



Vastgoed als asset? Ja!

.....

Veel gemeenten in Nederland zijn eigenaar van panden die leegstaan. Dit maatschappelijk vastgoed kan door een initiatief zoals een BewonersBedrijf nieuw leven in geblazen worden. Sterker nog, uit interviews met leden van het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners (LSA) blijkt dat een pand veel voordelen biedt. Aan de andere kant brengt een pand kosten en verantwoordelijkheid met zich mee. In dit informatieblad lees je het verschil tussen kopen en huren, tips en praktijkvoorbeelden.

Inhoud

.....

Waarom is vastgoed belangrijk?	1
Voorbeeld 1: Crabbehoefe huurt voormalige kleuterschool	2
Voorbeeld 2: Op Eigen Houtje in Emmen koopt leegstaande school voor €10,-	2
Kopen, gebruiken of huren?	3
Voorbeeld 3: Gebruiksovereenkomst voor leegstaande school	4
Tips	5
Voorbeeld 4: BewonersBedrijf huurt voormalig verzorgingshuis in Arnhem	6
Contact	6

Waarom is vastgoed belangrijk?

.....

Een BewonersBedrijf is een onderneming in handen van bewoners. Ondernemingen moeten geld verdienen om te blijven bestaan en het inzetten van vastgoed kan een goede basis voor een verdienmodel zijn. Dat geldt vooral voor panden met veel verhuurcapaciteit. Als je op deze manier een basisomzet realiseert waarmee de vaste lasten gedekt zijn, kan je verder werken aan je producten en dienstenaanbod. Zo kun je inkomsten genereren om je maatschappelijke doelstelling te halen.

Daarnaast is het prettig om als BewonersBedrijf een fysieke en zichtbare locatie in de wijk te hebben. Wijkbewoners weten je makkelijker te vinden en bovendien knapt de buurt er behoorlijk van op. Met vastgoed werk je aan de onafhankelijkheid en duurzaamheid van het BewonersBedrijf. Na aflossing heb je nauwelijks huisvestingskosten en dus meer geld om te investeren.

VOORBEELD 1

Crabbehoeve huurt voormalige kleuterschool

Stichting Crabbehoeve in Dordrecht huurt een voormalige kleuterschool met buitenruimte van de gemeente Dordrecht. Na een lang onderhandelingsproces zijn ze op het volgende uitgekomen:

OPPERVLAKTE 363 m² binnen en 1000 m² buitenruimte

HUURPERIODE 10 jaar, per jaar opzegbaar

HUURPRIJS € 336 per maand, inclusief belastingen en heffingen.

OVERIGE KOSTEN Inboedelverzekering van € 13 per maand en de kosten voor gas en licht zijn € 346 per maand.

KENMERKEN HUUROVEREENKOMST Het achterstallige onderhoud van het pand komt voor rekening van Crabbehoeve. En dat was tot nu toe een flinke klus: renovatie van riolering, vloeren, wanden en plafonds, dubbel glas, nieuwe cv-ketel, aanleg van een invalidetoilet.

INVESTERINGEN Er is al zo'n € 35.000 geïnvesteerd, maar dit kon voor het grootste gedeelte worden betaald uit fondsen en gemeentelijke subsidies.

TIP VAN DE PENNINGMEESTER Zorg voor een goede onderhandelingspositie en houd vast aan je plannen! Dat heeft er in ons geval voor gezorgd dat de huurprijs met meer dan de helft omlaag is gegaan!



VOORBEELD 2

Op Eigen Houtje in Emmen koopt leegstaande school voor € 10

BewonersBedrijf Op Eigen Houtje kocht een leegstaand schoolgebouw van de gemeente Emmen voor € 10 met een terugkoopregeling. Als het BewonersBedrijf van het gebouw af wil, koopt de gemeente het voor hetzelfde bedrag terug.

OPPERVLAKTE 1.200 m² binnen en 3.000 m² buiten

KOOPSOM € 10 plus notariskosten en overdrachtsbelasting

MAANDELIJKE KOSTEN PAND € 420 verzekeringen, € 416 gemeentelijke heffingen en € 2500 aan gas en licht.

