VASTGOED JOURNAAL

Hoe meer inzicht in het proces, hoe flexibeler de ontwikkelaar is

12-05-2022 10:24

Rentestijgingen, toenemende bouwkosten, langere looptijden van projecten: het zijn allemaal zaken waarmee de ontwikkelaar tegenwoordig te maken krijgt. Snel inzicht in welke aanpassingen er gedaan kunnen worden om het project toch tot een goed einde te brengen, is dan zeer welkom. Aart Zandbergen van Reasult vertelt dat er wel 100 knoppen zijn waaraan je kunt draaien.

22 jaar bestaat Reasult inmiddels en in die tijd heeft oprichter en CEO Aart Zandbergen van het bedrijf menig hoogte- en dieptepunt in de vastgoedmarkt voorbij zien komen. Hij is weliswaar CEO van het bedrijf, maar dat vertaalt hij het liefst naar Chief Expedition Officer: “We zijn continu op expeditie naar hoe we de besluitvorming rondom vastgoed nog verder kunnen verbeteren.” De huidige tijd met inflatie, stijgende bouwkosten, rentestijgingen en woningprojecten die door PFAS en stikstof ernstige vertraging oplopen, is bijzonder, maar in de ogen van Zandbergen niet uniek. De geschiedenis leert dat dit soort ‘events’ van alle tijden zijn. “We hebben vaker ‘events’ meegemaakt zoals de kredietcrisis en wie herinnert zich nog de internetbubbel begin jaren 2000? Ook deze ‘events’ hebben sporen getrokken in het vastgoed maar de jongere generatie heeft dat natuurlijk nooit aan den lijve ondervonden.”

Over Reasult
Reasult biedt oplossingen voor vastgoedontwikkeling, asset- en portefeuillemanagement, taxatiemanagement en financiële planning. De software ondersteunt vastgoedorganisaties bij hun financiële besluitvorming. In 2021 werd het bedrijf overgenomen door de Planon Groep, een wereldwijd opererend softwarebedrijf ook gericht op vastgoed. Reasult is actief onder eigen naam in Nederland, Duitsland, België en Zwitserland. Klanten zijn woningcorporaties, vastgoedontwikkelaars, taxateurs en vastgoedbeleggers, zo’n 70 in totaal.

Reasult heeft, omdat het vele klanten heeft die in vastgoedontwikkeling actief zijn, een goed inzicht in hoe er bijgestuurd kan worden tijdens het ontwikkelproces. Zandbergen: “Uit dat inzicht wordt duidelijk dat de grootste variabelen aan het begin en aan het einde van het ontwikkelproces zitten: de grondkosten in het begin en de huur- en/of verkoopopbrengsten aan het einde. Het voortdurende spel om tussen die twee belangrijke maar moeilijk beïnvloedbare variabelen een project haalbaar te maken, is de kernopdracht van een projectontwikkelaar. Tussen dat begin en het einde heb je nog steeds een heleboel mogelijkheden voor aanpassingen waarmee het proces tot een goed einde gebracht kan worden. Er zijn wel honderd variabelen.”

Verbeterde inzichten
Op de vraag of projectontwikkelaars tegenwoordig beter bestand zijn tegen dit soort ‘events’ antwoordt Zandbergen met een volmondig “Ja”. “In elk geval de grotere ontwikkelaars hebben beter zicht op wat van invloed is op de rendementen van hun projecten.” De software van Reasult heeft daar mede een rol in gespeeld: het vastgoedrekenen is de afgelopen 20 jaar sterk geprofessionaliseerd. Zandbergen: “Het is duidelijker geworden welke stappen er tijdens een ontwikkelproces doorlopen moeten worden en aan welke knoppen er gedraaid kan worden. Daardoor kun je nu snel uitrekenen wat een bouwkostenstijging van 4% naar 8% doet. Wat kun je dan doen om toch nog rendement te maken op je ontwikkeling? Huren verhogen? Nog iets aan de voorkant doen met de verwervingskosten? Bezuinigen op kwaliteit? Het project verschuiven in de tijd of het bouwprogramma aanpassen? Zo kun je met de markt meebewegen en ook je risico’s beheren.”

Projecten veel complexer
Het is tegenwoordig ook veel meer nodig dan vroeger om op die manier met vastgoedontwikkeling om te gaan. De sommen kunnen niet meer op het spreekwoordelijke bierviltje uitgerekend worden want daarvoor is het vak veel te ingewikkeld geworden. Zandbergen: “In de tijd van het massaal ontwikkelen op Vinex-locaties was het redelijk recht-toe-recht aan: grond verwerven, de bouw- en ontwikkelkosten die daar bovenop komen

en dan verkopen of verhuren. Maar nu moet er meer ingebreid worden in de stad waar je meer moet bouwen op kleinere ruimtes, koop je posities waar nog huurders inzitten, is de wetgeving complexer, nemen ESG-eisen steeds verder toe, is fiscaliteit een groter issue. En vergeet de samenwerkingen niet! Tegenwoordig worden projecten steeds meer in gezamenlijkheid ontwikkeld: denk aan woningen met zorg en commerciële ontwikkelaars die met woningcorporaties projecten realiseren. Daar komen de eisen omtrent sociale- en middenhuur nog bij, de verhuurdersheffing, DAEB- en niet-DAEB. Kortom, het is inmiddels een complex geheel geworden die zich in onze software vertaalt naar een overzichtelijk proces."

Ineens verandert de wereld
Door die complexiteit en de snelheid waarmee zaken veranderen zoals de nu snel oplopende inflatie, is het volgens Zandbergen ook nodig dat er frequenter gerekend wordt. "Is het besluit genomen door te gaan met een project, verandert de wereld ineens. Software die dit soort ingewikkelde berekeningen doen, geven sneller inzicht in de mogelijkheden en knelpunten. Neem de huidige rentestijgingen: het nauwkeurig kunnen plannen van de cashflow wordt dan nog belangrijker. Datzelfde geldt ook als de financieringsbehoefte verandert, bijvoorbeeld als gevolg van stijgende bouwkosten of langere looptijd van een project."

Zandbergen: "Een beslisser zal willen weten kan het project floppen of niet? Scenario-analyses zijn dan heel handig, daarmee kunnen er allerlei veranderingen in het proces nagebootst worden en kun je exact zien wat de gevolgen zijn voor het eindresultaat. Het mooie is, omdat er met meer precisie gerekend kan worden, kan er een strakkere prognose gemaakt én onderhouden worden en wordt de bandbreedte verkleind tussen een goed of slecht projectrendement. Er hoeft dan minder reserve aangehouden te worden voor eventualiteiten waardoor er meer geld wordt overgehouden voor andere zaken. Uiteindelijk daalt dat weer neer in het rendement dat je maakt. Een grote projectontwikkelaar in Nederland heeft op deze manier zijn cashflowmarge van zijn projectenportefeuille verminderd van enkele tientallen procenten tot slechts enkele procenten."

"Je zult zien," zegt Zandbergen, "dat de ontwikkelaars die een volgend 'event' overleven, heel flexibel kunnen opereren. Dat was in het verleden zo en is nog steeds zo. Maar snel en goed inzicht kunnen krijgen in de knoppen waar je dan aan kunt draaien als de wereld verandert, is dan wel onontbeerlijk."

Gabrielle Klaver