VASTGOED JOURNAAL

BDO | Complexere vastgoedtransacties met een duurzaam karakter vragen om een multidisciplinaire aanpak

16-09-2019 10:25



BDO zet de komende jaren volop in op het assisteren en begeleiden van relaties in het verduurzamingsproces, waarbij al haar expertise wordt ingezet. Want BDO onderscheidt zich doordat het alle disciplines onder één dak heeft. Waardoor de klant niet alleen terecht kan voor financieringen, maar ook voor waarderingsvraagstukken en fiscale oplossingen rondom duurzaamheid. One-stop-shopping, zoals het zo mooi heet.

Manager Debt Advisory Tom Kroes: “Voor een klant is het ideaal dat alle kennis op één plek gecentreerd is.” Samen met Senior manager Real Estate Valuation Services Joost Daalmans vertelt Kroes Vastgoedjournaal meer over de speerpunten en de aanpak van deze accountants en adviesorganisatie, die zowel in Nederland als wereldwijd de nummer 5 positie in de accountancy en consultancy branche bekleedt. Joost Daalmans: “Je ziet het in de praktijk nog weinig, terwijl wij intern de verschillende aspecten met elkaar oplijnen. Handig voor de klant, want vaak hebben dingen toch met elkaar te maken: financieren, vastgoedwaardering, organisatie, fiscaliteit.”

VASTGOED JOURNAAL



Creatief

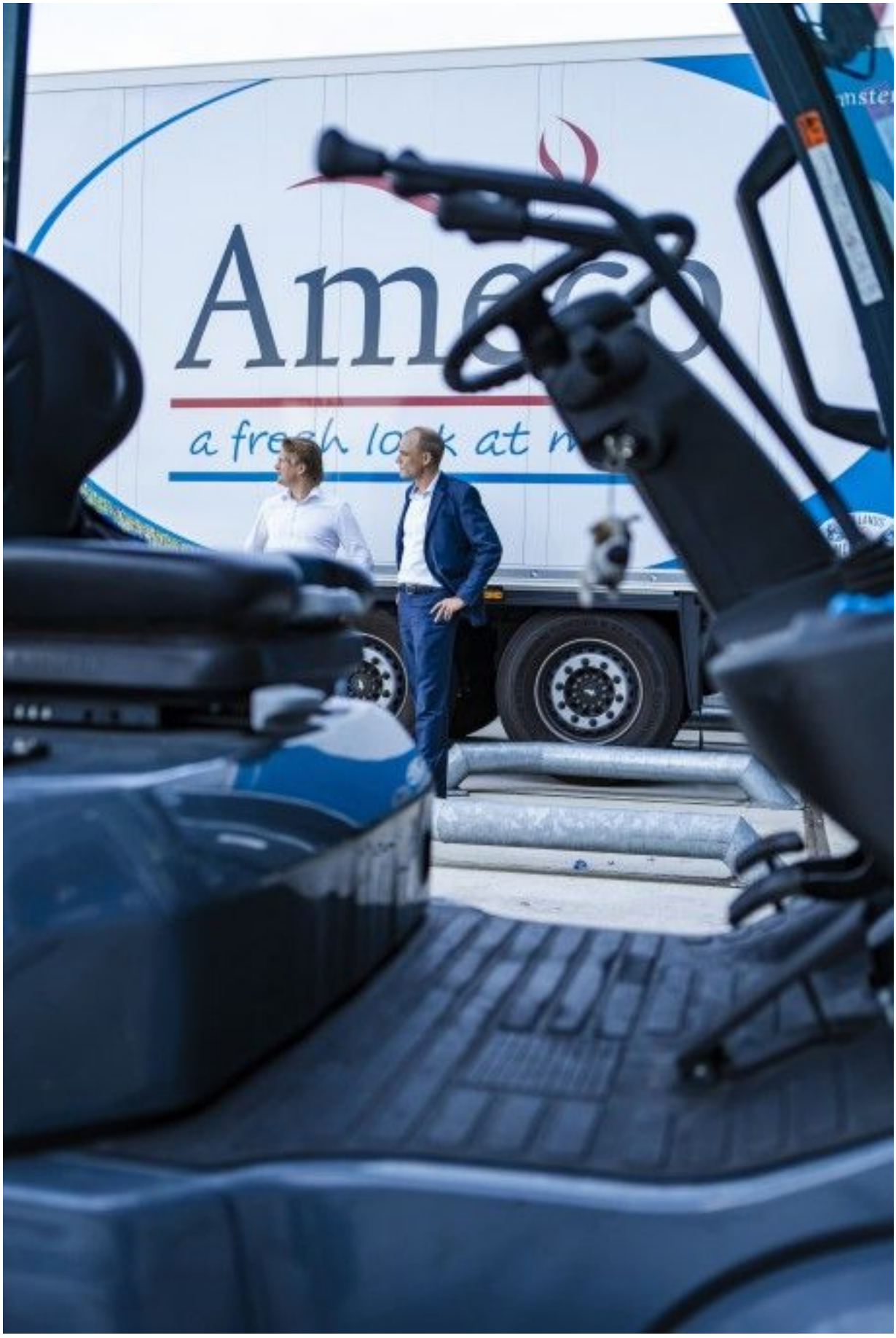
“Tegenwoordig stappen banken niet meer zo snel in dit soort projecten. Ze hebben te maken met toenemende wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld Basel 4."

