

AFM dwingt openheid af over korting kantoorprijs

‘Huurvrije perioden transparant’

Ester van der Geest
Amsterdam

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) dwingt de vastgoedsector kenbaar te maken hoeveel korting zij huurders verstrekt om kantoren gevuld te krijgen. Informatie over ‘huurvrije periodes’, plus andere gegevens die de waardering van vastgoed kunnen beïnvloeden, dienen vanaf het jaarverslag over 2011 vermeld te worden. Dit zegt hoofd toezicht financiële verslaggeving Ton Meershoek in een gesprek met deze krant.

In de zieltogende Nederlandse kantorenmarkt worden huurders vaak over de streep getrokken met grote kortingen. Terwijl de jaarhuur op papier hoog blijft, bedingen kantoorgebruikers op een contract van tien jaar tot wel drie jaar huurvrijstelling. Om de vastgoedwaarde op peil te houden, worden deze afspraken buiten de boeken gehouden. ‘Huurvrije perioden moeten transparant worden gemaakt’, zegt Meershoek.

Huurvrije perioden worden nu niet vermeld omdat deze kortingen direct ingrijpen in de waardering van het vastgoed. Voor de waardering van hun bezit verwijzen vastgoedondernemers naar de rapporten van taxateurs, die meestal rekenen op basis van de gecontracteerde jaarhuur en het geëiste rendement. Hierin worden huurvrije perioden niet meegenomen.

Vastgoedprijzen
De mist in

Het is moeilijk vast te stellen hoeveel vastgoedwaarden te hoog in de boeken staan. Uit cijfers van de Royal Institution of Chartered Surveyors blijkt dat in 2009 ruim een derde van het commercieel vastgoed in Nederland meer dan een tiende te hoog getaxeerd is. In 12% van de taxaties week de vastgestelde waarde zelfs meer dan een vijfde af van de verkoopprijs.

men. ‘Ondernemingen kunnen zich niet verschuilen achter de taxateur. Ze zijn zelf verantwoordelijk voor de waardering van het vastgoed en de toelichting daarop’, zegt Meershoek.

Lagere vastgoedwaarderingen vormen niet alleen een bedreiging voor de ondernemingen zelf, maar treffen ook beleggers en banken. In het voorjaar waarschuwde de Nederlandsche Bank (DNB) voor de gevaren van te hoge vastgoedwaarderingen. Die zouden volgens de bankenwaakhond het hele Nederlandse financiële systeem aan het wankelen kunnen brengen.

Ingewijden leggen uit dat het gebruikelijk is twee huurcontracten te tekenen. Eén voor de jaarhuur per vierkante meter en één met de verstrekte kortingen in een zogeheten ‘sideletter’. Hoofd vastgoed Ad Buisman van accountant Ernst & Young betwijfelt of zij eventuele ‘sideletters’ onder ogen krijgen. ‘Als die onder tafel blijven, dan kan alleen de kasstroom openheid geven over de waarde van de huurovereenkomst.’ Er komt immers minder geld binnen. ‘Maar zover gaan taxateurs meestal niet.’ Bij de controle van de jaarrekening vaart de accountant op de taxateur.

De AFM zal vastgoedondernemingen die de regels niet goed toepassen tot openbaarmaking dwingen. ‘Als beleggers of aandeelhouders geen of onjuiste informatie krijgen, zullen we de onderneming verplichten hen hier in een persbericht van op de hoogte te stellen.’ Voorzitter Ruud Dekkers van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA), voorheen Nivra, onderschrijft dat er meer aandacht nodig is voor vastgoedwaarderingen.

De NBA riep haar leden in juni op geen intransparante waarde-bepalingen te accepteren en publiceerde recentelijk een handreiking. ‘Onze leden kunnen zich niet meer verschuilen achter interpretatieverschillen.’

Pagina 13: huurkortingen

