



Waardevol vastgoed en bedrijfswaarderingen bij conflicten

De sterk fluctuerende onroerendgoedprijzen van de afgelopen jaren zullen niet iedere eigenaar van een kantoor of bedrijfspand wakker hebben gehouden. Dat is begrijpelijk. Zolang er niet wordt verkocht, heeft de waardestijging of –daling niet direct invloed op de cashflow. De situatie verandert als er een conflict is over de waarde van de aandelen.

Aandeelhouders in bedrijven met eigen onroerend goed hebben feitelijk een beleggingsportefeuille met daarin onroerend goed en een bedrijfsactiviteit. Onder invloed van marktontwikkelingen kan de waarde van het onroerend goed toenemen of afnemen, maar deze ontwikkeling is slechts een resultaat op papier. Zo'n resultaat heeft geen invloed op de geldstromen en dus evenmin op de waarde.

Taxatie

Het verdient aanbeveling om bij een waardering expliciet aandacht te besteden aan de waarde van het onroerend goed. Een taxateur kan het kantoor of bedrijfspand taxeren op de waarde in het economisch verkeer. Een Register Valuator kan de onderneming vervolgens waarderen op basis van een marktconforme huur. De waarde van onderneming in zijn geheel is in beginsel gelijk aan de som der delen. Maar het voordeel van een separate taxatie is dat dit mede inzichtelijk maakt wat de meer of minder waardevolle onderdelen van de portefeuille zijn.

Kroonjuwelen

Een helder beeld van de kroonjuwelen van het bedrijf kan een conflict tussen aandeelhouders over de waarde van een onderneming op scherp zetten. Neem het voorbeeld van twee aandeelhouders van een slecht draaiend bedrijf

die vanwege een echtscheiding uiteen willen. Bij de verdeling van de waarde kan de een volhouden dat er geen waarde is, omdat het bedrijf immers verlies draait, terwijl de ander volhoudt dat er wel degelijk waarde is, vanwege het waardevolle pand. Als de vertrekkende aandeelhouder aanspraak maakt op de volle waarde van het onroerend goed kan dit de continuïteit van het bedrijf voor de voortzettende aandeelhouder in gevaar brengen.

Waardering

Bij een conflict zal een vertrekkend aandeelhouder aanspraak maken op de volle waarde van het onroerend goed. Een voortzettend aandeelhouder zal, afgezien van een mogelijk problematische financiering van de afwikkeling, bezwaar maken tegen een hoge waardering van het onroerend goed die de continuïteit van het bedrijf in het gedrang brengt. Het zal van feiten en omstandigheden afhangen wat een redelijke 'business case' is waar de waardering op kan worden gebaseerd. Een oplossing zal eenvoudiger zijn als wordt uitgegaan van een actuele taxatie van het onroerend goed en ook de bedrijfsactiviteiten positief kunnen worden gewaardeerd. In meer problematische gevallen zal ook verkoop, bedrijfsbeëindiging of herhuisvesting overwogen moeten worden. In alle gevallen zal een gedegen waardering, mede op basis van een taxatie van het onroerend goed, helderheid kunnen bieden en zo kunnen bijdragen aan een voor betrokkenen aanvaardbare afwikkeling.

Door drs. Ph.M. (Flip) van Spaendonck RV
directeur-adviseur bij Van Spaendonck & Partners BV