

Hoe een retailer een winkelpand koopt

04-05-2016 10:38

Door Peter Wolfsen
Retailadviseur bij Accon avm

Ondernemers in de retail kunnen een hoop geld besparen op hun huisvestingskosten door hun winkelpand te kopen in plaats van te huren. Die besparingen kunnen oplopen tot soms wel 25 procent. Voor de mensen die nu denken 'retail en vastgoed, dat gaat geen enkele bank financieren' heb ik nieuws: banken zijn wel degelijk bereid om de aankoop van een winkelpand te financieren. Mits je een goed onderbouwd financieringsplan hebt.

Eerder dit jaar hielp ik een modeondernemer. Hij had de kans om het winkelpand, dat hij al jaren huurde, te kopen. Al snel bleek dat het kopen van het pand hem een enorm voordeel zou opleveren. Uitgaande van de WOZ-waarde en de lage rente kon hij een besparing op de huisvestingskosten realiseren van liefst 25 procent. De ondernemer twijfelde echter. Want zou de bank zo'n transactie wel willen financieren? Bankens zijn tegenwoordig zo streng met het verstrekken van leningen, dacht de ondernemer. En dan ook nog de combinatie vastgoed én retail?

Waarom een bank wel wil financieren

Ik moet eerlijk toegeven dat ook ik hem niet veel kans gaf. Als de bank al zou willen financieren, dan zouden ze dat vast niet volledig willen doen. Ik werd echter positief verrast: de bank wilde honderd procent financieren. Waarom? Dit waren de redenen:

- Het financieringsplan was onderbouwd met de juiste kengetallen, zoals marges, omzet per vierkante meter en arbeidsproductiviteit. Daardoor beschikte de bank over de juiste informatie om een goede afweging te maken.
- Er lagen goed onderbouwde prognoses op het gebied van investeringen, exploitatie en liquiditeit op tafel.
- De ondernemer had externe kennis ingehuurd, namelijk een vastgoedspecialist en een retailadviseur. Dat werd sterk gewaardeerd door de bank.
- De ondernemer had een eigen financiële inbreng, in de vorm van de kosten koper.

Eigen inbreng

Het voorbeeld van de modeondernemer toont aan dat het voor retailers nog steeds mogelijk is om de financiering van een winkelpand rond te krijgen bij een bank. Ondernemers die koopplannen hebben, zou ik dan ook willen adviseren om uit te gaan van het positieve en de juiste gegevens voor de aankoop te verzamelen. Dat kan u in de toekomst een hoop geld schelen op het gebied van huisvestingskosten. En laat u niet afschrikken door het meebrengen van eigen geld. Inbreng van eigen middelen is belangrijk, maar dat bedrag hoeft lang niet altijd 25 tot dertig procent van de aankoopprijs te zijn.