

ACHTERGROND BELEGGINGEN

BELEGGINGEN / ONDERZOEK / CBS

Totale beleggingen van professionele beleggers in 2013

Professionele beleggers investeren minder in vastgoed

Investerings in vastgoed van professionele beleggers zijn in 2013 gedaald van 166,0 naar 162,2 miljard euro. Dat geldt zowel voor direct vastgoed als voor indirect vastgoed. Dat blijkt uit door het CBS samengestelde gegevens. Statistisch onderzoeker John Gebraad verzamelt jaarlijks de gegevens voor Vastgoedmarkt.

Beleggingen professionele beleggers						Tabel 1
in mrd euro	2010 4e kw.	2011 4e kw.	2012 4e kw.	2013 4e kw.	2014 1e kw.	2e kw.
Totaal	1613,5	1724,4	1950,4	1998,4	2075,7	2176,0
Pensioenfondsen	770,3	859,3	990,0	993,0	1043,1	1104,5
Verzekerstellingen	358,1	364,7	385,5	383,3	389,8	398,0
Beleggingsfondsen	485,1	500,4	574,8	622,2	642,8	673,5
Bron: CBS						

Directe vastgoedbeleggingen professionele beleggers (in mrd euro)					Tabel 2
	Pensioen-fondsen	Verzekering-sinstellingen	Beleggings-fondsen	Totaal	
Stand ultimo 2010	9,5	7,4	31,1	47,9	
Mutaties 2011					
aankopen	0,5	0,3	2,3	3,1	
verkoen	0,5	1,1	1,1	2,7	
overig	-0,2	-0,4	0,0	-0,5	
Stand ultimo 2011	9,3	6,2	32,3	47,8	
Mutaties 2012					
aankopen	0,5	0,3	2,7	3,4	
verkoen	0,9	0,3	2,5	3,7	
overig	-0,1	-0,3	-0,7	-1,1	
Stand ultimo 2012	8,8	6,0	31,8	46,5	
Mutaties 2013					
aankopen	0,6	0,1	1,9	2,6	
verkoen	0,7	0,2	1,5	2,3	
overig	-0,2	-0,5	-1,9	-2,5	
Stand ultimo 2013	8,5	5,4	30,4	44,3	
Mutaties 1e kw. 2014					
aankopen	0,0	0,1	0,4	0,5	
verkoen	0,3	0,0	0,8	1,1	
overig	0,0	0,0	0,5	0,5	
Stand ultimo 1e kw. 2014	8,2	5,5	30,5	44,1	
Mutaties 2e kw. 2014					
aankopen	0,1	0,1	0,3	0,5	
verkoen	0,2	0,1	0,4	0,7	
overig	0,0	0,0	-0,1	-0,1	
Stand ultimo 2e kw. 2014	8,1	5,5	30,2	43,7	
Bron: CBS					

Vastgoedbeleggingen professionele beleggers ¹⁾ (in mrd euro)											Tabel 3
	1990	1995	2000	2005	2008 I	2008 II	2009	2010	2011	2012	2013
Totaal											
Totaal	31,7	44,6	95,0	106,3	98,8	101,2	120,7	139,0	154,8	166,0	162,2
Direct	28,5	37,2	65,6	60,6	48,5	50,8	48,9	47,9	47,8	46,5	44,3
Indirect	3,2	7,3	29,4	45,6	50,4	50,4	71,9	91,1	107,0	119,5	117,9
Pensioenfondsen											
Totaal	16,8	25,4	47,3	62,9	62,2	61,6	65,0	74,3	77,9	82,1	80,2
Direct	14,2	19,4	23,3	22,9	17,0	16,4	15,8	9,5	9,3	8,8	8,5
Indirect	2,5	6,0	23,9	40,0	45,2	45,2	49,2	64,8	68,6	73,4	71,7
Verzekeringinstellingen											
Totaal	7,7	9,7	15,6	16,2	15,3	10,9	11,2	10,0	8,9	8,5	8,0
Direct	7,3	8,9	13,6	13,2	12,9	8,6	8,7	7,4	6,2	6,0	5,4
Indirect	0,4	0,8	2,1	3,0	2,3	2,3	2,4	2,6	2,7	2,6	2,6
Beleggingsfondsen											
Totaal	7,2	9,4	32,1	27,2	21,4	28,7	44,5	54,7	68,0	75,3	73,9
Direct	7,0	8,9	28,7	24,5	18,6	25,8	24,3	31,1	32,3	31,8	30,4
Indirect	0,2	0,5	3,4	2,7	2,8	2,8	20,2	23,6	35,7	43,5	43,5

1) In de totalen kunnen afrondingsverschillen voorkomen. 2008 I is de uitkomst voor revisie, 2008 II de uitkomst na revisie.
Bron: CBS

