

**Positionpaper**

**Herwaardering vastgoed en impairment**

**VGN, april 2012.**

*Impairmenttoets*

In 2012 worden de integrale tarieven (zij het stapsgewijs, maar toch) ingevoerd. We hebben dan dus te maken met prestatiebekostiging. Dat is een fundamenteel andere bekostigingswijze dan het tot dan toe geldende systeem van nacalculatie en financiering Kleinschalig wonen als dekking voor de kapitaallasten van gebouwen. In principe moet een instelling bij het maken van de jaarrekening 2011 (die de financiële stand van zaken per 1-1-2012 weergeeft) dan ook al rekening houden met deze nieuwe bekostigingswijze. Anders gezegd: eigenlijk moet een instelling begin 2012 al in beeld brengen hoe de restant boekwaarde van de gebouwen in de loop van de komende jaren terugverdiend kan worden met de nu bekende tarieven (NHC’s) en bezettingsgraad. Niet alle instellingen zijn al zover.

*Wijziging regelgeving*

Daarom heeft in december 2011 VWS een wijziging in de Regeling Jaarverslaggeving WTZi (RJW) in de Staatscourant gepubliceerd. Kern: de wijziging biedt de mogelijkheid om gedurende nog één jaar (nl. over 2011) in de jaarrekening uit te gaan van volledige nacalculatie en normvergoeding KSW voor de kapitaallasten. Het nadeel daarvan is dat een instelling dan ‘doet alsof’ in 2012 alle boekwaarde van de gebouwen nog via deze oude systematiek vergoed gaat worden. Als de nieuwe systematiek sterk afwijkt kan dit invloed hebben op de terugverdienmogelijkheden en bestaat wellicht geen reëel beeld van het vermogen en de continuïteit van de instelling per eind 2011. Met name de accountants zijn niet blij met deze wijziging, omdat op deze manier de jaarrekening de werkelijke financiële stand niet goed weergeeft. De VGN vindt het een acceptabele escape in geval van nood, maar adviseert instellingen om zo snel mogelijk wel met de herwaardering aan de slag te gaan. Het is voor zorginstellingen die nu nog niet in staat zijn tot een zorgvuldige waardering van belang de bedrijfsvoering zo in te richten dat een adequaat zicht ontstaat op de financieringsbehoefte en de bijbehorende kasstromen.

*Waardering vastgoed*

In de kern gaat het om het daadwerkelijk oppakken van de aanpassing van de waarderingsgrondslagen aan door de instelling zelf te kiezen reële afschrijvingstermijnen en mogelijke restwaarde. Dit leidt tot andere afschrijvingslasten in de komende jaren. Daarnaast speelt de mogelijke impairment: de eventuele afwaardering van het vastgoed als de huidige boekwaarde niet kan worden terugverdiend. Daarbij gaat de discussie over de vraag hoe ‘streng’ de regeling met betrekking tot impairment en de eventuele afwaardering van het vastgoed moet worden geïnterpreteerd: moet de waardering van het vastgoed van een instelling reeds per 1-1-2012 op gebouwniveau getoetst worden, gevolgd door een eventuele afboeking ten laste van het resultaat 2011 (dus reeds in de jaarrekening 2011) òf kunnen instellingen voor deze impairmenttoets meer tijd krijgen. Daarbij speelt het begrip ‘de kleinst mogelijke kasstroomgenerende eenheid’ een rol. Het gaat dan om het aggregatieniveau waarop de impairmenttoets plaatsvindt: volgens het nu voorliggende wijzigingsvoorstel van de RJW is dat het niveau van de stichting, de rekenstaat of het concern (of: het gemiddelde rendement van de zorginstelling), dus niet op voorhand het niveau van gebouw of locatie. Pas bij een dreigend structureel verlies op dit aggregatieniveau is impairment verplicht. Ook voor de jaarrekening 2012 mogen instellingen bij de impairmenttoets dit hogere aggregatieniveau nog hanteren.