In de dagelijkse praktijk grijpen dingen in elkaar zoals blijkt ook uit een recente case van Tom Kroes: “Wij helpen onze klanten op het gebied van financieringen. Het gaat daarbij om het structureren en begeleiden daarvan. Ikzelf ben met name actief op het gebied van vastgoed & food voor middelgrote (familie)bedrijven.” Kroes werkte jarenlange als vastgoedbankier bij ABN-Amro en Rabobank Amsterdam en is dus als geen ander thuis in financieringsproblematiek gerelateerd aan vastgoed. Mooi voorbeeld van een recent project, waar hij een flink steentje aan bij heeft gedragen is de realisatie van een spiksplinternieuwe slachterij voor Amsterdam Meat Company, Ameco, in Apeldoorn. Een bijzonder project in meerdere opzichten. Niet alleen doordat dit Amsterdamse bedrijf al afspraken had gemaakt met de gemeente om het Food Center Amsterdam te verlaten, zonder te weten waar een nieuw pand zou worden betrokken. Maar ook omdat er nog een bouwteam moest worden gevormd en de financiering moest worden geregeld. Voor dat laatste deed eigenaar Jan van Westreenen een beroep op Tom Kroes, die hij nog kende uit de Rabobank periode.

Tom Kroes: “Het is een heel bijzonder project, met name omdat de zogenaamde alternatieve aanwendbaarheid van een slachterij uiterst beperkt is. Dat heeft grote gevolgen voor het risicoprofiel en dus voor de financiering. Daar moesten we heel creatief en multidisciplinair een oplossing voor verzinnen.”

Complex

VASTGOED JOURNAAL



Het Ameco traject illustreert hoe ingewikkeld vandaag de dag de financiering van een project kan zijn. Want waar een ondernemer voorheen naar zijn huisbankier stapte om een nieuwbouwproject te realiseren, is dat vandaag de dag helemaal niet meer zo gebruikelijk.

Tom Kroes legt uit waarom niet: “Tegenwoordig stappen banken niet meer zo snel in dit soort projecten. Ze hebben te maken met toenemende wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld Basel 4. Bovendien hebben ze o.a. door de crisis voorzieningen moeten nemen en zijn ze ook strenger gaan kijken naar het dergelijk risicoprofiel van financieringen. Zeker bij bijvoorbeeld een slachterij, waar courantheid en alternatieve aanwendbaarheid beperkt zijn. Dan loop je als bank relevante risico’s, want als zo’n debiteur in een executiescenario terecht komt, is de kans klein dat de bank haar volledige financiering terug krijgt. Maar uiteindelijk is BDO er in geslaagd om een substantiële financiering op te halen om de bouw mogelijk te maken.” Daarbij speelde de waardering van het vastgoed een grote rol. Van grote toegevoegde waarde voor ondernemers is het dus dat BDO alle disciplines onder één dak heeft en dus ook mee kon praten over de waardering en input kon leveren aan de taxateur.

''Toen we de consequenties op het rendement en de kasstromen inzichtelijk hadden gemaakt kregen we de financiers wel mee.''

Joost Daalmans: “Een taxateur hanteert bepaalde uitgangspunten en die kunnen van grote invloed zijn op de uiteindelijke taxatiewaarde. In dit geval was ons perspectief anders dan dat van de taxateur die door de bank was ingeschakeld. Wij konden in gesprek met deze taxateur op basis van gefundeerde argumenten ervoor zorgen dat de waarde substantieel werd verhoogd, waardoor ook de bevoorschotting van de financiering kon worden verhoogd. Wij spreken niet alleen de taal van de financier, maar ook de taal van de taxateur en kunnen als BDO ook op dat gebied letterlijk meerwaarde bieden.”

Meerwaarde

BDO is op dagelijkse basis bezig met financieringsproblematiek en van toegevoegde waarde voor marktpartijen met haar uitgebreide netwerk van financiers, sterke focus op adequaat procesmanagement, kennis van marktconforme pricing, zekerheden en convenanten en transactie ervaring. De missie van BDO is nadrukkelijk om vanuit de juiste netwerken de behoefte van de klant te koppelen aan de meest passende marktpartijen, met als doel een haalbare en toekomstbestendige financieringsstructuur te realiseren die de strategie van de onderneming ondersteunt. BDO is hierbij als onafhankelijk adviseur ondersteunend aan de onderneming door processen efficiënt te managen.