INVESTERINGEN Er moest nogal geïnvesteerd worden in het opknappen van het pand. Denk aan sanitair, riolering, leidingwerk, verwarming en meer. Een grove schatting: € 50.000. Ook moesten er bouwkundige aanpassingen doorgevoerd worden op last van de brandweer: € 10.000.

KENMERKEN KOOPOVEREENKOMST Naast de terugkoopregeling staat in de overeenkomst dat de activiteiten van het BewonersBedrijf aan publieke doeleinden moeten voldoen en niet in strijd mogen zijn met het bestemmingsplan.

TIP VAN DE ZAKELIJK LEIDER Kijk ook goed naar de energielasten van de vorige gebruiker, in ons geval een school. Wij hadden deze gegevens opgevraagd maar er geen rekening mee gehouden dat wij veel meer energie verbruiken dan een school omdat we ook 's avonds, in weekenden en in schoolvakanties open zijn!



Kopen, gebruiken of huren?

Je hebt een pand op het oog. Ga je huren, kopen of sluit je een gebruiksovereenkomst? Alle drie hebben voor- en nadelen. Het is daarom vooral belangrijk om te kiezen wat bij jouw situatie past.

Kopen

De aankoop van een pand begint altijd met de vraag: waarom wil je kopen? Geef zakelijk antwoord op deze vraag: wat levert dit mijn bedrijf op? Probeer emotie niet mee te laten spelen. Kopen is vaak een goede oplossing wanneer je veel huur betaalt voor een pand waar je wel wil blijven. Het aankopen van het pand kan de maandelijkse lasten op de lange termijn verminderen. Zo blijft er dus op de lange termijn meer geld over voor activiteiten. Zeker wanneer de vastgoedmarkt een zware periode doormaakt en de prijzen dalen, is kopen een aantrekkelijk alternatief.

Met slimme tips en goed onderhandelen, kun je besparen op de verkoopprijs van het pand. In sommige gevallen kun je het pand kopen zonder dat je eigenaar van de grond wordt. Je betaalt in dat geval huur over de grond wat, met goede onderhandelingen, flink kan besparen op de totale kosten. Veel panden met een buurtfunctie zijn eigendom van de gemeente. Staat zo'n pand leeg en is er geen interesse in huur, dan moet de gemeente afboeken op het pand. Dat kost de gemeente elke maand geld waardoor zij waarschijnlijk graag van het pand af wil en je korting kunt krijgen op de verkoopprijs.

Gebruiksovereenkomst

Past kopen en huren niet in je plaatje? Dan kun je een gebruikersovereenkomst sluiten met de eigenaar van het pand. Bij maatschappelijk vastgoed is de eigenaar meestal de gemeente of woningbouwcorporatie. Je spreekt met elkaar af voor welke periode je het vastgoed in gebruik neemt en hoeveel je betaalt (soms alleen de gebruikerskosten zoals energie en water maar vaak ook de belastingen en verzekeringen). Ook worden afspraken gemaakt over de activiteiten die je gaat uitvoeren.

Spreek heel goed af wie verantwoordelijk is voor de onderhoud van het pand en van de buitenruimte. Vooral dat laatste kan slim zijn om bij de eigenaar te laten liggen. Het kost namelijk veel tijd om groen en parkeerplaatsen te onderhouden, terwijl de gemeente dit kan meenemen in het onderhoudsplan voor de wijk.

Denk ook alvast na over de toekomst. Wat wil je na deze periode doen? Wil je de periode verlengen, het pand kopen of misschien verhuizen?



Huren

Een pand huren is vooral geschikt voor beginnende initiatieven. Huren maakt het namelijk mogelijk om activiteiten te beginnen en uit te proberen, zonder dat er te veel risico aan vast zit. Het initiatief heeft ruimte om te falen want je komt relatief eenvoudig van de vaste lasten af wanneer het over de kop gaat. Je zegt de huur op en bent van het pand af.

Huren betekent dus meer flexibiliteit om het vastgoed aan te passen aan de realiteit. Blijk je te veel of juist te weinig ruimte te hebben voor je activiteiten, dan zoek je eenvoudigweg een nieuw pand. Zeker op een moeilijke vastgoedmarkt, waar gemeente en woningcorporatie hun panden moeilijk verhuurd krijgen, is het mogelijk om te onderhandelen en een pand zelfs 'om niet' te huren. Zo leg je met huren minder geld voor een langere termijn vast dan met kopen. Dit geld kun je gebruiken als investering in je activiteiten.

