

Commentaar RJ-Uiting 2019-6 Ontwerp-richtlijn 645

Geachte heer, mevrouw,

Eerder is met RJ-uitingen 2018-02 en 2019-01 de beleidswaarde aan de orde gebracht. Al toen is in deze de opvatting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als dominant in de afweging van uw Raad beschouwd. Opnieuw blijkt dat onder verwijzing naar de gewijzigde RTIV.

Met mijn mail van 14 januari j.l. heb ik mijn opvattingen over het fenomeen beleidswaarde in navolging van de marktwaarde (in verhuurde staat) als grondslag voor de waardering van het vastgoed van woningcorporaties met een artikel kenbaar gemaakt. U hebt die mail, terecht, als commentaar op RJ-uiting 2019-01 opgevat. De RJ-uiting 2019-6 geeft mij opnieuw aanleiding voor commentaar.

Kern van mijn commentaar betreft de voor sociaal vastgoed (DAEB-bezit) niet als passend te beschouwen waardering op basis van marktwaarde (in verhuurde staat). De beleidswaarde is afgeleid van die marktwaarde waardoor daaraan hetzelfde bezwaar kleeft. Marktwaarde is immers een 'exit-waarde' en met de in de Woningwet vastgelegde beklemming is voortgezette exploitatie tegen gereguleerde huurprijs voorgeschreven. Het is al daarom dat de voorgeschreven waardering niet houdbaar is. Alinea 304 lezend wordt dat ook erkend:

'Omdat de doelstelling van toegelaten instellingen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen toegelaten instellingen van hun vastgoed in exploitatie waarschijnlijk slechts een relatief beperkt deel daadwerkelijk vervreemden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd'.

De hiervoor aangehaalde tekst leidt echter niet tot een voor de hand liggende conclusie. Sterker, wordt nu toegestaan de waardering van het vastgoed in de balans in de toelichting te corrigeren! En dat ook nog met invulling van een 'waardebegrip' dat geheel van die marktwaarde is afgeleid. Een dergelijke aanpak is toch als een gruwel, zeker voor verslaggevingsdeskundigen zoals registeraccountants mogen en moeten worden beschouwd. Verzet van die zijde tegen de in de Woningwet c.a. voorgeschreven waarderingsgrondslag heb ik node gemist. Dat gemis ervaar ik opnieuw bij de introductie van de beleidswaarde, enkel te hanteren voor zo'n 300 woningcorporaties. 'Keuring' of een opvatting over de gehanteerde waarderingsgrondslag met een forse opsomming in de tekst van de toch al veel te omvangrijke accountantsverklaring, maakt dat gemis niet goed. Met zo'n verklaring (zie modeltekst van 25 maart 2019) is het maatschappelijk verkeer maar weinig gediend.

Een nieuw geïntroduceerd waardebegrip, slechts toe te passen voor een relatief kleine populatie ondernemingen is compleet overbodig en leidt zeker niet tot de zo nagestreefde administratieve lastenverlichting en ook niet tot inperking van accountantskosten. Overbodigheid van de beleidswaarde wordt nog eens benadrukt door de veronderstelling van Ministerie, Aw en WSW dat de uitkomst (min of meer) gelijk is aan de bedrijfswaarde. Wat is dan de noodzaak de bedrijfswaarde, als algemeen aanvaarde waarderingsgrondslag, geheel los te laten?

Tenslotte is het fenomeen van correctie van een waarde in de balans in de toelichting op die balans, in de Nederlandse situatie geen gemeengoed en in de IFRS zelfs expliciet uitgesloten. Over harmonisering van regelgeving gesproken.

J.B.W. van Vark RA, 3 april 2019