

# Impairment test vastgoed ook in de onderwijssector van belang

Het voortduren van de economische crisis, bezuinigingen, het teruglopen van bekostiging door een daling van leerlingen- of studentenaantallen en leegstand van gebouwen, vormen indicaties voor een mogelijke bijzondere waardevermindering van het vastgoed in de onderwijssector. Hoe wordt vastgesteld of er inderdaad sprake is van een bijzondere waardevermindering van het onderwijsvastgoed? Hoe gaat het bepalen van een bijzondere waardevermindering in zijn werk? In dit artikel wordt hier nader op ingegaan.

## Aanleiding

Het vaststellen of sprake is van een bijzondere waardevermindering (hierna: impairment) is van belang voor het in de balans opgenomen vastgoed en andere materiële vaste activa, waaronder inventaris. Dit speelt met name bij onderwijsinstellingen in het middelbaar beroepsonderwijs en het hoger onderwijs. Voor het primair en het voortgezet onderwijs ligt de verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting veelal bij gemeenten, die de gebouwen als vast actief opnemen in de eigen jaarrekening, met uitzondering van de situatie van doordecentralisatie, waarbij de verantwoordelijkheid wel bij het primair en het voortgezet onderwijs ligt.

Kerncijfers 2007-2011 van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap wijzen uit dat leerlingen- en studentenaantallen fors kunnen fluctueren. Demografische ontwikkelingen, (regionaal) teruglopende deelnemersaantallen en de druk op het macro-economisch budget vragen om een kritische houding van instellingen ten aanzien van het huisvestingsbeleid op lange termijn. Daarnaast raakt de huidige economische crisis en meer specifiek de vastgoedcrisis mogelijk ook de verhandelbaarheid van buiten gebruik gestelde schoolpanden. Dat geldt ook voor de functionaliteit en voor de vaak beperkte bestemmingsmogelijkheden. Ten slotte hebben instellingen te maken met de onzekerheid van het politieke klimaat en de keuzes die de overheid maakt bij het verdelen van de rijksmiddelen. Bestaande,

maar ook nieuwe panden, kunnen hierdoor op termijn overbodig worden.

## Impairment

Bij onderwijsvastgoed kan een verlaging van de boekwaarde niet alleen het gevolg zijn van jaarlijkse afschrijvingen op basis van de verwachte gebruiksduur, maar ook van een impairment. Een impairment is het bedrag waarmee de boekwaarde de realiseerbare waarde overschrijdt (RJ 121.106).

Minimaal op iedere balansdatum dient te worden beoordeeld of er externe dan wel interne indicaties zijn of een actief aan een impairment onderhevig is. In de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving zijn diverse indicaties opgenomen die in ieder geval in de beoordeling dienen te worden betrokken (RJ 121 'Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa'). Deze zijn overigens niet limitatief. Als er indicaties voor een impairment bestaan, dient een onderwijsinstelling te beoordelen of de boekwaarde van onderwijsvastgoed nog terugverdiend kan worden.

## Het onderkennen van een impairment

In de tabel op de volgende pagina zijn diverse indicaties (RJ 121.203) opgenomen die in ieder geval in de beoordeling of sprake is van een impairment dienen te worden betrokken. In de kolom onderwijssector hebben wij deze indicaties specifiek gemaakt voor de onderwijssector.

Een onderwijsinstelling dient niet alleen alert te zijn op de in RJ 121 genoemde indicaties, maar dient ook kritisch te zijn op andere relevante gebeurtenissen en overige beschikbare informatie. Er moet jaarlijks worden bepaald en gedocumenteerd of er een indicatie is voor een impairment. Alleen als er een indicatie is voor een impairment, dient de impairment te worden bepaald en gedocumenteerd.

## Hoe bepaal je een impairment?

Indien zich een indicatie voordoet dat onderwijsvastgoed mogelijk aan een impairment onderhevig is, kan dit erop wijzen dat de resterende levensduur, de afschrijvingsmethode of de restwaarde van het actief moet worden herzien. De onderwijsinstelling dient na te gaan of de boekwaarde nog terugverdiend kan worden (RJ 121.104).

