



FINANCIERING
BEDRIJFSPANDEN



HANDLEIDING AANKOOP BEDRIJFSPAND

Middels deze handleiding willen wij graag een handvat bieden aan de ondernemer om de juiste keuzes te maken rond aankoop en financieren van een eigen bedrijfspan.

Bedankt voor je interesse in deze handleiding!

Je staat op het punt een belangrijke beslissing te maken: je eigen bedrijfspand kopen. Een keuze die grote impact heeft en logisch dat je daarom goed voorbereid wilt zijn. Financiering-Bedrijfspan-den B.V. is de specialist op het gebied van zakelijk vastgoed en helpt je graag met advies en ondersteuning in het gehele proces. Via deze handleiding willen wij graag een handvat bieden aan de ondernemer om de juiste keuzes te maken rond de aankoop en financieren van een eigen bedrijfspand.

Onderwerpen

In deze handleiding krijg je antwoord op de volgende vragen:

- Waarom zou ik een eigen bedrijfspand aankopen?;
- Hoe vind je het geschikte bedrijfspand?;
- Hoe financier ik de aankoop van een bedrijfspand?;
- Welke financiers zijn er en wat is het verschil? Financiers: banken en alternatieve financiers;
- Welke kosten maak je bij de aankoop van een bedrijfspand?

Over Financiering-Bedrijfspan-den

De nr 1 in vergelijking van zakelijke financieringen! Een team van ervaren vastgoedexperts ondersteunt in het gehele financieringstraject. Ons enige doel is de meest passende financiering voor je te realiseren tegen de beste condities. Financiering-Bedrijfspan-den is volledig onafhankelijk en heeft toegang tot alle relevante vastgoedfinanciers

Deze handleiding is een complete gids met alle informatie die je nodig hebt voordat je een bedrijfspand aankoopt. Financiering- Bedrijfspan-den B.V. is de specialist op het gebied van zakelijk vastgoed en helpt je graag met advies en ondersteuning in het gehele proces.

Veel leesplezier en succes gewenst,

Oprichters/eigenaren



Dick van der Eijk
+ 31 (0)6 22 72 43 80



Paul Rutgers
+ 31 (0)6 23 35 43 28

Financiering-Bedrijfspan-den

+31 (0)30 – 22 700 66
info@financiering-bedrijfspan-den.nl

Lucas Bolwerk 6
3512 EG Utrecht

KvK: 82810125
Btw: 8626.11.970.B.01



**FINANCIERING
BEDRIJFSPAN-DEN**

www.financiering-bedrijfspan-den.nl

Waarom een eigen bedrijfspand aankopen?

Er zijn legio redenen waarom een eigen bedrijfspand interessant kan zijn. De meest gebruikelijke zijn;

- Je kan door de overstap te maken van huur naar koop een daling in maandelijkse lasten realiseren. Met name wanneer er een forse huur wordt betaald ;
- Met de aankoop van een eigen bedrijfspand kan er aan vermogensontwikkeling worden gedaan. Hiermee kunnen ondernemers invulling geven aan de noodzaak om pensioen voor later op te bouwen;
- Een eigen pand biedt flexibiliteit in gebruik en verdere groei van de onderneming;

Hoe vind je het geschikte bedrijfspand?

In het koopproces van je eerste of volgende bedrijfspand, is een leuke (maar wel lastige) stap het vinden van een geschikt pand. De meest waarschijnlijke manieren om een geschikt pand te vinden is via:

- Een makelaar;
- Funda Business;
- Lokaal netwerk

Inschakelen makelaar

In een krappe markt zoals nu, is het verstandig om een ervaren en betrouwbare makelaar in te schakelen. Bepaal vooraf de eisen, zodat de makelaar met de juiste panden op de proppen komt. Locatie en budget zijn hierin het belangrijkste.

Makelaars hebben veelal een goed netwerk en kennis van vastgoed. Zij kunnen ook ondersteunen in het aankoop-/ en onderhandelingsproces.