Heb je juist wel behoefte aan zekerheid op de langere termijn? Dan kun je een langdurig huurcontract met jaarlijkse opzegbaarheid afsluiten.

Losse of vaste verhuur?

Aan wie kun je verhuren? Maatschappelijke organisaties en zorginstellingen huren graag ruimte midden in de wijk en delen vaak de missie van het BewonersBedrijf. Ook startende ondernemers hebben behoefte aan betaalbare ruimte. Deze partijen huren ruimte op bepaalde dagen in de week voor langere tijd; vaste verhuur. Daarnaast is er losse verhuur. Heb je bijvoorbeeld een grote vergaderruimte, theaterzaal of horecagelegenheid? Benader dan commerciële partijen voor eenmalige verhuur.

Bij *Kruiskamp Onderneemt* in Amersfoort komen meer inkomsten binnen uit deze losse verhuur dan uit de vaste verhuur. Een nadeel van losse verhuur is de onzekerheid. Als je geen ruimtes verhuurt, heb je ook geen inkomsten. Met vaste verhuur heb je meer zekerheid. Je gaat met deze partijen namelijk een huurcontract aan en voor de duur van dat contract weet je precies wat je huurinkomsten per maand zullen zijn.



VOORBEELD 3

Gebruiksovereenkomst voor leegstaande school

Bewoners Initiatief Enschede Noord (Beien) heeft een leegstaand schoolgebouw van gemeente Enschede in gebruik genomen, met een opstalovereenkomst voor het pand en een gebruiksovereenkomst voor de buitenruimte. Zij betalen geen huur alleen de vaste lasten voor gebruik en onderhoud van het pand.

OPPERVLAKTE	650 m ² pand en 2.200 m ² buitenruimte
GEBRUIKSPERIODE	5 jaar, eenzijdig opzegbaar door de huurder
MAANDELIJKE LASTEN	€ 170 gemeentelijke heffingen, € 100 verzekeringen en € 1250 gas en licht. Dat laatste zal toenemen door het intensievere gebruik van het niet energiezuinige pand.
KENMERKEN GEBRUIKSOVEREENKOMST	Het pand en de buitenruimte mogen niet ingrijpend veranderen. Er mag niet uitgebreid worden en er mogen geen commerciële activiteiten plaatsvinden. Inkomsten mogen gegenereerd worden als die worden aangewend voor de doelstellingen van de stichting.
INVESTERINGEN	€ 10.000 voor de aanleg van een moestuin en bestrating en er is € 20.000 aan het pand verspijkerd om het leefbaar te maken: kozijnen, leidingwerk, schilderwerk etc.
TIP VAN DE VOORZITTER	Als gebruiker ben je afhankelijk van de eigenaar. Denk van tevoren goed na over wat je wilt doen en wat je nodig hebt en of dat past binnen de voorwaarden.

Tips

.....

1. Bereken je kosten.
2. Bepaal de toegevoegde waarde van kopen.
3. Laat het pand taxeren door een vastgoed taxateur.
4. Sluit een huur- of gebruiksovereenkomst met optie tot koop.
5. Schat je risico's in en reken verschillende scenario's door.
6. Bewaar je bouwfacturen goed.

Het kopen van een pand geeft de organisatie een onafhankelijke positie. Er komen echter ook veel kosten bij kijken die anders voor rekening van de verhuurder komen. Denk aan: zonneschermen, alarmsystemen, onderhoud van het pand en buitenruimte maar ook aan maandelijks vaste lasten zoals de opstalverzekering en Onroerend Zaak Belasting.

Als je besluit een pand te kopen, laat dan vooraf de waarde taxeren door een ervaren vastgoed taxateur. De waardebepaling van een pand hangt van veel factoren af. De taxatiewaarde kan verschillen van de boekwaarde en de prijs die je er uiteindelijk voor betaalt, de marktprijs. Laat het gebouw ook inspecteren door een bouwkundig expert en een ervaren aannemer. Maak op basis van een bouwkundig rapport een meerjarig onderhoudsplan en check of dit haalbaar is met je financiële situatie. Wees hierin eerlijk tegen jezelf. Het kan best dat een pand in de conditie waarin het verkeert, op die locatie met dat specifieke bestemmingsplan geen basis voor een dekkende exploitatie is. Kijk dan verder.