**Tabel: Voorbeelden externe indicaties**

RJ 121.203	Onderwijssector
<p>Gedurende de verslagperiode zijn er duidelijke aanwijzingen dat de marktwaarde van een actief beduidend meer is gedaald dan verwacht zou mogen worden op basis van het verstrijken van de tijd of het normale gebruik.</p>	<p>De marktwaarde van het onderwijsvastgoed is door toenemende beschikbaarheid van vergelijkbare, voor het onderwijs geschikte panden, gedaald.</p>
<p>Belangrijke veranderingen met een nadelig effect op de rechtspersoon hebben zich in de verslagperiode voorgedaan of zullen zich in de nabije toekomst voordoen op het terrein van techniek, markt, economische of wettelijke verplichtingen in de omgeving waarin de rechtspersoon actief is dan wel in de markt waaraan een actief dienstbaar is.</p>	<p>Wijzigingen in techniek (zoals ICT), onderwijsmethodes en andere belangrijke wijzigingen in de eisen die worden gesteld aan de onderwijshuisvesting en ontwikkelingen op het gebied van duurzaam huisvesten zorgen voor een significante daling van de marktwaarde.</p>
	<p>Wijziging in bekostigingsstructuur van onderwijsinstellingen.</p> <p>Wijzigingen in de marktomstandigheden van onderwijsinstellingen. Factoren kunnen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokale demografische ontwikkelingen;</li> <li>• ontwikkelingen in het onderwijsaanbod in de regio;</li> <li>• veranderingen in het (lokale) overheidsbeleid. Denk hierbij aan bezuinigingen.</li> <li>• dalende prognoses in leerlingen- of studentenaantallen.</li> </ul>
<p>Markttrentes of andere marktrentabiliteitseisen op investeringen zijn de afgelopen periode gestegen en beïnvloeden naar verwachting de disconteringsvoet en daarmee in belangrijke mate de realiseerbare waarde.</p>	<p>Wijzigingen in de marktrente die de disconteringsvoet naar verwachting beïnvloeden. Aanleiding kan zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het vervallen van rentevaste periodes van leningen (oversluiten tegen hogere rente);</li> <li>• vervallen van garantieregelingen op leningen (door Rijk of waarborgfonds);</li> <li>• verslechterde vermogensposities door afwaardering vaste activa.</li> </ul>

**Tabel: Voorbeelden interne indicaties**

RJ 121.203	Onderwijssector
<p>Er zijn duidelijke aanwijzingen van economische veroudering van of fysieke schade aan een actief.</p>	<p>Zichtbaar intensief gebruik door studenten waardoor zichtbare schade aan activa is ontstaan.</p>
<p>Belangrijke veranderingen met een nadelig effect op de rechtspersoon hebben zich in de verslagperiode voorgedaan of doen zich naar verwachting in de nabije toekomst voor in de mate waarin of de manier waarop een actief wordt gebruikt of naar verwachting zal worden gebruikt. Deze veranderingen omvatten plannen tot beëindiging of herstructurering van de activiteiten waartoe een actief behoort dan wel het afstoten daarvan op een eerdere datum dan verwacht.</p>	<p>Belangrijke veranderingen met een nadelig effect op de onderwijsinstelling hebben zich in de verslagperiode voorgedaan of doen zich naar verwachting in de nabije toekomst voor in de mate waarin of de manier waarop een actief wordt gebruikt of naar verwachting zal worden gebruikt. Deze veranderingen omvatten plannen tot beëindiging of herstructurering van de activiteiten, waartoe het onderwijsvastgoed behoort dan wel het afstoten daarvan op een eerdere datum dan verwacht. U kunt daarbij denken aan verplaatsen van de activiteiten op basis van een nieuw strategische beleidsplan of een herijking van het onderwijshuisvestingsplan. Klopt de gebruikperiode nog?</p>
<p>Er zijn duidelijke aanwijzingen vanuit interne rapportages die aantonen dat de economische prestaties van een actief beduidend minder zijn of zullen zijn dan verwacht.</p>	<p>Duidelijke aanwijzingen vanuit interne rapportages die aantonen dat de economische prestaties van het onderwijsvastgoed beduidend minder zijn of zullen zijn dan verwacht als gevolg van daling in leerlingen- of studentenaantallen of een verschuiving van activiteiten tussen locaties (mismatch tussen benodigde en beschikbare capaciteit per faculteit of BRIN-nummer).</p>
	<p>Duidelijke aanwijzingen dat de resultaten van de onderwijsinstelling de komende jaren minder zullen zijn dan verwacht, bijvoorbeeld door exploitatieverliezen.</p>
	<p>Nettokasstromen of operationele resultaten zijn (beduidend) lager dan gebudgetteerd.</p>