Wanneer is er sprake van een geschikt pand:

- Het pand gelegen is op een courante en gunstige locatie;
- Het pand de juiste bestemming heeft voor het gewenste gebruik;
- Het pand voldoende groei mogelijkheden biedt op middellange termijn;
- Het pand duurzaam en toekomstbestendig is;
- Het pand in goede staat is en de verwachte onderhoudskosten beperkt zijn;
- Het pand een goede verkoopbaarheid heeft en een gunstige waarde ontwikkeling;
- Er geen hoge servicekosten of erfpachtkosten zijn.

Deze factoren beïnvloeden de keuze voor de aankoop van je pand:

Type gebruik

Wanneer je jezelf aan het oriënteren bent op een eigen bedrijfspand is het belangrijk eerst vast te stellen waarvoor je het pand nu wenst te gebruiken en in de toekomst.

Belangrijke vragen om voor jezelf te beantwoorden. Is de grootte van het pand voorbereid op eventuele groei? Kan het pand verduurzaamt worden? Het pand moet voldoende flexibiliteit hebben om aan uw eisen te voldoen of aan te passen.

Dit betekent dat het pand de noodzakelijke bestemmingen hiervoor dient te hebben

of deze zullen moeten worden aangevraagd. Of wil je juist een pand aankopen en (deels) verhuren? Dat heeft namelijk invloed op de financierbaarheid. Onze specialisten kunnen je helpen deze wensen helder te krijgen.

Duurzaamheid/ energielabel

Met de stijgende energierekening en de nadruk op verduurzaming is het slim om rekening te houden met het energielabel. Hoe hoger het energielabel, hoe minder er wordt uitgestoten. Dat is positief voor je portemonnee, maar ook voor het milieu.

Meer informatie verduurzamen bedrijfspand

Wist je trouwens dat de meeste kantoorpanden die 100m² of meer oppervlakte hebben, vanaf 2023 moeten voldoen aan een energielabel C? Andere panden zullen in de toekomst hier waarschijnlijk ook aan moeten voldoen. Belangrijk om daar rekening mee te houden bij de aankoop van je pand. Doe je dat niet en koop je een kantoorpand met een laag energielabel, dan zul je flink moeten investeren om de boel te verduurzamen. Na de deadline mag je namelijk geen gebruik meer maken van het pand als je niet verduurzaamt.

Daarnaast zorgt een energiezuinig pand voor lagere stookkosten, onderhoudskosten en naar verwachting een gunstige waarde ontwikkeling.

Deze ontwikkeling maakt het aantrekkelijker om te kiezen voor een nieuwbouw bedrijfspand. Je betaalt hier namelijk geen overdrachtsbelasting (8% van de aankoopsom). Daarnaast biedt een energiezuinig bedrijfspand betere financieringsmogelijkheden.

Berekenen verduurzaming of verbouwing bedrijfspand

Nieuwbouw bedrijfspand

Als je keuze is gevallen op een nieuwbouw pand dan heb je de mogelijkheid om een 'turn key pand' (gebruiksklaar) aan te kopen of een pand te bouwen in eigen beheer. Dit laatste betekent dat je zelf een perceel aankoopt en met een aannemer een koop/ aanneem overeenkomt voor de bouw van het pand. De keuze voor een betrouwbare en financieel solide aannemer is in deze tijd cruciaal om financiële tegenslagen tijdens de bouw te voorkomen.

Belangrijk is om in de koop- aanneemovereenkomst heldere afspraken te maken over doorbelasting van aanvullende kosten of prijsverhogingen. Er is namelijk in de bouw sprake van sterk stijgende materiaal- en/ bouwkosten.

Financiering van een bedrijfspand

Wanneer je bod is geaccepteerd begint voor de meeste ondernemers het financieringstraject. Dit betekent allereerst duidelijkheid verkrijgen wat er op het betreffende pand en onderneming gefinancierd kan worden. In overleg kunnen we bepalen wanneer het financieringstraject start.

Inzicht in je financiën is essentieel. Meer weten over de financieringsmogelijkheden? Kom erachter via onze rekentool.

Bereken hier de financiering van je bedrijfspand

Aankoop in onderneming versus privé

De aankoop van een bedrijfspand wordt doorgaans aangekocht en gefinancierd door de onderneming(en) die het pand gaan gebruiken. Dit is voor de meeste financiers (namelijk de banken) ook het uitgangspunt om te kunnen financieren.

