

Brief NBA geeft inzicht in knelpunten en risico's

Hoe houd ik grip op mijn vastgoed?

TEKST HANS ODIJK

De brief van de NBA geeft zes signalen voor de vastgoedsector. Die worden in dit artikel kort besproken, met per signaal een aantal aanbevelingen voor vastgoedondernemers of ondernemers met vastgoed.

Structurele leegstand

Een groeiend bestand van kantoren staat op dit moment al leeg en de verwachting is dat de leegstand verder toeneemt. Dit wordt mede veroorzaakt door Het Nieuwe Werken, waarbij minder kantoorruimte per werknemer nodig is en door de vergrijzing, met als gevolg een

Maak duurzaamheid onderdeel van het beleid

afnemende beroepsbevolking. Leegstand kan leiden tot een forse waardedaling van vastgoed en tot maatschappelijke discussies, bijvoorbeeld over het belang van nieuwe projectontwikkeling, de gevolgen van het leeg achterlaten van kantoorgebouwen en de noodzaak tot bestemmingswijzigingen om leegstaande panden weer bezet te krijgen. Niet alleen de belangen van vastgoedondernemers tellen hierbij, ook de belangen van de totale sector en de maatschappij. De brief van het NBA geeft onder meer de volgende aanbevelingen:

- Onderken tijdig de leegstandsproblematiek en verschuif het probleem niet naar de toekomst.
- Kies nadrukkelijk een positie in de

wijze waarop u leegstaande panden waardeert, wees hierin transparant en verzoek uw taxateur dat ook te zijn.

- Maak een gevoeligheidsanalyse en ga het effect na op kasstroom, resultaat en vermogen.

Herfinanciering

Er is sprake van financierings- en herfinancieringsproblemen. Indien u de komende jaren aan herfinanciering toe bent, kunt u ervan uitgaan dat de bestaande afspraken met de bank niet zomaar worden gecontinueerd. Naast de onzekerheid in de markt spelen hierbij ook de strengere financieringseisen van banken een belangrijke rol. Aanbevolen wordt onder meer om:

- Banken tijdig te benaderen om de financieringsproblemen op te lossen. Ga uit van de kasstromen voor de aflossingscapaciteit en niet van de waarde van het vastgoed.
- De risico's en effecten van de huidige financieringsvoorwaarden in kaart te brengen en een plan van aanpak op te stellen, oftewel: kijk zo ver mogelijk vooruit.
- Alert te zijn op de mogelijkheid dat een financieringsconvenant wordt doorbroken. Houd rekening met de consequenties daarvan.

Voorkomen is beter

De vastgoedsector heeft geen geweldige naam. Affaires als de vastgoedfraude hebben de sector geen goed gedaan. Via ABC-transacties werd waarde onttrokken en ook kickbanktransacties kwamen regelmatig voor. Goed ondernemingsbestuur, interne procedures en toezicht

voorkomen dergelijke frauduleuze handelingen. En voorkomen is beter dan genezen. Zorg dan ook voor:

- Goede functiescheidingen in uw organisatie en toepassing van het 'vier ogen principe' bij de autorisatie van transacties. Vertrouwen is goed, maar controle is beter.
- Een transparante vastlegging van alle aan- en verkooptransacties, zodat ook achteraf goed traceerbaar is of interne voorschriften en wet- en regelgeving adequaat zijn toegepast.
- Een goede nacalculatie en grondige analyse van verschillen met de voorcalculatie.

Transparante waardering

De bepaling van de financiële waarde van een kantoorpand is een momentopname waarbij deskundigen zoals taxateurs een centrale rol spelen. Maar de waardering van vastgoed is complex en kent veel subjectieve factoren. De uitkomsten van taxaties kunnen dan ook behoorlijk verschillen. Er wordt tevens onderkend dat behoefte is aan meer uniformiteit in de gehanteerde taxatiemodellen en de daarbij behorende veronderstellingen, waardoor taxaties beter vergelijkbaar worden. Meerdere taxaties komen ook regelmatig voor als de uitkomst niet bevalt. Aanbevolen wordt onder meer om:

- Alleen zaken te doen met taxateurs die kennis van zaken hebben in de regio waar het vastgoed ligt. Ze moeten te goeder naam en faam bekend staan en onafhankelijk zijn.
- Taxateurs te vragen om volledig te zijn in hun rapport en alle risico's te

De vastgoedsector is zwaar getroffen door de krediet- en economische crisis. Er is sprake van een forse en toenemende leegstand, met name in de kantorenmarkt. Die leegstand leidt tot allerlei (her)financierings- en waarderingsvraagstukken en lijkt structureel te zijn. Dit zorgt voor ongewenste maatschappelijke effecten en verhoogt de kans op fraude. De Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) gaf in juni een publieke adviesbrief uit voor de vastgoedsector ter bevordering van transparantie, discussie en tijdige signalering van problemen.



Hans Odijk is partner bij Blömer accountants en adviseurs

Gespecialiseerde kennis

Vastgoed is geen aandachtsveld dat elke accountant er maar even bij kan doen. Een professioneel kritische accountant vereist kennis van het vastgoedbedrijf en van de risico's waaraan het bedrijf is blootgesteld. U heeft niets aan een accountant die niet kritisch is en niet mee kan denken om problemen te voorkomen c.q. op te lossen. Het advies is dan ook:

- Ga op zoek naar een kritische gespecialiseerde accountant in het vastgoed.
- Zorg voor een open communicatie met uw accountant. Houd geen informatie achter maar wees transparant en betrek de accountant bij het oplossen van uw problemen.
- Zorg voor een goede samenwerking tussen u, taxateur, bank en accountant. Samen komt u tot de beste kwaliteit.

Betere bedrijfsvoering

Het bovenstaande is slechts een beknopte samenvatting van de brief van het NBA die officieel 'De publieke managementletter over het commercieel vastgoed' heet. De brief geeft de knelpunten en risico's in de sector goed weer en kan via www.nba.nl kosteloos gedownload worden, zowel in volledige als in verkorte vorm. Voor ondernemers die actief zijn in het vastgoed kan deze brief een bijdrage leveren aan een betere bedrijfsvoering, nu en in de toekomst. Hiermee worden niet alle problemen voorkomen, maar wel eerder onderkend en daardoor sneller en beter opgelost. ■

benoemen en te kwantificeren. Leg de veronderstellingen goed vast en reken door wat de afwijking van een waardering is, indien van de veronderstelling wordt afgeweken.

- Te zorgen dat taxateurs alle relevante informatie ontvangen, zoals huurkortingen en overige aanvullende afspraken met huurders (zogenaamde incentives).

Duurzaamheid cruciaal

In de vastgoedsector is duurzaamheid snel in opkomst. Voor projectontwikkelaars spelen aspecten als milieu, energie, kwaliteit van materialen et cetera een steeds belangrijker rol. Huurders stellen ook steeds meer eisen. De

verwachting is dat het ontbreken van duurzaamheid een waardedurende rol gaat spelen voor vastgoed. Overigens is het wel de vraag of de in opkomst zijnde 'duurzaamheidcertificeringen' aan voldoende kwaliteitseisen voldoen. De volgende aanbevelingen worden gedaan:

- Maak duurzaamheid onderdeel van het beleid en neem het op in de strategie van de onderneming.
- Voer energielabels in en geef aan welke investeringen nodig zijn bij een lage score.
- Implementeer duurzaamheidsverslaggeving zodat de ontwikkelingen duidelijk worden.