De boekwaarde moet consistent bepaald worden met de wijze waarop de realiseerbare waarde wordt vastgesteld (RJ 121.508). De onderwijsinstelling dient hiervoor de realiseerbare waarde van het actief te schatten.

### **Relatie waardevermindering en instellingswaarde als geheel**

Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, dient de onderwijsinstelling de realiseerbare waarde te bepalen van de kasstroomgenererende eenheid (hierna: KGE) waartoe het actief behoort (RJ 121.501). De realiseerbare waarde van een individueel actief kan bijvoorbeeld niet worden bepaald indien het individuele actief kasstromen genereert die in hoge mate afhankelijk zijn van andere activa.

Uit de hiervoor genoemde indicaties kan worden afgeleid dat het onderwijsvastgoed onderhevig kan zijn aan een impairment zonder dat sprake is van een verliessituatie voor de onderwijsinstelling als geheel. Dit kan het geval zijn indien de onderwijsinstelling meerdere KGE's heeft. Een KGE is de kleinste identificeerbare groep van activa die kasstromen genereert bij voortgezet gebruik en die in grote mate onafhankelijk is van kasstromen van andere activa of groepen van activa (RJ 121.106). Bij een onderwijsinstelling kan een KGE bijvoorbeeld een faculteit, een gesegmenteerde sector of een op zichzelf staande locatie zijn. In de praktijk is het niet altijd eenvoudig om de kleinste identificeerbare KGE te bepalen. Het identificeren van een KGE moet aansluiten op het interne businessmodel (beleid van de onderwijsinstelling).

### **De realiseerbare waarde: de hoogste van opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde**

#### **Opbrengstwaarde**

De opbrengstwaarde is het bedrag waartegen een actief maximaal kan worden verkocht, onder aftrek van nog te maken kosten (RJ 940). De beste aanwijzing voor de opbrengstwaarde van een actief is een bindende verkoopovereenkomst van dat actief. Een bindende verkoopovereenkomst zal echter zelden aanwezig zijn. Daarom worden in de praktijk verschillende waarderingsmethoden gehanteerd. Een methode dient te worden gehanteerd die het beste de opbrengstwaarde benadert. Voorbeelden van waarderingsmethoden voor het bepalen van de opbrengstwaarde zijn:

1. marktbenadering: de opbrengstwaarde van een actief wordt bepaald aan de hand van transacties van vergelijkbare activa (transacties van vergelijkbaar onderwijsvastgoed);
2. inkomstenbenadering: de opbrengstwaarde wordt bepaald aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen die door het actief worden gegenereerd bij vervreemding (vergoeding voor het overdragen van de onderwijsactiviteiten); en

3. kostenbenadering: de opbrengstwaarde wordt bepaald door de kosten die men zou moeten maken om het actief te vervangen door een (in economische zin) vergelijkbaar actief (koop of huur van vergelijkbaar onderwijsvastgoed).