Wanneer je als ondernemer de wens hebt om het pand in de toekomst te gaan verhuren, kan het (fiscaal) aantrekkelijk zijn om het pand in eigendom in privé (BOX 3) te hebben. De huurinkomsten zijn dan onbelast. Een dergelijk aankoop in privé behoort tot de mogelijkheden bij de alternatieve financiers (zie financieringstraject alternatieve financiers).

Eigen gebruik/ gecombineerd gebruik

Belangrijk is te realiseren dat het gebruik en doel van het pand bepalend is voor wat financiers kunnen verstrekken. Dit geldt met name voor de banken die separaat beleid hebben voor eigen gebruik en separaat beleid voor commercieel vastgoed.

Eigen gebruik

Eigen gebruik betekent dat het pand wordt aangekocht voor je eigen bedrijfsactiviteiten en dus ook door je onderneming (en) gebruikt word. Dit betekent in de praktijk ook dat je het pand kan kopen in de holding en mag verhuren aan de eigen ondernemingen. Belangrijk is dan wel dat je dan (indirect) 100% eigenaar bent van de onderliggende ondernemingen. De maximale financiering in eigen gebruik situaties bedraagt 90% van de taxatiewaarde.

Commercieel vastgoed

Onder commercieel vastgoed wordt verstaan wanneer het bedrijfspand wordt verhuurd aan derden (externe partijen) op basis van een huurcontract. De maximale financiering voor een zakelijk lening voor commercieel vastgoed is 65% van de taxatiewaarde.

Gecombineerd gebruik

Wanneer je het bedrijfspand grotendeels in eigen gebruik hebt en deels verhuurt, dan bieden een aantal banken hiervoor ruimte in hun beleid. Dat betekent dat de financiering kan worden gezien als eigen gebruik en tot maximaal 50% van het oppervlak mag worden verhuurd aan derden. Alternatieve financiers maken hierin minder onderscheid. Hier ben je flexibeler in het gebruik.

Als het bedrijfspand ook een bedrijfswoning(en) omvat, wordt het waarschijnlijk niet gefinancierd door de traditionele financiers. Er zijn alternatieve financiers die op de waarde van het totale object kunnen financieren. De financieringshoogte is dan afhankelijk van de grootte van de bedrijfswoningen ten opzichte totale oppervlakte van het bedrijfspand.

Financiers: banken en alternatieve financiers

Het financieringslandschap laat zich op hoofdlijnen indelen in de traditionele grootbanken en de (nieuwere) alternatieve financiers. Kort gezegd zullen de banken kijken naar het geheel (ondernemer, onderneming en onderpand) en de alternatieve financiers kunnen de focus met name leggen op het onderliggende pand.

Financieringstraject banken

Bij eigen gebruik- situaties hanteren banken de volgende financieringsnormen:

- Het meest gebruikelijke is een maximale financiering van 80% van de taxatiewaarde;
- Heeft het bedrijfspand een energielabel A t/m C, dan verstrekken zij maximaal 90% van de taxatiewaarde. Dit geldt dus bijna altijd voor nieuwbouw objecten,;

Richtlijn / voorwaarden condities van een financiering via de bank:

- Banken hanteren een looptijd van 20 jaar, wat neerkomt op een jaarlijkse lineaire aflossing van 5%;
- Het indicatieve rentetarief ligt tussen 2,5% en 4,0% per jaar;
- De banken zullen altijd als zekerheid vragen een hypothecaire inschrijving op het onderliggende pand, verpanding van de activa en soms ook een persoonlijke borgstelling.

Banken vragen voor het doorlopen van een financieringstraject doorgaans om de volgende informatie:

- Jaarrapporten van de afgelopen 2 jaar incl. consolidatie;
- Prognose van lopende jaar;
- IB-aangiftes van de afgelopen 2 jaar;
- Koopovereenkomst;
- Eventueel koop-aanneemovereenkomst (bij nieuwbouw);
- NRVt-taxatie van het object.

Gezien het behoudende karakter van banken leunen zij sterk op de ondernemer en de resultaten binnen het bedrijf. Wanneer de betaalbaarheid niet kan worden aangetoond en er sprake is van een negatief eigen vermogen, zullen banken meestal niet (willen) financieren.