*Nadeel van uitstel herwaardering*

Hoe langer een instelling de herwaardering uitstelt, des te groter worden de nadelen.

In de eerste plaats: het is van belang dat een instelling op korte termijn toetst of de boekwaarde van de gebouwen terugverdiend kan worden (dat is de impairmenttoets) in de nabije en verdere toekomst. Daarin speelt niet alleen de opbouw van de NHC-tarieven en de afbouw van de nacalculatie een rol, maar zijn ook andere ontwikkelingen van belang, zoals de overheveling van de Begeleiding naar de gemeenten/WMO (dat heeft implicaties voor de bekostiging van gebouwen voor met name dagbesteding en Kinderdagcentra). Als de boekwaarde op de huidige gebouwen niet terugverdiend kan worden, lopen nieuwe financieringen mogelijk gevaar omdat de banken en het Waarborgfonds sluitende businesscases en een flinke solvabiliteit (eigen vermogen/balanstotaal) en budgetratio (eigen vermogen/omzet) vragen.

In de tweede plaats: een eventueel uitstel van herwaardering ontslaat een instelling niet van de plicht in de toelichting op de jaarrekening aan te geven waar de risico’s zitten. Als deze risico’s (met name ten gevolge van een onvoldoende afwaardering) niet duidelijk in beeld worden gebracht, kan de accountant mogelijk geen standaard goedkeurende verklaring aan de jaarrekening verbinden. Dat kan nadelige consequenties hebben bij het overleg met Banken en WfZ. Bovendien zal voor het in aanmerking komen van compensatie op basis van de beleidsregel ‘Compensatie vaste activa’ al veel werk verricht moeten worden ten behoeve van het berekenen van deze compensatie in de nacalculatie 2011 en van de voorgeschreven aansluiting met de jaarrekening 2011.

In de derde plaats is het van groot belang dat een eventueel beroep op de hardheidsclausule zo vroeg mogelijk duidelijk wordt. Mocht namelijk blijken dat een instelling door de invoering van de nieuwe systematiek in de problemen komt of fors moet inleveren op het eigen vermogen, dan is het van belang dit zo snel mogelijk bij de NZa aan te kaarten.

*Discussie met de accountant*

Er zullen hierover ongetwijfeld discussies ontstaan tussen een instelling en de accountant. De (tussen de brancheorganisaties en VWS en de NBA afgesproken) lijn is:

1. Strategisch vastgoedbeleid vraagt een meerjarenperspectief.
2. Er zijn onrendabele gebouwen die uit oogpunt van zorgbeleid in gebruik moeten blijven (het bekende voorbeeld is een hospice); daar is geen sprake van gedwongen afwaardering over 2011, als een instelling op concernniveau deze kosten kan dragen (er bestaat daar dus geen structureel verliesgevende situatie).
3. Er zijn evident onrendabele gebouwen waarvan een instelling de waarde niet meer zal terugverdienen; daarvoor moet de instelling nu dan toch echt nieuwe waarderingsgrondslagen gaan bepalen (reële afschrijvingstermijnen en –bedragen).
4. Bij de afwaardering spelen vervolgens drie factoren een rol:
* impairmenttoets voor de kleinste kasstroomgenererende eenheid: daarvoor geldt de mogelijkheid van het jaar uitstel over 2011 (geen onnodig gedetailleerd rekenwerk, wel een oordeel op stichtingsniveau of problemen zullen ontstaan en dit oordeel dan ook in de tekst van het jaarverslag verwerken);
* verkorting van de afschrijvingstermijnen: de instelling moet hier nu echt mee aan de slag; zo niet, dan volgt mogelijk geen onverkort goedkeurende verklaring;
* de compensatieregeling IVA: dat moet nu gebeuren (vóór de zomer van 2012); de beleidsregel is er eenmalig; na de zomer 2012 is het momentum voorbij.

Bijlagen:

* VWS: brief aan NBA dd. 2 maart 2012;
* WfZ: Bouwstenen businessplan, juni 2010

Frits Mul

april 2012.