

Discussienota Gemeente Wormerland-'t Heerenhuis Spijkerboor

Betreft : 't Heerenhuis Starnmeerdijk 21 1458 PM Spijkerboor

Datum : 12 augustus 2022

Opdracht van : Gemeente Wormerland/de heer Oscar Post

Locatie : Starnmeerdijk 21 1458 PM Spijkerboor

Inleiding:

Tot ons richtte zich de heer Oscar Post van de Gemeente Wormerland. Zijn vraag betreft een advies/rapport op te stellen naar de technische staat van het pand 't Heerenhuis te Spijkerboor. Het pand is momenteel niet meer in gebruik sinds de vorige uitbater van het horecabedrijf na 30 jaar gestopt is met de exploitatie. Op dit moment wordt de vraag binnen de gemeente gesteld hoe om te gaan met het pand en exploitatie en of dit pand te verkopen dan wel opnieuw te verhuren. Alvorens het pand op de markt wordt aangeboden heeft de gemeente reeds een onderzoek laten uitvoeren naar de bouwkundige en technische staat van het gebouw, inclusief kostenraming, om het pand verhuurbaar/verkoop klaar te maken met een horecabestemming.

Aanvullend op bovenstaand advies is gevraagd om eventueel een onderzoek in te stellen naar de fundering mocht er een renovatie van het pand plaatsvinden. Gezien de huidige klimaatverandering en de langere droge periodes is het grondwaterpeil in de omgeving aanzienlijk gedaald waardoor de fundering van 't Heerenhuis in de gevarezone zou kunnen zitten of dreigt te komen. Aangezien het een dijkwoning/bedrijfspannd betreft zal tevens onderzocht moeten worden bij het Hoogheemraadschap Noord-Holland wat de status is van de dijk gezien het huidige watertekort in de regio. Deze vraag is reeds uitgezet bij het Hoogheemraad Noord Holland door Oscar Post.

Vervolgens en voortkomend uit de vraag van de Gemeente Wormerland naar de technische staat van het pand wordt de vervolgvraag gesteld wat vervolgens met deze locatie te doen.

- 1) Het pand/bedrijf in eigen beheer te houden, te renoveren en te verbouwen/inrichten
- 2) Het pand te verkopen in de huidige staat en de renovatie/verbouw aan de mogelijke marktpartij te laten
- 3) Het pand ter verkoop aan te bieden na renovatie tegen een marktconforme prijs en de verbouwing/inrichting aan de marktpartij overlaten.
- 4) Het pand ter verhuur aan te bieden na renovatie tegen een marktconforme prijs en de verbouwing/inrichting aan de marktpartij over te laten.

Alle bovenliggende vragen leiden tot keuzes welke invloed hebben op de verkoop en of huurprijs van deze locatie. HorecaAdviesBureau is gevraagd te adviseren over de verschillende mogelijkheden en een inschatting te maken van de te maken kosten. Om tot dit advies te komen zijn navolgende acties ondernomen.

Vergelijkbare bedrijfsruimtes in de omgeving

Als vertrekpunt bij het berekenen/adviseren van de huurprijs, is gekeken naar een gemiddelde verhuurprijs in de regio over vergelijkbare bedrijfsruimtes in de buurt. Hiervoor is onderzoek gedaan op Funda in Business, NVM Business en websites van

bedrijfsmakelaars. Tevens is navraag gedaan bij diverse bedrijvenmakelaars in de omgeving. Om een goede vergelijking te kunnen maken, hebben wij gekeken naar onderstaande aspecten en de navolgende vragen gesteld:

- 1) Oppervlakte van de bedrijfsruimte (zie bijlage)
- 2) Bereikbaarheid en parkeerruimte
- 3) Ligging en de locatie van het pand
- 4) Staat van onderhoud (zie bijlage)
- 5) Indeling van de bedrijfsruimte. (zie bijlage)

Vraag 1, Bijzondere omstandigheden.