#### **Bedrijfswaarde**

Onder de bedrijfswaarde van onroerende zaken wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen geschatte toekomstige kasstromen die worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf (RJ 940). Het bepalen van de bedrijfswaarde bestaat uit de volgende twee stappen:

- Het kiezen van de uitgangspunten en parameters voor de bedrijfswaardeberekening, waaronder:
  - de gebruiksduur;
  - de ontwikkeling van de ingaande kasstromen (toe te rekenen bekostiging);
  - de ontwikkeling van de uitgaande kasstromen;
  - duur erfpacht (indien van toepassing);
  - de kasstromen voor het terugbrengen in de originele staat;
  - de restwaarde en de sloopkosten.
- Het toepassen van een passende disconteringsvoet. De disconteringsvoet dient zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot het actief te weerspiegelen. Als uitgangspunt voor het bepalen van een passende disconteringsvoet kan een onderwijsinstelling één van de volgende disconteringsvoeten hanteren:
  - de gewogen gemiddelde vermogenskosten van de onderwijsinstelling;
  - de marktrente.

RJ 121.310 bevat voorts nog de volgende grondslagen die van belang zijn voor het schatten van toekomstige kasstromen:

- kasstroomprognoses dienen te worden gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de leiding van de onderwijsinstelling weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief;
- kasstroomprognoses dienen te worden gebaseerd op de meest recente budgetten die zijn goedgekeurd (voor onderwijsinstellingen kunnen dit bekostigingsgegevens zijn); en
- omdat er over het algemeen geen betrouwbare en gedetailleerde kasstroomprognoses voorhanden zijn voor een periode langer dan vijf jaar dienen kasstroomprognoses na die periode te worden geschat door extrapolatie van de prognoses gebaseerd op budgetten, gebruikmakend van een vast of dalend groeicijfer (studentenaantallen) voor latere jaren, behalve wanneer een toenemende groei kan worden gerechtvaardigd.

Schattingen van toekomstige kasstromen dienen te omvatten (RJ 121.311):

- geschatte kasstromen bij voortgezet gebruik van het actief;

Tabel 1: Cijfermatige toelichting taxatiewaarde

Activa	Boekwaarde	Taxatiewaarde
Pand I	€ 30 miljoen	€ 25 miljoen

- geschatte kasuitgaven die nodig zijn om de kasstromen te genereren en die direct kunnen worden toegewezen of toegerekend op een redelijke en consistente basis; en
- de geschatte nettokasstroom bij het afstoten van het actief aan het einde van de levensduur.

### Praktijkvoorbeeld

#### Indicatie

Onlangs is het vastgoed dat in eigendom is van onderwijsinstelling A door een onafhankelijke en deskundige externe partij getaxeerd ten behoeve van het bepalen van de herbouwwaarde voor de opstalverzekering. Het vastgoed wordt door A volledig gebruikt. Uit de taxatieverslagen komt naar voren dat van één van de panden (pand I) de taxatiewaarde ter hoogte van € 25 miljoen fors lager is dan de boekwaarde ter hoogte van € 30 miljoen. A waardeert in de jaarrekening het vastgoed tegen kostprijs rekening houdend met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Op grond van de verslaggevingsregels (RJ 121.203) is de fors lagere taxatiewaarde een indicatie voor een impairment van het desbetreffende pand.

Het verschil tussen de taxatiewaarde ten behoeve van het bepalen van de herbouwwaarde en de boekwaarde wordt mede veroorzaakt door specifieke investeringen in pand I die noodzakelijk waren voor het gebruik van pand I binnen onderwijsinstelling A: het opleiden van studenten. Deze specifieke investeringen komen in casu niet tot uitdrukking in de taxatiewaarde.

Pand I genereert zelf geen kasstromen. Ten behoeve van het beoordelen of er sprake is van een impairment van pand I, wordt pand I toegewezen aan de KGE waartoe pand I behoort. De kleinste KGE's van onderwijsinstelling A betreffen conform het eigen businessmodel de afzonderlijke brinnummers (eveneens onderwijssectoren, een brinnummer is de identificatie van een instelling aan de hand van een Basis Registratie Instellingen-nummer, toegekend door het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap). Een onderwijsinstelling kan bestaan uit meerdere brinnummers; brinnummers kunnen vervolgens bestaan uit meerdere locaties of panden. Pand I behoort tot BRIN 01. BRIN 01 is kleinste KGE van onderwijsinstelling A waartoe pand I behoort. De boekwaarde van de

andere activa van BRIN 01 bedraagt € 8 miljoen. Dit betreffen met name de specifieke investeringen in pand I die noodzakelijk waren voor het gebruik van pand I binnen onderwijsinstelling A. In totaal bedraagt de boekwaarde van de activa van BRIN 01 € 38 miljoen.

