelen of nalaten van individuele scholen.

In de afgelopen periode zijn wij geconfronteerd met een aantal ontwikkelingen die deze collectieve zekerheid negatief kunnen beïnvloeden. In deze nieuwsbrief besteden we hier

graag enige aandacht aan. Het gaat om:

- Vervreemding en taxatie
- Sale lease back
- De hypotheekverklaring

Verkoop en taxatie

Wilt u onroerend goed verkopen dat onderpand is voor een lening bij het Waarborgfonds, dan moet het Waarborgfonds daarvoor toestemming verlenen. De verkoop van uw onroerende goederen kan immers (aanzienlijke) invloed hebben op de gezamenlijke zekerheid van de geborgde leningen. Om toestemming te krijgen moet de verkoop aan een aantal voorwaarden voldoen:

- De verkoopwaarde is op zorgvuldige wijze door één of meer taxateurs vastgesteld en vastgelegd in een helder taxatierapport.
- De opbrengst van de verkoop wordt gebruikt om de lening(en) waarmee de onroerende zaken zijn gefinancierd af te lossen, of
- blijft in de vermogenssfeer van de hogeschool en wordt bijvoorbeeld aangewend voor huisvestingsdoel-einden, of
- wordt gebruikt voor een uitgave die structureel cashflow genereert.

Het taxatierapport

Zorgt u in ieder geval voor een afzonderlijk en adequaat taxatierapport. Bij de keuze van een makelaar / taxateur

wordt u geadviseerd u te laten leiden door het aanbod van NVM makelaars (sectie Bedrijfsonroerend Goed) in de eigen regio, die beschikken over ervaring in het taxeren van gelijksoortige objecten.

Het taxatierapport moet in ieder geval de volgende zaken bevatten:

- uitgebreide beschrijving van het onroerend goed met vermelding van situering, ligging en oppervlakten;
 - kadastrale gegevens en grootte, met als bijlagen het kadastraal extract en de kadastrale tekening;
 - op het onroerend goed drukkende vaste lasten, zakelijke rechten en erfdienstbaarheden. In geval van erfpacht bovendien een omschrijving van het erfpachtsrecht (duur, canon, herziening, aanpassing);
 - bouwkundige staat, staat van onderhoud van pand en technische installaties, milieu-aspecten en eventuele milieuclaims;
 - huidig gebruik en huidige bestemming volgens bestemmingsplan. Mogelijke alternatieve bestemmingen en de kans op goedkeuring daarvan;
 - economische huurwaarde bij huidig gebruik en economische huurwaarde bij alternatieve bestemmingen. Bij het vaststellen van deze waarden kan gebruik worden gemaakt van gecorrigeerde vervangingswaarde en de waarde bij een alternatieve bestemming / aanwending;
- onderhandse verkoopwaarde met vermelding van de waarderinggrondslagen - vrij van huur en gebruik bij huidige aanwending en bij alternatieve aanwendingen. De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde zou worden betaald;
 - executiewaarde, vrij van huur of gebruik. De prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou worden betaald;
 - huurwaarde en eventueel lopende huurcontracten;
 - courantheid en marktbenadering. Marktgegevens, bereikbaarheid, toegankelijkheid, indelingsmogelijkheden;
 - overige omstandigheden die de exploitatie van de hogeschool (nadelig) kunnen beïnvloeden.

Sale lease back

De sale-lease-back (SLB) constructie komt er kort gezegd op neer, dat het onroerend goed aan een derde partij wordt verkocht om vervolgens weer van die partij te huren. Dit kan voor beide partijen voordeel opleveren: de hogeschool verwerft een 'financieringshefboom' die profijt oplevert, de financier verhoogt zijn kredietverstrekking en krijgt daarnaast als het ware 'eigendom tot zekerheid'. Het onroerend goed van deze hogeschool gaat dus tot zekerheid strekken van een andere partij dan het Waarborgfonds. En dat kan net als het verkopen van het onroerend goed invloed hebben op de gezamenlijke zekerheid van de geborgde leningen.

Een SLB-constructie is voor het Waarborgfonds slechts aanvaardbaar als de geborgde leningen worden afgelost in een mate die overeenkomt met het verlies van hypotheekrecht voor het fonds.

Overigens is de betere solvabiliteit die een SLB-constructie wordt geacht op te leveren, in de optiek van het Waarborgfonds vooral een optische verbetering. Na de sale moeten immers de jaarlijkse lasten van het (al dan niet operationele) lease-contract gewoon worden opgebracht uit de lopende exploitatie.

De hypotheekverklaring

De 'negatief/positieve hypotheekverklaring' is erg belangrijk voor de collectieve zekerheid die in het borgingsstelsel is voorzien. Het werkt echter alleen goed als dit aan alle betrokkenen bekend is. Dat kunt u het beste doen door elk jaar deze verplichting in uw jaarrekening te vermelden.

Ook in de Richtlijnen voor het Financieel Jaarverslag van Hogescholen van het Ministerie van OCenW worden hogescholen verplicht deze voorwaardelijke verplichting in hun jaarrekening te melden.

Uit onderzoek blijkt echter dat deze vereiste mededeling in de toelichting ontbreekt in de grote meerderheid van de jaarrekeningen. Is dat ook bij u het geval, beveelt het Waarborgfonds u aan deze materie met uw accountant te bespreken. Uw accountant wordt in gebreke geacht als de vermelding niet in uw jaarrekening staat.