Financieringstraject alternatieve financiers

Alternatieve financiers zijn doorgaans financieringspartijen die meer vastgoed georiënteerd financieren en met een hoger risico willen financieren. Zij zijn eerder bereid afwijkende bedrijfspanden (zoals bedrijfspand met bedrijfswoning) te financieren. Zij leunen hier minder nadrukkelijk op de resultaten binnen het bedrijf.

De alternatieve financiers hanteren op hoofdlijnen de volgende financieringsnormen:

- Een maximale financiering van 70% van de taxatiewaarde;
- Afhankelijk van de financier en aflossingscapaciteit is soms een verstrekkingnorm van meer dan > 80% haalbaar;
- De alternatieve financiers bieden naast financieringen voor eigen gebruik, ook financieringsmogelijkheden voor gecombineerde panden (deels verhuurd), volledig verhuurde panden, recreatiepanden, bedrijfspanden met bedrijfswoningen, woon/ winkelpanden.

Richtlijn / voorwaarden condities van een financiering via een alternatieve financier:

- De financiers zijn soms bereid bij een financieringshoogte van 50% van de waarde, om de lening aflossingsvrij te verstrekken;
- De financiers hanteren een looptijd tussen 10-20 jaar en een jaarlijkse aflossing tussen 0-4%. Dus mogelijk aflossingsvrij;
- De meeste financiers hanteren flexibele aflossingsvoorwaarden zodat de lening boetevrij geheel of gedeeltelijk kan worden afgelost. Dit maakt dat je de lening kosteloos kan herfinancieren naar bijv. een bank ;
- Het indicatieve rentetarief ligt tussen 5,5% en 6,5% per jaar;

- De financiers zullen als zekerheid vragen een hypothecaire inschrijving op het onderliggende pand en in veel gevallen dient ook hoofdelijk meegetekend te worden.

De (alternatieve) financiers vragen voor het doorlopen van een financieringstraject vrijwel altijd om de volgende informatie:

- Jaarrapporten of tussentijdse cijfers;
- Recente IB-aangifte;
- Koopovereenkomst;
- Eventueel koop-aanneemovereenkomst (bij nieuwbouw);
- NRVt taxatie, niet in alle gevallen.

De (alternatieve) financiers zijn steeds vaker een passend en interessant alternatief op de banken. Met name omdat ze flexibeler zijn in hun voorwaarden en nadrukkelijk de focus kunnen leggen op het pand en minder op de ondernemer en onderneming. Dit betekent dat er mogelijkheden liggen voor ondernemingen die minder dan 2 jaar bestaan en (beperkte) resultaten hebben. Daarnaast kunnen zij meer afwijkend vastgoed financieren en hanteren zij veelal kortere doorlooptijden dan de bank.

Rekenvoorbeeld casus aankoop bedrijfspand

Via dit rekenvoorbeeld maken we inzichtelijk wat het verschil is in financierslasten tussen de reguliere banken en de alternatieve financiers.

Stel: je koopt een bedrijfspand van EUR 350.000,-- (koopsom) en wenst hiervan EUR 245.000,-- te financieren (70% van de aankoopsom). Hoe zien dan beide financieringsplaatjes eruit:

De reguliere banken:

Omschrijving	Bedrag/percentage
Lineaire lening met een looptijd van 10 jaar	€ 245.000,-
Rente 3 jaar vast 3,5%	€ 8.575,- per jaar
Aflossing 5% per jaar	€ 12.250,- per jaar
Boetevrije aflossing	per jaar max 5% van de oorspronkelijk leensom
Eenmalige afsluitprovisie	€ 1.000,-
Totale maandelijkse financieringslast	€ 1.735,- per maand

Alternatieve financiers:

Omschrijving	Bedrag/percentage
Lineaire lening	€ 245.000,-
Rente 5 jaar vast 6,5%	€ 15.925,- per jaar
Aflossing	€ 3.500,- per jaar
Boetevrije aflossing	Geheel of gedeeltelijk
Eenmalige afsluitkosten	2,45% per jaar (na korting via Financiering-Bedrijfspannen)
Totale maandelijkse financieringslast	€ 1.619,- per maand

