

Wijziging Regeling Jaarverslaggeving WTZi december 2012, betreft waardering vastgoed.

Inleiding

In april 2012 hebben we een position paper '[Herwaardering vastgoed en impairment](#)' geplaatst op het ledennet. Het stond in het kader van de in december 2011 gepubliceerde wijzigingen in de Regeling Jaarverslaggeving WTZi (RJW); deze Regeling was van kracht gedurende 2012 (maar die mocht u nog toepassen over het verslagjaar 2011). Het ging ons met name om de herwaardering van vastgoed en om impairment. Deze Regeling is nu in december 2012 opnieuw gewijzigd (bijlage) en van kracht in 2013 (maar die mag u toepassen over het verslagjaar 2012). Er komt nog een aparte reparatie die van kracht zal zijn vanaf verslagjaar 2013. We geven een overzicht, waarbij we opmerken dat het wezenlijke belang zit in de stappen die u zelf zet (waarderingsgrondslagen, afschrijvingstermijnen etc.) om de financiële toekomst van uw instelling met zoveel mogelijk vertrouwen tegemoet te kunnen zien.

Regeling die vigeerde gedurende 2011

Kern was dat u bij het maken van het jaarverslag over 2011 bij de waarderingsgrondslagen van uw vastgoed nog één jaar (van januari – december 2011) mocht uitgaan van de waardering op basis van *nacalculatie*. Dat was weliswaar niet aan te bevelen, maar omdat een aantal instellingen nog niet klaar was voor de nieuwe waardering (noodzakelijk vanwege de komst van de integrale tarieven per 2012), bood VWS nog één jaar uitstel. Daarnaast hoefde u over 2011 nog niet per 'kasstroom genererende eenheid' af te waarderen (bij een negatieve impairmenttoets), maar mocht u voor het al dan niet noodzakelijke afwaarderen uitgaan van het *gemiddeld rendement van de instelling*.

Regeling die vigeert voor het verslagjaar 2012

In december 2011 is de Regeling Verslaggeving WTZi gewijzigd met als gevolg dat voor het verslagjaar 2012 geldt:

1. waarderen op basis van nacalculatie is in 2012 niet meer mogelijk en juridisch niet meer toegestaan;
2. voor het eventueel afwaarderen mag u nog één jaar blijven uitgaan van het gemiddelde rendement van de instelling. Dat kan enerzijds nog wel gemakkelijk lijken, maar u zult in toenemende mate daarover discussie met uw accountant krijgen.

Regeling die vigeert vanaf het verslagjaar 2013

In december 2012 is de Regeling opnieuw gewijzigd en gepubliceerd in de Staatscourant (zie bijlage). Deze wijziging gaat dus gelden voor het verslagjaar 2013, maar het is aan te bevelen om deze wijziging reeds over het verslagjaar 2012 toe te passen. De kern van de wijziging ten opzichte van 2012 voor wat betreft de herwaardering van vastgoed: het uitgangspunt is nu dat de waardering plaatsvindt op basis van de algemene wettelijke bepalingen en de RJ-richtlijnen. Er komt bovendien nog een aparte reparatie in de wijziging van december 2012, waardoor het afwaarderen van gebouwen op basis van het 'gemiddelde rendement' (nog wel mogelijk over 2012) niet meer mogelijk zal zijn vanaf 2013.

Visie VGN

Het lag in het verschiep dat deze wijziging zou komen. Het is doorgaande ontwikkeling op weg naar de maatschappelijk algemeen geldende regelgeving. In de genoemde position

paper hebben we in april 2012 reeds aangegeven het belang daarvan te onderstrepen. We citeren: *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.* Een belangrijke nieuwe ontwikkeling in dit kader is de extramuralisering: wat betekent dat voor de 'verdien capaciteit' van uw gebouwenbestand.

Discussie met de accountant

De zorg kent nu nog slechts voor het verslagjaar 2012 een afwijkende regeling, daarna niet meer, noch wat de rubricering van posten betreft, noch wat betreft de waarderingsgrondslagen. Dit betekent dat het eigen vastgoedbeleid, de daarop gebaseerde reële afschrijvingstermijnen en de restwaarden de basis zijn voor de waardering in de jaarrekening 2012. Voor zover daar aanleiding toe is, zal ook een afwaardering op basis van een impairmenttoets moeten plaatsvinden. Daarbij mag de toets slechts over 2012 nog gebaseerd zijn op het rendement van de gehele organisatie, vanaf 2013 vervalt ook deze afwijking. In dit kader willen we ook nog een keer wijzen op de nog steeds actuele noties in de [NBA-wijzer 2, Waardering van zorgvastgoed in de jaarrekening 2011 van AWBZ en GGZ-instellingen](#).