#### Bedrijfswaardeberekening

De bedrijfswaarde is een middel om de terugverdiencapaciteit van de afzonderlijke KGE's waartoe activa behoren te bepalen en wordt berekend door de toekomstige (verwachte) kasstromen contant te maken. De uitkomst van de bedrijfswaardeberekening is sterk afhankelijk van de gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen voor de toekomstige exploitatie. Een kleine verandering in één van die factoren kan een groot effect hebben op de uitkomst van de berekening.

De bedrijfswaardeberekening op BRIN 01, waartoe pand I behoort, resulteert tot een bedrijfswaarde ter hoogte van € 34 miljoen. De bedrijfswaardeberekening is gebaseerd op onder andere de volgende uitgangspunten en veronderstellingen:

- Rijksbijdrage gebaseerd op een gemiddelde groei van de leerlingenpopulatie van 1% per jaar.
- Jaarlijkse instandhoudingsuitgaven (circa € 0,4 miljoen) om BRIN 01 operationeel te houden.
- Inflatiecorrectie van 1% per jaar.
- Resterende gebruiksduur van pand I ter hoogte van 40 jaar.
- Restwaarde van activa inclusief de grond ter hoogte van € 20 miljoen.
- Een disconteringsvoet ter hoogte van de marktrente om de nominale bedragen contant te maken.

Op basis van de bedrijfswaardeberekening van de instelling A op brinnummerniveau is hier sprake van een impairment ter hoogte van € 4 miljoen.

De impairment ter hoogte van € 4 miljoen dient aan de activa van de eenheid op pro-ratowijze te worden verdeeld over de boekwaarden van alle activa van BRIN 01 (RJ 121.520). In dit geval dient € 3,2 miljoen (=  $30/38 \times € 4$  miljoen) te worden toegerekend aan pand I en € 0,8 miljoen (=  $8/38 \times € 4$  miljoen) aan de andere activa waaronder de specifieke investeringen in pand I die noodzakelijk waren voor het gebruik van pand I binnen onderwijsinstelling A.

#### Presentatie en toelichting

Voor iedere categorie van activa (groep van activa die voor wat betreft aard en functie voor de onderwijsinstelling overeenkomen (RJ 121.802)) dient in de jaarrekening te worden toegelicht (RJ 121.801):

- het bedrag aan impairments verantwoord in de staat van baten en lasten en de posten waarin deze zijn opgenomen;
- het bedrag aan terugnemingen van impairments verantwoord in de staat van baten en lasten en de posten waarin deze zijn opgenomen;
- de bedragen aan impairments die gedurende het boekjaar rechtstreeks ten laste van het eigen

Tabel 2: Cijfermatige toelichting op brinnummerniveau

Activa	Boekwaarde	Bedrijfswaarde
BRIN 01	€ 38 miljoen	€ 34 miljoen

- vermogen zijn verantwoord (wanneer het actief is gewaardeerd tegen actuele waarde); en
- de bedragen aan terugnemingen van impairments die gedurende het boekjaar rechtstreeks ten gunste van het eigen vermogen zijn verantwoord.

Deze vereiste informatie mag worden gepresenteerd samen met andere informatie voor de desbetreffende categorie van activa en mag bijvoorbeeld worden opgenomen in een mutatieoverzicht van de activa (RJ 121.803).

Wanneer een onderwijsinstelling in meer dan één onderwijssector activiteiten ontplooit, of als sprake is van te onderscheiden activiteiten binnen de onderwijsinstelling, dient de informatie in het jaarverslag te worden gesegmenteerd naar bedrijfssegmenten (RJ 660.403). Indien onderwijsinstellingen RJ 350 'Gesegmenteerde informatie' toepassen, dienen zij het volgende toe te lichten voor ieder te rapporteren segment (RJ 121.804):

- het bedrag aan impairments verantwoord in de staat van baten en lasten en direct ten laste van het eigen vermogen in het boekjaar; en
- het bedrag aan terugnemingen van impairments verantwoord ten gunste van de staat van baten en lasten of direct in het eigen vermogen in het boekjaar.

