

Wonen boven winkels: haal meer uit uw leegstaande verdiepingen

Wonen boven winkels: haal meer uit uw leegstaande verdiepingen

Bent u eigenaar van leegstaande verdiepingen in de Deventer binnenstad? Dan heeft u mooie kansen op meer rendement. Door de verdiepingen geschikt te maken voor bewoning. Dat levert u meerdere voordelen op:

- Huuropbrengsten zorgen voor een aantrekkelijk direct rendement. Herontwikkeling betekent bovendien dat uw pand in waarde stijgt.
- Bewoning voorkomt achterstallig onderhoud en hoge kosten op termijn.
- Bewoning zorgt voor levendigheid. Geen donkere, verwaarloosde bovenverdiepingen meer die een negatief effect hebben op ondergelegen winkels.

WBWD heeft de kennis

Geïnteresseerd in het verbouwen van uw leegstaande verdiepingen? Laat u dan bijstaan door Wonen Boven Winkels Deventer (WBWD). Al sinds 2000 verbouwen wij leegstaande verdiepingen tot woonruimte. Zo zijn inmiddels al ruim 150 woningen gerealiseerd in de binnenstad van Deventer. Wij delen graag onze kennis en ervaring met u en kunnen u in alle fasen van de herontwikkeling helpen. In deze flyer vertellen wij u hier meer over.

Gunstige markt

Het renoveren van uw leegstaande verdieping is in vele opzichten interessant. Panden in de Deventer binnenstad zijn meer waardevast dan het vastgoed in de wijken eromheen. De vraag naar wonen in het centrum overstijgt al jaren het aanbod. Dat blijft voorlopig ook zo: nieuwbouw wordt namelijk maar mondjesmaat toegevoegd. Hierdoor zijn de huurprijzen – ook tijdens de recente huizen crisis – vrij stabiel gestegen. Bovendien is het wonen in de binnenstad bij verschillende doelgroepen populair. De kans dat u uw verdiepingen verhuurt, is dus zeer groot.



Financieel aantrekkelijk?

Er komt best wat kijken bij het verbouwen van leegstaande verdiepingen in de binnenstad. De belangrijkste vraag is natuurlijk of zo'n investering financieel verantwoord is. Uit een rekenvoorbeeld blijkt hoe aantrekkelijk het renoveren van leegstaande verdiepingen kan zijn.

Stel, u heeft een pand in de binnenstad. De begane grond verhuurt u aan een exploitant, de drie verdiepingen boven de winkel worden niet gebruikt.

Oppervlakte winkel	100 m ² VVO ¹
Oppervlakte 1 ^e verdieping	100 m ² GBO
Oppervlakte 2 ^e verdieping	100 m ² GBO
Oppervlakte 3 ^e verdieping	60 m ² GBO
Huurprijs winkel (p/j)	€ 15.000
Huurprijs 1 ^e verdieping (p/j)	-
Huurprijs 2 ^e verdieping (p/j)	-
Huurprijs 3 ^e verdieping (p/j)	-
Onderhoud/beheer (p/j)	€ 1.950

Huur: 0	Waarde: 0
Huur : 0	Waarde : 0
Huur : 0	Waarde : 0
Huur : 15K p/j	Waarde : 176K

Scenario winkel door exploiteren

Verdieping	Huurprijs per maand	Huurprijs per jaar	Rendement	Waarde
BG	€ 1.250	€ 15.000	8%	€ 176.250
1	-	-	5%	-
2	-	-	5%	-
3	-	-	5%	-
Totale waarde				€ 176.250

¹ Bij winkels wordt doorgaans gesproken van vierkante meters verhuurbaar vloeroppervlak (VVO), bij woningen wordt de term gebruiksoppervlak (GBO) gebruikt.

U vraagt WBWD om te berekenen of verbouwen zinvol is. Uit onze scan blijkt dat de renovatie van de drie verdiepingen € 300.000,- kost. Daar staan huuropbrengsten tegenover. De appartementen op de 1^e en 2^e verdieping leveren maandelijks € 850,- huur op. De zolder is wat kleiner en wordt verhuurd voor € 510,- per maand. In totaal levert de investering u jaarlijks € 26.500,- op; een rendement van 8,8 procent. Bovendien zorgt de investering voor een waardesprong van € 520.000,- voor het pand als geheel.

