VASTGOED JOURNAAL

'Coronavirus drukt stempel op de markt'

02-10-2020 08:37



Het coronavirus heeft het verkrijgen van een vastgoedfinanciering er niet gemakkelijker op gemaakt. BDO ziet dagelijks de effecten van corona op de vastgoedwereld. “Banken mijden risico’s en verhuurders hebben te maken met huurders die het moeilijk hebben”, zegt Lodewijk Kolfschoten van BDO. Een gesprek over corona maar ook over duurzaamheid en hoe deze turbulente tijden vragen om een multidisciplinaire aanpak.

“Het ophalen van de financiering is er niet gemakkelijker op geworden; de financiële gezondheid van huurders en beleggers gaat achteruit"

Joost Daalmans, Lodewijk Kolfschoten en Victor Verstappen zijn bij BDO Accountants & Adviseurs dagelijks nauw betrokken bij vastgoedfinancieringsvraagstukken in de breedste zin van het woord, ieder vanuit zijn eigen vakgebied. Zo kan men bij BDO terecht voor financieringsadvies maar ook voor waarderingsvraagstukken en fiscale oplossingen. Lodewijk Kolfschoten, Senior Manager M&A Debt Advisory & Financial Restructuring: “De multidisciplinaire aanpak zorgt ervoor dat de kwaliteit van de dienstverlening voor een klant omhoog gaat. Het is gemakkelijk schakelen en het zorgt er voor dat je de vragen van klanten vanuit diverse vakgebieden kunt benaderen. Dat is veel efficiënter dan wanneer je voor elk onderdeel een andere adviseur nodig hebt en het zorgt voor een beter eindresultaat.”

VASTGOED JOURNAAL



Victor Verstappen

Victor Verstappen (Partner BDO MKB Financieringsoplossingen) is een resultaatgerichte senior professional met meer dan 20 jaar ervaring in het optimaliseren van de financiering van MKB-bedrijven. Hij kan daarbij onder meer leunen op academische opleidingen Bedrijfseconomie en Nederlands Recht en postacademische opleidingen Control en Business Valuation. Zijn jarenlange ervaringen als ondernemer, zelfstandig interim CRO, Manager bij Rabobank en Senior Manager Business Restructuring bij BDO komen eveneens goed van pas bij zijn huidige functie waarin het in de kern altijd gaat om de ondernemer, diens ervaring, ambitie en risicohouding, zijn onderneming en de kredietwaardigheid.

Victor Verstappen, Partner BDO MKB Financieringsoplossingen, vult aan: “Wij hebben experts op allerlei vakgebieden. Als een klant naar ons toe komt voor bijvoorbeeld de uitbreiding van zijn pand, dan zorgt de vaste accountmanager ervoor dat de juiste experts worden benaderd. Die hebben wij zelf in huis. De Haarlemse Bakker is daarvan een goed voorbeeld: De accountmanager van BDO heeft vanuit zijn rol als vertrouwd adviseur veelvuldig contact met de ondernemer over het bedrijf. In dit geval wilde de Haarlemse Bakker zijn centrale bakkerij uitbreiden waarvoor hij financiering nodig had. Op zo’n moment schakelt de vertrouwd adviseur met de juiste specialist.”

De experts van BDO zijn adviseurs met een achtergrond in de bancaire sector, waaronder grootbanken of zijn register taxateur of fiscalist. BDO heeft niet alleen het netwerk in de financiële wereld, maar spreekt ook de taal van ondernemers. “Ook de belastingdienst is geen onbekende”, zegt Joost Daalmans, Senior Manager Real Estate Valuation Services. “Wij hebben dagelijks contact met de Belastingdienst in het kader van de

waardering van onroerend goed. Bij de financiering van een vastgoedproject zorgen we dat we dat specifieke contact benutten en zo de fiscale structurering optimaal kunnen inrichten. Zodoende weet onze klant bijvoorbeeld weer dat hij in een later stadium bij zijn belastingaangifte niet tegen verassingen aan zal lopen. Onze Real Estate Valuation Services afdeling bestaat, naast register taxateurs dan ook voor ongeveer de helft uit fiscalisten. En dat komt vaak goed van pas."

Coronacrisis



Over Lodewijk Kolfschoten

Lodewijk Kolfschoten is sinds 2013 in dienst bij BDO M& A– Debt Advisory & Financial Restructuring. Binnen BDO richt Lodewijk zich als Senior Manager op het begeleiden van zijn relaties bij herfinancieringen en het aantrekken van groei- en acquisitiefinancieringen. Hierbij blijkt zijn netwerk en marktkennis op het gebied van convenanten, zekerheden en pricing van grote invloed op het eindresultaat voor zijn relaties. Lodewijk heeft inmiddels diverse relaties mogen bijstaan bij het realiseren van omvangrijke complexe maatwerk financieringen voor hun onroerend goed in diverse sectoren. Sinds begin 2019 heeft zijn team op ruim €260mln aan vastgoed financieringen geadviseerd.

