

samen
in business



De foto heeft geen relatie met de inhoud van dit artikel.

Top of flop?

Een bedrijfspand kopen uit faillissement? Het blijft opletten geblazen.

Elke crisis kent winnaars en verliezers. Voor koopjesjagers op de markt van zakelijk vastgoed biedt het huidige economische tij volop kansen. Regelmatig kun je voor een appel en een ei een bedrijfspand overnemen uit een faillissement. Dat kan soms heel verleidelijk zijn. Voorzichtigheid is echter geboden, waarschuwen NVM-bedrijfsmakelaars.

Je kunt het vergelijken met het starten

van een onderneming. Ook dan moet je van tevoren goed onderzoek doen. Dat geldt ook wanneer je een bedrijfspand koopt. Weet je wel precies wat je koopt? De curator wil een (zakelijk) faillissement vlot afwickelen in het belang van de schuldeisers. Het betekent dat hij of zij liefst op zo kort mogelijke termijn een koper voor het zakelijk onroerend goed wil vinden. Het is logisch dat het prijskaartje

daardoor vaak aantrekkelijk is.

Als gezegd: als koper moet je goed weten wát je koopt. Je wilt tenslotte geen spreekwoordelijke kat in de zak kopen. De bedrijfsmakelaar is de aangewezen persoon om je hierover te adviseren. Die hakt immers dagelijks met het bijltje. De bedrijfsmakelaar weet wat er speelt en wat een bedrijfsobject echt waard is.

De curator kan bij een onderhandse verkoop nooit garanties geven. Bij meningsverschillen en misverstanden achteraf kun je geen verhaal halen. Na afronding van de overname uit faillissement sluit de curator

namelijk alle aansprakelijkheid uit. Door een bedrijfsmakelaar in te schakelen, kun je verrassingen en risico's voorkomen.

Goed om te weten: volledige financiering van de aankoop van een bedrijfspand is tegenwoordig vrijwel onmogelijk. Een belegger of ondernemer die zijn slag wil slaan, moet daarom over voldoende eigen middelen beschikken. Het motto 'cash is king' geldt nu meer dan ooit.

Meer weten? www.fundainbusiness.nl/ bedrijfsmakelaars



Mikloos Knijff
Noordland Makelaars

Overname bedrijfspand uit een faillissement niet zonder risico's

Veel ondernemers hebben hun opgebouwde reserves de afgelopen tijd langzaam zien verdampen. Debet daaraan is het heersende economische klimaat. Een gesprek met de bank is vaak de laatste strohalm.

Bezit de onderneming vastgoed, dan vraagt de bank om een recent taxatierapport. Daarmee wordt het probleem echter eerder groter dan kleiner. De vastgoedprijzen zijn namelijk gedaald. De hypotheek is daardoor vaak hoger dan de waarde van het onderpand. In plaats van extra krediet te verstrekken, verplicht de bank de ondernemer een deel van de hypotheeklening af te lossen. Een faillissement is dan vaak onvermijdelijk. Een onder-

handse verkoop levert op dit moment meestal niet de optimale prijs op, om van de opbrengst bij een veiling maar te zwijgen.

Voor kopers liggen er dan dus kansen. Belangrijk om te weten: de curator geeft nooit enige vorm van garantie aan kopers van een bedrijfspand uit faillissement. Wie kansen wil benutten en risico's wil uitsluiten, schakelt daarom een bedrijfsmakelaar in. Die beoordeelt het pand en let bijvoorbeeld op de staat van onderhoud. Doorgaans is daar in de voorafgaande jaren op bezuinigd.

De makelaar is ook op de hoogte van andere risico's en weet welke procedures je moet volgen. De onderhandelingen met

de bank of de curator zullen daardoor succesvoller verlopen.

Daarnaast kent de bedrijfsmakelaar de markt. Hij weet precies welke transacties er de laatste tijd zijn geweest. Op basis van die kennis kan hij uitstekend adviseren over de hoogte van een bieding. Zo weet je zeker dat je niet te veel gaat betalen.

De marktwaarde van een bedrijfspand ligt in deze tijd vaak nog lager dan de koper denkt. Dat heeft alles te maken met de houding van banken. Die zijn uiterst terughoudend met het financieren van vastgoed. Zo ontstaat een neergaande spiraal. Het gevolg is dat prijzen alleen maar meer onder druk komen te staan.

Column