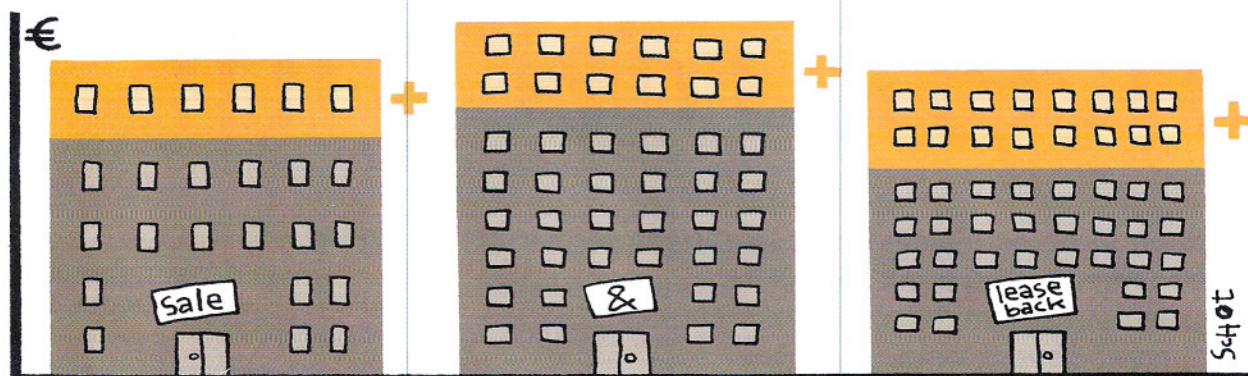


Grote bedrijven maken hun balans lichter via sale and lease back-constructies: vastgoed verkopen en terughuren. Ook kleinere bedrijven kunnen nu op deze manier hun liquiditeit vergroten.

Over waarde



MICHEL KLIJN, directeur van detacheerder van hoger technisch personeel Trius: 'Vastgoedlease past bij onze ambitieuze groeiplannen. De bank kijkt bij sale and lease back ook of je onderneming gezond is, want je moet de leasekosten wel kunnen betalen.' Klijn liep enige tijd geleden met zijn compagnon tegen een liquiditeitsvraagstuk aan. 'We hadden significante groeiplannen, maar voordat gedetacheerd personeel geld oplevert, maak je eerst veel kosten.' Oftewel: Trius had cash nodig. ABN Amro, de verstrekker van de hypothecaire lening van het huidige Trius-pand, gaf echter niet thuis: een hogere lening zat er niet in.

GROEI

Klijn moest op zoek naar een andere financieringsvorm. In die zoektocht liep hij tegen ING Lease aan, dat een interessant product had. 'In ons eigen pand – dat we hadden gekocht nadat we vanaf de start in 2003 anderhalf jaar op een zolderkamertje hadden gewerkt – zat een stuk overwaarde. **ING bood een sale and lease back-constructie aan. We verkochten ons pand aan de bank, waardoor die overwaarde vrijkwam.**' Eind 2007 vond de overdracht plaats.

De overwaarde heeft Trius gebruikt om te groeien, in het jaar dat de crisis toesloeg. In 2009 zette de groei sterk door. 'Die groei hadden we qua liquiditeit nooit aangekund op basis van onze rekening courant', zegt Klijn. 'De bedragen die andere partijen boden voor ons pand vonden we bovendien veel te laag.' Ben Delfos, asset specialist bij ING Lease Vastgoed, bevestigt het verschil met de banken. 'Onze bevoorschotting is hoger. Wij vergoeden doorgaans tot de marktwaarde, die een stuk hoger ligt dan de executiewaarde die banken meestal bereid zijn te betalen.'

TERUGKOPEN

Klijn mag na vijf jaar beslissen of Trius het pand wil terugkopen. Over het algemeen biedt ING Vastgoed Lease zijn klanten na tien of vijftien jaar die optie. 'Net wat we van tevoren afspreken met de individuele ondernemer. Na tien jaar betalen ze nog zestig procent van de waarde waarvoor de lease is gestart.' De regeling is zowel voor de leasemaatschappij als voor de ondernemers die er gebruik van maken interessant vanwege de vaste afspraak die ING heeft weten te maken met de fiscus. 'De overdracht

aan ING én de terugoverdracht aan de ondernemer zijn beide vrijgesteld van belastingheffing. De ondernemer blijft fiscaal eigenaar, terwijl hij de "economische gerechtigdheid" van het eigendom bezitten gedurende de leaseperiode. Wij zijn dus civielrechtelijk eigenaar, terwijl de betreffende onderneming juridisch eigenaar blijft.' Overigens heeft Trius 'geluk' gehad dat het op een A1-locatie zat, op twee minuten van treinstation Zoetermeer en op vijf minuten van de A12. Lang niet ieder bedrijfspand leent zich namelijk voor sale en lease back. 'De constructie is niet zonder risico voor ons. Courante, multifunctionele gebouwen op toplocaties zijn daarom interessant. We hebben onderzoek gedaan onder de 3.500 bedrijventerreinen in Nederland. Zo'n 11 procent leent zich voor sale and operational lease back.' In Nederland is ruim eenderde van de gehele kantorenvoorraad in handen van eigenaar-gebruikers. Volgens Delfos zijn vooral jonge ondernemers klant. 'Die zien een pand als noodzakelijk kwaad, terwijl oudere ondernemers het pand vaak als pensioenvoorziening zien.' <