De gevolgen van de coronacrisis zien de heren van BDO momenteel duidelijk terug in het financieren van vastgoed. "Het ophalen van de financiering is er niet gemakkelijker op geworden; de financiële gezondheid van

huurders en beleggers gaat achteruit en de komende periode zal de liquiditeit van ondernemingen verder onder druk komen te staan", aldus Kolfschoten. "Banken herkennen die risico's. Als een klant nu een vastgoedgoedproject heeft, is een goede voorbereiding belangrijker dan ooit. Er mogen geen losse eindjes zijn. De coronacrisis drukt op dit moment een flinke stempel op de dynamiek van de markt", stelt Verstappen op zijn beurt. Dat deze toegenomen complexiteit de vraag naar advies heeft verhoogd, dat hebben ze gemerkt bij BDO. De maatregelen die de overheid als reactie op de coronacrisis nam, leveren veel vragen op. Deze regelingen, die voor een groot deel fiscaal gedreven zijn, zijn voortdurend aan verandering onderhevig. Dat maakt de noodzaak om als deal-team kort op de bal te kunnen spelen alleen maar groter volgens Daalmans.

Overheid trekt de kar



Over Joost Daalmans

Joost Daalmans (1977) heeft ruim 12,5 jaar ervaring met vastgoed en nog specifieker met de waardering van vastgoed. Hij is te omschrijven als een analytische, betrokken en kwaliteitsgerichte vastgoedspecialist die de juiste vragen stelt. Na ervaring als Register Taxateur te hebben opgedaan bij DTZ Zadelhoff en later in de rol van Associate Director bij Cushman & Wakefield is hij in mei 2017 gestart bij BDO. Als Senior Manager vanuit het BDO-kantoor Amstelveen is Joost verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken in het Real Estate

Valuation Services team, dat onderdeel uitmaakt van de belastingadviespraktijk.

Wat kunnen we in de toekomst verwachten met betrekking tot het financieren van vastgoed in het algemeen? Lodewijk Kolfschoten ziet een tweetal ontwikkelingen. “De impact van corona zullen we voorlopig nog wel even voelen. Gelukkig laat de overheid zich wel echt van haar goede kant zien als het aankomt op het steunen van het Nederlandse bedrijfsleven. Daarnaast zien we een langzame toename van het aantal serieuze aanbieders van financieringen.”

Wat ook in het verschiet ligt, is dat duurzaamheid een steeds belangrijkere rol gaat innemen bij vastgoedprojecten. Ook daar is nog winst in te behalen, vertelt Daalmans. Een pand dat energiezuinig is, is immers niet alleen meer waard, maar zorgt ook voor een hogere huuropbrengst, blijkt uit onderzoek van de Universiteit van Maastricht en ING Real Estate Finance uit 2017. In datzelfde onderzoek is te vinden dat het verduurzamen van bestaande gebouwen meestal met lagere investeringen realiseerbaar is in vergelijking tot nieuwbouw. Hierbij spelen ook de fiscale stimuleringsmaatregelen en subsidies van de overheid een rol. Kortom: inzetten op duurzaamheid kan dus voor kantooreigenaren. Bovendien wordt dat voor financiers ook steeds belangrijker, vult Verstappen aan.

Ook BDO is bezig met een fikse verduurzaming. Het Bouw & Vastgoed-team van BDO werkt bijvoorbeeld sinds kort samen met Zoncoalitie. Dat is een onafhankelijk platform voor advies en ontwikkeling van zonnestroomprojecten. BDO zet daarbij haar expertise op financieel en fiscaal vlak in, zodat een optimale oplossing op zowel technisch als financieel en fiscaal gebied wordt geboden. Kortom: allemaal ontwikkelingen waarbij BDO zich als een vis in het water voelt. Daalmans: “Duurzaamheid is belangrijker dan ooit. Dat is niet alleen van invloed op de maatschappij, maar zie je ook terug als een van onze speerpunten in ons eigen beleid. De komende tijd wordt dat een groeimarkt: achter de verduurzamingsagenda zit een behoorlijke financieringsvraag.”

BDO Accountants & Adviseurs

BDO Accountants & Adviseurs is een internationaal opererende onderneming op het gebied van accountancy, belastingadvies en advisory en is internationaal en in Nederland qua omvang de vijfde ter wereld. BDO beschikt over een landelijk dekkend netwerk. BDO is de laatste jaren diverse malen onderscheiden op het gebied van klanttevredenheid en kwaliteit.

Redactie