Bij het bepalen van de huurprijs moeten de bijzondere omstandigheden nog bekeken en besproken worden. Dit zijn bijvoorbeeld afspraken over onderhoudsverplichtingen. Als verhuurder en huurder overeenkomen dat de huurder alle onderhoudsverplichtingen voor zijn rekening neemt, dan moeten de kosten voor dit onderhoud verrekend worden in de eigenlijke huurprijs. Ook wanneer een renovatie - van het bedrijfspand onderdeel van uitmaakt - stijgt de waarde stijgt en moet u hier rekening mee worden houden bij het vaststellen van de huurprijs.

Antwoord 1

Huurprijzen variëren sterk in de regio (bron NVM business Commercieel Vastgoed in COROP-gebieden 2021) en lopen uiteen van € 150,00 m2 landelijke gebieden tot uitschieters van € 300,00 + in de meer stedelijke gebieden. In dit geval is er een splitsing gemaakt van de verhuurprijs van de begane grond 141m2, het souterrain 139m2 en de 1e verdieping 50m2. Aangezien de gebruiksmogelijkheden variëren, is er een scheiding gemaakt van de verhuurprijs per verdieping;

- ***Begane Grond 141m2 à € 200,00 per m2*** ***Totaal € 28.200,00 per jaar***
- ***Souterrain 139m2 à € 150,00 per m2*** ***Totaal € 20.850,00 per jaar***
- ***1e verdieping 49m2 à € 75,00 per m2 (voldoet momenteel niet aan de wettelijke eisen/brandweereisen om als woning verhuren.***
Totaal € 3.675,00 per jaar

Uitgaande van een bebouwde vloeroppervlakte van 329 m2 (bron vastgoeddata.nl) zou een huurprijs van € 52.725,00 per jaar berekend mogen worden.

Vraag 2, Casco Status: In welke status wenst/wil de Gemeente Wormerland het bedrijfspand verhuren.

Casco- : Nieuwbouw/verbouw locatie waarbij alle voorzieningen nog door nieuwe huurder/koper dienen te worden aangelegd en aangevraagd.

Casco : Nieuwbouw/verbouw locatie waarbij alle voorzieningen reeds door pandeigenaar zijn voorzien (in pandig gebracht én klaar voor aanmelding gebruik).

Casco+ : Nieuwbouw/verbouw van bestaande locatie waarbij voorzieningen reeds in de zaak zijn verzorgd. Nieuwe huurder| koper dient uitsluitend nog tegelwerk, sanitair, apparatuur aan te brengen bij wc's en keuken. Alle andere werkzaamheden dienen nog te worden aangelegd/aangebracht/gebouwd.

Casco++ : Bestaande locatie waarbij alle reeds bestaande voorzieningen zoveel mogelijk worden hergebruikt op dezelfde locatie in het pand. Hierbij wordt wel uitgegaan van een volledige interieurverbouwing.

Pand voldoet op dit moment niet om als huurexploitatie verhuurd te kunnen worden. Aangezien het bedrijf tot aan sluiting als horecaexploitatie heeft gefunctioneerd zijn de basis voorzieningen alhoewel gedateerd aanwezig. Om de exploitatie als Casco + of ++ te kunnen verhuren is heeft er in opdracht van de gemeente een bouwkundig onderzoek plaatsgevonden door Bouwteam P&O tevens heeft dit Bureau een budgetopgave gedaan van deze renovatie welke nu wordt ingeschat op € 417.500,00. In deze opgave is nog geen rekening gehouden met de mogelijkheid het pand te moeten onderhouden om verzakking en derhalve kans tot schadeposten in de toekomst te voorkomen.

In Casco + en ++ situatie dient de exploitant nog te investeren het geschikt maken van het interieur, zoals de aanschaf van de keuken, meubilair, geschikt maken toiletgroepen, aanleggen vloeren, luchtbehandeling etc.. De kosten hiervan liggen afhankelijk van het gewenste afwerkniveau al snel tussen de € 1.000,00 en € 1.600 per m2 (bron Horeca Misset) en andere geraadpleegde bronnen (Hopman Project te Utrecht en Buro Fyr te Alphen aan de Rijn). Rekening moet gehouden worden met een investering tussen de € 400.000,00 en € 500.000,00.