Door John Gebraad

De totale investeringen van professionele beleggers – dit zijn pensioenfondsen, verzekeringsinstellingen en beleggingsfondsen – zijn in 2013 gestegen met 48 miljard euro naar 1.998 miljard euro¹⁾. In de eerste helft van 2014 volgt een verdere stijging naar 2.176 miljard euro. Een belangrijke verklaring voor deze ontwikkelingen is de koersontwikkeling van aandelen. In 2013 droeg deze voor 66 miljard euro bij aan de toegenomen beleggingen. Het obligatiebezit heeft in 2013 last gehad van koersverliezen, en wel voor 39 miljard euro. De uitkomsten in dit artikel zijn overigens niet volledig vergelijkbaar met die van vorig jaar (Vastgoedmarkt van oktober 2014). De uitkomsten zijn vanaf 2008 opnieuw vastgesteld door de revisie van de Nationale rekeningen. Zie kader en tabel 1 en grafiek 1.

Waarde direct vastgoed
De waarde van het direct vastgoed van professionele beleggers is in 2013 gedaald van 46,5 naar 44,3 miljard euro, ondanks dat er voor 0,3 miljard euro meer is gekocht dan verkocht in 2013. De daling wordt vooral veroorzaakt door negatieve herwaarderingen. De problemen op zowel de kantoren- als de winkelmarkt leidden in 2013 tot forse afboekingen. Overigens kunnen overige balansmutaties ook statistische correcties bevatten die samenhangen met aanpassingen in populaties of verbeterde rapportages. In de eerste helft van 2014 daalde de omvang van direct vastgoed verder naar 43,7 miljard euro. Dit is het gevolg van 0,9 miljard euro meer verkopen dan aankopen. Overige mutaties temperen de daling met 0,3 miljard euro. Zie tabel 2

Verschuiving naar indirect
Ook de waarde van het indirect vastgoed van professionele beleggers, dit zijn participaties in binnen- en buitenlandse vastgoedbeleggingsfondsen, daalde in 2013; van 119,5 naar 117,9 miljard euro. Vanaf 2011 is de omvang van indirect vastgoed ruim het dubbele van dat van direct vastgoed. Aan het eind van 1980 maakte indirect vastgoed nog een bescheiden 2,9 procent uit van het totale vastgoed. Aan het eind van 2013 liep dit op tot 72,7 procent. Pensioenfondsen hebben een grote bijdrage in deze ontwikkeling, hun indirect vastgoed als deel van het totale vastgoed nam toe van 4,9 procent aan het eind van 1980 naar 89,4 procent aan het eind van 2013. Zie tabel 3 en grafiek 2

Vastgoed vs andere beleggingen
Het belang van vastgoed in de beleggingsportefeuille daalde in 2013 van 8,5 naar 8,1 procent. Dit is een combinatie van een daling bij direct vastgoed van 2,4 naar 2,2 procent en bij indirect vastgoed van 6,1 naar 5,9 procent.

Het belang van aandelen exclusief indirect vastgoed in de beleggingsportefeuille van de Nederlandse professionele beleggers steeg in 2013 van 46,9 naar 50,5 procent van de totale beleggingen. Het belang van schuldbewijzen, zoals obligaties, daalde van 32,3 naar 31,1 procent; dat van financiële derivaten van 3,6 naar 1,6 procent. Zie tabel 4

Beleggingen buitenland
De beleggingen van de Nederlandse professionele beleggers in het buitenland stegen in 2013 van 994 naar 1.025 miljard euro. Bij de samenstelling van de beleggingen in het buitenland valt op dat aandelen en obligaties beeldbepalend zijn. Samen vormen zij 91,5 procent van de buitenlandse beleggingen. Op gepaste afstand volgt vastgoed. Het aandeel daarvan in de totale buitenlandse beleggingen bedraagt 5,6 procent. Zie tabel 5
Buitenlands vastgoed heeft vooral betrekking op indirect vastgoed. Zo is van de 57,8 miljard euro buitenlands vastgoed in 2013 57,1 miljard

Waarde direct vastgoed beleggers daalt met 2,2 mrd

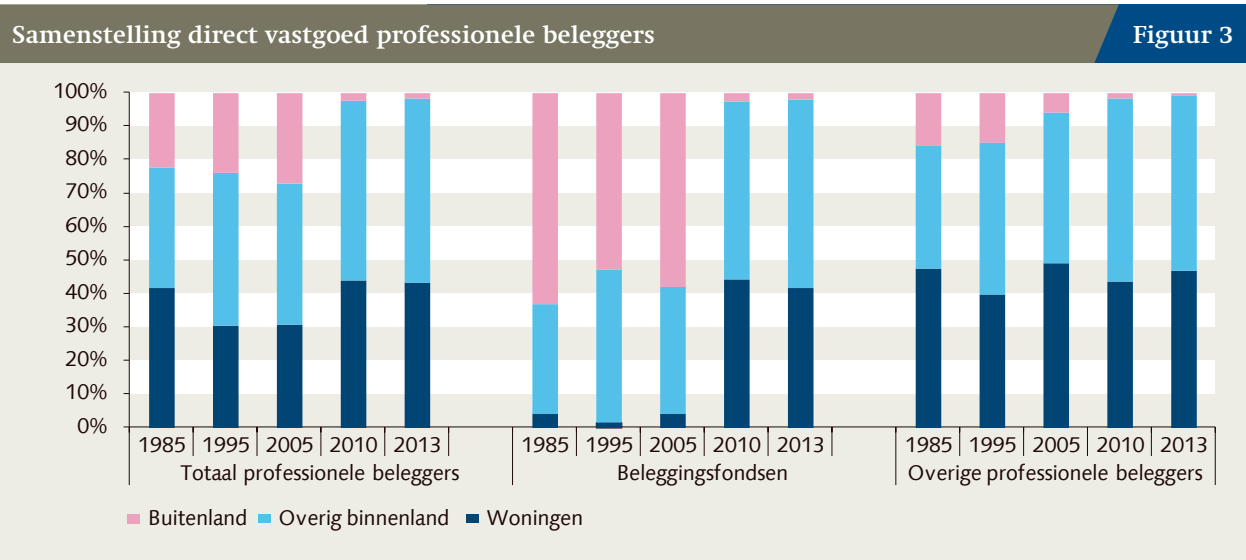
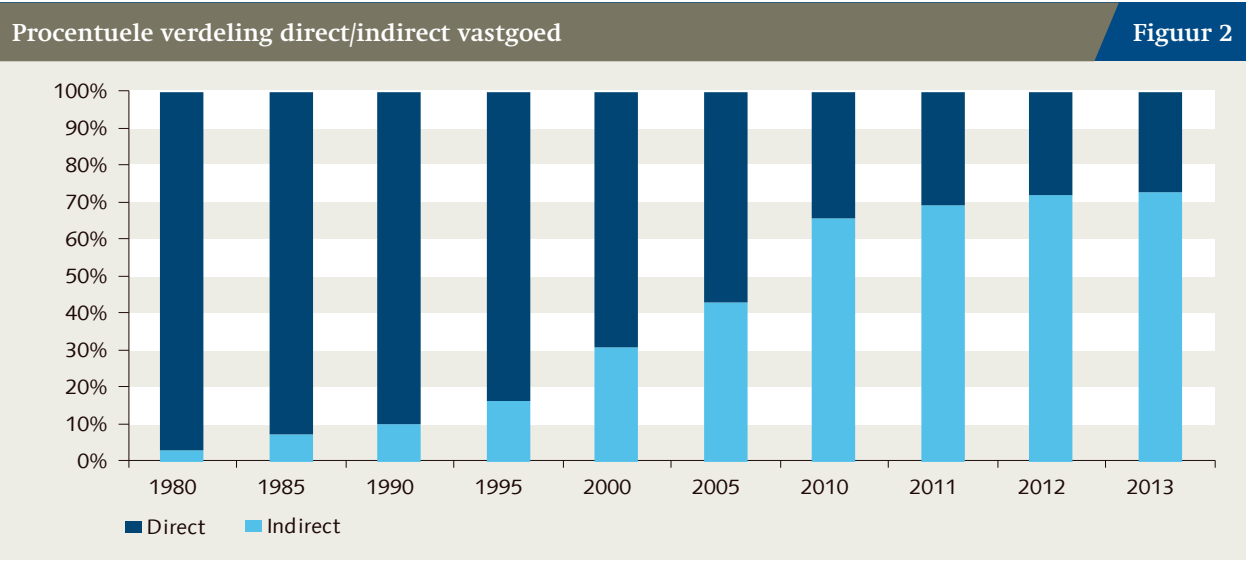
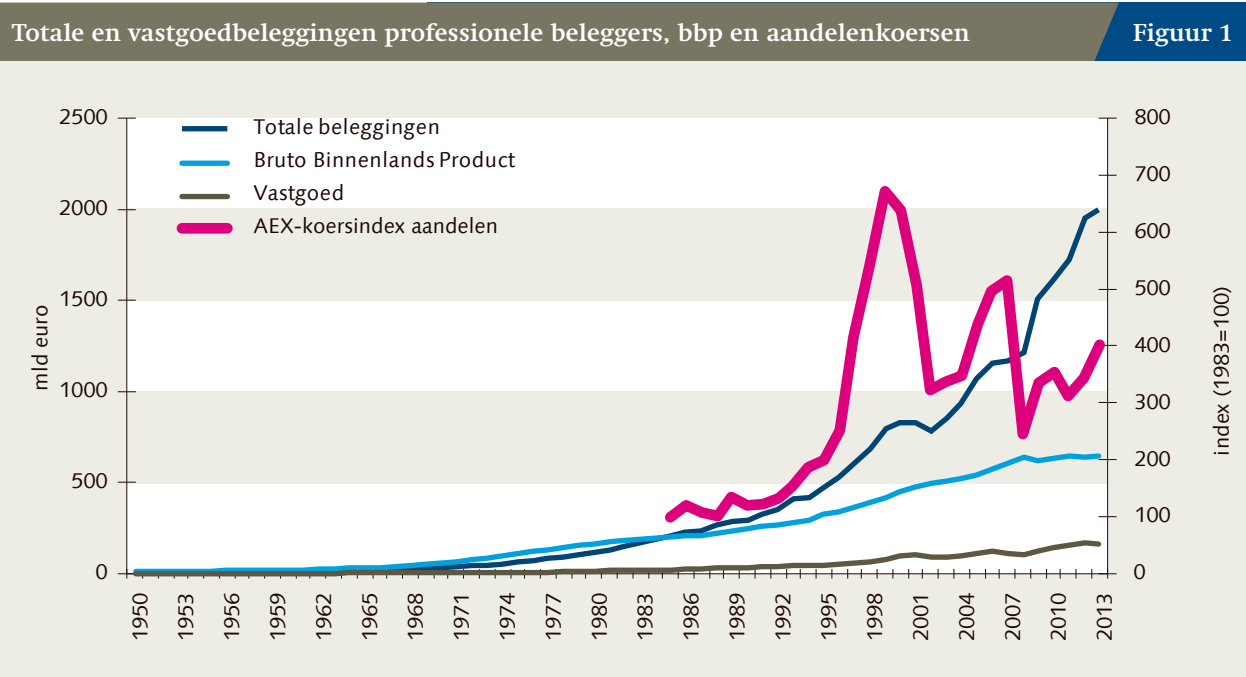
euro indirect vastgoed. Tegenwoordig hebben vooral beleggingsfondsen een grote omvang aan buitenlands indirect vastgoed, in 2013 is dat 40,8 miljard euro. Vijf jaar eerder bedraagt die omvang nog maar 2,1 miljard euro. Dit komt onder andere doordat enkele pensioenfondsen hun vastgoed hebben ondergebracht in door henzelf opgerichte Nederlandse beleggingsfondsen. Het bezit van pensioenfondsen in buitenlands indirect vastgoed is in de periode 2008-2013 gedaald van 28,9 miljard euro naar 15,6 miljard euro.

Ontwikkelingen direct vastgoed
Het binnenlands directe vastgoed van de professionele beleggers bestaat vooral uit woningen en kantoren/winkels. Het overig binnenlands directe vastgoed betreft garages, parkeerterreinen, bungalowparken en grond. Van het buitenlands deel van het direct vastgoed is geen verdeling naar soorten bekend. Het opnieuw vaststellen van de uitkomsten vanaf 2008 heeft vooral voor de beleggingsfondsen tot een volledig andere verdeling geleid. Dit heeft twee oorzaken. De gereviseerde uitkomsten vanaf 2008 hebben betrekking op een aanzienlijk grotere populatie beleggingsfondsen, waaronder ook vastgoedfondsen. Daardoor komt het binnenlands vastgoedbezit nu aanzienlijk hoger uit. Buitenlands direct vastgoed komt juist veel lager uit. Het buitenlands direct vastgoed

BELEGGINGEN ACHTERGROND

Beleggingen professionele beleggers in %								Tabel 4
	Direct vastgoed	Indirect vastgoed	Aandelen (excl. indirect vastgoed)	Schuld-bewijzen	Financiële derivaten	Langlo-pende leningen	Overige beleg-gingen	Totaal
Totaal								
2010	3,0	5,6	48,9	31,1	1,0	5,2	5,2	100
2011	2,8	6,2	46,5	31,7	3,4	4,6	4,8	100
2012	2,4	6,1	46,9	32,3	3,6	4,3	4,4	100
2013	2,2	5,9	50,5	31,1	1,6	4,6	4,0	100
Pensioenfondsen								
2010	1,2	8,4	59,1	22,9	1,4	2,8	4,2	100
2011	1,1	8,0	57,5	23,3	5,2	2,2	2,7	100
2012	0,9	7,4	57,8	23,7	5,4	1,9	2,9	100
2013	0,9	7,2	61,6	23,9	2,5	1,7	2,2	100
Verzekeringsinstellingen								
2010	2,1	0,7	27,3	47,7	1,7	13,2	7,3	100
2011	1,7	0,7	22,4	48,8	3,8	14,3	8,3	100
2012	1,5	0,7	22,8	52,0	3,5	13,9	5,6	100
2013	1,4	0,7	28,8	46,4	1,8	16,2	4,7	100
Beleggingsfondsen								
2010	6,4	4,9	48,8	31,7	-0,2	3,0	5,4	100
2011	6,5	7,1	45,2	33,5	-0,1	1,8	6,0	100
2012	5,5	7,6	44,4	33,9	0,4	2,0	6,3	100
2013	4,9	7,0	46,1	33,1	0,1	2,2	6,6	100

Bron: CBS



Beleggingen professionele beleggers buitenland				Tabel 5
in mrd euro	2010	2011	2012	2013
Totaal				
totaal	862,6	862,9	993,5	1.025,2
vastgoed	47,2	50,2	58,1	57,8
aandelen	374,2	362,3	407,2	444,9
schuldbewijzen	411,5	424,4	498,6	493,0
langlopende leningen	9,7	10,4	12,4	12,6
overige beleggingen	19,9	15,6	17,2	16,8
Pensioenfondsen				
totaal	332,9	326,6	371,2	377,1
vastgoed	23,5	15,0	15,7	15,7
aandelen	148,6	147,0	162,7	170,1
schuldbewijzen	149,6	156,5	183,3	183,0
langlopende leningen	2,8	2,1	2,1	1,9
overige beleggingen	8,3	5,9	7,4	6,6
Verzekeringsinstellingen				
totaal	161,0	153,4	177,4	159,2
vastgoed	0,8	0,8	0,8	0,7
aandelen	30,4	26,5	28,3	27,6
schuldbewijzen	125,1	120,8	142,6	125,8
langlopende leningen	2,7	2,7	2,7	2,4
overige beleggingen	2,1	2,8	3,0	2,7
Beleggingsfondsen				
totaal	368,8	382,9	444,9	488,9
vastgoed	23,0	34,4	41,7	41,4
aandelen	195,2	188,8	216,2	247,3
schuldbewijzen	136,8	147,2	172,6	184,3
langlopende leningen	4,3	5,7	7,6	8,3
overige beleggingen	9,5	6,9	6,8	7,6

Bron: CBS

dat in bezit is van buitenlandse juridische eenheden, wordt op grond van de toegepaste nieuwe richtlijnen voor macro-economische statistieken geboekt als deelnemingen in of leningen aan buitenlandse bedrijven. Zie tabel 6 en grafiek 3.

OVER DE AUTEUR

Drs. John Gebraad is als statistisch onderzoeker en werkzaam bij het CBS, sector Nationale rekeningen.

NOOT

1)De uitkomsten in de tabellen (exclusief balansmutaties) hebben betrekking op balansstanden aan het eind van het jaar of kwartaal.

BRONNEN EN METHODOLOGIE

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft in 2014 een belangrijke revisie uitgevoerd voor de Nationale rekeningen. Hierbij worden de cijfers uit de Nationale rekeningen samengesteld conform de richtlijnen en concepten uit het nieuwe Europese Systeem van Rekeningen 2010 (ESR 2010). Daarnaast worden nieuwe statistische bronnen en ramingsmethoden gebruikt. Omdat de uitkomsten van de beleggingen van professionele beleggers voor een belangrijk deel afkomstig zijn uit de Nationale rekeningen, heeft genoemde revisie ook belangrijke gevolgen voor de in dit artikel gepresenteerde uitkomsten. De uitkomsten voor de professionele beleggers zijn vanaf 2008 opnieuw vastgesteld. De breuk die dit met zich meebrengt is in tabellen 3 en 6 zichtbaar gemaakt door de uitkomsten voor 2008 zowel voor als na revisie weer te geven. De twee belangrijkste veranderingen van de revisie in de nationale rekeningen voor de professionele beleggers betreft het gebruik maken van nieuwe bronnen en de aanzienlijk grotere populatie van beleggingsfondsen. Voor pensioenfondsen en verzekeringsinstellingen zijn de uitkomsten tot en met 2008 voor revisie gebaseerd op het jaartoezicht van DNB en vanaf 2008 na revisie op de kwartaalstatistiek van DNB betreffende balansgegevens van pensioenfondsen en verzekeringsinstellingen. Deze kwartaalstatistiek sluit aan op de concepten van het ESR 2010. Voor beleggingsfondsen bestaat de hoofdbron uit de kwartaalstatistiek van DNB

betreffende de balans van beleggingsfondsen. DNB heeft begin 2009 ingrijpende veranderingen doorgevoerd in zijn statistiek over de beleggingsfondsen. De belangrijkste verandering betreft de toevoeging van de institutionele beleggingsfondsen, dit zijn beleggingsfondsen die werken voor een of enkele pensioenfondsen, verzekeringsinstellingen en andere beleggingsfondsen. In de uitkomsten voor revisie is de daardoor ontstane breuk via een correctie ongedaan gemaakt. Na revisie wordt deze correctie niet meer toegepast. Toepassing van de nieuwe ESR2010 richtlijnen brengt met zich mee dat buitenlands direct vastgoed in de uitkomsten vanaf 2008 na revisie hoofdzakelijk wordt geboekt als deelnemingen in of leningen aan buitenlandse bedrijven. Vooral voor beleggingsfondsen brengt dit een grote daling met zich mee in buitenlands direct vastgoed. Als die buitenlandse deelnemingen en leningen van vastgoedbeleggingsfondsen zouden worden meegeteld als buitenlands direct vastgoed, dan zou dit voor 2013 een 8,9 miljard euro hogere uitkomst met zich meebrengen. Een deel van de door beleggingsfondsen beheerde vermogens is ingebracht door professionele beleggers. Dit deel kan worden gezien als een dubbeltekening. Door de toevoeging van institutionele beleggingsfondsen en door de omzetting van eigen beleggingen in participaties in beleggingsfondsen door grote pensioenfondsen is dit enorm toegenomen vanaf 2008. Eind 2008 na revisie is door professionele beleggers 132,9 miljard euro ingebracht als participaties in Nederlandse beleggingsfondsen. Eind 2013 is dit toegenomen naar 574,2 miljard euro. In de periode 2008-2013 zijn de totale beleggingen van professionele beleggers toegenomen van 1.211,3 miljard euro naar 1.998,4 miljard euro. Halen we hier de participaties in Nederlandse beleggingsfondsen van af, dan resteert een toename van 1.078,4 miljard in 2008 euro naar 1.420,2 miljard euro in 2013. Voor beleggingen in vastgoed geldt hetzelfde. Hiervan heeft 60,8 miljard euro in 2013 betrekking op Nederlandse beleggingsfondsen. In de periode 2008-2013 zijn de totale vastgoedbeleggingen van professionele beleggers toegenomen van 101,2 miljard euro naar 162,2 miljard euro. Halen we hier de participaties in Nederlandse beleggingsfondsen van af, dan resteert een toename van 52,3 miljard in 2008 euro naar 101,4 miljard euro in 2013.

ACHTERGROND BELEGGINGEN

Samenstelling directe vastgoedbeleggingen professionele beleggers ¹⁾											Tabel 6
in mrd euro	1990	1995	2000	2005	2008 I	2008 II	2009	2010	2011	2012	2013
Totaal											
Totaal	28,5	37,2	65,6	60,6	48,5	50,8	48,9	47,9	47,8	46,5	44,3
Woningen	9,2	11,3	17,7	18,7	15,4	23,5	22,8	21,0	19,5	19,4	19,2
Kantoren en winkels ²⁾	8,9	15,5	24,1	23,3	16,9						
Overig binnenland	1,5	1,4	2,4	2,3	2,2	26,1	25,0	25,8	27,2	26,1	24,3
Buitenland	8,9	9,0	21,4	16,4	14,0	1,2	1,0	1,2	1,2	1,0	0,8
Pensioenfondsen											
Totaal	14,2	19,4	23,3	22,9	17,0	16,4	15,8	9,5	9,3	8,8	8,5
Woningen	6,3	8,1	12,3	13,6	9,7	9,5	9,0	4,2	3,9	4,1	4,1
Kantoren en winkels ²⁾	3,9	6,5	7,2	7,5	6,0						
Overig binnenland	0,5	0,9	0,7	1,0	1,1	6,6	6,6	5,1	5,1	4,6	4,3
Buitenland	3,5	4,0	3,1	0,8	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1
Verzekeringsinstellingen											
Totaal	7,3	8,9	13,6	13,2	12,9	8,6	8,7	7,4	6,2	6,0	5,4
Woningen	2,7	3,1	5,1	4,1	4,9	4,2	4,2	3,1	3,0	2,8	2,4
Kantoren en winkels ²⁾	4,0	5,0	7,6	7,0	5,5						
Overig binnenland	0,4	0,5	0,6	0,8	0,8	4,3	4,4	4,2	3,2	3,1	3,0
Buitenland	0,2	0,3	0,3	1,3	1,7	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Beleggingsfondsen											
Totaal	7,0	8,9	28,7	24,5	18,6	25,8	24,3	31,1	32,3	31,8	30,4
Woningen	0,2	0,1	0,3	1,0	0,8	9,8	9,5	13,7	12,6	12,5	12,7
Kantoren en winkels ²⁾	0,9	4,0	9,3	8,7	5,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Overig binnenland	0,7	0,1	1,1	0,6	0,3	15,1	13,9	16,5	18,8	18,4	17,1
Buitenland	5,2	4,7	18,1	14,2	12,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,8	0,6

1) In de totalen kunnen afrondingsverschillen voorkomen.
2) Vanaf 2008 na revisie (2008 II) zijn kantoren en winkels begrepen in Overig binnenland.

Bron: CBS

Aantallen professionele beleggers									Tabel 7	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Pensioenfondsen										
Bedrijfspensioenfondsen	102	103	103	96	95	87	82	77	74	72
Ondernemingspensioenfondsen*	722	683	650	604	547	479	419	364	327	297
Overige onder toezicht staande pensioenfondsen	15	14	14	13	14	13	13	13	13	13
Niet onder toezicht staande pensioenfondsen	82	80	76	73	63	58	57	49	46	44
Totaal pensioenfondsen	921	880	843	786	719	637	571	503	460	426
Verzekeringsinstellingen										
Levensverzekeringsinstellingen	85	77	76	73	67	62	50	44	43	40
Schadeverzekeringsinstellingen**	237	234	254	243	234	225	213	183	167	149
Herverzekeringsinstellingen								15	12	11
Niet onder toezicht staande verzekeringsinstell.	55	54	47	45	45	44	44	35	36	35
Totaal verzekeringsinstellingen	377	365	377	361	346	331	307	277	258	235
Beleggingsfondsen										
Beleggingsfondsen***	308	283	269	265	1.355	1.388	1.419	1.490	1.532	1.634
Totaal	1.606	1.528	1.489	1.412	2.420	2.356	2.297	2.270	2.250	2.295

* Hierin zijn begrepen vele kleine ondernemingspensioenfondsen die zich volledig herverzekerd hebben.
** Daling in 2003 hoofdzakelijk door wegvallen van vrijgestelde onderlinge waarborgmaatschappijen.
*** Stijging in 2008 door vernieuwing in de DNB-statistieken over beleggingsinstellingen.

Bron: CBS



Ernst & Young verzorgt voor Vastgoedmarkt elke maand een rubriek over ontwikkelingen in de International Financial Reporting Standards (IFRS). In deze rubriek worden interpretatiekwesties en ontwikkelingen behandeld voor verschillende IFRS-standaarden. Reacties naar ad.buisman@nl.ey.com of harry.wanningen@nl.ey.com.

IASB brengt nieuwe omzetstandaard uit

De IASB heeft in mei 2014 de geheel herziene standaard voor omzetverantwoording uitgebracht (IFRS 15). De standaard is effectief voor de jaren die beginnen op of na 1 januari 2017, maar mag vroeged worden toegepast. De standaard is nog niet goedgekeurd voor gebruik binnen de Europese Unie, maar de verwachting is dat dit medio 2015 zal gebeuren. De toepassing van de standaard is of volledig retrospectief, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers voor het jaar 2016 ook onder de nieuwe standaard moeten worden gepresenteerd of beperkt retrospectief waarbij het cumulatieve verschil in het openingsvermogen 2017 wordt verantwoord. Ter herinnering (zie ook deze rubriek in Vastgoedmarkt van juli 2014), het vijfstappen model:

1. Identificeer het contract met de cliënt;
 2. Bepaal welke prestatieverplichtingen (voor het leveren van goederen of het verrichten van diensten) onder het contract vallen;
 3. Bepaal de transactieprijs;
 4. Deel deze toe aan de prestatieverplichtingen die onder het contract vallen;
 5. Neem de omzet als aan de prestatieverplichting is voldaan.
- Vijf op het oog logische stappen die toch voor problemen en afwijkingen kunnen zorgen met de huidige standaarden. Wij lichten dit toe met enkele sterk gesimplificeerde voorbeelden. Deze maand behandelen we vastgoed, volgende maand de bouw.

Verkoop beleggingen met garanties

Stel dat vastgoed wordt verkocht met enkele substantiële garanties; bijvoorbeeld een langdurige huurgarantie en afbouwgarantie. Onder de huidige standaarden kan dan sprake zijn van een dusdanig sterke doorlopende betrokkenheid van de verkoper dat 'risk en rewards' niet zijn overgedragen en er dus per saldo geen sprake is van een verkoop; winst mag dan niet worden genomen (verliezen juist verplicht wel). Onder IFRS 15 gaat het erom of de beschikingsmacht (control) van het object is overgedragen. Is dit het geval, dan is sprake van een verkoop. Garanties doen er dan niet toe; de omzet kan worden genomen. Wel kan het zo zijn dat een deel van de omzet aan de waarde van de garanties moet worden toegekend; de garantie is dan een aparte prestatieverplichting. IFRS 15 kan in deze situatie dus tot eerdere, maar ook andere opbrengst (en winst) verantwoording leiden. Onder de voorgestelde nieuwe verslaggevingseisen voor leases,

blijven servicekosten buiten schot voor de bepaling van de waarde van het 'recht tot huur' en de corresponderende huurverplichting. Dat betekent dat servicekosten onder IFRS 15 gaan vallen en dus moeten de prestaties die tegenover de servicekosten staan, worden geanalyseerd tegenover de achtergrond van deze standaard.

Portfolio management

Een vastgoedbeheerder verricht beheeractiviteiten en verzorgt ook het lease management. Er is sprake van een enkel contract met een vaste vergoeding per maand. De beheerder komt tot de conclusie dat beide activiteiten verschillend van aard zijn en in de markt afzonderlijk worden aangeboden, in het contract specifiek worden benoemd en niet dezelfde doelstelling hebben. Er is dus sprake van twee prestatieverplichtingen onder stap 2. De beheerder zal dus vervolgens in stap 4 op basis van schattingen, bijvoorbeeld met referentie aan in de markt gangbare vergoedingen, moeten bepalen welk deel van de vergoeding is toe te rekenen aan het beheer en welk deel is toe te rekenen aan het verhuurmanagement. Omzetverantwoording vindt dan gescheiden plaats. We zijn er dan nog niet. De beheerder moet vervolgens kijken of de beheeractiviteiten en de verhuuractiviteiten ook weer afzonderlijke subactiviteiten hebben die ook afzonderlijk moeten worden behandeld. Daarnaast is de periodiciteit van de te verrichten diensten van belang. Zie hierna.

Wanneer worden diensten verricht

Stel dat huurders een vaste maandelijkse vergoeding betalen voor het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes, beveiliging, schoonmaak van het gebouw en het in standhouden van de aankleding van het terrein. Om te bezien of de omzet van de verschillende activiteiten al dan niet gescheiden moeten worden verantwoord, zal niet alleen moeten worden bekeken of de subactiviteiten voldoen aan de criteria genoemd onder het portfolio management voorbeeld, er zal ook moeten worden bekeken of de verschillende diensten die binnen dat pakket vallen wel gelijkmatig over de contractperiode worden verricht en door de cliënt worden geconsumeerd. IFRS 15 spreekt hier over hetzelfde patroon van overdracht. Lichte afwijkingen zijn toegestaan (bijvoorbeeld tuinonderhoud in de zomer en bladeren verwijderen in de herfst). Is er sprake van grote afwijkingen, dan gelden zeer specifieke en complexe

regels (paragrafen 22, 23 en 35). Deze behandelen we volgende maand. Wij geven al vast aan dat IFRS 15 hier niet duidelijk is en voorzien vele discussies.

Variabele opbrengstelementen

Stel een ontwikkelaar verkoopt een gebouw voor 1 miljoen met het recht op 10 procent van de netto huuropbrengst als de bezettingsgraad in de eerste twee jaar minimaal 90 procent is. De volgende schatting wordt gemaakt:

- 20 procent kans op 80 procent bezetting met een jaarlijkse netto huuropbrengst van 100.000 euro; winstaandeel nul;
- 40 procent kans op 90 procent bezetting met een jaarlijkse netto huuropbrengst van 110.000 euro; winstaandeel 22.000 euro;
- 40 procent kans op 95 procent bezetting met een jaarlijkse netto huuropbrengst van 120.000 euro; winstaandeel 24.000 euro.

De waarde van het variabele element is dan 22.000 euro. Immers er is een beperkt aantal uitkomsten, en het is 80 procent zeker dat je tenminste 22.000 euro winstaandeel behaalt (zouden er veel verschillende uitkomsten zijn dan kan/moet een gewogen gemiddelde worden gebruikt). Dit wordt op het moment van verkoop als extra verkoopopbrengst verantwoord. De totale verkoopopbrengst is dus 1.022.000 euro. Op elke rapportagemoment moet de schatting opnieuw worden gemaakt. Aanpassingen lopen door de winst- en verliesrekening.

Toelichting in jaarrekening

Ook IFRS 15 vraagt weer om veel extra toelichting. Het gaat hier voor de vastgoedsector vooral om kwalitatieve en kwantitatieve informatie over de afgesloten contracten met cliënten evenals de wijze waarop deze contracten worden behandeld onder IFRS 15.

Conclusie

Hoewel IFRS 15 een – naar verwachting – beperkte invloed zal hebben op de vastgoedsector moeten contracten toch grondig worden geanalyseerd om vast te stellen of er geen sprake is van afzonderlijke verplichtingen die gescheiden moeten worden verantwoord en – als er sprake is van diensten – of deze wel gelijkmatig over de periode van het contract worden verricht en geconsumeerd. Ook moeten schattingen worden gemaakt van de mogelijke opbrengsten als contracten variabele elementen hebben.