Terugkomend op de casus van Ameco gaat Tom Kroes nog even dieper in op een ander aspect van de meerwaarde die BDO biedt: “Wij zijn er met Ameco in geslaagd om onder grote tijdsdruk een aantal financiers mee te nemen in de visie van de ondernemer. Onze meerwaarde daarbij lag allereerst in het feit dat we de financiering optimaal handig hebben gestructureerd. Wij spreken de taal van de financiers en weten welke informatie en inzichten benodigd zijn om een gedegen kredietanalyse te kunnen maken.” De business case werd nog beter doordat er in de nieuwe situatie veel efficiënter kan worden gewerkt, ruimte biedt voor groei, en de mogelijkheid biedt om de slachtbijproducten, zoals bloed, beenderen, pezen, huiden, et cetera, te verwaarden. Tom Kroes: “Wat voorheen een kostenpost was, is nu een opbrengst geworden. Toen we de consequenties hiervan op het rendement en de kasstromen inzichtelijk hadden gemaakt kregen we de financiers wel mee. Ook in deze business case bracht BDO rust en stabiliteit in dynamische processen en ontzorgde zij Ameco gedurende het traject.”

VASTGOED JOURNAAL



Verdienen met verduurzamen
De ervaring in de casus van Ameco bewijst ook dat circulair denken en verduurzaming van het productieproces substantieel rendement oplevert. Iets dat BDO aan het hart ligt, want de organisatie zet ook volop in op de verduurzamingspropositie.

"Uit recent onderzoek blijkt dat een energiezuinig pand niet alleen meer waard is, maar gemiddeld ook een hogere huuropbrengst genereert."

Joost Daalmans: “Wij hebben als onderneming ook een maatschappelijke taak. Denk aan de 3 p’s: people, planet, profit. Wij denken graag mee met onze klanten om daar invulling aan te geven. Wij kijken met en voor onze klanten graag naar projecten met als vraag: wat kost het en wat brengt het op? BDO is uitstekend geëquipeerd om verduurzamingsproposities door te rekenen en te onderbouwen.

Een praktijk waarbij BDO dit tevens toepast en op dit ogenblik volop mee bezig is, is de verduurzaming van kantoorgebouwen. Duurzaamheid is een belangrijk thema dat hoog op de politieke agenda staat. Volgens het bouwbesluit van 17 oktober 2018 is 2023 het jaar dat kantoorgebouwen minimaal aan energielabel C moeten voldoen. Bijna de helft van alle kantoorgebouwen voldoet hier niet aan; het gaat hierbij om zo rond de 40 miljoen vierkante meter. Dat vergt behoorlijk wat investeringen, maar het goede nieuws is dat die terugverdiend kunnen worden. Er is dus een trigger vanuit zowel regelgeving als vanuit een financieel voordeel”.

Uit recent onderzoek van de Universiteit van Maastricht en ING Real Estate Finance blijkt bijvoorbeeld dat een

energiezuinig pand niet alleen meer waard is, maar gemiddeld ook een hogere huuropbrengst genereert. Daarnaast is het verduurzamen van bestaande gebouwen meestal met lagere investeringen realiseerbaar in vergelijking tot nieuwbouw. Hierbij spelen ook de fiscale stimuleringsmaatregelen en subsidies van de overheid een rol. Inzetten op duurzaamheid loont dus voor kantooreigenaren.



Task force duurzaamheid
BDO zet zich graag in om vastgoedeigenaren hierbij te helpen en heeft een multidisciplinaire totaaloplossing in het leven geroepen, bestaande uit Real Estate Valuation Services, Debt Advisory en Belastingadvies. Joost Daalmans: “Onze fiscaal-juristen en register taxateurs kunnen een inschatting maken van de benodigde investeringen en bieden ondersteuning en begeleiding bij een plan van aanpak. Waarbij we natuurlijk ook kijken naar de invloed van de investeringen op de waardering en de huuropbrengst. Daarnaast kunnen onze financieringsadviseurs klanten adviseren met betrekking tot het financieren van zo’n verduurzamingstraject en onze belastingadviseurs een inschatting maken van welke fiscale stimuleringsmaatregelen gebruik kan worden gemaakt. Kortom, wij bieden een totaaloplossing.”

Wie zijn Joost Daalmans en Tom Kroes?
Joost Daalmans studeerde aan de Hogeschool van Rotterdam, Greenwich University en de Academie voor Vastgoed (voorheen NVM SOM). Na zijn studie had Joost diverse functies bij onder andere DTZ Zadelhoff (thans Cushman & Wakefield), alvorens hij in 2017 bij BDO aantrad als Senior manager Real Estate Valuation Services.

Na zijn studie International Economics & Finance aan de Universiteit van Amsterdam ging Tom Kroes de financiële wereld in en is ca. 10 jaar werkzaam geweest als (groot)zakelijk bankier. Sinds 2015 is hij werkzaam

VASTGOED JOURNAAL

bij BDO als manager debt advisory, met een sterke focus op vastgoed & food, voor middelgrote (familie) bedrijven.

BDO Accountants & Belastingadviseurs
Branchegroep Bouw & Vastgoed
Tom Kroes tom.kroes@bdo.nl
Joost Daalmans MSc RT joost.daalmans@bdo.nl
Website

Redactie