Oppervlakte winkel	100 m ² VVO
Oppervlakte 1 ^e verdieping	100 m ² GBO
Oppervlakte 2 ^e verdieping	100 m ² GBO
Oppervlakte 3 ^e verdieping	60 m ² GBO
Huurprijs winkel (p/j)	€ 15.000
Huurprijs 1 ^e verdieping (p/j)	€ 10.200
Huurprijs 2 ^e verdieping (p/j)	€ 10.200
Huurprijs 3 ^e verdieping (p/j)	€ 6.120
Onderhoud/beheer (p/j)	€ 5.398

Huur: 6,1K p/j	Waarde: 100K
Huur : 10,2K p/j	Waarde : 200K
Huur : 10,2K p/j	Waarde : 200K
Huur : 15K p/j	Waarde : 176K

Scenario verdiepingen renoveren tot 3 woningen

Verdieping	Huurprijs per maand	Huurprijs per jaar	Rendement	Waarde
BG	€ 1.250	€ 15.000	8%	€ 176.250
1	€ 850	€ 10.200	5%	€ 199.920
2	€ 850	€ 10.200	5%	€ 199.920
3	€ 510	€ 6.120	5%	€ 119.952
Totale waarde				€ 696.042

Wat komt er kijken bij verbouw?

Behalve de vraag of de investering financieel aantrekkelijk is, spelen er nog diverse andere zaken bij de verbouw van uw verdiepingen:

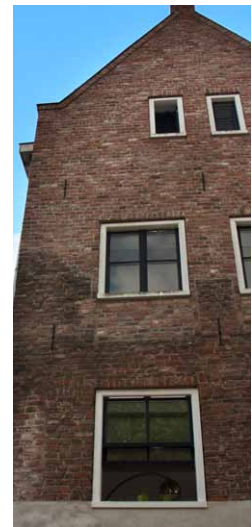
- Mogen uw verdiepingen worden bewoond? Goed nieuws: gemeente Deventer heeft het wijzigen van de functie op de verdiepingen naar wonen goed geregeld.
- Mag u volgens het bestemmingsplan op-, aan- of bijbouwen? De ontsluiting van de verdiepingen is vaak een belangrijk knelpunt. U wilt liever niet dat dit ten koste gaat van het winkelvloeroppervlak op de begane grond. Het is daarom slim om te kijken of de verdiepingen aan de achterkant bereikbaar zijn te maken. Op omgevingsloket.nl kunt u checken of hiervoor een vergunning nodig is.
- De verdiepingen moeten voldoende brandveilig zijn. De bouwtechnische voorschriften op dit gebied staan in het Bouwbesluit. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het voorkomen van brandoverslag tussen verdiepingen en het zorgen voor veilige vluchtwegen.
- Bij kleine projecten bent u volgens de gemeente niet verplicht om parkeerplaatsen voor auto's te realiseren. Voor hun comfort is het wel belangrijk dat bewoners hun fiets veilig dichtbij hun appartement kunnen stallen.



Hoe verder? WBWD helpt

Wilt u onderzoeken of u uw leegstaande verdiepingen geschikt kunt maken voor bewoning? WBWD kan u in alle fasen van de herontwikkeling helpen. In het kort ziet het verbouwproces er als volgt uit:

- Plan maken: welke mogelijkheden voor bewoning zijn er, wat zijn de kosten en hoe vertalen wij dit in een vergunningaanvraag. Ook de financiering van het project wordt onderzocht.
- Aanvraag vergunning: uw plan wordt getoetst aan het bestemmingsplan en overige wet- en regelgeving, zoals het Bouwbesluit, de Welstandsnota en de Monumentenwet.
- Kiezen van aannemer: wie gaat het werk uitvoeren, wat spreken we af en hoe ziet de werkvoorbereiding eruit.
- Uitvoering van verbouw
- Verhuur van woningen. U kunt het commercieel, technisch en administratief beheer zelf doen of dit uitbesteden. Wij vertellen u graag wat er komt kijken bij het vinden van huurders, het afsluiten van huurcontracten, het onderhoud en het innen van de huur.



Fikse korting op quick scan

WBWD kan voor u een quick scan van uw verdiepingen doen. Deze geeft inzicht in de mogelijke kosten en opbrengsten van een verbouwing. Op basis hiervan kunt u een weloverwogen beslissing nemen. Voor de quick scan betaalt u tijdelijk geen € 750,- (ex btw), maar slechts € 150,- (ex btw).

Meer weten?

Wilt u meer informatie, een vrijblijvend gesprek of een quick scan aanvragen, neem dan contact met ons op, telefoon: 0570 504 130, mail: info@wbwd.nl

