

Welk effect heeft de coronacrisis op de waarde van recreatief vastgoed?

06-04-2020 21:48



Nu veel recreatiebedrijven helemaal gesloten zijn of dusdanig beperkt in hun openstelling dat van een normale opening nauwelijks sprake kan zijn, doet zich de vraag voor waar de omzetsdaling toe leidt en welk effect dit heeft op de waarde van de activa behorende tot het recreatiebedrijf.

De waarde van exploitatie gebonden onroerend goed wordt bepaald door wat ik er nu en in de toekomst mee kan verdienen op basis van de recreatieve bestemming. Als taxateur kijk ik daarbij naar wat er in het verleden

is verdiend en hoe zich dit verhoudt tot de mogelijkheden binnen het bedrijf. Met andere woorden; wat kan een redelijk efficiënte ondernemer voor redelijk haalbare omzet genereren met het vastgoed. Als uitgangspunt gelden daarbij de gerealiseerde jaarcijfers van bijvoorbeeld de afgelopen drie, twee of alleen het laatste jaar. Deze cijfers kunnen gebruikt worden als basis voor een beschouwing naar de toekomst. Om de marktwaarde te bepalen kijken we niet zozeer naar die ene hele goede of minder goede ondernemer, maar waar de gemiddelde ondernemer in de markt toe in staat is. Als taxateur pas je dus correcties toe op incidenten in omzet en kosten.

Wanneer we in 2022 terugkijken naar de boekjaren 2019, 2020 en 2021 zal 2020 voor veel bedrijven een vertekend beeld geven afgezet tegen een langere periode. Zijn de maanden waarin we als gevolg van het COVID-19 coronavirus dan een incident geweest dat we buiten beschouwing laten of is hier sprake van structurele invloed op de verdien capaciteit van het onroerend goed?

Het type vastgoed speelt hierbij ook een rol naar mijn mening. Commercieel onroerend goed (kantoren, winkels, bedrijfspanden) dat een aanzienlijk deel van zijn huurders is kwijtgeraakt of waar huurprijzen moeten worden aangepast bijvoorbeeld. In een gebied met meer commercieel onroerend goed met dezelfde problematiek kan inderdaad sprake zijn van waardevermindering als gevolg van lagere huren en leegstand.

Bij een eigen gebruik situatie, zoals bij veel recreatiebedrijven het geval is, mag een tijdelijke externe factor niet direct van invloed zijn, als we uitgaan van hetgeen hiervoor is gezegd over de waardering. Wat meespeelt is de mate waarin de eigenaar de exploitatie weer kan voortzetten en snelheid waarmee hij of zij zijn omzet weer op het oude niveau kan brengen of op een redelijk haalbaar niveau. Als hij of zij hiertoe niet in staat is en gedwongen wordt het vastgoed te verkopen is dit van invloed op de prijs op een moment waarop misschien even geen vraag vanuit de markt bestaat als gevolg van onzekere tijden.

Terugkijkend naar de financiële en economische crisis van de jaren achter ons, zien we dat wanneer de exploitatie kan worden voortgezet, de markt zich snel herstelt en mensen gauw geneigd zijn in oude gewoonten te vervallen. Kijk naar de woningmarkt. Bij de bankencrisis speelde daarbij nog eens dat banken orde op zaken moesten stellen ten aanzien van hun eigen balans en daarbij slechte financieringen hebben afgestoten. De minder presterende bedrijven werden daarbij niet ontzien. Een heel andere situatie dan waar we nu in zitten.

Nu is er meer sprake van een collectief probleem, naar verwachting van tijdelijke aard. Terwijl de ondernemer op tijdelijke steun van bank en overheid kan rekenen, mogen we er van uitgaan dat zodra het virus zich niet meer verspreidt, consumenten weer op vakantie gaan en de toeristische sector zich snel herstelt. Alleen op deze manier kunnen we in 2022 terugkijken op een incident in 2020. Het is evident dat we niet na 28 april of 1 juni alle registers open kunnen zetten en de horeca, terrassen en campings vol zien stromen. De geleidelijke opening mag dan ook niet leiden tot een jaar of anderhalf jaar waarin we op halve kracht een door de overheid opgelegde 'anderhalve meter economie' in het vooruitzicht hebben met mindere resultaten van structurelere aard. Een doemscenario waarin bedrijven maandenlang op slot zitten en geen omzet of compensatie daartoe tegemoet kunnen zien leidt eveneens tot desastreuze gevolgen voor de hele sector met talloze faillissementen en een overvloed aan gedwongen verkopen en overaanbod. Ik reken er op dat de overheid de toeristische sector als belangrijk onderdeel in haar economische motor niet laat zitten met de gevolgen.

Afgezien van een hiervoor genoemde scenario's ben ik van mening, dat wanneer de markt zich over enkele weken tot maanden herstelt en de tweede helft van 2020 dit herstel ook is waar te nemen, er sprake is van een incident dat buiten beschouwing gelaten kan worden bij de bepaling van de verdien capaciteit en dus de waardering van het vastgoed.

Daarbij ga ik er wel vanuit dat naast het feit dat de ondernemer op korte termijn in staat is zijn exploitatie voort te zetten hij investeringen niet op de lange baan hoeft te schuiven. Een jaar niet investeren in de recreatie is mogelijk, maar langer is zelfs schadelijk. Enige kapitaalreserve zal er dus moeten zijn om correcties wegens achterstallig onderhoud te voorkomen.

Met dank aan: Henk Jan Kruidenier, specialist in recreatief vastgoed. www.kruidenier.nu

Kruidenier Recreatiebedrijfsmakelaardij en Taxaties