Vraag 3, Een bedrijfsruimte verhuren/verkoopen, willen wij een bedrijfsmakelaar inschakelen?

Niet alleen voor verhuurders is het verstandig om een bedrijfsmakelaar in de arm te nemen. Een bedrijfsmakelaar heeft namelijk ook voor een zakelijke huurder een grote meerwaarde. Zeker als u een realistische prijs wilt verkrijgen/betalen voor uw bedrijfsruimte. Zo zorgt een bedrijfsmakelaar voor een perfecte match tussen uw programma van eisen qua huisvesting, bestemming, doelgroepen en de mogelijkheden op de markt. De bedrijfsmakelaar zal u vergezellen bij bezichtigingen en u daarbij van concreet advies voorzien. Vervolgens kunnen de onderhandelingen met een gerust hart aan uw bedrijfsmakelaar overlaten. Ook het beoordelen van het huurcontract en het begeleiden van de oplevering behoort tot zijn verantwoordelijkheden.

Om een goede indicatie van de totale kosten te krijgen is het van belang om de huidige status van het pand/locatie in te schatten (zie vraag 1). In dit geval betreft het een bestaande locatie met een verouderde infrastructuur en onderhoud. Vervolgens dient de vraag gesteld te worden in welke staat men het pand/locatie wenst op te leveren en of verkoopen of verhuren (vraag 2). Daarbij dienen vraag 1 en 2 beantwoord te zijn.

Vraag 4, Huur/verkoop coördineren.

De allerbeste oplossing voor het bepalen van de huur en of verkoopprijs is de bedrijfsruimte voor en na verbouwing te laten taxeren. Een onafhankelijk/deskundige taxateur in bedrijfsonroerendgoed (BOG) kent de lokale vastgoedmarkt door en door en kan u als geen ander adviseren over een reële huur/verkoopprijs. Aan de hand van de uitgebreide inspectie van het bedrijfspand in combinatie met de actuele marktsituatie, kadastrale gegevens, tekeningen en het bestemmingsplan kan een taxateur een uitgebreid en goed onderbouwd taxatierapport voor u opstellen. Een bedrijfsmakelaar kan u vervolgens ook helpen met het in de markt zetten van de bedrijfsruimte, het organiseren van bezichtigingen en het onderhandelen met potentiële huurders.

Vraag 5, Is koper/huurder/exploitant in staat een rendabele exploitatie te realiseren.

De meeste van de vragen zijn pas dan te beantwoorden nadat de Gemeente Wormerland hierin een keuze heeft gemaakt en vragen vervolgens nadere uitwerking. In dit verkorte advies is een indicatie gegeven van te nemen stappen en een inschatting van de te maken kosten en zal vervolgens middels het offreren van de deeltrajecten tot nauwkeuriger prijsinschatting moeten leiden.

Een vraag welke nog niet gesteld is, of de Gemeente Wormerland op lange termijn bereid is 1) de kosten van onderhoud van dit pand voor eigen rekening te nemen, hierbij zijn nog niet meegenomen 2) de kosten voor het onderhouden van het pand en vervolgens 3) de kosten voor de inrichting van de bedrijfsexploitatie te willen dragen. De inschatting is dat de totale kosten op korte termijn tenminste tussen de **€ 900.000,00** en **€ 1.000.000,00** zullen liggen. Onderliggende vragen naar aanleiding van de te maken kosten is vervolgens;

1. of het de verantwoordelijkheid/taak van de Gemeente Wormerland is een voor horeca geschikt pand/exploitatie te ondersteunen/financieren of subsidiëren.
2. of er een exploitatievorm/exploitant gevonden kan worden om hier met de kosten in ogeschouw nemend een winstgevende exploitatie weet te realiseren.
3. of de gemeente bereid is tegen een symbolisch bedrag het pand/exploitatie af te stoten aan de markt en de kosten van verbouwing, onderhoud en exploitatie aan een marktpartij de markt te laten. Om vervolgens een clause op te nemen in de overeenkomsten welke een toekomstige exploitant verplicht een aantal keer per jaar voor de gemeenschap belangrijke activiteiten te faciliteren en ondersteunen.

Rotterdam, 15 augustus 2022