

Voordelen van een bedrijfsruimte (specifiek voor starters):

Minder reistijd: klanten kunnen bij jou komen in plaats van jij bij hen.

Uitstraling: een bedrijfsruimte laat zien dat het niet gaat om een bijklussende student, maar om een onderneming.

Werkgevoel; je gaat 's morgens naar je werk in plaats dat je de hele dag de deur niet uitkomt.

Netwerken: bedrijfsruimtes zijn vaak bij elkaar geplaatst. Hierdoor zit je tussen bedrijven en dus potentiële klanten.

Bereikbaarheid: bedrijfsruimtes zijn voor je klanten en leveranciers vaak beter bereikbaar dan woonwijken
Groeimogelijkheden; een stagiaire of werknemer bij je thuis laten komen werken geeft vaak toch moeilijkheden.

Privé en zakelijk scheiden: van 8 tot 5 ben je op kantoor en werk je. Thuis wordt weer echt privé

Psychologie: met een bedrijfsruimte voel je jezelf misschien ook meer als ondernemer.

Voordelen huren (in het algemeen gezien):

Snel te realiseren

Flexibel in huurtermijn

Flexibel mbt uitbreiding

Geen zorg en bemoeienis mbt onderhoud, terreinonderhoud,

Geen zorg en kosten mbt groot onderhoud

Geen zorg mbt jaarlijkse verplichtte controles zoals brandblusmiddelen, etc

Geen zorg en kosten mbt aanleg en onderhoud, keuring etc van alarminstallaties

Minder beslommeringen mbt vergunningen overheden

Geen problemen zoals bouwfouten

huurpand blijft er ook aan de buitenkant goed uitzien omdat de verhuurder het belang ziet van een pand met goede uitstraling. Een professionele verhuurder maakt daar ook voldoende tijd voor vrij.

Kosten: de verhuurder betaalt een belangrijk deel aan belastingen en gemeentelijke heffingen.

U betaalt geen ozb-eigenaren belastingen. Het huurders-deel is sowieso al afgeschaft.

Kosten van huur zijn 100% aftrekbaar van uw winst

Een groot aantal onderhoudskosten zijn voordeliger omdat de verhuurder groter en voordeliger inkoopt, vanwege combinatievoordeel. De eigenaar /verhuurder heeft er bovendien belang bij dat er alles goed uit blijft zien.

Er blijft meer werkkapitaal beschikbaar voor de bedrijfsvoering, dus voor de voorraden, inventaris, automatisering etc.

Geen hoge hypotheekleningen

Geen privé borg staan voor hypotheek/lening

Bij onzekerheid over de groei is huren altijd veel beter veel flexibele vanwege korte termijnen: wanneer het pand te groot of te klein wordt is het eenvoudiger om het pand te verlaten middels de huuropzegging die regelmatig mogelijk is., of, indien het te klein is, door bijv een aangrenzende ruimte te huren.

Kortom: **Wel de lusten, niet de lasten**

Nadelen kopen (in het algemeen gezien):

Slechts zeer beperkt aftrekbaar van winst

Er moet door de notaris een hypotheekakte worden opgemaakt. De kosten bedragen zo'n.....

Ook ivm de lening dienen er bij de bank (eenmalige) hoge transactiekosten te worden betaald. Dit bedraagt zo'n 1.5 a 2% van de hoogte van de lening.

Vaak eist de bank een taxatierapport van een deskundige, dure, taxateur.

Er worden door de hypotheekverstrekker hoge eisen gesteld. O.a. jaarlijks financieel-verslag cq inzicht in uw onderneming.

Daarnaast is het vaak verstandig een aankoopkeuring te laten verrichten. Ook die kosten krijgt u voor uw kiezen. En wat te doen met de gevonden bouwfouten ?

Er dient een inschrijving bij het kadaster te geschieden. De kosten zijn voor rekening van de koper.

Er moet vaak privé borg worden gestaan bij de bank, u zet dus veel in de waagschaal (zoals vaak bijv. uw eigen huis)

Er moet veel eigen vermogen worden geïnvesteerd.

Een zeer belangrijk deel van het ondernemersvermogen ligt voor langere tijd vast., en daar kan niet mee worden gewerkt.

Indien onverhoopt binnen korte tijd, bijv 5 jaar, weer een ander pand nodig is, zijn er hoge aankoopkosten (zo'n 10% vd koopsom) gemaakt, die niet doorberekend kunnen worden in de verkoopprijs. (zie boven)

De rentestand is na afloop van de rentevaste-periode een grote onzekere factor; de rente kan dan zomaar 50% hoger zijn.

Indien een eigen pand gebouwd wordt of een pand verbouwd wordt zijn er vaak onverwacht behoorlijke meerkosten, hetgeen een financieringsprobleem op kan leveren.

