

## Veel voorkomende vragen en begrippen over borging en zekerheden

### Veel voorkomende vragen

#### *Waarom wordt overgegaan tot directe inschrijving van hypotheek?*

De onderpandwaarde van zorgvastgoed is zeer beperkt. De in de boeken gehanteerde bedrijfswaarde is doorgaans veel hoger dan de verkoopopbrengst bij executieverkoop in geval van een faillissement. De executiewaarde van zorgvastgoed biedt daarom slechts een zeer beperkte zekerheid voor de betrokken partijen als het gaat om schadeverhaal. Het biedt echter wel de zekerheid van betrokkenheid bij de afwikkeling van probleemsituaties.

- Een belangrijke reden om bij borging direct over te gaan tot hypothecaire inschrijving is dat als het bergafwaarts gaat met een instelling, vestiging van zekerheden op het laatste moment te laat kan zijn. De curator kan concluderen dat sprake is van zogenoemd 'paulianus handelen' (benadeling van de overige schuldeisers) en kan de inschrijving alsnog doorhalen. De introductie van marktwerking in combinatie met prestatiebekostiging heeft er toe geleid dat faillissementsdreiging in de zorgsector reëler is geworden. Omdat organisaties doorgaans in continuïteitsgevaar komen door een acuut liquiditeitsstekort kunnen problemen daarbij in zeer korte tijd ontstaan.
- In de praktijk blijkt dat hypotheekvestiging een tijdrovende kwestie kan zijn. Niet alleen door de gebruikelijke personele 'wisselingen van de wacht' bij instellingen in problemen. Vertraging treedt ook op als de zaken formeel niet helemaal op orde zijn. En naarmate het aantal betrokken partijen groter wordt, kan het uiteenrafelen van zekerheidsposities erg complex worden. Bijvoorbeeld bij situaties waarin van oudsher niet alleen meerdere banken betrokken zijn, maar ook het WFZ, VWS (vanwege oude Rijksgaranties), de provincie en/of de gemeente.

#### *Is hypotheekvestiging belemmerend voor (toekomstige) onderhandelingen met andere financieringspartijen?*

Zorgaanbieders verwachten soms dat vestiging van hypotheek de speelruimte voor de organisatie in de toekomst zou kunnen belemmeren. De ingeschreven hypotheek zouden een blokkade zijn voor nieuwe financiering of garantieverlening. In theorie klopt dit. Immers, het toelaten van andere partijen op hetzelfde onderpand laat de zekerheidspositie voor het WFZ (of een bank) in zekere mate 'verwateren', wat een prikkel kan zijn om te weigeren. Wat het WFZ betreft is hierbij het volgende van belang:

- De veronderstelde 'verwatering' is voor het WFZ geen vaststaand gegeven. Immers, als er extra leningen worden aangetrokken staan daar ook extra investeringen tegenover. De verhaalpositie van WFZ bij faillissement wordt niet per definitie slechter.
- Investerings worden gedaan met een bepaald doel. De continuïteit van de bedrijfsvoering is doorgaans niet gediend met het blokkeren van nieuwe investeringen. Dit is dus ook niet per definitie in het belang van een bank of het WFZ.
- Sterker nog: door het WFZ wordt de aanwezigheid van bancaire betrokkenheid bij de financiering steeds meer gezien als een risico reducerende maatregel. Het WFZ kan bij liquiditeitsproblemen geen helpende hand toesteken. Het zou daarom onlogisch en contrair aan de belangen van het WFZ zijn om een bank buiten te sluiten.
- Banken en WFZ hebben sinds jaar en dag de gedragslijn dat in principe wederzijds geen blokkades worden opgeworpen, maar een naar rato verdeling van eventuele executieopbrengsten plaatsvindt tussen alle betrokken partijen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van door WFZ en NVB gezamenlijk opgestelde [overeenkomsten](#) waarin afspraken over de verdeling van zekerheden tussen financiers zijn vastgelegd. Doel is te voorkomen dat instellingen knel komen te zitten tussen strijdige eisen van de belanghebbende partijen. De gedragslijn om

zekerheden pro rata te verdelen berust overigens ook op eigenbelang. Wie een blokkade opwerpt voor een andere partij kan vroeg of laat hetzelfde gedrag terug verwachten. 'Oorlog om stenen' dient dus niet de langetermijnbelangen van de betrokken partijen (zeker niet gezien de beperkte zekerheidswaarde).

*Waarom wordt gekozen voor inschrijving op alle gebouwen en niet op een deel daarvan?*

- Een eerste reden is procedureel: zorginstellingen hebben in het verleden garanties of leningen aangetrokken op de totale activa en niet ten behoeve van een specifiek project. Het inschrijven van hypotheek op specifieke gebouwen is dan een zeer ingewikkelde operatie, aangezien leningen en garantieverklaringen alsnog met terugwerkende kracht worden toegewezen aan 'stenen'. Dit wordt een omslachtige, kostbare en tijdrovende kwestie die bovendien zeer arbitrair is en aanleiding kan geven voor slepende discussies.
- Een tweede reden is zakelijk: zoals hiervoor vermeld is de onderpandwaarde van zorgvastgoed vaak zeer beperkt. Bij een faillissement zal dus een forse schadepost voor financiers of WFZ overblijven. Wanneer de hypotheek maar een deel van de gebouwen zou betreffen, zou die schade nog groter zijn. Dit acht het WFZ ten opzichte van de overige WFZ-deelnemers niet te verdedigen.

Tenslotte: de onderpandwaarde is bij financiering- of borgingsbesluiten minder doorslaggevend dan door zorginstellingen weleens wordt verondersteld. Voor banken en WFZ staat bij elk project de vraag centraal of de zorgaanbieder op korte en lange termijn de rekeningen kan betalen. De vraag wat er aan schadedekking beschikbaar is als 'het kalf eenmaal verdronken is' staat niet bovenaan de lijst (maar dit laat onverlet dat om de hiervoor genoemde redenen vestiging van zekerheden wel de standaardpraktijk is).

### Veel voorkomende begrippen

- Een **positieve hypotheekverklaring** houdt in dat de geldnemer (= zorgaanbieder) zich bereid verklaart om op eerste verzoek van de geldgever/garant mee te werken aan de vestiging van een feitelijke hypothecaire inschrijving in het register.
- Een **negatieve hypotheekverklaring** houdt in dat de geldnemer verklaart het registergoed niet te zullen bezwaren ten behoeve van derden zonder voorafgaande toestemming van de geldgever/garant.
- Een **negative pledge** betekent dat de geldnemer verklaart geen van de activa te zullen bezwaren ten behoeve van derden zonder voorafgaande toestemming van de geldgever.
- Een **pari-passu verklaring** houdt in dat de zorginstelling zich voorwaardelijk verbindt aan het stellen van zekerheden, namelijk indien en zodra de zorginstelling zekerheden zou gaan stellen ten behoeve van andere geldgevers.
- **Cross default** houdt in dat de lening opeisbaar is zodra de instelling de rente- en aflossingsverplichting aan andere geldgevers niet nakomt.
- **Verpanding inventarissen en apparatuur** houdt in dat de geldnemer de inventaris in bezit heeft en kan gebruiken, maar dat de geldgever de goederen mag opeisen en verkopen als de geldnemer niet aan zijn rente- en aflossingsverplichtingen voldoet.