Indien een impairment voor een individueel actief of voor een KGE in het boekjaar is verantwoord, of de terugneming hiervan, en deze is van materieel belang voor de jaarrekening van de onderwijsinstelling als geheel, dient deze toe te lichten (RJ 121.805):

- de belangrijkste gebeurtenissen of omstandigheden die geleid hebben tot de verantwoording of terugneming van een impairment;
- het bedrag van de impairment dat is verantwoord of teruggenomen;
- voor een individueel actief:
  - de aard van het actief; en
  - het te rapporteren segment waartoe het actief behoort;
- voor een KGE:
  - een beschrijving van de KGE (bijvoorbeeld faculteit, locatie, brinnummer (BRIN staat voor Basisregistratie instellingen; onderwijsinstellingen krijgen rijksbijdrage op brinnummerniveau), geografisch gebied, een segment waarover wordt gerapporteerd);
  - het bedrag van de verantwoorde of teruggenomen impairment per categorie van activa en per te rapporteren segment; en
  - indien de samenstelling van activa voor het identificeren van de KGE gewijzigd is sinds de vorige schatting van de realiseerbare waarde, een beschrijving van de eerdere en de actuele samenvoeging van activa alsmede de reden voor het wijzigen van de manier waarop de KGE is bepaald;
- of de opbrengstwaarde of de bedrijfswaarde van toepassing is;

- indien de realiseerbare waarde de opbrengstwaarde is, de basis waarop deze is bepaald (bijvoorbeeld onder verwijzing naar een actieve markt); en
- indien de realiseerbare waarde de bedrijfswaarde is, de disconteringsvoet(en) gehanteerd bij het schatten van de actuele en de vroegere bedrijfswaarde (indien van toepassing).

Indien de impairment (of terugnemingen hiervan) gedurende de verslagperiode in totaliteit van materieel belang is voor de onderwijsinstelling als geheel, dient de onderwijsinstelling een korte omschrijving te geven van (RJ 121.806):

- de belangrijkste categorieën van activa beïnvloed door impairments (of terugnemingen) voor zover geen informatie als hierboven beschreven is verstrekt; en
- de belangrijkste gebeurtenissen en omstandigheden die geleid hebben tot de verantwoording van deze impairments (of terugnemingen hiervan) en voor zover geen informatie als hierboven beschreven is verstrekt.

Een onderwijsinstelling wordt aanbevolen de belangrijkste veronderstellingen die zijn gehanteerd bij de bepaling van de realiseerbare waarde gedurende het boekjaar toe te lichten (RJ 121.807).

#### Tot slot

In dit artikel is weergegeven dat aandacht voor indicaties voor impairment van vastgoed ook bij onderwijsinstellingen noodzakelijk is.

De verslaggevingsvoorschriften schrijven voor dat het uitvoeren van beoordelingen of er sprake is van externe dan wel interne indicaties die een impairment test noodzakelijk maken, jaarlijks (per balansdatum) dient te gebeuren. Dit is een punt dat op de bestuurlijke agenda zou moeten staan. Interne meerjarenanalyses op KGE-niveau zijn hiervoor een belangrijk vereiste, maar komen in de praktijk nog niet geregeld voor. Overigens beschikken instellingen nog niet in alle gevallen over de benodigde informatie voor het uitvoeren van een impairment op KGE-niveau. In dit artikel zijn de hoofdlijnen van het uitvoeren van een impairment test aan de orde gekomen. Volledigheidshalve noemen wij dat het vaststellen of er sprake is van een impairment niet alleen voor vastgoed geldt, maar ook voor andere activa, zoals inventaris en verbouwingen.

**John van der Burg MSc RA, Wouter Kalkman RA en drs. André van Vliet RA**