Als je goede afspraken kunt maken met gemeente of woningcorporatie kan een huur- of gebruiksovereenkomst prima volstaan. Deze kun je beiden afsluiten met een optie tot koop. Als je een periode hebt gehuurd, ken je de vaste lasten en weet je hoeveel tijd en geld in het onderhoud zit. Ook ken je de specifieke gebruikerskenmerken van

een pand. Oude gebouwen zijn bijvoorbeeld vaak slecht geïsoleerd waardoor het te warm of te koud is. Verder weet je welke aanpassingen nodig zijn om je activiteiten uit te voeren en kun je berekenen hoeveel dat gaat kosten. Kijk ook naar aanpassingen die vereist zijn in verband met vergunningen of goedkeuring van de brandweer en of je dat financieel kan opbrengen.

De praktijk leert dat het gebruiken van een pand ongewenste verrassingen naar boven brengt. ***Bewonersteam Stroinkslanden*** in Enschede kwam er tijdens het gebruik pas achter dat de gehele verwarmingsinstallatie vervangen moest worden. Probeer van te voren de risico's in te schatten door voldoende informatie te verzamelen en verschillende scenario's goed door te rekenen. Zo weet je precies wat je koopt of huurt en hoeveel omzet je moet draaien om de vaste lasten te betalen.

Als je huurt of gebruikt met een optie tot koop, bewaar dan je bouwfacturen goed. Alles wat je in deze periode investeert in het pand kan de waarde en dus de verkoopprijs verhogen. Maar voor die aanpassingen wil je als organisatie natuurlijk niet nog een keer betalen. In de onderhandelingen over de waarde van het pand is het daarom belangrijk dat je kan aantonen hoeveel geld en tijd je erin hebt ingestoken, zodat je niet dubbel betaalt.





VOORBEELD 4

BewonersBedrijf huurt voormalig verzorgingshuis in Arnhem

BewonersBedrijf Malburgen huurt het Bruishuis van Volkshuisvesting. Ze verhuren woonruimte aan bewoners die tijdelijk onderdak nodig hebben. In ruil voor huurkorting doen zij vrijwilligerswerk in het gebouw of de wijk. Ook wordt ruimte verhuurd aan een instelling voor begeleid wonen, zelfstandig ondernemers en zorggroep Philadelphia, die er een restaurant exploiteert.

OPPERVLAKTE	10 verdiepingen bij elkaar 9000 m ² en 5400 m ² buitenruimte.
HUURPERIODE	15 jaar en tussentijds opzegbaar
VASTE LASTEN	Per jaar € 140.000 huur, € 150.000 energiekosten, € 10.000 waterschap, € 2.500 verzekering en € 6.000 voor afvoeren van afval.
INVESTERINGEN	€ 100.000 opknappen van (vergader)ruimtes, een sleutelplan en achterstallig onderhoud. € 20.000 voor herinrichting van de buitenruimte. Dit is grotendeels met geld van fondsen gedekt.
KENMERKEN HUUROVEREENKOMST	Groot onderhoud aan liften, cv-ketels en warm watervoorziening is voor rekening van de verhuurder. Kleiner onderhoud lost het BewonersBedrijf op.
TIP VAN DE ZAKELIJK LEIDER	Denk goed na over waar je precies 'ja' tegen zegt. In welke staat zijn het pand en de bijbehorende voorzieningen? Denk goed na over de benodigde vergunningen en aan welke eisen je moet voldoen (bijvoorbeeld brandweer). Pas als je dat in beeld hebt, kan je beginnen met onderhandelen!

Contact

.....

Deze handout is gemaakt door LSA bewoners, met de informatie van www.beheerjebuurthuis.nl, www.knhm.nl en informatie verkregen uit interviews met onze leden.

Neem voor vragen of opmerkingen contact op via info@LSAbewoners.nl.

© 2016