Na aankoop betaal je de eerste 5 a 10 jaren van je lening vooral rente, en los je slechts in zeer geringe mate het geleende bedrag af. De maandelijkse kosten staan dus niet in verhouding tot het deel van de lening dat je al hebt terugbetaald.

Hoge transactiekosten ivm aankoop van de grond of van een compleet pand. Deze kosten van makelaar, notaris en overdrachtsbelasting bedragen zo'n 10% van de koopsom. Die zijn bij een evt verkoop niet terug te halen op de nieuwe koper.

Onzekerheid over de waarde van het onroerend goed, met name door veroudering en verpaupering van de ind.terreinen en/of aangrenzende/nabijgelegen panden waar uw eigendom gelegen is.

Onzekerheid over de hoogte van de bijkomende lasten, zoals onderhoud, schades etc.

Vaak eist uw bank dat u uw pand uitgebreid verzekerd tegen brand en storm etc. Ook een milieuschadeverzekering ivm mogelijk toekomstige vervuiling onder uw pand is zinvol. De premie voor uw aansprakelijkheidsverzekering zal hoger zijn vanwege een eigen pand.

Bij aankoop van een bedrijfsruimte in een verzamelgebouw of als onderdeel van een verzamelpark is het onderhoud van gebouw en terrein vaak geregeld door een Vereniging van Eigenaren (VVE). Er is weinig inspraak in het gezamenlijk onderhoud, en de jaarlijkse kosten zijn vaak hoog.

Vanwege die kosten en vanwege te weinig animo om eea daadwerkelijk goed te regelen laat het onderhoud en uitstraling vaak te wensen over., hetgeen de uitstraling en verkoopwaarde van uw eigendom niet ten goede komt.

Er zijn vaak hoge verbouwingskosten na aankoop van een pand. Van verbouwen gaat de verkoopwaarde niet omhoog, en is dus een bijzonder slechte investering

Indien u denkt in de toekomst te groeien dan is het zaak om niet al te lange verplichtingen aan te gaan in de vorm van en pand in eigendom. Bij een pand in eigendom bent u sterk afhankelijk van de markt en de courantheid van het pand.

Een pand moet de groei van een bedrijf op kunnen vangen. Dus moet je te groot bouwen of kopen. Al die jaren heb je dan een te groot pand, met te hoge kosten.

U bent minder mobiel. met een eigen pand. Een huurovereenkomst kan regelmatig worden opgezegd.

Kleinschalige bedrijfsruimte is niet voorhanden om te kopen. Om kleinschalig te bouwen is veel te duur, en zou bij verkoop niet meer de gemaakte kosten opbrengen

U bent zelf geheel verantwoordelijk en aansprakelijk voor het pand en het onderhoud daarvan.

Bij koop in een verzamelgebouw of dicht op elkaar gelegen bedrijven heb je geen vat op je burens. Er is geen eigenaar /verhuurder die toeziet op een schoon buitenterrein, geluidsoverlast, stankoverlast, hennep/growshops etc

Wanneer u in de toekomst een andere bedrijfsruimte zoekt, om welke reden dan ook, al of niet gedwongen, dient u eerst uw huidige bedrijfsruimte te verkopen om geen dubbele lasten te krijgen. U bent dus ook daarom minder flexibel.

Bij de eventuele verkoop van uw gehele onderneming zit een opvolger niet te wachten op een zware balanspositie met een pand in eigendom. Indien u in een huurpand zit levert dat voor u een veel betere onderhandelingspositie op.

Vaak is het zo dat uw eigenpand qua inrichting/plattegrond etc op maat voor u gebouwd of verbouwd is. Voor eventuele kopers kan dat een minder goede indeling zijn, hetgeen resulteert in een minder courant pand.

Indien de onderneming een hoog rendement maakt op haar producten, dan is huren waarschijnlijk zinvoller. Er kan dan veel meer kapitaal gebruikt worden om de onderneming, de omzet, uit te breiden.

Als verhuurder van kantoor-, opslag- en bedrijfsruimte hebben wij (in het algemeen gezien) de voordelen van huren en de nadelen van kopen voor u op een rij gezet. Natuurlijk zijn wij als verhuurder voorstander van huren, en dat komt misschien tot uiting in deze opsomming. Laat de opsommingen desondanks op zijn minst een checklist en leidraad voor u zijn waar u zoals rekening mee moet houden als u iets wenst te gaan huren en als u iets wenst te gaan kopen, en de mogelijke consequenties daarvan op korte en lange termijn. Wij hopen dat uw keuze om te huren of te kopen hiermede eenvoudiger wordt.

(Wij hebben ons uiterste best gedaan om eea zo juist mogelijk weer te geven. Wij kunnen echter niet garanderen dat er geen fouten of vergissingen ingeslopen zijn. Wij sluiten alle aansprakelijkheid voor eventuele schade en eventuele gevolgschade tgv het gebruik van voor- en nadelen dan ook uitdrukkelijk