Verschillen/ conclusie

- Bij de aankoop van een bedrijfspand, financieren de banken doorgaans een hoger bedrag van de taxatie tot 90%) dan bij de alternatieve financiers (tot ongeveer 70%);
- Ondanks de hogere rente bij de alternatieve financiers, zijn de maandelijkse lasten lager. Dit komt door de fors lagere vaste aflossing. Dit verschil lijkt bij de huidige rente ontwikkeling alleen maar groter te worden;
- De eenmalige kosten liggen bij de alternatieve financiers wel substantieel hoger dan bij de banken. Daar staat wel tegenover dat de voorwaarden flexibeler zijn en je mag doorgaans boetevrij aflossen;

Kosten bij aankoop bedrijfspand

Bij aankoop van een bedrijfspand dien je rekening te houden met de volgende kosten:

Kosten koper bij aankoop bestaand bedrijfspand

- Overdrachtsbelasting van 8% over de koopsom van het bedrijfskosten;
- BTW van 21% wanneer het pand korter dan 2 jaar geleden in bedrijf is genomen;
- Kosten van notaris en taxatie en bedragen gemiddeld zo'n EUR 3.000,-- eenmalig.

Kosten koper bij aankoop nieuwbouw bedrijfspand

- Geen overdrachtsbelasting;
- Wel BTW van 21%;
- Kosten van notaris en taxatie en bedragen gemiddeld zo'n EUR 3.000,--.

Provisies en bemiddelingskosten

Bij financieringstrajecten met banken dien je rekening te houden met eenmalige afsluitprovisies van EUR 500,-- tot EUR 2.500,--. Deze eenmalige afsluitprovisies liggen

bij alternatieve financiers liggen tussen de 1% en 2,5% van de leensom.

Werk je samen met een intermediair of adviseur? Hou dan rekening met aanvullende kosten.

Financiering-Bedrijfspanden: Hoe kunnen wij je helpen?

Wij zijn een onafhankelijke partij en bemiddelen tussen banken, financiers en degenen die een financiering zoeken. Wij bieden zelf geen financieringen aan en ontvangen geen commissie van deze financiële instellingen. Daardoor hebben wij er geen persoonlijk voordeel bij om een bepaalde financiële aanbieder te adviseren en zijn dus onafhankelijk.

Waarom kiezen voor Financiering-Bedrijfspanden

- Wij zijn de vastgoedexpert voor bedrijfspanden met toegang tot alle relevante financiers;
- Je ontvangt de scherpste financierings offertes voor je bedrijfspan;
- Je krijgt een vaste adviseur/aanspreekpunt tijdens het gehele financieringstraject;
- Volledige ondersteuning en advies bij het verduurzamen van je bedrijfspan;
- Onze diensten bieden wij tegen scherpe en transparante tarieven/voorwaarden;
- Duidelijk en onafhankelijk advies met korte doorlooptijden;
- Betalingsafpraak bij acceptatie aanbieding financiering

De kosten voor onze dienstverlening zijn:

Omschrijving	Bedrag/percentage
Intakegesprek	Gratis
Startfee bij aanvang	€ 750,- (excl. BTW)
Succesfee bij afronding	1% over leensom excl BTW, bij financieringen tot 500.000 euro, met een minimum van EUR 1.950,- excl BTW. Bij financieringen boven dit bedrag zijn de kosten in overleg.

Benieuwd wat wij voor je kunnen betekenen op het gebied van de financiering van je bedrijfspand? Neem contact op en plan gratis een intakegesprek in.

Neem vrijblijvend contact met ons op

Heb je als ondernemer een wens voor een MKB financiering voor je onderneming?

Neem dan vrijblijvend contact met Finding? FINDING is (zuster) onderneming binnen de groep en richt zich als zelfstandig en onafhankelijk advieskantoor op MKB-ondernemers in brede zin. FINDING heeft als doel MKB ondernemers te ondersteunen en begeleiden naar best passende financieringsoplossing met producten als leasing, factoring of lening/ werkkapitaal. FINDING werkt samen met alle relevante zakelijke financiers.



www.finding.nl