

Notitie waardering vastgoed

Inleiding

De commissie BBV ontvangt regelmatig vragen over de waardering van vastgoed. Deze notitie gaat in op de verwerking en verantwoording van vastgoed en geeft antwoord op de vraag onder welke omstandigheden vastgoed duurzaam moet worden afgewaardeerd. Uitgangspunt hierbij is dat de verkrijgingsprijs dé BBV waarderingsgrondslag is. In een zeer beperkt aantal gevallen is dit de marktwaarde. Een belangrijke reden hiervoor is dat de waardering tegen verkrijgingprijs bijdraagt aan de begrotingsstabiliteit en de inzichtelijkheid. Daarentegen leidt de marktwaarde tot een begrotingsdynamiek die veelal moeilijk uitlegbaar is.

De notitie waardering vastgoed is als volgt ingedeeld:

1. Wat is vastgoed?
2. De waardering van vastgoed
3. Toepassing duurzame waardevermindering

1. Wat is vastgoed?

Vastgoed wordt ook wel een onroerend goed of een onroerende zaak genoemd. Vastgoed kenmerkt zich door de vereniging met de grond en omvat de grond en de opstal¹. Met betrekking tot vastgoed is onderscheid te maken in vastgoed dat niet op korte termijn wordt omgezet in liquide middelen (intentie om duurzaam te exploiteren) en vastgoed dat wel op korte termijn wordt omgezet in liquide middelen. Tot welke categorie het actief behoort, is afhankelijk van de bestuurlijke intentie.

Het vastgoed van een gemeente kan ook worden ingedeeld in de categorieën 'met een maatschappelijke functie' en 'met een bedrijfseconomische functie'. Bij vastgoed 'met een maatschappelijke functie' gaat het om het gemeentehuis², maar ook om gebouwen of terreinen met een maatschappelijk functie op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en / of zorg. Vastgoed met een maatschappelijke functie is niet gelijk aan de materiële vaste activa met maatschappelijk nut in de openbare ruimte. Immers, vastgoed met een maatschappelijk nut behoort tot de categorie materiële vaste activa met een economisch nut vanwege de mogelijkheid dat deze activa verhandelbaar zijn.

Kenmerk van vastgoed met een maatschappelijke functie is dat bij negatieve exploitatie saldi er feitelijk sprake is van het duurzaam verstrekken van subsidie. Bij 'met een bedrijfseconomische functie' gaat het om vastgoed dat door de decentrale overheid wordt gehouden om bewust winst te realiseren en/of om bewust waardeinstijgingen te realiseren.

¹ Burgerlijk Wetboek boek 3 artikel 3 lid 1

² Deze notitie betreft ook de provincies

2. Waardering van vastgoed

Het BBV bevat artikelen en bepalingen over de waardering van vastgoed. In Artikel 63 lid 1 BBV is opgenomen dat activa worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. In artikel 63 lid 2 en 3 van het BBV zijn de begrippen verkrijgingsprijs en vervaardigingsprijs nader uitgewerkt. De verkrijgingsprijs omvat de inkoop- en de bijkomende kosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, welke rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. In de vervaardigingsprijs kunnen voorts worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente over het tijdvak dat aan de vervaardiging van het actief kan worden toegerekend (bouwrente); in dat geval vermeldt de toelichting dat deze rente is geactiveerd. In artikel 65 lid 2 is opgenomen dat voorraden (vlottende activa) tegen marktwaarde moeten worden gewaardeerd indien de marktwaarde lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Op activa met een beperkte gebruiksduur wordt jaarlijks afgeschreven volgens een stelsel dat is afgestemd op de verwachte toekomstige gebruiksduur (artikel 64 lid 3). Artikel 65 lid 1 schrijft voor dat naar verwachting duurzame waardeverminderingen van vaste activa onafhankelijk van het resultaat van het boekjaar in aanmerking worden genomen.

3. Duurzame waardevermindering

In welke situaties er door een gemeente op het vastgoed moet worden afgewaardeerd, is afhankelijk van drie factoren:

1. De huidige functie;
2. De bestuurlijke intentie;
3. De directe opbrengstwaarde.

Ad. 1 De huidige functie

Maatschappelijk vastgoed

In paragraaf 1 is ingegaan op het begrip vastgoed. Hierbij is onderscheid gemaakt in vastgoed met een maatschappelijke functie en vastgoed met een bedrijfseconomische functie. Bij vastgoed met een maatschappelijke functie gaat het om het gemeentehuis, maar ook om gebouwen of terreinen met een maatschappelijk functie op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg. Kenmerk van dit vastgoed is dat bij negatieve exploitatie saldi er feitelijk sprake is van het duurzaam verstrekken van subsidie. Indien de intentie bestaat dat dit vastgoed duurzaam wordt geëxploiteerd kan er hierdoor nooit sprake zijn van een duurzame waardevermindering. Het is aan de gemeenteraad of het algemeen bestuur om door middel van bijvoorbeeld de (financiële) verordening ex art. 212 Gemeentewet aan te geven welk vastgoed binnen de gemeente een maatschappelijke functie heeft. Bij een duurzaam negatieve exploitatie kan een maatschappelijke functie worden verondersteld.

Bedrijfseconomisch vastgoed

Bij vastgoed met een bedrijfseconomische functie gaat het om vastgoed dat door de decentrale overheid wordt aangehouden om bewust winst te realiseren en/of waarde stijgingen te realiseren. Bij vastgoed met een bedrijfseconomische functie bestaat de mogelijkheid dat een duurzame waardevermindering moet worden verantwoord.

Ad 2. De bestuurlijke intentie

Bij de afweging of een duurzame waardevermindering moet worden verantwoord, speelt de bestuurlijke intentie een belangrijke rol. Indien het de bestuurlijke intentie is om vastgoed met een maatschappelijke functie duurzaam te exploiteren dan hoeft er in geen enkele situatie een duurzame waardevermindering te worden verantwoord. Indien bestuurlijk de intentie bestaat om het vastgoed met een maatschappelijke functie te verkopen of als de bestemming wijzigt naar vastgoed met een bedrijfseconomische functie, dan bestaat de mogelijkheid dat een duurzame waardevermindering moet worden verantwoord. Het is aan de gemeenteraad of het algemeen bestuur om over het beleid en de intentie van het vastgoed te besluiten.

Ad 3. De directe opbrengstwaarde

Om vast te stellen of een duurzame waardevermindering moet worden toegepast, moet de directe opbrengstwaarde worden bepaald. Een middel om de directe opbrengstwaarde te bepalen, is een onafhankelijke taxatie. Bij het doorvoeren van een duurzame waardevermindering wordt op het vastgoed extra afgeschreven tot de directe opbrengstwaarde (taxatiewaarde). Op deze waarde wordt gedurende de resterende gebruiksduur afgeschreven. Het verwerken van de duurzame waardevermindering door middel van een voorziening ligt het meest voor de hand zodat positief waardeherstel in de toekomst via de voorziening kan worden verwerkt. De indirecte opbrengstwaarde speelt bij het onderkennen van een duurzame waardevermindering geen directe rol. Een verliesgevende exploitatie van vastgoed kan wel een indicatie zijn voor een lagere directe opbrengstwaarde (taxatiewaarde).

In onderstaand schema is bovenstaande uiteenzetting samengevat:

