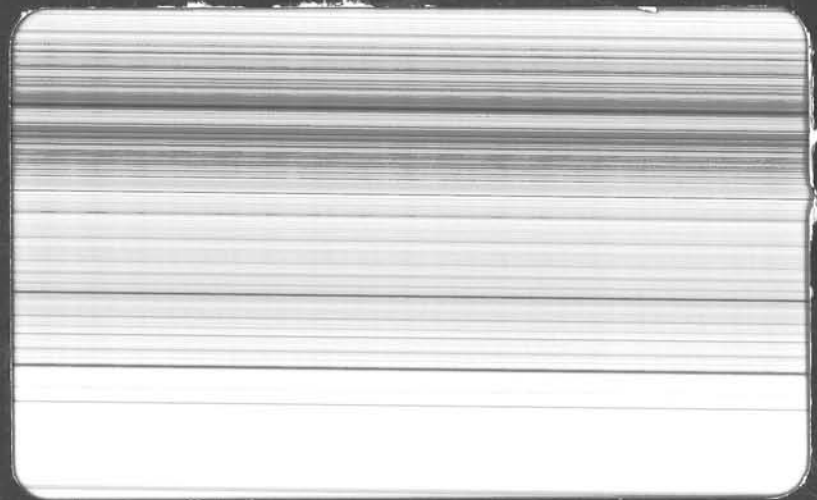
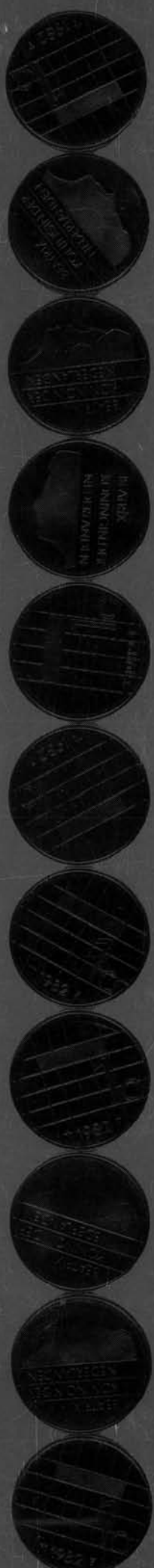


ONDERZOEKSPROJEKT WOONLASTEN EN WOONLASTENBELEID



ONDERZOEKSGROEP

- C.A. Adriaansens
- H. van Fulpen
- P. Groetelaers
- F. Neuerburg
- H. Priemus
- J. van der Schaar
- H. Westra

TECHNISCHE HOGESCHOOL DELFT, AFDELING DER BOUWKUNDE

Vakgroep Bestuurswetenschappen, Organisatiekunde, Economie en Recht
R.I.W. - Instituut voor Volkshuisvestingsonderzoek



C10082
80362

P1741
1384

**'HET KOSTPRIJSVRAAGSTUK IN DE
VOLKSHUISVESTING'**

Working-paper 1,
Maart 1983,

H. van Fulpen



Delftse Universitaire Pers
Mijnbouwplein 11
2628 RT Delft
tel. (015) 783254

Copyright 1983 H. van Fulpen
No part of this book may be reproduced in any form, by print,
photoprint, microfilm or any other means without written per-
mission from the Delft University Press, Delft, The Netherlands.

ISBN 90 6275 201 2

BIBLIOTHEEK TU Delft
P 1741 1384



C

828036



Deze publikatie verschijnt in een reeks van "working papers", geproduceerd in het kader van een omvangrijk onderzoeksproject "Woonlasten en Woonlastenbeleid". Dit project wordt uitgevoerd door een onderzoeksgroep van de Afdeling der Bouwkunde, Technische hogeschool, Delft, bestaande uit C.A. Adriaansens, H. van Fulpen, P. Groetelaers, F. Neuerburg, H. Priemus, J. van der Schaar en H. Westra.

Bij het onderzoek is een begeleidingscommissie van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer betrokken. Met het oog op een aantal internationale dimensies van het onderzoek wordt nauw samengewerkt met de International Federation for Housing and Planning.

Voor de inhoud van de papers is uitsluitend de onderzoeksgroep verantwoordelijk. Het totale onderzoeksproject, gestart in 1983, zal enkele jaren in beslag nemen, en wordt afgerond met één of meer definitieve rapporten. Mede gezien het voorlopige karakter van dit "working paper" is commentaar van harte welkom. Daartoe kan van de achter ingevoegde antwoordkaart gebruik worden gemaakt.

Extra exemplaren van dit paper kunnen worden besteld bij de Delftse Universitaire Pers, Mijnbouwplein 11, 2628 RT Delft.



1. INLEIDING	1
2. STRUCTUUR VAN DE WONINGMARKT.....	4
3. HET WINST- EN KOSTPRIJSBEGRIIP IN DE BEDRIJFSECONOMISCHE LITERATUUR	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Kosten, waarden en winst	7
3.3. Kosten ex-post en ex-ante	9
3.4. Ex-ante afschrijvingsmethoden.....	9
3.5. Handhavingsdoelstellingen.....	10
3.6. Handhavingsdoelstellingen en financieringsstructuur	13
3.7. Zelfstandige vruchtdragers en tussentijdse verkoop	16
3.8. Handhavingsdoelstellingen in de praktijk.....	18
3.9. Richtlijnen voor de Jaarrekening	19
3.10 Het fiscale winstbegrip	20
3.11. Konklusies	21
4. HET KOSTENNIVEAU VAN DE VOLKSHUISVESTING	23
4.1. Inleiding	23
4.2. Waardering van de woning	23
4.3. Ex-ante afschrijving in de volkshuisvesting.....	25
4.4. Handhavingsdoelstellingen in de volkshuisvesting	27
4.5. De fiscale behandeling van afschrijvingen op woningen	33
4.6. Konklusies	34
5. KOSTENSPREIDING EN FINANCIERING VAN DE VOLKSHUISVESTING	36
5.1. Inleiding	36
5.2. Prijsmechanisme en de dynamische kostprijsuur	37
5.3. Twee andere kostprijsbenaderingen	43
5.4. Konklusies	44
6. SAMENVATTING EN KONKLUSIES.....	46
NOTEN HOOFDSTUK 1	51
NOTEN HOOFDSTUK 2	51
NOTEN HOOFDSTUK 3	51
NOTEN HOOFDSTUK 4	54
NOTEN HOOFDSTUK 5	55

1. INLEIDING

In dit working-paper zal het kostprijs- en winstbegrip, zoals dat vooral in de bedrijfseconomie wordt gebruikt, toegepast worden op de volkshuisvesting. Het is een exercitie die in de dagelijkse besluitvorming rond de volkshuisvesting regelmatig voorkomt. Bedrijven (inkl. woningbouwverenigingen) nemen hun besluiten ten aanzien van de diverse activiteiten immers doorgaans mede aan de hand van kostprijskalkulaties. Willen we het handelen van deze bedrijven analyseren, dan is inzicht in de kostprijskalkulatie gewenst.

Dit inzicht is ook nog om een andere reden gewenst. In een periode dat de financiering van de volkshuisvesting in gevaar lijkt te zijn, is het noodzakelijk te weten welke consequenties op langere termijn de verschillende financieringsvormen met zich brengen. De systematiek van de kostprijskalkulatie van bedrijven kan dan een hulpmiddel zijn bij het ontwikkelen van die financieringssystemen.

In het verleden is het kostenvraagstuk van de volkshuisvesting vooral aan de orde gesteld door twee auteurs. In hun respectievelijke proefschriften hebben Floor en Kruyt de problematiek vanuit verschillende invalshoeken verkend (1). Floor liet vooral zien dat, als de huren continu stijgen, de aanvangshuren relatief laag kunnen worden vastgesteld, zonder dat daarbij de kostendekkende exploitatie in gevaar wordt gebracht. Kruyt wijst er vooral op dat afschrijvingen op onroerend goed, in een tijd dat de prijzen van onroerend goed sneller stijgen dan het algemene prijspeil, niet noodzakelijk zijn. Beide proefschriften zijn ontstaan in het begin van de jaren zeventig, een periode met een hoge inflatie, en beide studies kunnen dan ook beschouwd worden als typische producten van hun tijd. Ook in de jaren twintig was er sprake van een voortdurende prijsstijging. In die tijd ontwikkelde Limperg zijn theorie van de vervangingswaarde (2). Deze theorie had vooral ten doel bij de winstbestemming te voorkomen dat teveel winst zou worden uitgekeerd aan de aandeelhouders, waardoor het voortbestaan van het bedrijf in gevaar zou komen. Een deel van de winst was namelijk slechts het gevolg van, in nominale guldens gemeten, verschillen tussen verkoopprijzen en aanschafkosten, en zou niet als winst mogen worden beschouwd. Een belangrijk deel van de bedrijfseconomische wetenschappelijke literatuur draait sinds die tijd om de vraag in hoeverre de prijsstijging tot vertekening van winsten en kosten leidt. Een vraag die dus ook op geregelde tijden in de volkshuisvesting wordt gesteld.

De theorieën van de drie genoemde auteurs zijn ondertussen door de tand des tijds aangetast. De klassieke vervangingswaardetheorie is door tal van

auteurs becommentarieerd, aangepast, verfijnd, verheerlijkt dan wel verworpen. Een halve eeuw discussie heeft niet geleid tot consensus met betrekking tot deze theorie. Hetzelfde lot lijkt de dynamische kostprijsuurmethode van Floor beschoren, zij het dat hierover pas ruim tien jaar wordt gediscussieerd. Veel argumenten die in de ene discussie worden gebruikt blijken ook in de andere discussie terug te komen. **In dit working-paper zal geprobeerd worden de hoofdlijnen van deze discussies met elkaar te verbinden. Het doel hiervan is te komen tot een beredeneerd acceptabel kostprijsbegrip voor de volkshuisvesting en vanuit deze begripsbepaling de financiering van deze sector te beoordelen.**

Het is niet wenselijk de kosten, en in samenhang daarmee de financiering, van de volkshuisvesting alleen vanuit een bedrijfseconomische invalshoek te bekijken. "Wonen" wordt vrij algemeen als een goed gezien waarbij een bepaalde overheidstaak gewenst is: wonen als merit-goed. Al zeer lang oefent het Rijk deze taak ook uit. In de beginperiode vooral in de vorm van allerlei bouwvoorschriften en tegenwoordig vooral door een niet onbelangrijk deel van de kosten voor haar rekening te nemen. De voorziening "wonen" is daardoor een quasi-collectief goed geworden, waarvan de prijs voor een groot deel door de overheid bepaald wordt en niet de resultante is van vraag- en aanbodverhoudingen. De welvaartseconomie kan dan inzicht bieden in de meest gewenste prijspolitiek bij bepaalde markt- en produktkenmerken. Naast bedrijfseconomisch inzicht is dus ook enig begrip van deze tak van economische wetenschap gewenst bij de beoordeling van de financiering van de volkshuisvesting.

Om het gewenste doel te bereiken behandelen we in het volgende hoofdstuk eerst kort de marktstructuur van de volkshuisvesting. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de bedrijfseconomische discussie beschreven omtrent de kenmerken, mogelijkheden en wenselijkheden van diverse winst- en kostprijsberekeningsmethoden. In hoofdstuk 4 wordt een en ander in relatie gebracht met de volkshuisvesting. Bekeken zal worden in hoeverre kenmerken van woningeigenaren en van de marktstructuur van invloed zijn op de keuze van de kostprijsuurmethode. Het vijfde hoofdstuk zal gaan over de vraag of inzichten vanuit de welvaartseconomie leiden tot eventuele aanpassingen van de kostprijsuur zoals afgeleid uit de bedrijfseconomie. Tevens zullen de gevolgen van een bepaalde kostprijsuurmethode voor de financiering van de volkshuisvesting bekeken worden.

In het laatste hoofdstuk zullen de konklusies gepresenteerd worden en zal het voorafgaande worden samengevat.

Wellicht is het voor sommigen bevreemdend dat voor een sector waarin het non-profit beginsel zo wijd verspreid is, er toch een "kostprijsvraagstuk" is. Bij non-profit-verhuur moeten huuropbrengst en subsidie toch gewoon kostendekkend zijn. Wat kostendekkend is bij een zeer duurzaam produktie- of consumptiegoed is echter niet éénduidig bekend, zeker niet als dit goed bovendien onderworpen is aan allerlei prijsfuctuaties. Het kostprijsniveau is voor de overheid een variabele die met zorg moet worden bepaald omdat een belangrijk deel van de overheidsfinanciën door deze variabele beïnvloed wordt. Wordt het niveau te hoog vastgesteld dan moet de overheid teveel subsidiëren, en bij de exploitant ontstaat een exploitatiewinst die moeilijk

te rijmen valt met het non-profit beginsel. Het kostprijsbegrip is de basis voor het uitgavenpatroon van overheid, bewoners en exploitant. Huurprijsvaststelling bij nieuwbouw en renovatie, jaarlijkse huuraanpassingen, harmonisatie-huurniveau en de daaraan gekoppelde subsidieverplichtingen zijn beleidsvraagstukken die direkt afhankelijk zijn van het te kiezen kostprijsbegrip. Redenen voldoende om het onderzoeksprojekt "Woonlasten en Woonlastenbeleid" te starten met een working paper over "Het kostprijsvraagstuk in de volkshuisvesting".

Dit working-paper is niet alleen in de stilte van de studeerkamer ontstaan. Uitgebreide discussies met de vakgroepleden F. Neuerburg, prof.dr. ir. H. Priemus en ir. J. van der Schaar hebben het eindresultaat zichtbaar beïnvloed, alsmede de gesprekken met drs.ir. R.W. de Groot en prof.dr. G.G.M Poeth en het schriftelijke commentaar van prof.dr.ir. J. Ritzen op een eerdere versie. Ik wil deze meedenkers op deze plaats hartelijk dank zeggen voor hun stimulerende opmerkingen.

2. STRUKTUUR VAN DE WONINGMARKT

Woningmarkt wordt wel gebruikt als verzamelbegrip voor zowel de huizenmarkt als de woondienstenmarkt (1). De prijsvorming op beide markten is niet identiek. De prijsvorming op de huizenmarkt is vrijwel volledig vrij, en de prijs is dus het gevolg van vraag- en aanbodverhoudingen. Vraag naar huizen kan door verschillende aktoren uitgeoefend worden. Allereerst bewoners die een (ander) huis willen hebben om erin te wonen. Deze vraag richt zich op huizen die per stuk worden verkocht. Een ander deel van de vraag is afkomstig van (grote of kleine) beleggers die in de huizenmarkt een mogelijkheid zien kapitaal te beleggen en hierop een redelijk rendement te behalen en bij verkoop wellicht een vermogenswinst te boeken.

Vermogenswinst (handelwinst) is ook van belang voor de derde categorie vragers op de huizenmarkt, namelijk de handelaren. Doel van deze aktoren is niet het zelf gaan wonen in de huizen noch voor een bepaalde termijn het vastleggen van vermogen, maar het binnen afzienbare termijn doorverkopen van het huis of het blok huizen aan een van de twee andere vraagcategorieën. Een specifieke vraag oefenen nog de overheid (gemeenten) en/of de woningbouwverenigingen uit als zij woningen willen kopen, bijvoorbeeld in het kader van de stadsvernieuwing.

Het aanbod op de huizenmarkt is van dezelfde groepen aktoren afkomstig. Nu echter wil men niet meer in het huis wonen, ergens anders een (hoger) rendement halen of men heeft zijn vermogenswinst geïncasseerd.

De hoeveelheid vraag en aanbod bepalen op de huizenmarkt de prijs. Een deel van de totale woningvoorraad verschijnt echter nooit op de huizenmarkt. Woningwetwoningen gebouwd door woningbouwverenigingen of gemeenten, die niet verkocht worden, zijn gedurende de gehele levensduur eigendom van één instelling. De hele prijsvorming op de huizenmarkt raakt deze sector nauwelijks.

De vragers op de woondienstenmarkt vallen allemaal in dezelfde groep: bewoners en woningzoekenden. De aanbieders zijn de verhuurders, onder te verdelen zoals in de vorige alinea, en de verkopers van koopwoningen. Op de koopwoningmarkt vallen woondienstenmarkt en huizenmarkt samen. In deze laatste sector is de prijsvorming, behoudens bij verkoopregulerende bepalingen in contracten, geheel vrij. Iets specifiek ontstaat bij Maatschappelijk Gebonden Eigendom. De prijsvorming is dan vrijwel volledig onttrokken aan de vraag- en aanbodverhoudingen. De prijs van deze woningen kan in verschillende tijden dan ook meer of minder afwijken van de waarde op de vrije markt.

Op het huurwoninggedeelte van de woondienstenmarkt is de prijsvorming

niet vrij. De overheid bepaalt welke huur voor een bepaalde kwaliteit woning redelijk is en de omvang van de jaarlijkse huurverhoging wordt met behulp van deze relatie vastgelegd. De huren van nieuwe en gerenoveerde woningen worden ook door de overheid bepaald. Afwijkingen zijn nauwelijks mogelijk. Vraag en aanbod hebben in de huursector dan ook geen direkt effect op de huurhoogte.

Vraag en aanbod op beide markten zijn geen statische gegevens. De vraag naar woondiensten is afhankelijk van welvaartsontwikkeling, demografische ontwikkeling en sociaal-culturele ontwikkeling. Het aanbod is afhankelijk van de nettogroei van de woningvoorraad.

Vraag en aanbod op de huizenmarkt wordt mede door een reeks andere factoren beïnvloed. Genoemd kunnen worden de rente, het rendement bij andere beleggingen, de inrichting van het belastingstelsel, eventuele kredietrestricties en de inflatie(verwachting). Dit geldt voor het totaal van vraag en aanbod. Vanzelfsprekend kunnen er ook veranderingen optreden tussen de marktpartijen. Stijgende huizenprijzen zal beleggers verlokken hun bezit te verkopen om zodoende een vermogenswinst te realiseren; hun aanbod neemt toe. Tegelijkertijd neemt de vraag van handelaren toe die kans zien het bezit verder te verkopen, totdat de markt tot rust komt en de woningen ofwel nog in handen zijn van de handelaren dan wel reeds doorverkocht zijn aan eigenaar-bewoners. Spiraalachtige prijsontwikkelingen behoren ook tot de mogelijkheden, indien de kans op vermogenswinsten veel nieuwe vragers naar de markt lokt en dit voor eigenaren weer aanleiding is hun bezit aan te bieden. Deze realiseren vermogenswinsten en dit doet de vraag weer vergroten. Veel marktreacties zijn derhalve mogelijk.

De woningmarkt bestaat dus uit een mengvorm tussen een vrije markt en een markt waar de overheid de prijs bepaalt. Op de koopwoningmarkt is vrijwel alles vrij. Op het huurwoningdeel van de woondienstenmarkt bepaalt de overheid de prijs. De markten zijn echter niet strikt gescheiden. Huurwoningen kunnen koopwoningen worden en de prijsontwikkeling van koopwoningen is van invloed op de waarde van de huurwoningen. Bij een vaste huurprijs betekent dit dat het rendement van huurwoningen kan wisselen bij verandering van de waarde. Ook is een omgekeerde redenering mogelijk. Door de vaste huurprijs en een redelijk stabiele rendementseis is het onmogelijk dat de waarde van verhuurde woningen grote fluctuaties ondergaat. De waarde in bewoonde staat zal hierdoor slechts binnen bepaalde marges kunnen variëren. De waarde in onbewoonde staat kent deze beperking niet, en de mogelijke discrepantie tussen de twee waarden kan bepaalde marktreacties oproepen. Al naar gelang de waarde (en rendements-)ontwikkeling zullen eigenaren besluiten nemen over hun bezit: verkopen of niet. In- en uittreding op de markt komt dan ook herhaaldelijk voor. Niet alleen in- en uittreding op de huizenmarkt, maar ook in een bepaalde sector als gevolg van per sector verschillende waarde (en rendements-)ontwikkelingen.

3. HET WINST- EN KOSTPRIJSBEGRIIP IN DE BEDRIJFSECONOMISCHE LITERATUUR

3.1. Inleiding

Er zijn weinig onderwerpen in de bedrijfseconomie die zo omstreden zijn als de kwestie van het bepalen van de winst en de kosten over een bepaalde periode. Het pleit is nog lang niet beslecht in de een of andere richting, en naar alle waarschijnlijkheid zal het ook nooit zover komen. Dit is op zich ook niet zo verwonderlijk als men zich realiseert dat de dynamiek van de maatschappij ook de positie van het bedrijfsleven niet onaangetast laat. Het bedrijfsleven zal zich steeds aanpassen aan veranderende omstandigheden en zal van daaruit ook steeds behoefte hebben aan beter bij die omstandigheden aansluitende, elementaire, begrippen als 'winst' en 'kosten'. In de inleiding werd al gerefereerd aan de invloed van de inflatie op het denken van diverse auteurs. Ook het vertrouwen in de toekomst, kan tot andere inzichten ten aanzien van winsten en kosten leiden. De invloed van het 'voorzichtigheidsprincipe' (prudence-concept) op deze begrippen is namelijk bij de diverse auteurs niet altijd even groot. In de loop van de tijd hebben diverse opvattingen de boventoon gevoerd. Belkaoui geeft in zijn boek "Accounting theory" hiervan een uitgebreid overzicht.(1)

Op dit moment, en waarschijnlijk ook in de toekomst, kan er niet gesproken worden over het kostprijs- of het winstbegrip uit de bedrijfseconomische literatuur. Volgens sommige auteurs is dit volstrekt ten onrechte. Van der Schroeff pleit in zijn laatst, en posthuum, verschenen boek voor een eenduidig winstbegrip. Doel van de winstberekening is een verantwoording van het beleid in de afgelopen periode te geven. Hiertoe dient de informatie die in de berekening gepresenteerd wordt in de eerste plaats objectief te zijn en niet voor tweeërlei uitleg vatbaar. "Het maatschappelijk verkeer heeft behoefte aan een eenduidig winstbegrip".(2)

De keuze voor een bepaald winstbegrip heeft bij Van der Schroeff dus een sterk normatief karakter. De stellingname dat het winstbegrip sterk normatief moet worden bekeken vinden we ook terug bij Groeneveld.(3) Echter, het normatieve winstbegrip bij Groeneveld wijkt nogal af van dat van Van der Schroeff. Groeneveld stelt zich volledig op achter de klassieke vervangingswaardetheorie van Limperg, terwijl Van der Schroeff hierin belangrijke wijzigingen aanbrengt, met name ten aanzien van de betekenis van de

financieringsstructuur van de onderneming. (Wij komen hierop in paragraaf 3.6. terug). Beiden bepleiten dus een normatief winstbegrip, maar beiden een ander.

Anderen benadrukken meer een winstbegrip dat afhankelijk is van de doelstelling van het bedrijf. Burgert heeft deze stelling in 1967 in zijn beroemde préadvies voor de Accountantsdag van het NIVRA ook ingenomen, waarbij hij de handhavingsdoelstellingen achter de klassieke vervangingswaardetheorie niet als de enige juiste ziet, maar als één uit een reeks mogelijke handhavingsdoelstellingen.(4) Per bedrijf (soort) kan de handhavingsdoelstelling verschillen. Anderen waren hem reeds voorgegaan in hun kritiek op de eenduidigheid waarmee Limperg zijn vervangingswaardetheorie presenteerde. Genoemd kunnen worden J.L. Mey, Pruyt en Van Straaten.(5) Recent heeft Brezet nog eens uiteengezet waarom er zijns inziens niet sprake kan zijn van een éénduidig winstbegrip. Hij doet dit in een opstel onder een titel die wat betreft de inhoud niets aan duidelijkheid te wensen overlaat: "Over de normativiteit van handhavingsdoelstellingen bij de winstbepaling".(6)

In dit hoofdstuk zal de hoofdlijn van de bedrijfseconomische discussie over kosten en winst beschreven worden, zowel theoretisch als wat betreft de praktische toepassingen in de diverse sectoren.

Op de diverse handhavingsdoelstellingen en hun gevolgen voor winst en kostprijs komen wij in paragraaf 3.5. nog uitgebreid terug. Vervolgens komen aan de orde de al genoemde relatie met de wijze van financiering van de activa en de specifieke plaats van de zogenaamde zelfstandige vrucht dragers in de vervangingstheorie. Daarna wordt aangegeven welke handhavingsdoelstellingen en daarmee gepaard gaande winst- en kostprijsberekening in de praktijk worden aangetroffen en welke richtlijnen er terzake bestaan vanuit de EEG en de Nederlandse belastingwetgeving. De laatste paragraaf van dit hoofdstuk bevat een korte samenvatting en enige konklusies. In het volgende hoofdstuk zal dan een en ander toegepast worden op de volkshuisvesting.

3.2.

Kosten, waarden en winst

Indien een bedrijf in het bezit is van een niet duurzaam consumptiegoed en het wil de kosten van gebruik van het goed bepalen dan zal dit gedaan worden door de opbrengstwaarde van het goed te vergelijken met de vervangingswaarde. De laagste van de twee zal men beschouwen als de kosten. Is immers de vervangingswaarde lager dan de opbrengstwaarde dan is het rationeel eerst het goed te vervangen en dan pas te gebruiken. De lagere vervangingswaarde is dan actueel geworden. Ligt de opbrengstwaarde lager dan de vervangingswaarde dan bereikt men de laagste kosten door niet te vervangen en dus het reeds in bezit zijnde goed te gebruiken. De laagste waarde is, op deze wijze redenerend, basis voor de kostenberekening. Deze 'leer van de gecoördineerde waardebegrippen' is afkomstig uit de vervangingswaardetheorie.

Bij duurzame consumptiegoederen (of produktiemiddelen) gebruikt men niet in één keer het hele goed, maar men gebruikt het goed gedurende een langere periode, waardoor het langzaam 'opgesoupeerd' wordt. Wil men bij de aanvang van het gebruik van het duurzame goed de kosten per eenheid (jaar) berekenen dan zal men ook van een bepaalde waarde (ontwikkeling) van het goed moeten uitgaan. Schaft men het goed aan en gaat men direkt over tot de consumptie (produktie) dan is de opbrengstwaarde gelijk aan de vervangingswaarde op dat moment. Ex-ante berekent men vervolgens de spreiding van het gebruik van het goed over de gehele levensduur van het goed en verdeelt vervolgens de aanschafprijs over deze gebruikseenheden. Hierbij kan men verschillende (afschrijvings-)methoden volgen (zie paragraaf 3.4.).

Heeft men het goed al enige tijd in zijn bezit dan kan de vervangingswaarde af gaan wijken van de oorspronkelijke (vervangings = opbrengst = aanschaf-)waarde. Op dat moment zal men de ex-ante kostprijsberekening moeten vervangen door een ex-post (na ieder jaar b.v.) kostprijsberekening (zie 3.5.). Op dat moment komt de vraag aan de orde hoe de prijsverandering die de waarde van het produktiemiddel heeft beïnvloed, verdisconteerd moet worden in de kosten. Is het produktiemiddel met eigen vermogen gefinancierd en leidt men de kosten af uit de oorspronkelijke aanschafprijs van het produktiemiddel, zonder rekening te houden met prijsstijgingen, dan zullen de kosten relatief laag zijn, en de winst hoog. Nadeel is echter dat men een volgend produktiemiddel niet meer helemaal uit eigen middelen kan financieren omdat de prijs hiervan gestegen is en men slechts het oorspronkelijk nominale bedrag via de kosten in rekening heeft gebracht bij de afnemers. De winst(uitkering) is dus eigenlijk te hoog geweest en de kosten te laag omdat men te weinig rekening heeft gehouden met de waardeontwikkeling van het produktiemiddel. Houdt men ieder jaar echter rekening met het feit dat de waarde van het goed veranderd is en de in dat jaar gebruikte eenheden dus tegen evenredig hogere kosten moeten worden gekalkuleerd, dan is dat nog niet voldoende om vervanging te garanderen. Immers voor de eerder gebruikte eenheden heeft men te lage kosten in rekening gebracht. Deze moeten ook door het steeds duurdere nieuwe goed worden vervangen. Voor deze 'uitgestelde vervanging' dient men extra geld te reserveren, ten koste van de winst; het kan immers niet meer in de kosten van de voorafgaande jaren worden opgenomen.

De afleiding van de kosten uit de waarde van een bepaald goed betekent dat bij een stijging van de waarde van het goed ook de kosten toenemen. Blijft de opbrengst voor de exploitant daarentegen gelijk dan daalt de winst. Omdat de waarde van het goed op de markt bepaald wordt door vraag en aanbod en door de algemene prijsontwikkeling, kan deze nogal fluctueren met als gevolg vermogenswinsten/-verliezen, mutaties in de lasten en in de winsten. Alleen over kosten praten is aldus niet zinvol; steeds zal men de relatie met waarde (vermogen) en de winst in oogen-schouw moeten nemen.

Dit wijst er tevens op dat de kosten van het gebruik van een goed in het algemeen niet gelijk zijn aan de financieringslasten. Financieringslasten

kunnen voor langere tijd, tot de eerstvolgende renteconversie, met zekerheid worden berekend. De hoogte van de schuld, het rentepercentage en het aflossingsschema bepalen de lasten tot op de cent nauwkeurig. De kosten kunnen jaarlijks fluctueren, afhankelijk van de bewegingen van de waarde van het goed.

3.3.

Kosten ex-post en ex-ante

Winstbepaling en dus ook de kostenbepaling is een ex-post bezigheid. Alleen bij een ex-post berekening kan het ook dienst doen als een verantwoording van de bedrijfsleiding naar anderen (intern en extern). Ex-post weet men ook pas de waardeontwikkeling van de diverse activa en kan men met deze waardeontwikkeling vanuit de gekozen handhavingsdoelstelling, berekenen hoe hoog de kosten in de afgelopen periode zijn geweest en wat dus resteert voor de winst.

Deze ex-post berekening, welke veelal in de jaarrekening (winst- en verliesrekening, balans en toelichting) wordt gepresenteerd, heeft vooral als doel dat de bedrijfsleiding verantwoording aflegt voor haar handelen in het afgelopen jaar. Dat is echter niet de enige functie voor een kostprijsberekening. Naast deze kostprijsberekening ten behoeve van de waardering van goederen treft men in de vele leerboeken ook nog als functie voor de kostprijsberekening aan: hulpmiddel bij de efficiëntiecontrole en basis voor de bepaling van de verkoopprijs.(7) Deze laatste functie heeft een duidelijk ex-ante karakter, waarbij gerekend wordt met een zogenaamde kalkulatorische afschrijving in tegenstelling tot de financiële afschrijving bij de winstbepaling.

Zoals gezegd is de winstbepaling vooral een ex-post aangelegenheid. Winstbestemming daarentegen kan niet plaatsvinden zonder een visie voor de toekomst te ontwikkelen en op basis hiervan te komen tot een bepaalde verdeling in uitkeerbare winst en in te houden winst. Hierbij zit dus duidelijk weer een ex-ante vraagstuk. Van der Schroeff spreekt dan ook over ex-post kosten en ex-ante beleid.(8) Van de twee ex-ante invalshoeken, te weten de prijsbepaling en de winstbestemming, zal alleen de eerste in de volgende paragraaf worden behandeld.

Ex-ante zijn verschillende afschrijvingsmethoden mogelijk, afhankelijk van de verwachte spreiding van het gebruik van het goed in de tijd. Ex-post zijn ook verschillende methoden mogelijk, afhankelijk van de positie die men na afloop van het proces wil innemen. In de volgende 2 paragrafen worden deze behandeld.

3.4.

Ex-ante afschrijvingsmethoden

Bij een duurzaam goed kan de levering van diensten op verschillende manieren in de tijd gespreid zijn: ieder jaar evenveel, hoge produktie in de begintijd met een lange uitloop of andersom, langzaam olopend naar een

hoge produktie op het eind van de levensduur. Op deze spreidingskarakteristieken kan men ook de lening afstemmen als het produktiemiddel met vreemd vermogen is gefinancierd: dan lopen aflossing en afschrijving gelijk op. We komen bij deze afschrijvingsmethoden dan ook dezelfde schema's tegen als bij de financieringsmethoden:

- lineair
- gelijkblijvende annuïteit
- afnemende annuïteit
- oplopende annuïteit

Dat zijn niet de enige afschrijvingsmethoden. Genoemd kunnen ook nog worden de afschrijving als een (vast of afnemend) percentage van de aanschaffingsprijs en de afschrijving met een vast percentage van de boekwaarde.

Bij al deze afschrijvingssystemen is er impliciet vanuit gegaan dat na afloop van de gebruiksperiode een bedrag aan afschrijving gereserveerd is dat gelijk is aan de waarde van het goed bij de aanvang. Onderweg kunnen technisch-economische ontwikkelingen dan wel prijsveranderingen ervoor zorgen dat de afschrijving aangepast moet worden. Welke aanpassing er plaats zou moeten vinden is afhankelijk van de positie die men na afloop van de exploitatie wil innemen.

3.5.

Handhavingsdoelstellingen

De positie die men na afloop van de exploitatie wil innemen is niet normatief vast te stellen. Per bedrijf zal dit wisselen. In de klassieke vervangingswaardetheorie wordt wel normatief voor een dubbele instandhouding gekozen. Ten eerste van de materiële activa van het bedrijf in de bestaande omvang en ten tweede van het oorspronkelijke geïnvesteerde (nominale) eigen vermogen. Deze kapitaalhandhaving en vermogenshandhaving moet ervoor zorgen dat het bedrijf als inkomensbron voor de toekomst in stand wordt gehouden. Winst is slechts dat deel van de vermogensaanwas dat 'verteerbaar' is, dat wil zeggen de inkomensvorming in de toekomst niet aantast.

Waarestijging van (normale) voorraden en van duurzame produktiemiddelen zijn slechts schijnwinsten en mogen niet tot uitkering komen. De schijnwinst moet overgebracht worden naar een aparte balansrekening, doorgaans prijsverschillen, waardeverschillen of herwaardering genoemd. Omdat ook gekozen wordt voor instandhouding van het nominale vermogen, dienen eventuele waardeverminderingen van de activa ten laste te komen van de winst- en verliesrekening.

Zoals al even is aangestipt is dit een vrij stringente handhavingsdoelstelling die tegenwoordig lang niet meer door iedereen wordt aangehangen. Pruyt is een van de eersten geweest die erop gewezen heeft dat de normatieve winstbepaling bij Limperg berust op een bepaalde premisse met betrekking tot de doelstelling van de onderneming; namelijk dat Limperg de waarestijging van de activa niet tot de winst rekent maar vasthoudt op de

rekening Herwaardering, berust op het door hem gekozen uitgangspunt, dat het complex van materiële activa in stand gehouden moet worden - ook bij prijsstijging - zonder dat daartoe nieuw vermogen van buiten het bedrijf behoeft te worden aangetrokken. Pruyt wijst erop, en na hem nog vele anderen, dat deze handhavingsdoelstelling past bij een bepaalde bedrijfspolitiek. Een andere bedrijfspolitiek zou een andere handhavingsdoelstelling met zich kunnen brengen. Een universele, algemeen geldende, en dus normatieve, winstbepalingstheorie is het dus volgens deze auteurs niet.

De mogelijke handhavingsdoelstellingen zijn daarna vooral door Burgert en weer later door Ankum uitgewerkt. Deze laatste onderscheidt in zijn boek "Prijsinflatie, kostprijsberekening en winstbepaling" 6 zogenaamde instandhoudingspostulaten (9):

- de instandhouding van het gestorte nominale vermogen;
- de instandhouding van de koopkracht van het gestorte nominale vermogen;
- de instandhouding van de voorraad materiële kapitaalgoederen in de bestaande samenstelling;
- de instandhouding van de relatieve plaats van de onderneming in de maatschappelijke voortbrenging;
- de instandhouding van het prestatievermogen van het bedrijf in het geheel van de maatschappelijke voortbrenging;
- de instandhouding van de functievervulling van het bedrijf in overeenstemming met de technische en economische ontwikkeling in de desbetreffende bedrijfstak.

In zijn algemeenheid is niet te zeggen welk instandhoudingspostulaat in het kader van de winstbepaling de voorkeur geniet. Voor ieder bedrijf ligt dat anders omdat het in eerste instantie afhankelijk is van de doelstelling van het bedrijf. Vindt men dat alleen het gestorte nominale vermogen in stand gehouden dient te worden dan is het eerste postulaat genoeg. Stelt men als bedrijfsleiding hogere eisen en vindt men b.v. dat de groei van het bedrijf moet plaatsvinden in evenredigheid met de groei van het Nationaal Produkt dan is het vijfde postulaat van toepassing. Of dit instandhoudingspostulaat nog wel past binnen het kader van de winstbepaling of dat het reeds een onderdeel van het vraagstuk van de winstbestemming is, zoals b.v. door Van der Schroeff wordt gesteld, laten we hier buiten beschouwing.(10) Van belang is dat de keuze van het instandhoudingspostulaat per bedrijf kan verschillen en dat dit in de eerste plaats afhangt van de doelstelling van het bedrijf. In het algemeen zal de doelstelling van het bedrijf gericht zijn op continuïteit. Ankum vindt dat voor deze doelstelling de eerste 3 postulaten zeker ongeschikt zijn. Onder het motto 'stilstand is achteruitgang' zal men als bedrijfsleiding gauw geneigd zijn één van de twee laatste postulaten te kiezen. Echter, dit geldt vooral voor het langetermijnbeleid. Op korte termijn, zo meent Ankum, is de continuïteit gewaarborgd door handhaving van de kapitaalgoederenvoorraad in de bestaande omvang. De groei op langere termijn kan dan door winstbestemming of door middel van het aantrekken van nieuw vermogen worden verwezenlijkt.(11)

Traas wijst er op dat de keuze van het instandhoudingspostulaat, naast deze algemene uitgangspunten, ook afhangt van het type bedrijf. Hij onderscheidt daarin 3 modellen (12):

- **Het bezitsmodel:** de onderneming is het verlengstuk van de eigenaar. Afkomstig vooral uit de vorige eeuw is dit model toch nog actueel voor de kleine onderneming die sterk gebonden is aan persoon en leven van de eigenaar(s). Voor deze eigenaar is de winst gelijk aan de toeneming van het eigen vermogen. Als instandhoudingspostulaat zou men hier de 'koopkracht van het gestorte nominale vermogen' kunnen beschouwen.
- **Het gesloten model van de onderneming als zelfstandige eenheid:** Deze onderneming staat wat lossier van de eigenaar en leidt een eigen, onafhankelijk bestaan. De kern is niet het eigenaarsbelang, maar het productieapparaat. Er is een duidelijke scheiding tussen leiding en eigendom. Deze ondernemingen zijn er ook nog steeds, vooral in een rustige en stabiele omgeving, waarin haar functionele plaats slechts weinig verandert. Volgens Traas zouden deze ondernemingen voor het normatieve winstbegrip uit de klassieke vervangingswaardetheorie in aanmerking komen, dus handhaving van het bestaande productieapparaat.
- **Het open model van de onderneming als zelfstandige eenheid:** de open N.V. en de grote familie- N.V. of B.V. Deze vennootschappen staan continu bloot aan de voortdurende veranderingen vanuit de omgeving. Voor het voortbestaan van het bedrijf zal het bepalend zijn of de leiding in staat is zich ook voortdurend aan te passen. De kern van de onderneming is daarom niet meer het productieapparaat maar de organisatie, het samenwerkingsverband van leiding, werknemers, vermogensverschaffers en andere groepen van belanghebbenden. Voor het voortbestaan van deze organisatie is het van belang dat vermogensverschaffers een zuiver beeld hebben van het "economisch resultaat" van de onderneming. Hieronder verstaat Traas die inkomensstroom die ligt boven het "normale" rendement op het eigen vermogen. Is dit "residual income" aanwezig dan staat de toegang tot de aandelenmarkt voor de onderneming open en kan zij dus de groei financieren die onder dynamische omstandigheden voor de continuïteitshandhaving doorgaans noodzakelijk is.

Het beeld van de economische effectiviteit van de onderneming is volgens Traas het best af te lezen uit een jaarrekening gebaseerd op historische kosten. Alle andere berekeningsmethoden suggereren zekerheden die onder de dynamische omstandigheden (technologische ontwikkelingen, vraagverandering) niet bestaan. Vervolgens merkt Traas echter op dat niet alle winst op basis van de historische kosten uitgekeerd kan worden. In de toelichting op de jaarrekening zou dan nog een berekening op basis van de actuele waarde gemaakt moeten worden, als indicatie voor welk deel van de winst uitkeerbaar is. Traas kiest voor de moderne open bedrijven dus niet voor een bepaald instandhoudingspostulaat. Voor hem is slechts de toegang tot de aandelenmarkt bepalend voor de continuïteit.

Ondanks het feit dat op de uitwerking van vooral het derde model kritiek is gekomen van diverse kanten (Slot, Vijn, Groeneveld) is de waarde van de modellen vooral dat gewezen wordt op de relatie die er bestaat tussen het instandhoudingspostulaat en het type bedrijf.(13) Het niet-normatieve van

de bedrijfseconomie in het algemeen en van de vervangingswaardetheorie in het bijzonder, wordt er nogmaals mee onderstreept.

De modellen van Traas spelen zich allemaal af in het partikuliere bedrijfsleven. Richtlijnen voor de winstbepaling van overheids of semi-overheidsbedrijven kan het nauwelijks geven omdat hier vaak heel andere (continuïteits) doelstellingen zijn. Een aantal, wellicht wat extreme, voorbeelden kan dit verduidelijken.

De (overheids)maatschappij ter exploitatie van een toltunnel door een berggebied zal ex-ante de kosten (exploitatie, rente en afschrijving) berekenen en de opbrengsten (tolgelden plus eventuele subsidies) daar tegenover zetten. Is het saldo positief dan kan de tunnel aangelegd worden. Een ex-post kostenberekening waarbij de afschrijvingen opgehoogd worden omdat eventuele vervanging erg duur is, is onzinnig omdat de tunnel een zodanige levensduur heeft dat vervanging niet aan de orde is. Hetzelfde geldt voor de exploitatie-opzet voor de ontsluiting van een natuurgebied of voor de exploitatie van een specifiek gasveld. De laatste twee "produktiemiddelen" kunnen zelfs niet vervangen worden. De kostprijsberekening heeft bij deze voorbeelden alleen een ex-ante karakter, en heeft alleen de functie als hulpmiddel voor de prijsbepaling.

Een laatste opmerking in dit verband betreft de levensduur van het produktiemiddel en de tijdshorizon van het bedrijf. Impliciet wordt er bij de theorie steeds vanuit gegaan dat de tijdshorizon van het bedrijf verder in de toekomst ligt dan het eind van de levensduur van het produktiemiddel. Is dit niet het geval dan is afschrijving op vervangingswaarde niet erg relevant, omdat dan de basisveronderstelling over continuïteit in het geding komt.

Bij de keuze van het instandhoudingspostulaat speelt dus de lange-termijn-visie van de ondernemer een beslissende rol. Deze bepaalt welke rol het bedrijf na het gebruik van het goed dient te spelen en dus hoeveel geld hiervoor gereserveerd dient te worden. De modellen van Traas laten zien dat er wat dit betreft diverse type bedrijven zijn te onderscheiden. Gecombineerd met de diverse overheidsbedrijven met soms zeer specifieke doelstellingen levert dit het beeld op dat niet in zijn algemeenheid gesproken kan worden over het instandhoudingspostulaat van het bedrijfsleven. Dit is ook de reden dat er nooit gesproken kan worden over "de kosten van een bepaald goed", maar het altijd gaat over "de kosten van een bepaald goed voor een bepaalde ondernemer". De kosten zijn dan niet objectief te bepalen maar zijn subjectief afhankelijk van de lange-termijn visie van de ondernemer.

3.6.

Handhavingsdoelstelling en financieringsstructuur

In de klassieke vervangingswaardetheorie speelde de financieringsstructuur van de onderneming geen enkele rol. Impliciet gaat de klassieke theorie uit van de veronderstelling dat de financiering van de produktiemiddelen

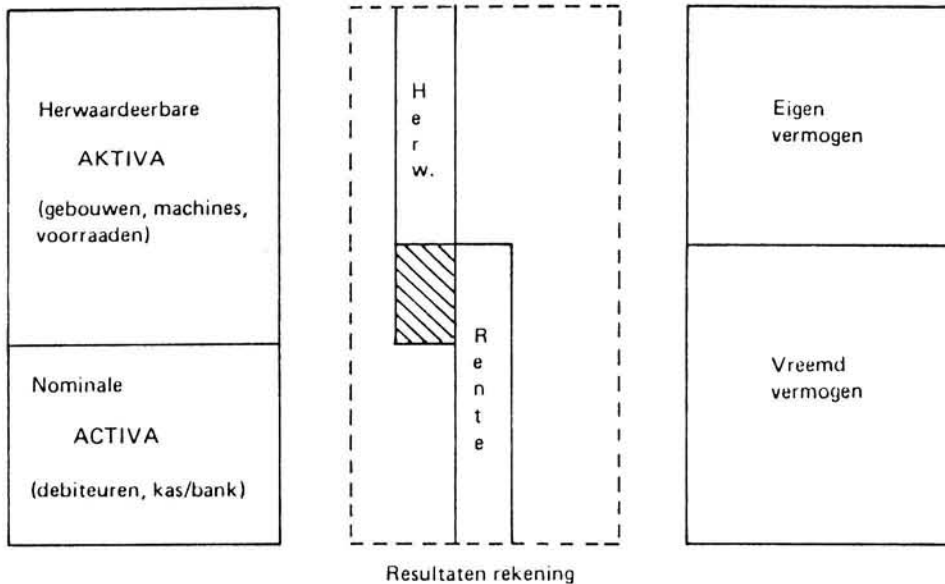
geheel met eigen vermogen heeft plaatsgevonden en dat bij een waarde­stij­ging van de middelen geen vermogen behoeft te worden opgenomen. Als ge­volg van dit uitgangspunt is de invloed van de financieringsstructuur op de winstvaststelling in deze theorie niet aan de orde gekomen.(14) Vanaf de jaren 60 mag dit onderwerp zich echter in een toenemende belangstelling verheugen.(15) Is het produktiemiddel namelijk gedeeltelijk met vreemd vermogen gefinancierd en wordt toch de volledige inhaalafschrijving op basis van de vervangingswaarde in de kosten verdisconteerd, dan kan bij de daadwerkelijke vervanging een groter deel van het produktiemiddel met eigen vermogen worden gefinancierd. Tegenover de gestegen kosten en op­brengsten als gevolg van de gestegen vervangingwaarde staat immers een nominale schuld. Door de extra afschrijving kan deze schuld versneld worden afgelost en een reserve worden gevormd waarmee in de toekomst een gedeelte van het nieuwe produktiemiddel kan worden gefinancierd. Het is deze financieringswinst die ertoe heeft geleid dat er aanpassingen op de vervangingswaardetheorie zijn gekomen. Van der Schroeff is uiteindelijk van mening dat als de vervangingswaardemethode wordt toegepast op pro­duktiemiddelen die gefinancierd zijn met vreemd vermogen er sprake is van een, uitkeerbare, (financierings)winst.(16) Dit leidt vervolgens tot de aanpassing van de theorie, namelijk dat bij de kostenberekening over het gedeelte van de produktiemiddelen dat met vreemd vermogen is gefinancierd, de vervangingswaardemethode niet van toepassing is. Beekman spreekt eenvoudigweg van een dubbeltelling als de vervangingswaarde wel onverkort wordt toegepast:

"Eigenaren van bedrijven vinden een (zekere mate van) dekking tegen in­flatie door de waarde­stij­ging van de produktiemiddelen en voorraden, waarvan de opgeofferde eenheden tegen vervangingsprijs in de kostprijs zijn opgenomen.

Geldleners aan bedrijven vinden een (zekere mate van) dekking tegen in­flatie door hogere rente, welke eveneens in de kostprijs wordt door­berekend. Indien nu een bedrijf gedeeltelijk met vreemd vermogen wordt gefinancierd en toch de afschrijvingen, de grondstoffen, halffabrikaten en hulpstoffen op basis van vervangingswaarde worden doorberekend als ook de rente (inclusief het inflatiebestanddeel), dan vindt dubbeltelling plaats.

Deze dubbeltelling is compleet indien het bedrijf ook over het eigen ver­mogen met een kalkulatorische en op inflatie afgestelde rente werkt óf als het bedrijf voor 100% met vreemd vermogen wordt gefinancierd".(17)

Deze dubbeltelling heeft ondertussen bij Philips geleid tot een aanpassing van de jaarrekening. Deze onderneming is een van de eerste geweest die bij zijn jaarrekening de vervangingswaardetheorie in praktijk heeft gebracht. In 1981 heeft dit concern zijn jaarrekening gecorrigeerd voor deze "dubbele druk", zoals Van Tienhoven, adjunct-directeur Administratie van Philips dit noemt.(18) Ter illustratie heeft hij de volgende figuur gebruikt. Het gear­ceerde gedeelte laat de dubbele druk zien. In de jaarrekening voor 1981 heeft Philips dus hiervoor gecorrigeerd, een correctie die in het Verenigd Koninkrijk reeds in de officiële regelgeving is opgenomen (gearing adjust­ment).



Bron: F.A. van Tienhoven, 1982

De invloed van de financiële structuur op de winstbepaling is vooral ook van belang bij overheidsinstellingen die vaak volledig met vreemd kapitaal zijn gefinancierd. In dit verband willen we met instemming de vijfde stelling in het proefschrift van Meyers aanhalen: "Uit het feit dat het vervangingswaardestelsel een oplossing beoogt te bieden voor het financieringsprobleem dat ondernemingen ondervinden door de stijging van de prijzen van hun produktiemiddelen, volgt dat een dergelijk systeem slechts relevant kan zijn indien en voor zover een onderneming met eigen vermogen wordt gefinancierd. Voor ondernemingen die grotendeels met vreemd vermogen worden gefinancierd, zoals b.v. openbare nutsbedrijven en ziekenhuizen, is een kostprijsberekening en/of winstbepaling op basis van vervangingswaarde dan ook niet relevant. Ondanks het feit dat deze gedachtengang reeds lang in de bedrijfseconomische literatuur bekend is, wordt hij ten onrechte nog steeds door sommigen als onjuist beschouwd (b.v. door L.Groeneveld in: Limperg/Groeneveld, waarde, winst en jaarrekening, Deventer, 1979)." (19)

Groeneveld heeft hierop vanzelfsprekend gereageerd. Onder het kopje "Tilburgs hakhout" gaat hij op diverse stellingen van Meyers in. (20) Eén argument willen we hier citeren: 'Het oude en verouderde ziekenhuis komt in een scheve positie in vergelijking met de tarieven van de moderne zusterinstelling, de historische basis van de tariefstelling moet worden verlaten, in een periode van inflatie, en vanzelfsprekend in een periode van deflatie'. Op dit prijspolitieke argument komen we in hoofdstuk 5 terug.

3.7.

Zelfstandige vrucht dragers en tussentijds verkoop

De naam zelfstandige vrucht drager is gegeven aan "goederen die weliswaar als produktiemiddel dienst doen in het bedrijf en dus evenals de andere produktiemiddelen medewerken aan het collectieve resultaat van het bedrijf, maar waarvan de bijdrage tot het collectieve resultaat bestaat in vruchten, in inkomsten, welke zij specifiek voortbrengen".(21) Voorbeelden zijn de vruchtboom, de melkkoe, het effect maar ook de huizen van een woningexploitatiebedrijf. Elk huis levert specifieke huren op en elk huis is dus een specifieke inkomstenbron.

De specifieke vrucht dragers hebben de neiging in het maatschappelijk verkeer een prijs te bedingen gebaseerd op en afgeleid uit de contante waarde van hun toekomstige specifieke vruchten. Dit heeft voor de waardering tot gevolg dat vervangingswaarde en opbrengstwaarde gaan samenvallen. "Immers, indien zulk een produktiemiddel verdwijnt, zal de bezitter om zijn bezit te herstellen een offer moeten brengen, gelijk aan de som welke hij bij verkoop ervoor bedingen kan".²² Deze waarde is vervolgens weer gelijk aan de reproductiewaarde: de prijs van een woonhuis zal gedreven worden naar de produktiekosten van een nieuw huis. (vermeerderd met de inkomensderving gedurende de bouw op basis van de huur van bestaande huizen). De theorie van de gecoördineerde waardebegrippen waarbij de waarde bepaald wordt door de kleinste van de vervangings- en de opbrengstwaarde heeft hier zijn effect verloren. Er is nog slechts één waarde, mede omdat koop- en verkoopmarkt samenvallen

Wat is nu het gevolg van een stijging van de vervangingswaarde (=opbrengstwaarde) voor de grootte van de winst? Hierbij zal een onderscheid gemaakt moeten worden naar oorzaak van de prijsstijging. De literatuur kent drie oorzaken: daling van de rentevoet, algemene prijsstijging van toekomstige vruchten en specifieke prijsstijging. Daalt de rente of is er sprake van een algemene prijsstijging van vruchten dan zal de contante waarde van de toekomstige vruchten stijgen en dus de waarde van de vruchten toenemen. Dit is echter niet als verteerbare winst te zien omdat ook het eventuele vervangingsmiddel duurder is geworden. Het bijzondere van de zelfstandige vrucht drager is echter dat vervanging voor de continuïteit van het bedrijf niet noodzakelijk is. Men kan als bedrijf de prijsstijging incasseren door de vrucht drager te verkopen en niet te vervangen. In feite een liquidatie van een deel van het bedrijf. Dit is nog beter mogelijk bij specifieke prijsstijging. Dan kan én de vermogensaanwas geïncasseerd worden én een andere, niet in prijs gestegen, vrucht drager gekocht worden. In beide gevallen spreekt men van een afwenteling op de maatschappij. Het bedrijf incasseert de vermogensaanwas en "laat de maatschappij met de gebakken peren zitten".(22)

De mogelijkheid van tussentijdse verkoop, bij zelfstandige vrucht dragers, heeft konsekventies voor de handhavingsdoelstelling met betrekking tot deze produktiemiddelen. Stel dat de vervangingswaarde van het goed onder-tussen is gestegen en het verkopende bedrijf tot dan toe afgeschreven heeft

Wacht drager?

op basis van vervangingswaarde. Het verkopende bedrijf kan het produktiemiddel dan verkopen tegen boekwaarde.

Het ondertussen gevormde afschrijvingsfonds, staat het bedrijf nu ter beschikking voor iedere willekeurige aanwending. Het kopende bedrijf zal een kostenkalkulatie moeten maken met een aantal gegevens: zijn aankoopprijs (= opbrengstwaarde), resterende levensduur en gekozen instandhoudingspostulaat. De vraag die nu opkomt is of dit nieuwe bedrijf met zijn kostenkalkulatie wederom een vervangingswaardefonds kan creëren dat groot genoeg is om eenzelfde instandhoudingspolitiek te kunnen voeren als het eerste bedrijf. Dit lijkt onmogelijk omdat het reeds gevormde afschrijvingsfonds in het verkopende bedrijf blijft. Wil de nieuwe eigenaar dus overgaan tot vervanging door een nieuw produktiemiddel, dan zal hij de kosten voor de resterende jaren hoog moeten opvoeren in verband met veel inhaalafschrijvingen. Dit lijkt niet goed mogelijk omdat een gelijk produkt gemaakt door een eerste eigenaar van het produktiemiddel veel goedkoper is, en dus zeer concurrerend is. In feite zal de tweede eigenaar ook niet streven naar vervanging door een nieuw produktiemiddel maar vervanging door een vergelijkbaar, tweedehands produktiemiddel. Dat was immers ook zijn startpositie. In principe kunnen zo de kostenniveaus van eerste en latere eigenaars gelijk zijn. Van de latere eigenaar kan echter niet verwacht worden dat hij, als de levensduur het einde nadert, tot vervanging door een nieuw produktiemiddel overgaat. Daar heeft hij eenvoudig de middelen niet voor. De enige die dit wel kan doen is de eerste eigenaar (als deze op vervangingswaarde heeft gekalkuleerd). Hij is hier echter niet toe verplicht. Het is namelijk ook mogelijk dat hij het vervangingsfonds voor een ander produktiemiddel aanwendt.

Interessant is de markt waar een deel van de producenten afschrijft op basis van vervangingswaarde en een ander deel dit niet doet, maar op een lager kosten- (en prijs-)niveau gaat zitten. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als vervanging zo ver weg ligt in de tijd, wellicht zelfs voorbij de tijdshorizon van het bedrijf, dat vervanging geen realistisch perspectief is. Veel waarschijnlijker kan het voor bepaalde bedrijven zijn dat het middel tussentijds verkocht wordt. Voor dit type bedrijf is het rationeel niet te kalkuleren op vervangingswaarde, omdat ook een lager kostenniveau en de mogelijkheid van tussentijdse verkoop, tot bevredigende bedrijfseconomische resultaten kan leiden. Zo gauw dergelijke bedrijven zich in een bepaalde branche melden is het voor de andere bedrijven vrijwel onmogelijk nog op het hoge kostenniveau door te gaan. De prijsvergelijking valt immers ten voordele van de concurrent uit.

In een markt derhalve waar het produktiemiddel gedurende zijn levensduur zonder grote barrières veelvuldig van eigenaar kan veranderen, omdat het vervangingstijdstip buiten de tijdshorizon van veel bedrijven ligt en het produktiemiddel het karakter van een zelfstandige vruchtdrager heeft, zal de 'markt' een afschrijving op vervangingswaardebasis niet toestaan. Een bedrijf dat wel op een dergelijke basis afschrijft, prijst zichzelf uit de markt (Vergelijk de modellen van Traas, waar ook per bedrijfstak een bepaald instandhoudingspostulaat geldt).

Uiteindelijk komt vanzelfsprekend toch het vervangingstijdstip binnen de tijdshorizon van een bedrijf te liggen. De laatste eigenaar heeft echter geen vervangingsfonds en kan het produktiemiddel dus niet eenvoudigweg met eigen middelen vervangen. Wordt vervanging echter toch min of meer noodzakelijk, dan zal men een afweging moeten maken van de kosten: enerzijds met vreemd kapitaal een vervangend produktiemiddel gaan gebruiken of anderzijds het oude produktiemiddel met minimale variabele kosten draaiend houden. Dit laatste alternatief is vaak voor marginale ondernemers nog wel lucratief. Afschrijvingskosten heeft men nauwelijks; alleen de variabele kosten moeten gedekt worden door de opbrengst. Gaat het gepaard met maatschappelijk ongewenste omstandigheden dan ziet de overheid zich echter gedwongen het produktiemiddel op te kopen (of gebruik ervan te verbieden) en zelf voor de vervanging zorg te dragen (bijvoorbeeld woningen, auto's, kolenmijnen).(24)

Gekonkludeerd kan dus worden dat het kiezen van een bepaald instandhoudingspostulaat niet een vrije keuze voor een bedrijf is, maar dat dit voor een groot deel opgelegd wordt door de marktstructuur en de produktiekenmerken van de desbetreffende branche.

3.8.

Handhavingsdoelstellingen in de praktijk

In 1975 publiceerde Klaassen de resultaten van een studie naar de mate waarin en de wijze waarop de theorie van de vervangingswaarde in feite in de jaarrekening van Nederlandse ondernemingen wordt toegepast.(25) Daarbij beperkte hij zich tot ondernemingen die zo groot waren dat de winstbepalingsproblemen werden behandeld door 'specialisten', zodat verwacht mocht worden dat de informatie 'gebaseerd is op een deskundig oordeel'. Slechts 37 van de 227 onderzochte ondernemingen bleken het vervangingswaardestelsel toe te passen; zeer overwegend deden zij dat alleen voor de duurzame activa. Bovendien weken zij daarbij doorgaans op verscheidene essentiële punten af van hetgeen de theorie der vervangingswaarde verlangt. De overwegingen waardoor zij zich bij de toepassing van deze theorie lieten leiden, waren in veel gevallen allesbehalve principieel. Klaassen konstateerde dan ook een grote afstand tussen de theorie van de vervangingswaarde en de praktische toepassing daarvan. Vergelijkbare resultaten zijn volgens Slot te vinden bij het onderzoek Jaarverslagen 1973 van het NIVRA en het rapport 'Vijftig jaarverslagen, gewogen en te licht bevonden ? (26)

Bij openbare Nutsbedrijven wordt de vervangingswaarde juist wel veelvuldig in praktijk gebracht, hoewel hij daar juist minder goed van toepassing is omdat deze bedrijven veelal met vreemd vermogen zijn gefinancierd. Beekman wijst erop dat van de electriciteitsbedrijven de PGEM, PLEM, PGUS, en de PNEM de dubbeltelling toepassen.(27) De PZEM daarentegen waardeert en schrijft af op basis van historische kosten. De tarieven en de vermogenspositie van deze maatschappij is dan ook minder dan die van de andere. Ook de PTT, de NS en de Luchthaven Schiphol zouden volgens Beekman de dubbeltelling in rekening brengen. In hoeverre dit

veroorzaakt zou kunnen zijn door de monopoliepositie van deze bedrijven is onbekend.

3.9.

Richtlijnen voor de Jaarrekening

In 1970 kwam in Nederland de Wet op de Jaarrekening tot stand. Deze wet bevatte een aantal fundamentele voorschriften voor de opstelling van balans en winst- en verliesrekening. De wet werd in 1976 als Titel 6 opgenomen in het nieuwe Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Ondertussen was er in Brussel overleg gaande over de geharmoniseerde wetgeving binnen de lidstaten van de Europese Gemeenschap. Dit resulteerde in de zogenaamde Vierde Richtlijn van de Raad van de Europese Gemeenschappen inzake het vennootschapsrecht.(28) In september 1980 diende de Minister van Justitie een "Aanpassing van de wetgeving aan de vierde richtlijn van de Raad van de Europese Gemeenschappen inzake het vennootschapsrecht" bij de Tweede Kamer in.(29)

Het denken over waarderingvraagstukken verschilt nogal sterk in de diverse landen. Nederland beschouwt zich zelf als een van de koplopers.(30) De vervangingswaardegedachte, in welke exacte uitvoering dan ook, is hier gemeengoed, maar wordt in tal van andere landen (nog) niet geaccepteerd. Zulke verschillende visies in één Richtlijn onderbrengen leidt al gauw tot een mengelmoes van bepalingen en weer vrijstellingen, met name omdat de Richtlijn veel gedetailleerder is dan de Nederlandse wetgeving tot nu toe. De huidige wet volstaat hoofdzakelijk met drie algemene bepalingen: de gekozen grondslagen moeten voldoen aan normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd, zij moeten in de toelichting worden uiteengezet, en een wijziging daarin moet onder mededeling van de invloed op vermogen en resultaat in de toelichting worden vermeld. Deze ruime keuzemogelijkheid is open gelaten omdat er in de praktijk een grote verscheidenheid bestaat die op zichzelf niet verwerpelijk is. De methode van actuele waarden vereist bijvoorbeeld berekeningen die niet van iedere kleine ondernemer kunnen worden verlangd. De normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd, worden voor een belangrijk deel afgeleid uit de resultaten van het zogenaamde tripartite overleg tussen de organisatie van registeraccountants (NIVRA) en werkgevers en werknemers.

Bij de voorbereiding van de Richtlijn bleek dat de meerderheid der landen grote voorkeur had voor een waardering tegen zogenaamde historische kosten. Dit is ook in de definitieve tekst terug te vinden. Artikel 32 luidt:

"De waardering van de posten in de jaarrekening geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 34 t/m 42, die zijn gebaseerd op het beginsel van de aanschaffings- of vervaardigingskosten".

Op sterke aandrang van Nederland is er nog een artikel 33 opgenomen waarin, in afwachting van latere coördinatie, Lid-Staten de mogelijkheid wordt geboden voor alle of voor bepaalde categorieën vennootschappen toe te staan of voor te schrijven dat bepaalde middelen op vervangingswaarde

worden gewaardeerd. Van dit artikel wordt in het Nederlandse wetsvoorstel uitgebreid gebruik gemaakt. In artikel 384 lid 4 wordt nog een gelijke behandeling gesuggereerd:

"De waardering en de winstbepaling geschieden, met inachtneming van de volgende leden, op de grondslag van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel op grondslag van de aktuele waarde",
maar in lid 5 slaat het beeld verder om in de richting van de aktuele waarde:

"Indien de boekwaarde van een aktief in een niet te verwaarloze mate lager is dan de aktuele waarde, worden in de toelichting aanvullende inlichtingen verschaft, welke het vormen van een verantwoord oordeel omtrent het vermogen en het resultaat mogelijk maken. De rechtspersoon is verplicht tot herwaardering van het aktief tegen aktuele waarde, indien het inzicht dat de Jaarrekening ingevolge artikel 362 lid 1 behoort te geven, ook bij toepassing van de vorige zin in ernstige mate wordt geschaad door waardering op een lagere dan de aktuele waarde".(31)

Het Voorlopig Verslag leert ons dat veel politieke partijen alsmede het Tripartite Overleg, vinden dat de slinger nu iets te ver is doorgeslagen naar de waardering op basis van aktuele waarden.(32) Naar aanleiding hiervan is er in maart 1982 een nota van wijziging ingediend.(33) Artikel 384 is ten aanzien van de keuze van de waarderingsgrondslag nu veel neutraler geformuleerd:

"Bij de keuze van een grondslag voor de waardering van een aktief en van een passief en voor de bepaling van het resultaat laat de rechtspersoon zich leiden door de voorschriften van artikel 362 leden 1-3. Als grondslag komt in aanmerking de aanschaffings- of vervaardigingsprijs en, voor de materiële en financiële vaste activa en de voorraden, tevens de aktuele waarde".

Bepalingen die de keuze voor de een of andere grondslag dwingend voorschrijven ontbreken nu. De verdere behandeling van de wetswijziging in het Parlement moet nog plaatsvinden.

3.10.

Het fiscale winstbegrip

In zijn algemeenheid kan men als eis aan het belastingsstelsel stellen dat de winstbepaling controleerbaar moet zijn en zoveel mogelijk vrij van subjectieve elementen en willekeur. Deze eis heeft ertoe geleid dat het belastingstelsel voornamelijk is gebaseerd op de gulden-is-gulden regel, dus op het nominalisme. Het enige substantialisme dat is toegestaan betreft de toepassing van het ijzerenvoorraadstelsel op voorraden, waarbij dan nog alleen de technische of identieke vervangingswaarde wordt erkend bij toepassing van het systeem. Deze beperking van het fiscale stelsel betekent dat er ook over schijnwinsten, die ontstaan door prijsstijging van activa, belasting moet worden betaald. Al enkele keren zijn er commissies in het leven geroepen die een systeem moesten ontwerpen waarbij de belasting over schijnwinsten moest worden vermeden. De laatste die hierover uit-

voerig heeft gerapporteerd was Hofstra in zijn rapport "Inflatieneutrale belastingheffing".(34) Het voert in dit kader te ver uitgebreid op dit rapport in te gaan. Wel kan gezegd worden dat de aanbevelingen van Hofstra erop neerkomen dat afgestapt dient te worden van de gulden-is-gulden regel maar dat gerekend dient te worden in koopkracht. Als totale winst van een onderneming kan worden beschouwd "al hetgeen de onderneming meer aan koopkracht oplevert dan daarin als koopkracht is ingebracht. De totale winst in deze conceptie is dus in beginsel het aanwezige eindvermogen minus de koopkracht van het startvermogen uitgedrukt in guldens van nu. Er is derhalve een herberekening van het beginvermogen nodig. Deze conceptie werkt door in hetgeen jaarlijks als winst valt te belasten. Ook de jaarwinst dient te worden gezuiverd van inflatiewinst. Als middel hiertoe wordt het hanteren van een indexcijfer voorgesteld".(35) De voorstellen van Hofstra zijn niet overgenomen. In dit kader zijn wel enige belastingverlichtingen voor het bedrijfsleven gerealiseerd, maar van een systematische behandeling van de inflatie is nog geen sprake.

3.11. Konklusies

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de huidige stand van zaken binnen de bedrijfseconomie met betrekking tot het inzicht in waarderingsvraagstukken. Wat als eerste opvalt is dat er geen sprake is van consensus; noch in de theorie, noch in de praktijk, noch in de richtlijnen met betrekking tot de jaarrekening. Ondanks de omstandigheid dat men het niet in alle details eens is, is er toch wel een bepaalde mate van overeenstemming voor wat betreft de algemene uitgangspunten

Allereerst is er in Nederland een vrij grote mate van overeenstemming voor wat betreft het toepassen van een waarderingssysteem op basis van actuele waarden. Weliswaar zijn er vele uitwerkingen, maar het basisprincipe staat nauwelijks meer ter discussie. Ondanks de al geruime tijd zeer brede verspreiding van dit begrip in Nederland is het in Europa nog lang geen gemeengoed. Van recentere datum, maar ondertussen ook in vrij brede kring geaccepteerd, is de invloed van de financieringsstructuur op de winstbepaling volgens een of andere vorm van 'inflation accounting'. Op met vreemd vermogen gefinancierde activa is een kalkulatie op basis van actuele waarden niet van toepassing, omdat ook in de rente al een inflatievergoeding is opgenomen.

De keuze van de handhavingsdoelstelling blijft de gemoederen bezighouden, met name de vraag of de bedrijfseconomie hierover een normatieve uitspraak mag doen. Een enkeling vindt dat de maatschappij behoefte heeft aan zo'n eenduidige keus, maar de meesten wijzen op het subjectieve karakter van de handhavingsdoelstellingen. Ook de poging om bedrijven te klassificeren in bepaalde modellen, waarbij apart handhavingsdoelstellingen per model kunnen worden onderscheiden is een stap in de richting van niet-normativiteit.

Tenslotte heeft de behandeling van de zelfstandige vruchtdragers laten zien dat sowieso bedrijven met veel activa die binnen deze groep vallen, een specifieke benadering behoeven die niet algemeen geldend kan zijn voor het hele bedrijfsleven. De kalkulatie van de kosten van specifieke vruchtdragers zal namelijk altijd geschieden op basis van historische kosten, omdat de marktstructuur van deze goederen een andere kalkulatie niet toelaat. Tussentijdse verkoop met incassering van een eventuele vermogenswinst kan plaats vinden zonder de continuïteit van het bedrijf aan te tasten. Hoe een bedrijf uiteindelijk ook zijn waardering ten behoeve van de jaarrekening uitvoert blijft een individuele beslissing, want van een verplichting in één of andere richting lijkt voorlopig geen sprake. Slechts ten behoeve van de fiscus bestaan er vaste richtlijnen.

4. HET KOSTENNIVEAU VAN DE VOLKSHUISVESTING

4.1.

Inleiding

Het vorige hoofdstuk gaf in hoofdlijnen de bedrijfseconomische discussie met betrekking tot waarderingsvraagstukken weer. In dit hoofdstuk zullen we de volkshuisvesting met behulp van deze bedrijfseconomische inzichten bekijken. De hoofdvraag die we ons in dit hoofdstuk stellen is: **welke handhavingsdoelstelling is in de volkshuisvesting relevant en wat betekent dit voor het kostenniveau van de volkshuisvesting.** Vergelijkbare vragen zijn 10 jaar geleden aan de orde gesteld door o.a. Kruyt. Vooral na het proefschrift van Floor is er bovendien een algemene discussie geweest over de wenselijkheid van het door hem gepropageerde systeem van de dynamische kostprijsuur. Dit systeem is later inderdaad ingevoerd en recentelijk geëvalueerd.⁽¹⁾ Tegelijkertijd, maar los van deze evaluatie, werd er in het maandblad Plan een discussie gevoerd tussen IJmkers en Kluytmans over het gewenste afschrijvingssysteem in de volkshuisvesting.⁽²⁾ In het vervolg van dit rapport zullen beide onderwerpen verder aan bod komen. In dit hoofdstuk zullen we ons voornamelijk concentreren op de kostenvraag, waarna in het volgende hoofdstuk de relatie met de financiering zal worden gelegd.

4.2.

Waardering van de woning

In paragraaf 3.7. schreven we dat voor zelfstandige vruchtdraggers gold dat de vervangingswaarde gelijk was aan de opbrengstwaarde en dat deze de neiging had de reproductiewaarde van een nieuwe woning te volgen. Al deze waarden konden vervolgens gelijk gesteld worden aan de netto contante waarde van de toekomstige opbrengsten. Er resulteerde dus één waarde voor de zelfstandige vruchtdrager. Dit lijkt te passen in een streven naar vereenvoudiging, maar dit is gedeeltelijk schijn: Bij Ring komen we een dertigtal waardebegrippen voor onroerend-goed tegen, waarna bovendien nog opgemerkt wordt dat de lijst niet uitputtend is.⁽³⁾

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. Economic value | 16. Sales value |
| 2. Stable value | 17. Salvage value |
| 3. Appraisal value | 18. Intrinsic value |
| 4. Potential value | 19. Extrinsic value |
| 5. Book value | 20. Tax value |
| 6. Sound value | 21. Use value |
| 7. Fair value | 22. Rental value |
| 8. Real value | 23. Speculative value |
| 9. True value | 24. Reproduction value |
| 10. Depreciated value | 25. Nuisance value |
| 11. Warranted value | 26. Liquidation value |
| 12. Face Value | 27. Mortgage loan value |
| 13. Cash value | 28. Improved value |
| 14. Capital value | 29. Insurance value |
| 15. Exchange value | 30. Leasehold value |

Het enkelvoudige waardebegrip bij de zelfstandige vruchtdrager treedt alleen op bij een perfect functionerende vrije markt. De onroerend goedmarkt kan echter niet als een dergelijke markt worden beschouwd. Daarvoor zijn een aantal redenen te noemen: slechts een klein deel van de voorraad wordt aangeboden, slecht geïnformeerde participanten omdat men slechts zelden op deze markt opereert, veel deelmarkten, inelastisch aanbod (waardoor bij kleine vraagverschuivingen reeds grote prijsfluctuaties ontstaan), sterk gelokaliseerde markt. Door deze oorzaken kunnen we bij onroerend goed in het algemeen toch minstens twee waardebegrippen onderscheiden.

Kinnard onderscheidt een marktwaarde en een investeringswaarde; gekoppeld aan de functie van het onroerend-goed: ruilwaarde of gebruikswaarde. De schatting van de marktwaarde levert dan de meest-waarschijnlijke-verkoopprijs op. Vooral bij een marktstructuur waarbij de overheid de huren reguleert zoals in hoofdstuk 2 geschetst, is dit onderscheid van belang. Bij huurpanden is vooral de diskrepantie tussen investeringswaarde en marktwaarde van belang; bij leeg op te leveren panden speelt in feite alleen de marktwaarde. De prijs van een woning is een historisch feit: het bedrag dat in feite voor het pand is betaald, dan wel aangeboden door een potentiële koper, dan wel gevraagd door een mogelijke verkoper.

Bij taxatie van onroerend-goed zal altijd aangegeven moeten worden welke waarde wordt getaxeerd. Andere vaste gegevens van een taxatierapport zijn: beschrijving van het onroerend-goed, de marktomstandigheden, om welke rechten het gaat die verworven dan wel verkocht worden. Dit laatste is van essentieel belang. Heeft men alle rechten van gebruik of zijn er bepaalde beperkingen? Meest opvallende beperking treedt uiteraard op als (een deel van) het pand verhuurd is aan derden. De marktwaarde "bewoond" zal dan ook altijd lager liggen dan de marktwaarde "onbewoond", omdat het aantal rechten lager ligt. Zo kan de waarde ook beïnvloed worden door beperkingen die voortvloeien uit bijvoorbeeld bestemmingsplannen of doordat de overheid dreigt met aanschrijving tot verbetering. Bij de taxatie van de

marktwaarde zal men altijd de veronderstelling maken dat er voldoende tijd is voor vragers en aanbieders om elkaar te vinden. De genoemde kenmerken van de onroerend-goedmarkt maken dat dit van wezenlijke betekenis is. De schatting van de waarde bij gedwongen verkoop ligt dan ook altijd lager dan bij vrije verkoop.

Bij de investeringswaarde zal men zich vooral laten leiden door de constante waarde van de te verwachten toekomstige netto opbrengsten. Veel van de, voornamelijk Amerikaanse, studieboeken over waardering van onroerend-goed gaan uitgebreid in op de vele factoren die hierbij een rol spelen.⁽⁵⁾ De bruto inkomsten moeten geanalyseerd worden. Niet alleen de brutohuuropbrengst, maar ook de inkomsten uit geleverde andere diensten, waarbij ook rekening moet worden gehouden met eventuele veranderingen in deze opbrengsten. De inkomensanalyse zal ook rekening moeten houden met leegstand en derving door wanbetaling. Aan de uitgavenkant komen we naast belastingen en verzekeringen ook de kosten van beheer en onderhoud tegen. Uiteraard ook de kosten van de geleverde diensten en reserveringen voor grotere onderhoudsbeurten. De netto-opbrengsten dienen vervolgens gekapitaliseerd te worden middels een bepaalde rentevoet. Welke rentevoet hiervoor gekozen moet worden is weer van veel factoren afhankelijk, waarbij natuurlijk het gewenste rendement van de belegger een belangrijke rol speelt.

Naast deze "geavanceerde" methode om de investeringswaarde van (verhuurd) onroerend-goed te bepalen, wordt in de praktijk vaak met een vuistregel gewerkt: de bruto-huur-vermenigvuldigingsfactor (Gross income multiplier).⁽⁶⁾ Deze vermenigvuldigingsfactor is afgeleid uit verkoopprijzen en huuropbrengsten van vergelijkbaar onroerend-goed en wordt vervolgens toegepast op de huuropbrengst van de panden waarvan men de investeringswaarde wil bepalen.

In het vervolg zullen we voor woningen twee waardebegrippen hanteren: de marktwaarde en de investeringswaarde. De investeringswaarde wordt daarbij vooral afgeleid uit de toekomstige netto huurontvangsten, terwijl de marktwaarde de meest-waarschijnlijke-verkoopprijs representeert, waarbij vooral de mate van vrij beschikkingsrecht over de woning nu en in de toekomst en vraag- en aanbodverhoudingen bepalend zijn voor de hoogte. Zo zal de marktwaarde van een pand met een "eeuwigdurend" huurcontract dicht bij het niveau liggen van de investeringswaarde. Is de huur echter opzegbaar dan stijgt de marktwaarde (hope-value).

4.3.

Ex-ante afschrijving in de volkshuisvesting

Zoals we in paragraaf 3.3. aangaven wordt bij de ex-ante afschrijvingsmethode veelal verondersteld dat na afloop van de afschrijvingsperiode een bedrag is gereserveerd dat gelijk is aan het bij aanvang geïnvesteerde vermogen. Tussentijdse prijsverandering beïnvloeden vooral de ex-post afschrijving. Probleem bij de ex-ante afschrijvingen in de volkshuisvesting is

dat de levensduur van de woning zeer lang kan zijn en dat de restwaarde tegen het eind van de levensduur zelden op 0 staat omdat de afschrijving over grond niet toegepast hoeft te worden. (7)

De zeer lange levensduur van de woning wordt echter zelden gehaald zonder bij-investeren. In principe is het zelfs mogelijk dat de levensduur van de woning onoverzienbaar lang wordt, omdat bij-investeringen continu de levensduur verlengen. Bij de ex-ante afschrijving gaat het dan ook niet om de bepaling van de fysieke levensduur van de woning, maar om de tijd die er zal verlopen totdat herinvesteringen noodzakelijk zijn voor het voortbestaan van de woning als produktiemiddel. Vrij algemeen wordt hiervoor 50 jaar aangehouden. Of de lengte van deze periode juist is, is niet te zeggen. Na 60 jaar zal de woning ook nog wel bestaan, en de keuze voor het exacte aantal jaren is dus vrij arbitrair. Vijfentwintig jaar is in ieder geval te kort. De ervaring leert dat dan weliswaar een renovatiebeurt op zijn plaats is, maar daarna gaat de woning altijd nog weer 25 jaar mee.

De vijftigjarige afschrijvingsperiode voor de gehele periode lijkt vooral bepaald door de mogelijkheden op de kapitaalmarkt. Alleen voor grond kan soms een lening met een langere looptijd worden afgesloten. Tempelmans Plat en Quirijns hebben onlangs nog de afschrijvingsperiode ter discussie gesteld en vooral gewezen op de mogelijkheid voor de diverse onderdelen van de woning een apart afschrijvingsbeleid te voeren, afhankelijk van de levensduur van ieder onderdeel.(8) Een benadering die zeker verdere aandacht verdient.

De spreiding van de levering van diensten over de tijd is niet bij voorbaat met zekerheid te zeggen. In de volkshuisvesting, en ook elders, spelen twee ontwikkelingen door elkaar heen. Ten eerste de veroudering van de woning die er voor zorgt dat latere leveringen kwalitatief minder zijn, en ten tweede de inflatie die zorgdraagt voor het verschijnsel dat latere diensten nominaal wel meer geld opbrengen. Door dit laatste verschijnsel levert de exploitatie van onroerend-goed de eerste jaren na aankoop vaak een verlies op. De hoge rentelasten worden dan nog niet gecompenseerd door de huuropbrengst, maar door de voortgaande stijging van deze laatste komt zij in een latere periode wel boven de nominaal gelijkblijvende rentelast uit (deficit financing). De gewenste spreiding van de afschrijvingsbedragen zal dan door een aantal factoren worden beïnvloed. Zo zal men als bedrijf niet snel geneigd zijn de aanloopverliezen nog eens extra te vergroten door in die periode ook nog afschrijvingen op de winst- en verliesrekening op te voeren. Dit zou het vertrouwen in het bedrijf onder druk kunnen zetten. Het voorzichtigheidsprincipe laat het vervolgens niet altijd toe de afschrijvingen zodanig te kalkuleren dat zij een vast gedeelte van de continu stijgende opbrengsten uitmaken. Dit zou bij tegenvallende huuropbrengsten de lasten op het eind van de exploitatieperiode fors kunnen opstuwen. Milnes en Tillet komen vanuit deze twee uitgangspunten tot de aanbeveling, gebouwen rechtlijnig af te schrijven op basis van historische kosten te beginnen op het vroegste van de volgende drie tijdstippen:

- a. netto huuropbrengsten zijn groter dan de rentelasten
- b. 10 jaar na de aankoop
- c. 20 jaar voor het einde van de geschatte levensduur. (9)

Dit voorstel is overgenomen om aan te geven dat vele systemen mogelijk

zijn. In paragraaf 5.2. komen we op deze spreiding van de afschrijving terug. Eerst moet nml. de vraag opgelost worden op welk niveau afgeschreven moet worden. Deze vraag wordt in de komende paragrafen beantwoord.

4.4.

Handhavingsdoelstellingen in de volkshuisvesting

Paragraaf 3.7. liet zien dat de woning geschaard kan worden onder de zelfstandige vruchtdragere. Op deze categorie goederen is de vervangingswaardetheorie niet van toepassing omdat vervanging voor de continuïteit van het bedrijf niet noodzakelijk is. Doordat koop- en verkoopmarkt samen vallen, en dus ook vervangingswaarde en opbrengstwaarde, kan bij stijging van de vervangingswaarde de woning verkocht worden en eventueel de winst geïncasseerd worden, dan wel een vergelijkbare woning op dezelfde markt teruggekocht worden. Kalkulatie op basis van historische kosten is voor deze goederen, ook volgens de aanhangers van de vervangingswaarde-theorie, de enige juiste strategie.

Toen De Jong dan ook, bij een uiteenzetting over de konsekwenties van de wijze van financiering bij toepassing van de vervangingswaarde-theorie, het voorbeeld van de woning gebruikte, kwam hem dit op een felle reactie van Groeneveld te staan: (10)

"Een ongelukkiger voorbeeld had de Jong niet kunnen kiezen. In het geval van de particuliere huiseigenaar ziet men het huis in zijn consumptieve functie, als consumptiegoed. Het staat dan buiten de produktiestroom en buiten de continuïteit daarvan. De vervangingswaardetheorie is daarop niet van toepassing. Inderdaad is die huisbezitter beter af dan degene die niet tegen de vroegere lagere prijs een huis heeft gekocht. Hij kan een vermogensvermeerdering constateren, te verwerkeltijken door vergroting van de hypotheek of door verkoop. Die vermeerdering staat te zijner beschikking en kan hij nog verteren ook. De bedrijfseconoom regardeert dat qualitate qua niet.

Voor de onderneming is het voorbeeld even ongelukkig. Ook het in de onderneming opgenomen woonhuis staat buiten de produktiestroom. Het wordt op dezelfde koop- en verkoopmarkt verhandeld. Vervangings- en opbrengstwaarde vloeien ineem. Afhankelijk van de plaats en de functie in het produktieproces zal het huis het karakter hebben van zelfstandige vruchtdrager, gewaardeerd op de contante waarde van de verwachte toekomstige opbrengst. Waardestijging kan ineenvloeien met genoten inkomen.

Teneinde aansluiting bij de vervangingswaarde te behouden neemt De Jong als definitie van winst het overschot dat uitgekeerd kan worden zonder de continuïteit te verbreken. Maar zelfs met deze definitie sluit De Jong niet bij de vervangingswaarde aan, maar verwijderd hij zich daarvan. Het woonhuis zal in de onderneming in de positie verkeren van economisch zelfstandige vruchtdrager. Daar is geen vervangingsnoodzaak, daar kan vermogensaanwas worden uitgekeerd zonder de continuïteit te verbreken". (11)

← Ondanks de omstandigheid dat de vraag naar de "juiste" handhavingsdoel-

stelling of instandhoudingspostulaat in de sector volkshuisvesting volgens de aanhangers van het vervangingswaardestelsel dus helemaal niet gesteld kan worden, is het voor sommige volkshuisvesters toch een intrigerende vraag. Kruyt en IJmkers hebben rond 1975 geprobeerd de vraag te beantwoorden, en ook recentelijk is de vraag weer terug in de belangstelling. (12)

Kruyt stipt het verschijnsel van de zelfstandige vruchtdrager even aan, zonder het overigens te noemen, als hij constateert:

'Het komt ons onjuist voor de gedragslijn van een eigenaar van een gebouw af te meten naar die van een ondernemer van een produktiebedrijf. Staat bij de laatstgenoemde de continuïteit van het produktie-apparaat tenminste in de bestaande omvang voorop, bij de eigenaar van gebouwen is dit in mindere mate of geheel niet het geval.

Door de lange levensduur van gebouwen valt vervanging gewoonlijk buiten het gezichtsveld van de particuliere eigenaar, waardoor vervanging veelal weinig actueel zal zijn. Mede doordat gebouwen veelal meer een consumptief dan produktief karakter bezitten vervalt de plicht tot instandhouding van het kapitaalgoederencomplex, met als consequentie dat afschrijvingen achterwege kunnen worden gelaten. **Niet de bedrijfscontinuïteit ligt als doelstelling ten grondslag aan het handelen van de eigenaren, maar de instandhouding van de koopkracht van het nominale vermogen'.**(13)

Deze laatste konklusie ziet er enigszins tweeslachtig uit: óf de bedrijfscontinuïteit (gezien het voorafgaande wordt eigenlijk bedoeld: de continuïteit van het produktieapparaat in tenminste de bestaande omvang) wordt niet als doelstelling gezien omdat de woning een zelfstandige vruchtdrager is, óf de continuïteit van het bedrijf dient gewaarborgd te worden door een bepaald instandhoudingspostulaat te kiezen. Kruyt probeert in feite een algemene doelstelling van een bedrijf, te formuleren in een instandhoudingspostulaat, toe te passen op een sector met zelfstandige vruchtdragers. Dit leidt tot een enigszins geforceerde redenering. Uiteindelijk kiest Kruyt voor de volgende instandhoudingspostulaten:

'Van eigenaren van woningen die deze zelf bewonen kan worden gezegd, dat zij weliswaar niet de continuïteit van de bedrijfsvoering maar wel de instandhouding van hun bestaand woonniveau nastreven. Voor hen is de stijging van het prijsindexcijfer van de bouwkosten maatgevend voor het gestelde instandhoudingspostulaat. Het komt ons voor dat vanuit beleggingsoogpunt de instandhouding van de koopkracht van het nominale vermogen de belangrijkste drijfveer vormt tot de exploitatie van gebouwen, waarbij de stijging van het algemene prijspeil als maatstaf voor de beoordeling van het instandhoudingspostulaat geldt'.

(14)

IJmkers gaat verder op de door Kruyt ingeslagen weg en splitst het aantal verhuurders en, in samenhang daarmee, het aantal doelstellingen verder uit.(15) Onder weglating van de eigenaar-bewoners en de speculanten onderscheidt IJmkers drie verschillende type ondernemingen.

- a. Sociale verhuurders (woningcorporaties, gemeentelijke woningdiensten en stichtingen met een ideëel doel (bejaarden- en studentenhuisvesting b.v.)) zullen streven naar continuering van hun rol in de volkshuisvestingssector.
- b. Woningexploitatie maatschappijen zullen hetzelfde nastreven, maar zij zullen vanwege het particuliere karakter en het daarmee samenhangende winststreven eerder terugtreden dan de sociale verhuurders.
- c. Institutionele beleggers en "grote" en "kleine" particuliere ondernemingen zullen vrijwel zeker naar continuering van hun beleggingsactiviteiten streven, maar niet noodzakelijkerwijs in de volkshuisvesting.

Vervolgens schrijft IJmkers aan de eerste en tweede categorie het zesde instandhoudingspostulaat van Ankum toe: de instandhouding van de functie-ervulling van het bedrijf in overeenstemming met de technische en economische ontwikkeling in de desbetreffende bedrijfstak; min of meer het klassieke vervangingswaardestelsel. Evenals Kruyt acht IJmkers voor de institutionele beleggers en grote particuliere ondernemingen instandhouding van de koopkracht van het vermogen als instandhoudingspostulaat geschikt. De kleine particuliere ondernemers zullen niet allemaal in dezelfde groep te rangschikken zijn. De ene ondernemer zal trachten zijn bezit in prima konditie achter te laten voor zijn nabestaanden, en een ander zal zich slechts bekommeren om een zo groot mogelijke inkomensstroom op korte termijn, waarbij het huis op de dag van zijn overlijden in elkaar mag zakken. De indeling is anders, maar de gelijkenis met de modellen van Traas dringt zich op.

Het vervolgens door Kruyt ingenomen standpunt dat (alle) verhuurders slechts streven naar instandhouding van de koopkracht van het kapitaal en dat in tijden van stijgende onroerend goedprijzen afschrijvingen niet noodzakelijk zijn, wordt door IJmkers bestreden. Niet zozeer dat in de praktijk zou blijken, dat ondernemers blijk hebben gegeven een ander beleid te voeren, maar uit het oogpunt van collectief belang. IJmkers betwijfelt of de uit het door Kruyt ingenomen standpunt volgende konsekwentie t.a.v. de vermogensbehoefte in de toekomst, gewenst is. Voor iedere nieuwe woning moet in de toekomst immers nieuw kapitaal worden aangetrokken. IJmkers pleit ervoor door middel van hogere afschrijvingen in deze kapitaalsvoorziening binnen de sector (gedeeltelijk) zelf te voorzien. Dit zou gedaan moeten worden middels de vorming van een afschrijvingsfonds. Volgens IJmkers wordt op dit moment dus nog niet voldoende afgeschreven, en het door IJmkers aan de sociale verhuurders toegeschreven instandhoudingspostulaat is in feite een normatief postulaat dat deze verhuurders zouden moeten toepassen, uit het oogpunt van algemeen belang. Dit in tegenstelling tot Kruyt die alleen het volgens hem in werkelijkheid toegepaste postulaat beschrijft.(16)

In het begin van deze paragraaf werd er op gewezen dat door de eigenschappen van de woning als zelfstandige vruchtdrager het niet mogelijk is voor iedere eigenaar/exploitant aan te geven welk instandhoudingspostulaat wordt aangehouden. Wel is per eigenaar iets te zeggen over de factoren die in de praktijk het afschrijvingsbeleid van de diverse eigenaren/exploitanten

zullen bepalen: bijvoorbeeld financieringsstructuur, inkomenspositie en ouderdom van de woning.

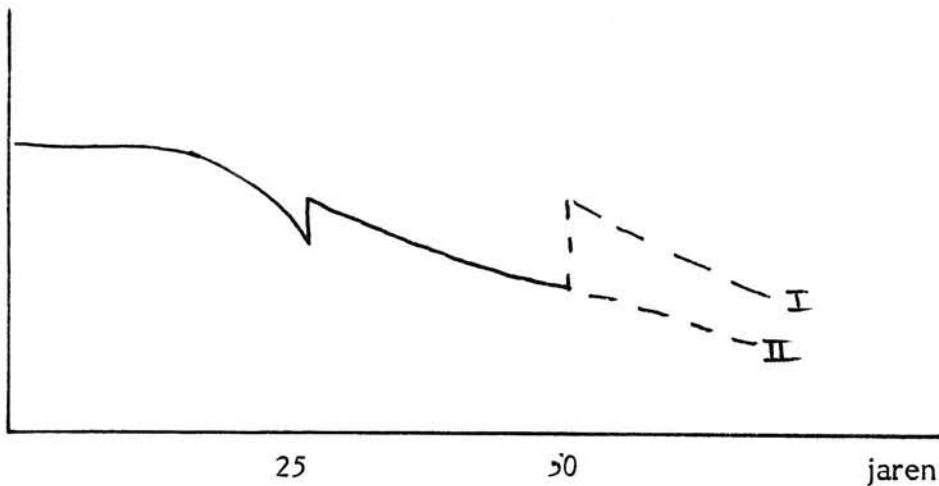
De eigenaar-bewoner zal over het algemeen een weinig expliciet geformuleerd afschrijvingsbeleid voeren. Bepaalt in een normale onderneming het afschrijvingsbeleid de hoogte van het uiteindelijk (winst)inkomen, bij de eigenaar-bewoner zal het inkomen de afschrijvingspolitiek bepalen. Een hoog inkomen biedt de mogelijkheid veel geld te reserveren voor een volgend eigen huis. Indien dit dan aangeschaft wordt met meer eigen vermogen dan het vorige huis, dan kan achteraf gezegd worden dat er blijkbaar relatief veel is afgeschreven. Een laag inkomen biedt deze mogelijkheid niet. Zolang de besparingen nog niet voor het eigen huis zijn ingezet, is het echter onmogelijk ze al te bestempelen als afschrijvingen op een bepaald produktiemiddel. Voor de eigenaar-bewoner zijn het gewoon besparingen, gedaan ten behoeve van de aankoop van toekomstige consumptiegoederen. Een algemeen bewust gevoerde afschrijvingspolitiek voor eigenaar-bewoners is dus niet te geven.

Indien de woning met een hypotheek is gefinancierd dan wordt jaarlijks de schuld met het bedrag aan aflossing verminderd. Deze vermogensvorming bij de eigenaar-bewoner is dan als de afschrijving te beschouwen. Bij aanvang van de hypotheek is het bedrag bekend dat aldus ieder jaar aan afschrijving als vermogensvorming optreedt. In tijden van stijgende onroerend-goedprijzen treedt er bovendien nog vermogensvorming op door de waardestijging van het pand. Afschrijving zou in dat geval, indien de eigenaar-bewoner het instandhoudingspostulaat van handhaving van de koopkracht van het vermogen zou hanteren, niet nodig zijn. De op korte termijn niet te wijzigen hypotheekvoorwaarden betekenen echter dat de eigenaar-bewoner naar aanleiding van een waardeverandering van zijn woning de afschrijvings- (of aflossings-) bedragen niet kan wijzigen. In feite kan de eigenaar-bewoner, bij een starre financiering met vreemd vermogen, dus nauwelijks een bepaalde afschrijvingspolitiek volgen. De beleidsvrijheid wordt groter als de woning met eigen vermogen is gefinancierd c.q. de hypotheek is afgelost. Dan wordt de afschrijvingspolitiek echter, het is al gezegd, voor een belangrijk deel beïnvloed door de inkomenspositie van de eigenaar bewoner.

In feite ligt de situatie bij de sociale verhuuders die met behulp van vreemd vermogen huurwoningen exploiteren niet anders. De leningsvoorwaarden zijn bij aanvang bekend en zijn in principe niet veranderbaar. De eerste jaren wordt er onder het systeem van de dynamische kostprijsuur niet afgelost, en dus ook niet afgeschreven. Bedrijfseconomisch volledig verantwoord als de onroerend-goedprijzen een stijgend verloop kennen, hetgeen ook verondersteld werd bij de invoering van het systeem (zie verder par. 5.2.). Onder het traditionele systeem wordt er vanaf de aanvang van de exploitatie afgelost. Na 50 jaar (of later als er nog renovatieleningen lopen) ook hier iets meer vrijheid. Boekhoudkundig zijn de woningen dan afgeschreven. Reservering voor vervanging is onnodig omdat de eventueel nieuwe woning volledig met vreemd kapitaal kan worden gefinancierd. De vraag die dan speelt is of men uit de huuropbrengsten enkel de variabele kosten

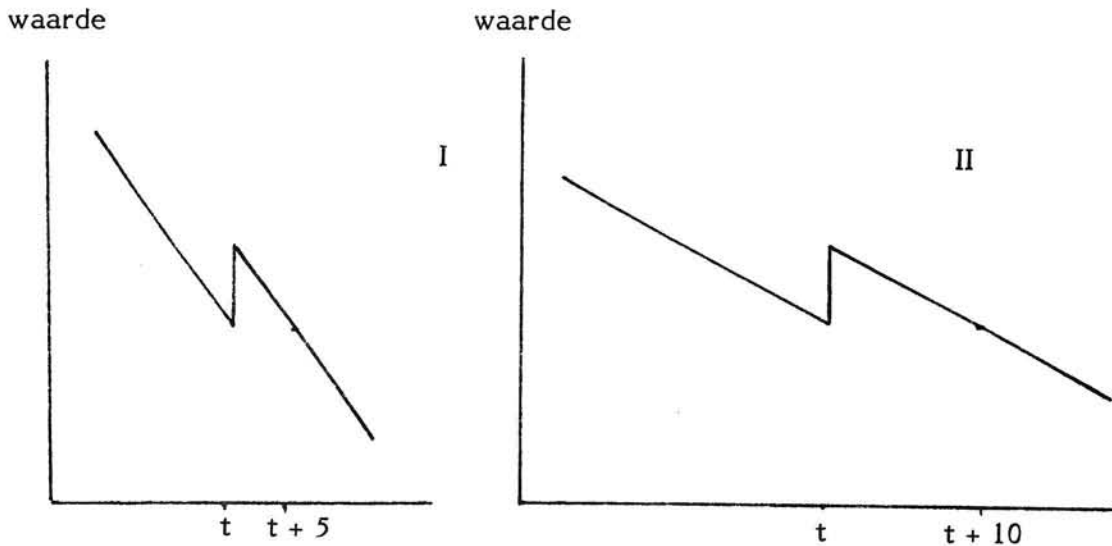
gaat betalen en de woningen langzaam verder laat verouderen of dat men via bij-investeringen de levensduur van de woning probeert te verlengen en uit de oude huur plus de verhoging de nieuwe investering afschrijft. Deze vraag zal per complex moeten worden gesteld en is dus niet in zijn algemeenheid te beantwoorden. Grafisch ziet dit keuzeprobleem er als volgt uit:

waarde in
konstante prijzen



Lijn I betekent in het 50e jaar een renovatie die de levensduur van de woning verlengt. Lijn II representeert de onderhoudsvariant. Wordt er tegenwoordig veelvuldig voor II gekozen dan betekent dit dat men inteert op de woonkwaliteit, of anders geformuleerd dat men de kwaliteit in overeenstemming brengt met het lagere inkomen. Renovatie zou namelijk ook een prioriteitsverschuiving binnen het budget van de bewoners veronderstellen ten gunste van het wonen. Bij variant II zal er nauwelijks meer worden afgeschreven. De huren zullen in de praktijk wellicht net voldoende zijn om de variabele kosten te dekken, hoewel hier over verrassend weinig bekend is.

Bij de verhuurders in de commerciële sfeer, institutionele en andere beleggers en woningexploitatie maatschappijen ligt het vraagstuk iets anders. Zij zullen niet alleen geïnteresseerd zijn in de mogelijkheid om de bij-investering rendabel te exploiteren maar zullen ook de waarde-ontwikkeling van het pand in het oog moeten houden. Daalt het pand snel in waarde, bijvoorbeeld door een ongunstige ligging, dan moet ook de bij-investering in veel sneller tempo afgeschreven worden dan in een rustige tijd. Grafisch ziet het er als volgt uit:



Fysiek dezelfde ingreep en dezelfde waardestijging moet in situatie I in 5 jaar afgeschreven zijn en in situatie II in 10 jaar. Deze waardedaling zal bij een commercieel exploitant bij zijn afweging over al of niet renoveren, meespelen. Hierdoor is het keuzeprobleem bij sociale verhuurders en commerciële verhuurders slecht vergelijkbaar. Door de extra variabele is het bij deze categorie verhuurders nog moeilijker om aan te geven wat het algemene beleid is.

In het vorige voorbeeld werd aangegeven dat een partikuliere verhuurder toch een ander afschrijvingssysteem hanteert dan de sociale verhuurder en daaruit zou kunnen worden afgeleid dat in de volkshuisvesting toch niet altijd alleen op de historische kosten wordt afgeschreven. De konklusie dat altijd op historische kosten wordt afgeschreven heeft met name betrekking op de hoogte van de afschrijving die via de huur in rekening moet worden gebracht. De marktkenmerken verhinderen dat via een hoge huur versneld wordt afgeschreven. Bij beslissingen echter over het al of niet (bij)investeren en ook bij de vraag of de woning nog verder moet worden geëxploiteerd dan wel verkocht, zal met de waardeontwikkeling in de toekomst en dus met de eventuele afschrijvingen wel degelijk rekening moeten worden gehouden. Wordt de waardedaling van het pand te groot, en moet er dus veel worden afgeschreven ten opzichte van de (stijgende) huur, dan zal het pand worden afgestoten. Blijft men het verhuren dan is het echter niet mogelijk de hogere afschrijvingen in rekening te brengen via de huur. Deze twee afschrijvingsbenaderingen komen terug in paragraaf 5.2., waar het verschil tussen marktwaarde en investeringswaarde bij huurwoningen de oorzaak zal blijken te zijn voor tussentijdse verkoop. Ten behoeve van investeringsbeslissingen vindt er dus een andere kostenberekening plaats dan ten behoeve van de prijspolitiek. In paragraaf 3.3. waren deze verschillende functies van de kostprijsberekening al aan de orde geweest. Het verschil tussen de sociale sector en de partikuliere sector vinden we

terug in hoofdstuk 2, waar gekonstateerd werd dat de waardeontwikkeling de sociale sector vaak nauwelijks raakt omdat deze woningen zelden of nooit op de huizenmarkt verhandeld worden.

In paragraaf 3.6. hebben we gezien dat in de huidige inzichten ten aanzien van het vervangingswaardestelsel de financieringsstructuur een belangrijke rol speelt. Zijn produktiemiddelen gedeeltelijk gefinancierd met vreemd vermogen dan is op dat deel het vervangingswaardestelsel niet van toepassing. Dit vermijdt dat door de inflatie de kosten dubbel worden opgestuwd: eenmaal door middel van de rentevergoeding op het vreemde vermogen, een tweede maal middels de inhaalafschrijvingen als gevolg van de prijsstijging van (de vervangingswaarde van) het produktiemiddel. De non-profit huursector is vrijwel volledig gefinancierd met vreemd vermogen. In de eigen-woningsector ligt het aandeel van het vreemde vermogen iets lager, terwijl ook veel partikuliere ondernemingen met vreemd vermogen zijn gefinancierd. Alleen institutionele en kleinere beleggers financieren de woningen met eigen geld. Doordat dus een zeer groot deel van de woningvoorraad met vreemd vermogen is gefinancierd, is om deze reden alleen al de integrale toepassing van het vervangingswaardestelsel niet nodig.

Resumerend kan gesteld worden dat door de kenmerken van de woning, deze beschouwd kan worden als een zelfstandige vruchtdrager. Op deze categorie produktiemiddelen is het vervangingswaardestelsel niet van toepassing. Integrale toepassing ervan zou bovendien de kosten te hoog opvoeren omdat een groot deel van de voorraad met vreemd vermogen is gefinancierd. In de hoofdzakelijk met vreemd vermogen gefinancierde sectoren bepalen de financieringsvoorwaarden in hoge mate het afschrijvingsbeleid. In principe hebben de beleggingsmaatschappijen de grootste vrijheid ten aanzien van hun afschrijvingspolitiek. Deze vrijheid komt vooral tot uiting bij investerings- (en verkoop)beslissingen. Bij de prijszetting is men gedwongen op historische basis te kalkuleren. Aangezien deze basis ook wordt gebruikt bij de sociale verhuurders kunnen we stellen dat in de huursector vrijwel overal de kostprijs berekend wordt op basis van historische kosten. In de eigen-woningsector kunnen we nauwelijks spreken van een afschrijvingspolitiek. Zeer veel is afhankelijk van de inkomenssituatie van de eigenaar-bewoner. Is de woning met een hypotheek gefinancierd dan is de hoogte van de aflossing te beschouwen als het afschrijvingsbedrag. Dit kan echter nauwelijks als een bewuste afschrijvingspolitiek van de eigenaar-bewoner beschouwd worden, maar vloeit voort uit de financieringsmogelijkheden op de kapitaalmarkt. Deze laatste factor blijkt dus in grote mate bepalend te zijn voor de afschrijvingspolitiek in de volkshuisvesting. In het volgende hoofdstuk komen we nader op deze financiering terug.

4.5.

De fiscale behandeling van afschrijvingen op woningen

Belastingplichtige partikulieren en bedrijven mogen voor de belasting 15% van de bruto huuropbrengst in mindering brengen op hun inkomsten vanwege afschrijvingen. Dit percentage was in het begin van de jaren vijftig 10%, maar omdat er een stringent huurbeheersingsregime gold werd het toen opgetrokken. De 10% was nog afkomstig uit de bezettingstijd.

Bij een afschrijving die afhankelijk is van de huuropbrengst is de hoogte van de huur in eerste instantie bepalend voor de beoordeling van het afschrijvingsniveau. Al enige decennia wordt de aanvangshuur van woningen, op basis van historische kosten en met subsidie, bepaald op ca. 5% van de stichtingskosten. Bij een jaarlijks stijgingspercentage van bijvoorbeeld 5% is te berekenen hoe hoog de gemiddelde huur ligt over de veronderstelde exploitatieperiode. Vijftien procent hierover levert het gemiddeld afschrijvingspercentage van de stichtingskosten op, hetgeen vermenigvuldigd met de exploitatieperiode tot 100% moet leiden. Bij 45 jaar is de huur gemiddeld 14,6 % van de stichtingskosten en de afschrijving dus 2,2% van de stichtingskosten. Over 45 jaar gerekend wordt dus precies weer 100% afgeschreven. Afschrijving van 15% van de huur, bij een aanvangshuur van 5% van de stichtingskosten leidt dus tot een fiscale afschrijving op basis van historische kosten gedurende de totale veronderstelde exploitatieperiode (tot ca. 50 jaar). De fiscale afschrijving komt dus redelijk overeen met de afschrijving in de historische kostprijsberekening.

Na de periode van 50 jaar blijft de afschrijving op 15% van de huur staan. Vindt er dan een renovatie plaats, welke slechts een extra huur opbrengt van 2,5% van de investering, en bovendien in 25 jaar moet worden afgeschreven, dan zou men kunnen stellen dat de dan nog steeds geldende 15% afschrijving op de basishuur hoog is, maar gecompenseerd wordt door de te lage afschrijving op de renovatiekosten.

4.6. Konklusies

De konklusies uit het vorige hoofdstuk waren vooral gericht op het niet-normatieve karakter van de bedrijfseconomie en, ondanks het ontbreken van consensus op bepaalde aspecten, op de huidige algemene inzichten binnen de waarderingssystemen op basis van actuele waarden ten aanzien van de invloed van de financieringsstructuur en de produktkenmerken op de kosten. Deze twee invalshoeken blijken voor de beoordeling van de kosten in de volkshuisvesting van wezenlijke betekenis.

De kenmerken van de woning doen de woning belanden in de categorie van de zelfstandige vruchtdragende goederen. Op deze goederen is het vervangingswaardestelsel niet van toepassing, omdat vervanging van het produktiemiddel voor de continuïteit van het bedrijf niet noodzakelijk is. Deze klassificatie is in de studies van Kruyt en IJmker ten onrechte niet belicht. Dit heeft tot gevolg dat de door hen veronderstelde dan wel normatieve instandhoudingspostulaten nogal geforceerd aandoen. De afschrijving van zelfstandige vruchtdragende goederen geschiedt op basis van historische kosten: het geïnvesteerde vermogen wordt, met een bepaald rendement, terugverdiend. Er vindt geen reservering plaats voor vervanging. Niet omdat dit een bewuste handhavingsdoelstelling van het bedrijf is, maar omdat de produkt- (en dus ook de markt) kenmerken een ander beleid niet mogelijk maken.

Dit wordt nog eens bevestigd door de financieringsstructuur van de volkshuisvesting. Zelfs indien het vervangingswaardestelsel zou gelden, dan kan het nog niet integraal toegepast worden omdat het grootste deel van de

voorraad gefinancierd is met vreemd vermogen. Ook dit leidt dus tot een kalkulatie op basis van historische kosten. De fiscus houdt dit principe ook aan.

Het niveau van de kostprijs mag hiermee bepaald zijn, dit zegt nog niets over de spreiding van de kosten in de tijd. Dit onderwerp wordt in het volgende hoofdstuk aangesneden.

5. KOSTENSPREIDING EN FINANCIERING VAN DE VOLKSHUISVESTING

5.1. Inleiding

Via het vraagstuk van het gewenste kostprijsuurniveau komen we terecht bij de spreiding van de kosten in de tijd. Een onderwerp waar men dan niet omheen kan is dat van de wenselijkheid van de dynamische kostprijsuur. Vaak wordt de dynamische kostprijsuur alleen gezien als een methode om de kostprijsuur van een woning bij de aanvang te drukken door rekening te houden met stijgende huuropbrengsten in een latere fase van de exploitatie. De kosten worden dan zodanig in de tijd gespreid dat deze spreiding overeenkomt met de te verwachten spreiding van de waarde van de woondiensten die de woning zal voortbrengen. Vergelijk in dit verband de ex-ante afschrijvingsmethoden uit paragraaf 3.4. De dynamische kostprijsuur wordt dan alleen gezien als een financieringsmethode die op bedrijfseconomische gronden de kosten in de tijd spreidt.

Een van de geestelijke vaders van het systeem, Floor, heeft bij de argumenten echter ook steeds het functioneren van de woningmarkt genoemd en met name het gevaar dat de huren van de woningen in de voorraad achter blijven bij de huren in de nieuwbouw, omdat er geen "innerlijke dwang" bij deze woningen aanwezig is om de huren te verhogen. Dit heeft tot consequentie het uiteengroeien van huren in de voorraad en die in de nieuwbouw. Uiteindelijk ziet Floor als gevaar dat de vraag naar nieuwbouw hierdoor negatief wordt beïnvloed. Worden de historische kosten zodanig in de tijd gespreid dat ze in de loop der tijd toenemen dan is die innerlijke dwang er wel en zullen de huren van de oudbouw gelijke tred houden met de huren van de nieuwe woningen. Op deze plaats kan terug verwezen worden naar de opmerking van Groeneveld naar aanleiding van een stelling in het proefschrift van Meyer, dat het vervangingswaardestelsel niet geschikt is voor ondernemingen die grotendeels met vreemd vermogen zijn gefinancierd (par. 3.6.). Groeneveld zegt daar dat de tarieven van een oud ziekenhuis moeten worden aangepast aan die van het nieuwe ziekenhuis en dat "de historische basis van de tariefstelling moet worden verlaten". Ten onrechte wordt hier bij de historische kosten verondersteld dat ieder jaar dezelfde afschrijving in rekening moet worden gebracht. Het is namelijk ook mogelijk dat de historische kosten om prijspolitieke redenen een bepaald verloop in de tijd vertonen. Het blijven dan kosten op het niveau van de historische kosten, maar daarbinnen is een zekere spreiding in de tijd mogelijk. In de volgende paragraaf zullen we deze relatie tussen prijsvorming en kostprijsberekening aan de orde stellen. Daarna zullen we nog kort ingaan op twee

andere aspecten van het kostenvraagstuk: de mogelijkheid om toch op vervangingswaardebasis af te schrijven en de vraag of "pooling" van huren en afschrijving leidt tot een gewenste kostenspreiding.

Het hoofdstuk zal weer worden afgesloten met een konkluderende paragraaf.

5.2.

Prijsmechanisme en de dynamische kostprijsuur

De (huur)prijsvorming op de woningmarkt wordt vrij algemeen niet gezien als het beste voorbeeld om aan te geven dat prijzen reageren op vraag en aanbod. Volgens de economische theorie zouden de prijzen in een volledig vrije markt gelijk zijn aan de marginale kosten, ofwel de prijzen in de voorraad richten zich op de prijzen van de nieuwbouw. Ook in het SER-advies van 1968 inzake de omvang van de jaarlijkse huurverhoging wordt dit uitgangspunt aangehangen: "De raad wijst erop dat zij in haar adviezen over het huur- en subsidiebeleid steeds het standpunt heeft ingenomen dat bij een herstel van een evenwichtige woningmarkt, dus op langere termijn gezien, het algemene huurniveau zal worden bepaald door de stichtingskosten van nieuw te bouwen woningen, verschillen in woongenot in de ruimste zin genomen, daarbij in aanmerking nemende. Met andere woorden, de evenwichtshuur zal te zijner tijd moeten worden afgeleid van de kostprijshuren van nieuw gebouwde woningen, dat wil zeggen huren die zonder rekening te houden met een subsidie een lonende exploitatie mogelijk maken".(1)

Dit mooie theoretische model wordt echter zelden in de praktijk aangetroffen. De huurprijs van de totale voorraad is namelijk vrij star, en laat zich door de jaarlijks slechts marginale toevoeging aan die voorraad ook slechts weinig beïnvloeden. Het gevolg is dat de huren in de nieuwbouw en de voorraad steeds verder uiteen gaan lopen, welke discrepantie vooral groot wordt in tijden van inflatie. De starheid van de huren wordt voor een niet gering deel veroorzaakt doordat een klein deel van de voorraad actief op de markt verschijnt. In hoofdstuk 4 is hier reeds op gewezen. Bij deze woningen zou nog een zekere aanpassing mogelijk zijn. Bij de niet op de markt verschijnende woningen is het echter zeer moeilijk de huren op korte termijn kontractueel te wijzigen. De rol van de huurprijsbeheersing die de overheid in het verleden heeft toegepast mag echter in dit verband ook niet onvermeld blijven.(2) In de Eerste en Tweede Wereldoorlog werden de huren bevroren, en vooral na de Tweede Wereldoorlog werd pas relatief laat besloten de huren van de oudbouw weer te verhogen. Konsekwentie was onder meer dat de nieuwbouw krachtig gesubsidieerd diende te worden om de huren van oud- en nieuwbouw redelijk op elkaar te aanlaten sluiten.

Deze starheid van de huren is voor de exploitant een rem om zijn, op historische basis berekende kosten te veel naar de toekomst te schuiven. Hij zal in eerste instantie, uit voorzichtigheidsoverwegingen, geneigd zijn de afschrijving vrij gelijkmatig in de tijd te spreiden, en alleen over ca 10 jaar willen af zien van afschrijving. De starheid van de huurprijzen betekent overigens ook dat als de historische kosten in de loop van de levensduur van de woning zijn terugverdiend, er geen drang is om de huurprijzen neerwaarts bij te stellen.

Deze starheid op de huurprijzenmarkt steekt nogal schril af tegen de snelle prijsfluctuaties op de koopwoningmarkt. Dezelfde voorraadkenmerken betekenen hier dat kleine verschuivingen in de vraag grote prijsveranderingen tot gevolg kunnen hebben, omdat het aanbod immers nauwelijks op korte termijn reageert. Omdat beide markten echer niet strikt gescheiden zijn treden er allerlei uitwisselingsprocessen tussen beide sectoren op. (zie hoofdstuk 2).

Het verschil in prijsvorming op beide markten komt tot uiting in de verschillen die ontstaan tussen de investeringswaarde van de huurwoningen en de marktwaarde van die woningen bij vrije oplevering. In de jaren zeventig stegen de prijzen van koopwoningen fors. Veel vraag als gevolg van demografische, economische en fiskale factoren stuwde de prijs op. Door de verwevenheid van de huur- en de koopsector steeg ook de marktwaarde van huurwoningen (bij vrije oplevering). De huren bleven reëel op hetzelfde niveau, of daalden reëel zelfs, met als konsekwentie dat de investeringswaarde ver achterbleef bij de marktwaarde. Voor de eigenaar/verhuurder was het op dat moment zeer lucratief het bezit te verkopen en de vermogenswinst te incasseren.⁽³⁾ In deze periode ontstaat er dus een groot verschil tussen de waarde in bewoonde staat en in onbewoonde staat. De fiscus hanteerde vóór de grote waardestijging een percentage van 70 voor de verhouding tussen de twee waarden. Na de (markt-)waardestijging werd dit gesteld op 60%. Gezien de marktwaardeontwikkeling van de afgelopen jaren is er dus weer alle aanleiding dit percentage te verhogen.

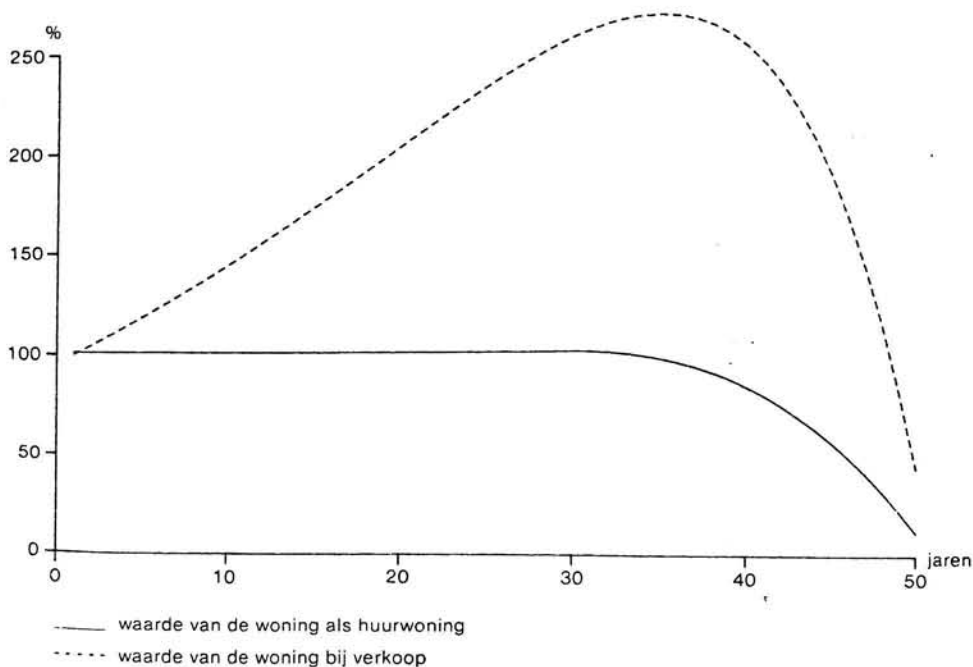
De waardedaling van het onroerend-goed in de afgelopen jaren, gecombineerd met een optrekking van de reële huren, hebben het verschil tussen investeringswaarde en marktwaarde voor een groot deel weggewerkt, of zelfs om doen slaan. De grote stroom verkopen van huurwoningen aan het eind van de jaren zeventig is dan ook grotendeels tot staan gebracht en in sommige gevallen zien we zelfs al dat onverkoopbare koopwoningen (tijdelijk ?) verhuurd worden.

De diskrepantie tussen investeringswaarde en marktwaarde doet zich niet alleen voor in tumultueuze tijden van snelle onroerend-goed waardestijgingen en -dalingen. Ook bij een stabiele ontwikkeling doet zich dit voor indien de historische kosten gelijkmatig in de tijd worden gespreid. Conijn schetst dit proces in onderstaande figuur. De marktwaarde van de woning is afgeleid uit de stichtingskosten onder de veronderstelling dat hij met 2% (afschrijving) per jaar daalt, en met de bouwkostenstijging omhoog gaat. De investeringswaarde in een bepaald jaar is gelijk aan de contante waarde van de netto-huuropbrengsten plus die van de subsidies.

Ook in een stabiele situatie met een voortdurende bouwkostenstijging wordt het voor exploitanten, die hun kosten gelijkmatig in de tijd gespreid hebben, interessant de woning na ca. 15 jaar te verkopen. Op dat moment wordt de jaarlijkse verdienste die men met de woning kan behalen (netto-huur plus subsidie plus waardegroei) lager dan een elders haalbaar rendement (in de berekening van Conijn 10%).

Gekonkludeerd kan worden dat bij een marktstructuur en een kostprijsverdeling in de tijd zoals die traditioneel bestond in de volkshuisvesting de huurontwikkeling in de voorraad achterblijft bij die van de nieuwbouw. Dit heeft tot gevolg dat de investeringswaarde van huurwoningen achterop raakt bij de marktwaarde bij vrije oplevering. Deze diskrepantie zal eigenaar/verhuurders er toe verleiden hun bezit na ca. 15 jaar te verkopen. De nieuwe eigenaar zal zonder de reeds gevormde onderhoudsfondsen de woning moeten exploiteren, waardoor op de "hoge" marktwaarde alleen een redelijk rendement kan worden behaald als er bezuinigd wordt op onderhoud. Voor de subsidiërende overheid dus reden om te proberen dit proces te stoppen.

Het verloop van de waarde van de woning als huurwoning bij de traditionele kostprijsmethode en van de waarde van de woning bij verkoop tijdens de exploitatie, in procenten van de stichtingskosten



Bron: Conijn, 1982, p. 101.

Uit de voorgaande analyse bleek dat de achillespees van het systeem ligt bij de starheid van de huren op de woondienstenmarkt. Indien de overheid deze huren jaarlijks weet te verhogen ontstaat een heel ander marktproces. Jaarlijkse stijging van de huren zou, indien de kosten gelijkmatig in de tijd gespreid zouden blijven, echter leiden tot exploitatieoverschotten en dus vorming van reserves, ofwel tot een soort kalkulatie op vervangingswaardenniveau. Hoofdstuk 3 heeft aangetoond dat het kostenniveau in de volkshuisvesting lager ligt, namelijk op het niveau van historische kosten.

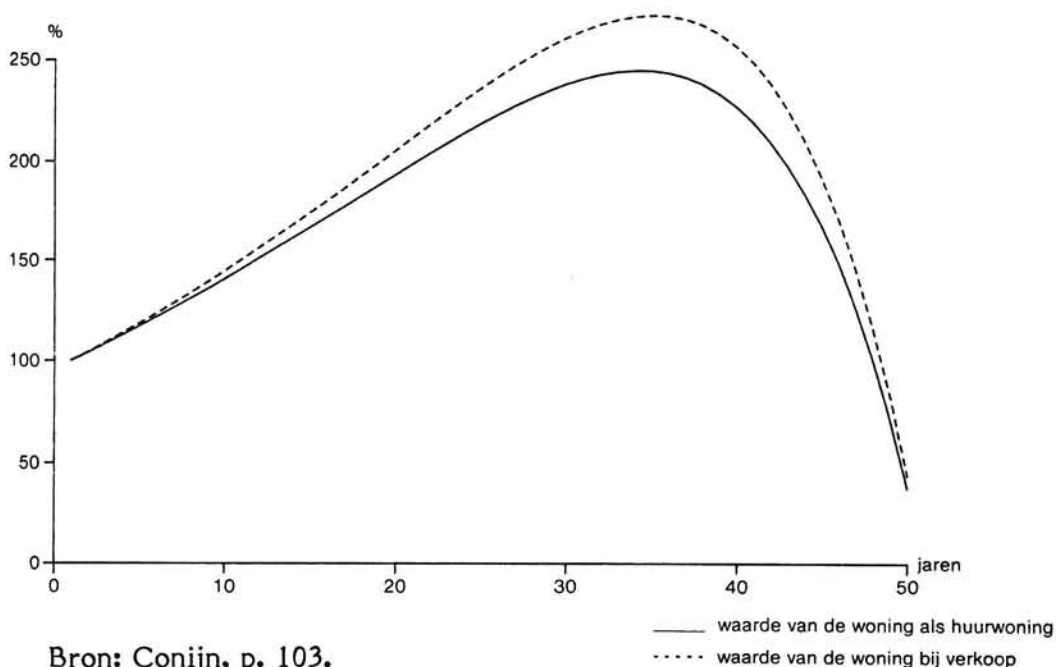
[Als we op grond van welvaartseconomische overwegingen de huren willen laten stijgen in de tijd, en op grond van bedrijfseconomische overwegingen het kostenniveau van de volkshuisvesting op het niveau van de historische kosten willen houden, en bovendien geen exploitatie-overschotten willen laten ontstaan op grond van doelmatigheidsoverwegingen bij de subsidiëring, dan zullen de kosten in de tijd een zelfde spreiding moeten vertonen als de huren. In de aanvangsperiode zullen dan geen afschrijvingen in rekening kunnen worden gebracht. Dit is op zich ook verantwoord omdat de waardestijging van de woning dit ook niet vereist. Sommige beleggers in onroerend-goed zijn in het verleden nog verder gegaan en hebben prijzen voor onroerend-goed betaald waarbij in de eerste jaren de huren nog niet voldoende waren om de rentelast te voldoen. Deze vorm van 'deficit financing' is voor partikuliere beleggers alleen verantwoord als ze de overtuiging hebben dat de huur in de toekomst zodanig zal stijgen dat de exploitatieverliezen van het begin zullen worden goedge maakt en dat de waardeontwikkeling van het onroerend-goed het toelaat dat in een latere fase de afschrijvingskosten alsnog verhaald kunnen worden. Eventuele liquiditeitsproblemen kunnen verholpen worden door extra vreemd vermogen aan te trekken, hetgeen mogelijk is vanwege de waardestijging van het onroerend-goed. De overheid heeft, om onder andere het marktproces het gewenste verloop te laten krijgen (aansluiting huren oud - nieuwbouw, voldoende vraag nieuwbouw, minder tussentijdse verkoop) een huurstijgingsgarantie voor een zeer lange periode ingevoerd. Om ervan verzekerd te zijn dat de kosten niet op vervangingswaardeniveau zouden komen te liggen, is daarbij een huurvaststellings- en subsidieregime ontworpen waarbij de exploitant de kosten op historische kostenbasis vergoed krijgt. Het gevolg is dat onder dit dynamische kostprijshuursysteem de vergoeding voor de exploitant de eerste jaren zo laag is dat de rentelast zelfs niet voldaan kan worden, maar er bijgeleend dient te worden. Deze extreme vorm van 'deficit financing' zou een partikulier nooit kunnen realiseren omdat het rendement alleen gegarandeerd is als de huuropbrengst metterdaad gedurende de gehele exploitatieperiode stijgt. De overheid dacht halverwege de jaren zeventig dit risico wel te kunnen nemen.

Door de invoering van de dynamische kostprijsuur simuleert de overheid dus de perfecte vrije markt: De huren van oudbouw en nieuwbouw zijn met elkaar in overeenstemming en de kosten blijven op het historische kosten-niveau liggen. Tussentijdse verkoopprocessen zullen niet noodzakelijkerwijs optreden omdat investeringswaarde en marktwaarde bij vrije oplevering gedurende de gehele exploitatieperiode vrijwel aan elkaar gelijk zijn. Op deze manier is het theoretische enkelvoudige waardebegrip, zoals we dat tegen zijn gekomen bij de zelfstandige vrucht dragers, realiteit geworden. De volgende figuur laat deze waarde ontwikkeling zien waarbij Conijn opmerkt:

"De waarde van de woning in verhuurde staat loopt bij deze kostprijsmethode bijna gelijk op met de verkoopwaarde van de woning. Dit is het gevolg van het feit, dat de subsidieverstrekking meer naar de toekomst is verschoven. De eerste jaren is de subsidie niet voldoende voor het vastgestelde rendement en het verschil wordt opgeteld bij de uitstaande schuld. Deze uitstaande schuld geeft tevens de contante waarde weer van de netto-huuropbrengsten en de subsidies die ontvangen moeten worden om het vooraf vastgestelde rendement te behalen. Hierdoor is bij de dynamische kostprijsmethode het verloop van de waarde van de woning als huurwoning gelijk aan het verloop van de uitstaande schuld. Verkoop van de woning levert weliswaar een enigszins hoger rendement op, maar het verschil tussen de verkoopwaarde en de waarde van de woning in verhuurde staat is lang niet meer zo groot als bij de traditionele kostprijsmethode het geval is".

Dat het kostenniveau door de invoering van de dynamische kostprijsuur niet is veranderd constateert Conijn ook. De huren zijn door invoering van het systeem niet veranderd en "per saldo heeft de invoering van de dynamische kostprijsmethode voor het Rijk in zijn geheel niets veranderd".(5) Dit leidt bij Conijn niet tot de konklusie dat de dynamische kostprijsuur gehandhaafd moet blijven. Op grond van institutionele factoren werkend op de kapitaalmarkt en het begrotingsbeleid pleit Conijn juist voor herinvoering van het traditionele systeem in de woningwetsector en voor een verkorting van de subsidieperiode tot 20 of 30 jaar in de particuliere sector.

Het verloop van de waarde van de woning als huurwoning bij de dynamische kostprijsmethode en van de waarde van de woning bij verkoop tijdens de exploitatie, in procenten van de stichtingskosten



Bron: Conijn, p. 103.

Floor heeft invoering van de dynamische kostprijsuurmethode bepleit op grond van twee in tijden van inflatie storende, en met elkaar samenhangende, verschijnselen:

- de financiering van de woning vindt overwegend plaats met nominale schuldtitels;
- het uit allerlei produktiejaren stammende aanbod heeft een zeer verschillende historische kostprijs.

De evaluatie van Conijn gaat met name op het eerste punt in. Op grond van institutionele factoren komt hij dan tot een afwijzing van de dynamische kostprijsuur: "De optische vertekening, die op de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ontstaat omdat nu over een deel van vroegere objektsubsidies rente wordt betaald, pleit er sterk voor in de woningwetsector de dynamische kostprijsmethode weer te vervangen door de traditionele kostprijsmethode".(6) Ondanks de gedegen analyse van het dynamische systeem met betrekking tot de kapitaalmarkt en het begrotingsbeleid, moet toch gekonstateerd worden dat een belangrijk deel van het dynamische systeem niet geëvalueerd is, en wel het deel dat de positieve gevolgen voor het functioneren van de woningmarkt zou moeten bewerkstelligen. Dit deel is moeilijk te evalueren aan de hand van empirisch materiaal. In deze paragraaf is echter aangetoond dat de inpassing van het systeem in de economische theorie vrijwel perfect is: bedrijfseconomisch gaat het van het juiste kostprijsniveau uit en door de spreiding van de kosten in de tijd brengt het de marktwaarde en de investeringswaarde zeer dicht bij elkaar, zoals dat bij een zelfstandige vruchtdrager in een vrije markt ook het geval zou zijn. Welvaartseconomisch wordt een zodanige prijs op de markt bereikt dat oudbouw en nieuwbouw goed op elkaar aansluiten. Voor het functioneren van de woningmarkt heeft het systeem bovendien nog als bijkomend voordeel dat tussentijdse verkoop niet meer zo aantrekkelijk is en dat de vraag naar nieuwe woningen niet achterblijft. Voldoende argumenten om de konklusie van Conijn ten aanzien van de woningwetsector te verwerpen.

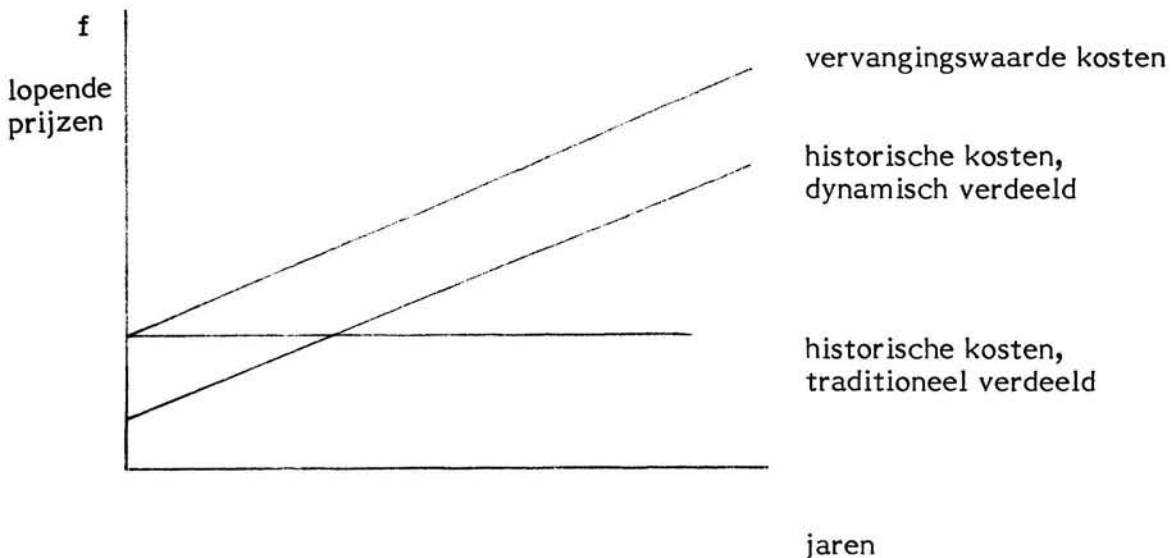
Overigens blijven de problemen die Conijn schetst met betrekking tot de kapitaalvoorziening en met betrekking tot de begrotingssystematiek uiterst reëel. Ook de gesignaleerde problemen bij het grote onderhoud na 25 jaar, en in het algemeen het niveau van de parameters, maken een nadere bezinning op de huidige werking van de dynamische kostprijsuurmethode zinvol. Maar in plaats van het afstappen van een bedrijfseconomisch en ook welvaartseconomisch vrijwel perfect systeem zou men ook kunnen overwegen de institutionele factoren te wijzigen. De belangrijkste institutionele bepaling is dat in het begrotingsbeleid de liquiditeitstekorten ten laste van het Ministerie van VROM komen en dat de rentelasten van deze zelfde leningen rechtstreeks bij het Ministerie van Financiën terecht komen.(7) Het zoeken naar een intermediair dat leningen van de kapitaalmarkt aantrekt en doorgeeft aan de 'volkshuisvesting' op een voor die sector toegesneden leningsvoorwaarde lijkt de meest vruchtbare weg. Voor een 'optische vertekening' dient men zich een intermediair aan te schaffen die de vertekening corrigeert, en dient men niet de omgeving aan te passen. Een slechtziende koopt immers ook een bril en probeert niet de omgeving aan te passen aan zijn ogen, noch andersom.

5.3.

Twee andere kostprijsbenaderingen

De discussie over de gewenste kostprijs in de volkshuisvesting is niet nieuw. In dit working-paper is daarvan echter niet veel terug te vinden. Geprobeerd is vooral vanuit de bedrijfseconomische theorie te komen tot een toepasbaar kostprijsbegrip voor de volkshuisvesting. Dit leidde tot een kostprijs op het niveau van de historische kosten. Op grond van een welvaartseconomische invalshoek werd gekonkludeerd dat deze historische kosten het beste zodanig in de tijd gespreid kunnen worden dat huren in de oudbouw aansluiten bij die in de nieuwbouw, ofwel lage aanvangshuren, maar stijgend met de nieuwbouwhuren. Een systeem derhalve vergelijkbaar met, maar niet noodzakelijkerwijs gelijk aan, de huidige dynamische kostprijsuur. Voor een vergelijking van dit systeem met de reële kostprijsuurmethode zij verwezen naar de eerder genoemde evaluatie van de dynamische kostprijsuurmethode.

Voorstanders van het optrekken van de oude huren zijn er in vroegere tijden ook geweest, maar dan ging dat meestal gepaard met reservevorming bij de exploitant omdat de aanvangshuur niet werd verlaagd. Een kort overzicht van deze discussie is te vinden bij Van der Schaar.(8) De overheid zou deze reserve dan moeten afromen middels een huurbelasting en dit moeten stoppen in een fonds voor vervanging en onderhoud. In feite komt dit neer op een systeem van kostenkalkulatie op basis van vervangingswaarde, sterk vergelijkbaar met de recente voorstellen van IJmkers.(9) Grafisch kunnen de verschillen tussen de diverse systemen als volgt gestyleerd, worden weergegeven.



Het vervangingswaardestelsel toepassen in de volkshuisvesting vereist een fonds waarin de extra huuropbrengsten gestort kunnen worden. Hieruit kan dan bij vervanging geput worden. Het grote probleem is dat het systeem alleen integraal, voor de gehele volkshuisvesting gelijk, ingevoerd kan worden. Immers het verhoogt de woonlasten voor bewoners in de desbetreffende sector aanzienlijk. Blijft er daarnaast een partikuliere sector bestaan dan is deze, met de daar geldende kostprijs op historische basis, zeer concurrerend. Een volledige socialisering van het woningbestand lijkt daarom de enige mogelijkheid voor invoering van een kalkulatie op vervangingswaardeniveau.

Het systeem dat in Engeland wordt toegepast, maar in de Nederlandse discussies nauwelijks een rol heeft gespeeld is dat van 'pooling'.⁽¹⁰⁾ Per 'housing authority' worden van alle woningen alle baten en lasten 'gepooled'. De huurprijsbepaling, zowel de hoogte als de spreiding, vindt daarna onafhankelijk plaats van de exploitatie per woning, maar wordt bepaald aan de hand van het exploitatieresultaat van het geheel. In de praktijk betekent dit, dat de oude huren boven de historische (traditioneel verdeelde) kosten uitkomen en dat de nieuwbouwhuizen er onder zitten. Een soort dynamisch systeem op lokaal niveau, waar in ieder geval door boeking van de baten en lasten op één rekening, de "Housing Revenue Account", minder optische vertekeningen voorkomen. Het Nederlandse dynamische kostprijsstelsel levert hetzelfde effect als pooling op, als het jarenlang bestaat en alle woningen er onder vallen. Nu is het systeem partieel ingevoerd met alleen verlaging van de kostprijs van de nieuwbouw. De verhoogde opbrengst van de voorraad blijft nu buiten het systeem. Ongeveer gelijktijdig met de dynamische kostprijsuur is echter de versnelde harmonisatie ingevoerd. Beide systemen dienen één en hetzelfde doel: de opbouw van een harmonisch huurpatroon door een goede spreiding van de kosten over oudbouw en nieuwbouw en in de tijd. Kosten en baten van beide systemen dienen dan ook integraal bekeken te worden. Het eerder genoemde intermediair kan hierbij wellicht een rol spelen.

5.4. Konklusies

Hoofdstuk 4 eindigde met de konklusie dat een kostenkalkulatie op basis van historische kosten voor de volkshuisvesting het meest geëigend is. Dit werd gekonkludeerd op grond van bestaande bedrijfseconomische inzichten.

In dit hoofdstuk hebben we naar de spreiding van deze kosten in de tijd gekeken. Bij een traditionele spreiding in de tijd ontstaan een aantal woningmarkteffekten die minder gewenst zijn: uiteenlopen van oude en nieuwe huren, daardoor geringere vraag naar nieuwbouw, en tussentijdse verkoop van woningen door de discrepantie tussen marktwaarde bij vrije oplevering en investeringswaarde. Deze verschijnselen ontstaan doordat de huren in de oudbouw niet automatisch, zoals de theorie veronderstelt, omhoog gaan met de nieuwbouwhuren, maar nogal star zijn.

Indien de overheid bovengenoemde woningmarkteffekten wil bestrijden dan zal zij moeten garanderen dat de voorraadhuur de huur van de nieuwbouw zullen volgen. Een beleid dat overeenkomt derhalve met de welvaartseconomische inzichten. Om toch de kosten op het historische niveau te houden en bovendien geen exploitatieoverschotten te creëren zal een spreiding van deze kosten in de tijd noodzakelijk zijn: in de beginperiode lage kosten, maar stijgend met de nieuwbouwhuren. Oude en nieuwe huren krijgen dan een harmonisch patroon en marktwaarde en investeringswaarde lopen nauwelijks meer uiteen zodat tussentijdse verkoop met vermogenswinst niet noodzakelijkerwijs optreedt. Een kostprijsbegrip op basis van historische kosten en dynamisch gespreid in de tijd is voor de volkshuisvesting dus het meest geëigende kostprijsbegrip.

Deze konklusie laat onverlet dat aan het in 1975 ingevoerde systeem van de dynamische kostprijsuur bezwaren kleven. Bezwaren die vooral veroorzaakt worden doordat het nieuwe systeem niet binnen de oude institutionele kaders past. Men hanteert namelijk een gescheiden boekhouding: de extra kosten van het systeem worden ten laste gebracht van het Ministerie van VROM en de extra baten komen ten goede aan het Ministerie van Financiën. Oplossing van dit probleem is dringend gewenst. Daarbij zal de oplossing vooral gezocht moeten worden in het aanpassen van de institutionele kaders; bijvoorbeeld het invoegen van een intermediair tussen de kapitaalmarkt en de 'volkshuisvesting'. Dit intermediair kan dan het kapitaal aan de 'volkshuisvesting' doorgeven op voor die sector geschikte leningsvoorwaarden. De kostprijs wordt qua principe dan niet aangetast, alleen wordt de optische vertekening gecorrigeerd. Andere voorstellen om de institutionele kaders ter discussie te stellen zijn te vinden bij het CPB en bij Priemus. Het CPB vraagt aandacht voor de extra inkomsten van het Rijk, waardoor er per saldo door de invoering van de dynamische kostprijsuur voor het Rijk niets veranderd is.(11) Bij de beoordeling van de omvang van het volkshuisvestingsbudget zou naar dit saldo gekeken moeten worden. Priemus stelt zich in zijn bespreking van de evaluatie van de dynamische kostprijsuur de vraag, of de relevantie van de woningwetleningen, inclusief de liquiditeitstekorten, voor het toetsen van het financieringstekort, wel gehandhaafd dient te blijven.(12) Ook deze beide voorstellen lijken goede aanknopingspunten te bieden voor het oplossen van de gesignaleerde institutionele knelpunten.(13) Daarnaast dienen binnen het dynamische systeem aanpassingen plaats te vinden om het grote onderhoud na 25 jaar veilig te stellen en dient in zijn algemeenheid een bezinning plaats te vinden met betrekking tot de hoogte van de parameters.

6. SAMENVATTING EN KONKLUSIES

In dit working-paper is vanuit de bedrijfseconomische en de welvaarts-economische theorie een kostprijsbegrip voor de volkshuisvesting afgeleid. Aan de hand hiervan is tevens gekeken naar de huidige financieringspraktijk van de volkshuisvesting.

Het belangrijkste kenmerk van de woningmarkt dat hierbij van belang is, is de mengvorm tussen vrije markt en een markt waarbij de overheid de prijs bepaalt. Op de koopwoningmarkt is alles vrij. Op het huurwoningdeel van de woondienstenmarkt bepaalt de overheid de prijs. De verkoop van de huurwoning is echter weer vrij, tegen een vrije prijs.

Kosten kunnen niet geïsoleerd worden bekeken. Steeds komt de relatie met de waarde van het goed naar voren, alsmede met de hoogte van de winst. Juist ter voorkoming van een te grote winstuitkering in tijden van inflatie, waardoor een deel van de winst schijn is omdat zij wordt veroorzaakt door een slechts nominalistisch verschil tussen verkoopprijs en kosten, heeft Limperg zijn vervangingswaardestelsel ontwikkeld. Dit stelsel koppelt de begrippen winst en kosten.

Bedrijven maken in het algemeen twee typen kostprijsberekeningen. Ex-ante wordt een schatting gemaakt van het verloop van opbrengsten en kosten en aan de hand hiervan gaat men al dan niet over tot exploitatie van een bepaald produktiemiddel. Ieder jaar zal het bedrijf moeten bekijken of verdere exploitatie wel zinvol is. Hiertoe wordt ieder jaar een ex-post kostprijsberekening voor dat jaar gemaakt. De echte kosten kunnen dan worden vergeleken met de geprognostiseerde kosten.

Bij de ex-ante kostprijsberekening zal men de spreiding van lasten in de tijd moeten bepalen. Dit wordt meestal gekoppeld aan de spreiding van de hoeveelheid diensten van het produktiemiddel in die tijd. Diverse spreidingskarakteristieken zijn mogelijk: lineair, gelijkblijvende annuïteit, afnemende annuïteit e.d. Bij al deze afschrijvingsystemen wordt er impliciet vanuit gegaan dat na afloop van de gebruiksperiode een bedrag aan afschrijving gereserveerd is dat gelijk is aan de waarde van het goed bij aanvang van de produktie.

Ex-post blijkt vaak de waarde van het goed gedurende de gebruiksperiode te veranderen, terwijl ook de technische ontwikkeling ervoor zorgt dat het

wellicht nodig is, na afloop van de exploitatieperiode over een ander bedrag voor vervanging te beschikken dan waarop eerst was gerekend. Ex-post wordt dan de afschrijving aangepast. Ex-post zal de ondernemer moeten beslissen welke positie hij wil innemen bij het einde van de produktieperiode: hetzelfde kapitaal hebben als bij de aanvang, dezelfde koopkracht, hetzelfde produktiemiddel kunnen kopen, eenzelfde produktiemiddel kunnen kopen dat is aangepast aan de nieuwe omstandigheden e.d.

De keuze voor een bepaald instandhoudingspostulaat is in de praktijk niet altijd volkomen vrij voor de ondernemer. Het type bedrijf (het bezitsmodel als verlengstuk van de eigenaar bijvoorbeeld tegenover het open model afhankelijk van de aandelenmarkt) bepaalt al in grote mate het instandhoudingspostulaat.

De lange-termijnvisie van bepaalde overheidsbedrijven zijn soms heel specifiek (ter exploitatie van een tunnel of een gasveld bijvoorbeeld) waardoor er geen vrije keus voor een bepaald instandhoudingspostulaat mogelijk is.

Het huidige inzicht in het vervangingswaardestelsel leert dat de vervangingswaarde niet van toepassing is op met vreemd vermogen gefinancierde activa. Door de nominalistische schuldtitels ontstaat al een financieringswinst bij deze activa. Verder nog kalkuleren op vervangingswaardebasis zou dubbelop zijn.

Het vervangingswaardestelsel is evenmin toepasbaar op zelfstandige vruchtdragere. Dit zijn "goederen die weliswaar als produktiemiddel dienst doen in het bedrijf,...., maar waarvan de bijdrage tot het collectieve resultaat bestaat in vruchten, in inkomsten, welke zij specifiek voortbrengen". Voorbeelden hiervan zijn de vruchtboom, de melkkoe, maar ook de woning. Elk huis levert specifieke huren op en elk huis is dus een specifieke inkomensbron.

De specifieke vruchtdragere hebben de neiging in het maatschappelijk verkeer een prijs te bedingen, gebaseerd op en afgeleid uit de contante waarde van hun toekomstige specifieke vruchten. In deze prijs vallen de vervangingswaarde en de opbrengstwaarde samen. Het bijzondere van de zelfstandige vruchtdrager is dat vervanging voor de continuïteit van het bedrijf niet noodzakelijk is. Men kan als bedrijf een eventuele prijsstijging incasseren door de vruchtdrager te verkopen; in feite liquidatie van een deel van het bedrijf, die verder de continuïteit van het bedrijf niet in gevaar brengt.

In een sector met zelfstandige vruchtdragere zal er afgeschreven worden op basis van historische kosten. Een lange-termijnbeleid, door bijvoorbeeld op vervangingswaardebasis af te schrijven, is onmogelijk door de continue mogelijkheid van tussentijdse verkoop met eventuele vermogenswinst.

In de praktijk past slechts een enkel bedrijf het vervangingswaardestelsel toe. Echter, ook een aantal energiebedrijven die met vreemd vermogen zijn gefinancierd en op deze manier dubbel "vangen".

Het huidige wetsontwerp met richtlijnen voor de jaarrekening laat zowel een waardering tegen vervangingswaarde als tegen historische kosten toe. De fiscus is in hoofdzaak nominalistisch ingericht.

Bovenstaande bedrijfseconomische gezichtspunten toegepast op de volkshuisvesting levert het volgende kostprijsverhaal op. Doordat de huren in de voorraad achterblijven bij die van nieuwbouw onderscheiden we in de volkshuisvesting, ondanks het eenduidige waardebegrip bij de specifieke vruchtdragers, twee waarden: marktwaarde en investeringswaarde. De investeringswaarde is gelijk aan de contante waarde van de netto-opbrengsten, de marktwaarde kan hoger liggen bij de mogelijkheid van vrije oplevering.

De woning is echter wel degelijk een specifieke vruchtdrager. Het vervangingswaardestelsel is hierop, ook volgens de meest fervente aanhangers van dit stelsel, niet van toepassing. Ten onrechte gaan Kruyt en IJmker hieraan voorbij als zij op zoek zijn naar het juiste instandhoudingspostulaat in de volkshuisvesting. Alleen de kalkulatie op basis van historische kosten komt voor de volkshuisvesting in aanmerking.

Integrale toepassing van het vervangingswaardestelsel op de volkshuisvesting zou bovendien niet nodig zijn omdat een groot deel van de voorraad gefinancierd is met vreemd vermogen.

De starre lange-termijnfinanciering maakt het onmogelijk afschrijvingen aan te passen aan de waardeontwikkeling van het onroerend-goed. Afschrijving vindt dan ook in de praktijk overwegend plaats met hetzelfde verloop als de aflossing van de lening.

Afschrijving dient bij de huurprijsbepaling bedrijfseconomisch gezien dus plaats te vinden op basis van historische kosten. Dit zegt nog niets over de gewenste spreiding van de kosten in de tijd, maar geeft alleen het niveau van de afschrijving aan.

Volgens de welvaartseconomie zouden de prijzen in een volledig vrije markt gelijk zijn aan de marginale kosten, ofwel de prijzen in de voorraad richten zich op de prijzen in de nieuwbouw. Door de starheid van de huren in de voorraad, wordt dit principe op de huurwoningmarkt niet geëffektueerd.

Op de koopmarkt zijn de prijzen van de voorraad bepaald niet star. Vraagveranderingen kunnen zelfs tot zeer scherpe prijsreacties aanleiding geven omdat het aanbod op een voorraadmarkt niet snel aangepast kan worden.

Het verschil in prijsvorming op beide markten komt tot uiting in de verschillen die ontstaan tussen de investeringswaarde van de huurwoningen en de marktwaarde van die woningen bij een vrije oplevering. Doordat de huren zich niet snel genoeg aanpassen wordt het voor particuliere verhuurders interessant de woningen na ca. 15 jaar exploitatie te verkopen en zodoende een vermogenswinst te incasseren.

Het achterblijven van de huren in de voorraad kan ook nadelige gevolgen hebben voor het functioneren van de woningmarkt en met name voor de vraag naar nieuwbouwwoningen.

De achillespees is de starheid van de huren. Als we op grond van welvaartseconomische overwegingen de huren willen laten stijgen in de tijd, en op grond van bedrijfseconomische overwegingen het kostenniveau van de volkshuisvesting op het niveau van de historische kosten willen houden, en bovendien geen exploitatieoverschotten willen laten ontstaan op grond van doelmatigheidsoverwegingen bij de subsidiëring, dan zullen de kosten in de tijd een zelfde spreiding moeten vertonen als de huren.

Bij oplopende kosten (huren) in de tijd komen beleggingswaarde en marktwaarde bij vrije oplevering op één niveau te liggen: de kontante waarde van de netto toekomstige opbrengsten. Stijgende kosten passen dus niet alleen goed in de welvaartseconomie maar ook in de bedrijfseconomie (zelfstandige vruchtdrager).

Terecht is in 1975 dan ook overgestapt op een systeem dat uitgaat van stijgende kosten, met een gemiddeld kostprijsniveau op basis van historische kosten

Deze konklusie laat onverlet dat de problemen die Conijn heeft aangegeven op het gebied van de kapitaalmarkt en het begrotingsbeleid reëel zijn en dringend een oplossing behoeven.

Belangrijkste oorzaak van de 'optische vertekening' die Conijn waarneemt is het werken met een gescheiden systeem van boekhouden: de kosten komen voor rekening van het Ministerie van VROM en de baten komen ten goede aan het Ministerie van Financiën. Deze vertekening dient op korte termijn gecorrigeerd te worden, bijvoorbeeld door invoering van een intermediair dat leningen op de kapitaalmarkt aantrekt en doorgeeft aan 'de volkshuisvesting' op voor die sector toegesneden leningsvoorwaarden. Bij dit intermediair dient de integrale boekhouding van het systeem ondergebracht te worden.

Het dynamische systeem gaat uit van een sluitende begroting in de tijd. De kosten van de nieuwe woning zijn relatief laag gekalkuleerd en de kosten van de oudbouw hoog. Een vergelijkbaar systeem, maar dan in plaats van volgtijdige kostenspreiding een gelijktijdige kostenspreiding voor oud en nieuw vinden we in Engeland terug. 'Pooling' van inkomsten en uitgaven per 'Housing Authority' leidt tot verlaging van de kosten in de nieuwbouw en verhoging van de kosten in de oudbouw. Bij een harmonisch opgebouwd woningbestand zullen beide systemen tot een sterk vergelijkbare kostenspreiding over oudbouw en nieuwbouw komen en eveneens per woning gereedeneerd, tot een vergelijkbare kostenspreiding in de tijd.

Huurharmonisatie en dynamische kostprijsuur dienen één en hetzelfde doel: de opbouw van een harmonisch huurpatroon door een goede spreiding van de kosten over oudbouw en nieuwbouw en in de tijd. Kosten en baten van beide systemen dienen dan ook integraal bekeken te worden. Het eerder genoemde intermediair kan hierbij een rol spelen.

De doelstelling van dit working-paper is beperkt: geprobeerd is de hoofdlijnen van de discussies rond de dynamische kostprijsuur en de vervangingswaarde met elkaar te verbinden, met als doel te komen tot een beredeneerd acceptabel kostprijsbegrip voor de volkshuisvesting en vanuit deze begripsbepaling de financiering van de volkshuisvesting te beoordelen.

Deze beperking heeft ertoe geleid dat veel verwante vraagstukken slechts aangestipt konden worden of zelfs in het geheel niet aan bod zijn gekomen. Slechts zeer summier is b.v. ingegaan op de lengte van de afschrijvingsperiode c.q. aflossingsperiode bij de financiering van de volkshuisvesting. Ook de relatie met de financiering van verbeteringen in de voorraad is slechts terloops aan de orde geweest. Dat wil niet zeggen dat deze onderwerpen in het kader van het onderzoeksproject "Woonlasten en woonlastenbeleid" niet relevant zouden zijn. Integendeel zelfs. In dit eerste working-paper is echter bewust een bescheiden begin gemaakt met de aanpak van deze onderwerpen. Gekozen is voor een vrij fundamentele behandeling van een basisbegrip uit de volkshuisvesting, waarna in een later stadium van het onderzoeksproject aanverwante vraagstukken aan de orde komen. Zonder uitputtend te willen zijn kan gewezen worden op vraagstukken als de huurprijsvaststelling bij nieuwbouw en na renoatie, de keuze van een bepaald harmonisatiehuurniveau, de relatie tussen dynamisch gefinancierde huurwoningen en niet-dynamisch gefinancierde huur- en koopwoningen en de moeilijkheden die dit geeft bij de overgang van de ene naar de andere sektor, de macro-economische en begrotingstechnische problemen bij een bepaalde kostprijs en een bepaald produktievolume in de toekomst, de verdeling van de kosten over private en publieke sector en de relatie met de pensioenvoorziening.

Al deze onderwerpen zijn in dit working-paper niet aan de orde geweest, hoewel de relaties met het kostprijsvraagstuk evident zijn. In het vervolg van het onderzoeksproject is ruimte gereserveerd om deze relaties verder uit te diepen.

NOTEN HOOFDSTUK 1

1. J.W.G. Floor, Beschouwingen over de bevordering van de volkshuisvesting, Leiden, 1971.
B. Kruijt, De prijsontwikkeling op de tweedehands gebouwenmarkt, Deventer, 1974.

Naast Floor hebben tegelijkertijd ook De Goederen en Koning aandacht gevraagd voor de gevolgen van de inflatie op de financiering van de volkshuisvesting: A.C. de Goederen, "Economische" versus "betaalbare" huren, Economisch Statistische Berichten, 29-7-1970, H.C.J. Koning, Inflatie en volkshuisvesting, Economisch Statistische Berichten, 5-8-1970.

2. Th. Limperg jr, Bedrijfseconomie, Verzameld werk, deel I en VI, Deventer, 1964 en 1965. Zie voor een samenvatting: Th. Limperg Jr./G.L. Groeneveld, Waarde, Winst en Jaarrekening, Deventer, 1979.

NOTEN HOOFDSTUK 2

1. H.Priemus, Volkshuisvesting, begrippen, problemen, beleid, Alphen aan den Rijn, 1978, p.38.

NOTEN HOOFDSTUK 3

1. Ahmed Belkaoui, Accounting Theory, New York, 1981.
2. H.J. van der Schroeff, Bedrijfseconomische grondslagen van de winstbepaling, Amsterdam, 1975, p.10 e.v. In dit boek neemt Van der Schroeff afstand van eerdere publicaties van zijn hand over het winstvraagstuk. Zijn inzichten zijn in de loop van de tijd namelijk ingrijpend gewijzigd.
3. Th. Limperg/G.L. Groeneveld, Waarde, Winst en Jaarrekening, Deventer, 1979, b.v. p. 200 e.v.
4. R.Burgert, Bedrijfseconomische aanvaardbare grondslagen voor de gepubliceerde jaarrekening. De accountant, nr.4, september 1967.

5. J.L. Mey, Beschouwingen over aard en omvang van de winst, Groningen, 1948.
B. Pruyt, Subjectieve schattingen en beleidselementen bij winstbepaling en winstbestemming, Haarlem, 1954.
H.C. van Straaten, Inhoud en grenzen van het winstbegrip, Leiden, 1957. Voor een overzicht t.a.v. de discussie rond het vraagstuk van de objectieve of subjectieve winstbepaling kan verwezen worden naar:
R. Slot en R.M. Vijn, De ontwikkeling van het winstbegrip, van nominalisme naar "inflation accounting", Leiden 1977, of in de verkorte versie naar:
R. Slot, Winst, opgenomen in: Reflecties op Limperg, opstellen over de ontwikkelingen in onderneming, bedrijfseconomie en accountancy sinds de dertiger jaren; ter gelegenheid van de herdenking van de honderdste geboortedag van Prof.dr.Theodore Limperg jr. onder auspiciën van het Limperg Instituut, interuniversitair instituut voor accountancy, Deventer, 1977.
6. J.C. Brezet, over de normativiteit van handhavingsdoelstellingen bij de winstbepaling in: Resultaat, opstellenbundel aangeboden aan prof. R.Burgert bij zijn afscheid als gewoon hoogleraar in de bedrijfshuishoudkunde en accountancy aan de faculteit der economische wetenschappen aan de Erasmus Universiteit Rotterdam op 21 mei 1981. Red. F.Krans, J.Maas en Ph.J.Maas R.A.
7. R.Slot, Elementaire bedrijfseconomie, Leiden, 1970, p. 12.
8. H.J. van der Schroeff, 1975, p.14.
9. L.A. Ankum, 1969, Prijsinflatie, kostprijsberekening en winstbepaling, Leiden 1969, p. 200.
10. H.J. van der Schroeff, 1975, p.8.
11. L.A. Ankum, 1969, p.205.
12. L. Traas, De informatieve waarde van de jaarrekening, MAB, februari 1976.
13. Slot en Vijn, 1977, p.31.,
Limperg/Groeneveld, 1979, p. 215.
14. van der Schroeff 1975, p.86.
15. zie b.v. Ankum, 1969, p.207 e.v. en de literatuurlijst bij R.H. Veenstra, inhaalafschrijvingen, winstbepaling, financieringsstructuur en vervangingsbeleid, MAB, januari 1976.
16. H.J. van der Schroeff, 1975, p.73.

17. E. Beekman, Vervangingswaarde, inflatie en interest, MAB, maart 1977. Een basisveronderstelling hierbij is dat bij de vervanging weer een financiering voor 100% kan worden aangetrokken.
18. F.A. van Tienhoven, Het winstbegrip en de verslaglegging bij Philips, Management totaal, juli/augustus 1982.
19. H. Meyers, Bedrijfseconomische aspecten van de vermogensaanwasdeling, Leiden, 1980.
20. G.L. Groeneveld R.A., Sprokkelingen uit het winstbegrip, opgenomen in: Resultaat 1981.
21. Limperg/Groeneveld, 1979, p.129.
22. Limperg/Groeneveld, 1979, p.132.
23. Limperg/Groeneveld, p.136.
24. Een exploitant van een kolenmijn met een lange termijnvisie zal de kolen op de markt willen brengen tegen een zodanige prijs dat daarin een afschrijvingssom is begrepen die het mogelijk maakt uit die reservering research te doen om nieuwe energiebronnen te ontwikkelen. Helaas, er is altijd wel een kolenmijnexploitant te vinden die dit niet doet en slechts inteert op zijn vermogen, maar wel op korte termijn een hoge omzet haalt. Deze exploitant doet aan prijsbederf en ook de andere mijnen zijn "gedwongen" de prijs te verlagen. Het eind van het liedje is bekend: de mijn sluit, maar ook het bedrijf houdt op te bestaan.
De Limburgse (en Belgische, Franse en ...) situatie dus. Dit is slechts te vermijden door een internationaal prijskartel van alle exploitanten. Hoge olieprijsen, internationaal afgesproken tussen OPEC (en de seven sisters) kan dus ook z'n positieve gevolgen hebben als de reserves worden gebruikt voor research naar nieuwe energiebronnen (of andere rendabele investeringen).
25. J. Klaassen, De vervangingswaarde: Theorie en toepassing in de jaarrekening, Alphen aan den Rijn, 1975. De hierna volgende samenvatting is afkomstig uit Slot/Vijn, 1977, p.34.
26. Economisch Instituut der Rijksuniversiteit Utrecht, afd. Bedrijfseconomie geciteerd bij Slot/Vijn 1977, p.61.
27. Beekman, 1977.
28. Publikatieblad van de Europese Gemeenschappen nr. L. 222 van 14 augustus 1978, p.11 e.v.
29. Tweede Kamer, zitting 1979-1980, 16326 nr. 1 t/m 5.

30. Groeneveld beschouwt vele andere landen als "ontwikkelingsgebieden". Limperg/Groeneveld, 1979, p. 262.
31. Artikel 362 lid 1 luidt: De jaarrekening geeft een zodanig inzicht dat een verantwoord oordeel kan worden gevormd omtrent het vermogen en het resultaat, alsmede voor zover de aard van een jaarrekening dat toelaat, omtrent de solidariteit en de liquiditeit van de rechtspersoon.
32. 16.326, nr.7.
33. 16.326, nr.9.
34. H.J. Hofstra, Inflatieneutrale belastingheffing, Den Haag, 1978.
35. Tweede Kamer, zitting 1977-1978, 14.932, nr.1. Rapport inflatieneutrale belastingheffing.

NOTEN HOOFDSTUK 4

1. J.B.S. Conijn, Evaluatie van de dynamische kostprijsuur, Amsterdam 1982.
2. F. IJmkers, Sparen, sparen..... woningen vergaren, Plan, februari 1982 (a).
F. IJmkers, Volkshuisvesting in een economische notedop, Plan, februari 1982 (b).
A. Kluytmans, Afschrijven is blijven, Plan, september 1982.
3. A.A. Ring, The valuation of real estate, second edition, Englewood Cliffs, New Jersey, 1970, p. 6.
4. W.N. Kinnard, Income Property Valuation, principles and techniques of appraisal income-producing real estate, Lexington, 1971, p. 11.
5. Zie b.v. Ring, 1970, of American Institute of Real Estate Appraisers, The appraisal of real estate, 5th edition, Chicago, 1967.
6. J.H. Boykin, Financing Real Estate, Lexington, 1979, p. 465. Voor een Nederlands voorbeeld zie: J. Korteweg e.a., Stadsvernieuwing door socialisering, de gemeentelijke aankoopactie in Rotterdam, Delft, 1978. De gemeente heeft rond 1976 woningen opgekocht voor ongeveer 7 maal de jaarhuur (p. 35).
7. Veelal wordt echter aangenomen dat de sloopkosten van woning en fundering overeenkomen met de grondprijs. Een veronderstelling waarvan niet gezegd kan worden of deze reëel is, maar die de berekening wel sterk vereenvoudigt.

8. H. Tempelmans Plat en R. Quirijs, Renovatie betaalt zichzelf terug bij calculatie per woondeel, Bouw, nr. 1, 1983.
9. A. Milnes en D. Pillet, Property company accounts, the institute of chartered accounts in England and Wales, London, 1978, p. 91.
10. S.E. de Jong, Vervangingswaarde en financiering, in: Geld en Onderneming, Leiden, 1976, p. 229.
11. Limperg/Groeneveld, 1979, p. 222.
12. Kruyt, 1974, p. 63 e.v.
F. IJmkers, Afschrijven op woningen, Economisch Statistische Berichten, 10-11-1976.
IJmkers, 1982a, IJmkers, 1982b, Kluytmans, 1982.
H. Priemus, Heldere analyse van de dynamische kostprijs, aanvechtbare conclusies, Bouw, nr. 25, 11-12-1982.
13. Kruyt, 1974, p. 64.
14. Kruyt, 1974, p. 65.
15. IJmkers, 1976.
16. In het vervolg van dit working-paper wordt op dit macro-economische argument van IJmkers niet verder ingegaan. In de programmering van het onderzoeksproject is wel ruimte gereserveerd voor een onderzoek naar de kapitaalsstromen in de volkshuisvesting over wat langere termijn. Wellicht kan dit onderzoek antwoord geven op de vraag of de kapitaalvoorziening op langere termijn in de knel dreigt te komen.

NOTEN HOOFDSTUK 5

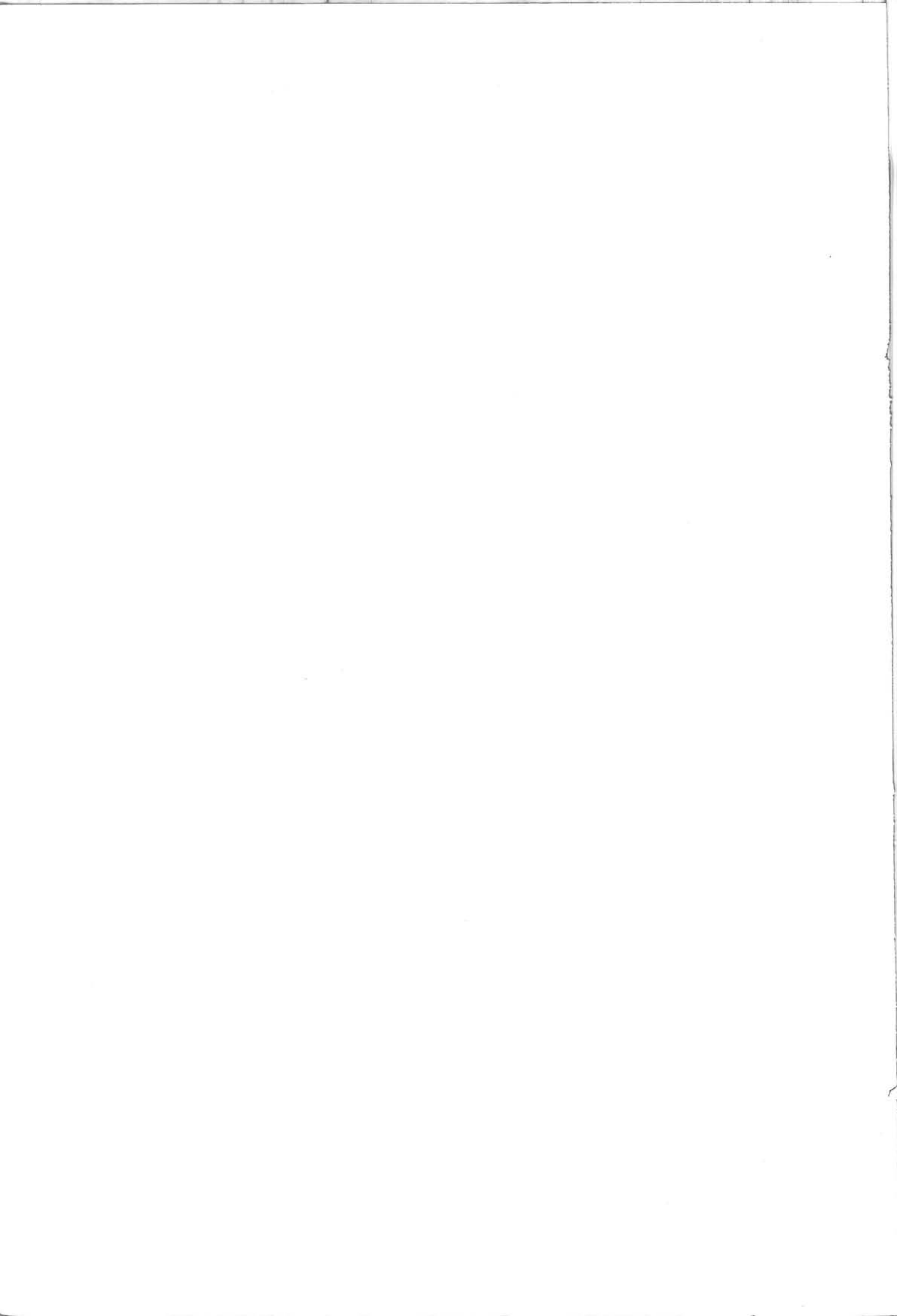
1. SER, Advies inzake de omvang van de jaarlijkse huurverhogingen, 1968, nr. 5, p. 10.
2. Zie hiervoor: H. van Fulpen, Huurprijsbeheersing: achtergronden en omvang, Openbare Uitgaven, 1982, nr. 1.
3. De vermogenswinst is op dat moment gelijk aan het verschil tussen de gerealiseerde prijs (= ongeveer de marktwaarde) en de boekwaarde (aanschafprijs plus/min afschrijving).
Conijn, 1982, p. 100, beschouwt de vermogenswinst als het verschil tussen verkoopwaarde (= marktwaarde) en de waarde van de woning als huurwoning (investeringswaarde).
4. Conijn, 1982, p. 102.

5. Conijn, 1982, p. 120.
6. Conijn, 1982, p. 120.
7. Er kleven nog wel meer praktische bezwaren aan het huidige systeem, zoals de lange subsidieperiode, en vooral de termijn waarover veronderstellingen moeten worden gemaakt, maar in dit kader gaan we hierop verder niet in. Ons inziens dienen deze problemen vooral binnen het dynamische systeem zelf opgelost te worden, en vormen zij geen reden om terug te keren naar het traditionele systeem.
8. J. van der Schaar, Overheidsbeleid en beheer van woningen door partikuliere huiseigenaren, Delft, 1976, p. 130 e.v.
9. IJmkers, 1982a.
10. Zie voor een uitgebreide beschrijving van het systeem b.v. Housing Policy, a consultative document, technical volume part I, hoofdstuk 4, Cmnd. 6851, London, 1977, of: Floor (1971, p. 77) voor een korte beschrijving.
11. Centraal Planbureau, De financiering van de volkshuisvesting in macro-economisch perspectief, Den Haag, 1982, p. 43-44.
12. H. Priemus, Heldere analyse van de dynamische kostprijs, aanvechtbare konklusies, Bouw, 25, 11-12-1982.
13. Een nawoord van Conijn op deze voorstellen is te vinden in: J.B.S. Conijn, Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald, lezing op de studiedag "Bezwijken onder woonlasten?" van de sectie Volkshuisvesting van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting op 20 januari 1983.

Reaktie naar aanleiding van working paper nr.

Hierlangs afknippen en formulier dubbelvouwen voor verzending

Afzender:



kan ongefrankeerd
worden verzonden

TECHNISCHE HOGESCHOOL DELFT

ANTWOORDNUMMER 350

2600 VB DELFT

**Technische Hogeschool Delft,
Afdeling der Bouwkunde,
Berlageweg 1,
Kamer 9.03**

