



van den
Heuvel
MAKELAARS

Oostwal 241, 5341 KN Oss
Postbus 2, 5350 AA Berghem
T: 0412 - 40 50 22
F: 0412 - 40 50 24
www.vandenheuvel.nl
oss@vandenheuvel.nl

U heeft ons verzocht een inschatting / indicatie te geven van de huurprijs / m² voor de winkel- en horeca ruimte in het voormalig Raadhuis van Ravenstein aan de St. Luciastraat 2. Hiervoor hebben wij van u een aantal plattegronden ontvangen met hierop aangegeven de situering van de winkel en horeca gedeelten.

Op voorhand willen wij u er op wijzen dat de hierna genoemde huurprijzen / m² een inschatting / indicatie is en nadrukkelijk geen taxatie. Voor een taxatie dient er een rapport uitgebracht te worden wat voldoet aan de eisen van het NRVt. Deze inschatting / indicatie voldoet daar op geen enkele wijze aan en past niet binnen de NRVt. Daarnaast is de ontvangen informatie te gering om tot een goed waarde advies te komen in deze.

Om bij benadering toch een reële inschatting / indicatie te geven van een mogelijke huurprijs is in deze ook overleg geweest met de heer Willems van Ries Willems bedrijfsmakelaardij. De heer Willems is geraadpleegd omdat deze meer ervaring heeft binnen de horecamakelaardij.

De overwegingen voor het geven van een inschatting / indicatie hebben we onderstaand weergegeven en zijn mede bepalend voor de haalbaarheid.

- Het object is "maar" gelegen in Ravenstein en geen grote stad;
- Het betreft een monumentaal pand met een volstrekt foute routing en indeling;
- Er is een gebrek aan parkeerplaatsen voor passanten en bezoekers;
- De maas heeft enerzijds een toeristische waarde en aantrekkingskracht doch anderzijds vormt het ook een natuurlijke grens / barrière en beperkt daardoor een goede toestroom van toeristen / recreanten;
- Horeca op de eerste verdieping en de keuken op de begane grond betekent altijd inzet van extra personeel om op de juiste wijze aandacht te geven en de klant te bedienen (gaat ten koste van de winst);
- Bovenstaande geldt ook voor het terras. Onlogisch gelegen en ook hier is inzet van extra personeel nodig om de gast voldoende aandacht te geven en te bewegen tot het bestellen van een tweede drankje (of meer);

De gemeente verzorgt de verbouwing zoals aangegeven. Hierbij gaan we dan uit van de situatie dat van een horecakaar object de wanden, vloeren, plafonds en infrastructuur al goed zijn. De horeca huurder dient dan uitsluitend te zorgen voor de inventaris, keuken-apparatuur, vetafscheider en luchtafzuiger met ontgeuringsfilter. Deze inrichting kost zo maar ruim € 150.000,--.

Ook voor de winkel nemen we aan dat de winkelier "slechts" voor de inrichting dient zorg te dragen.

Uitgaande van een situatie van circa 70 zitplaatsen en bij gebruikmaking van alle zitplaatsen is de omzet naar verwachting maximaal € 380.000,= á € 400.000,--. De SRA samenwerkende accountants heeft een publicatie uitgegeven over de huisvestingskosten van gemiddelde horecabedrijven en komt dan op een huisvestingslast van ca. 7,5-8% van de netto omzet. Dat zou in dit geval voor horeca op de begane grond en goede locatie neerkomen op circa € 110,-- tot 120,-- / m². Aan deze locatie kleven echter wel een aantal nadelen zoals eerder genoemd.

Om het geheel levensvatbaar te maken is een lage huurprijs aan te raden en een goed ondernemer de kans te geven een zaak op te bouwen.

Op basis van bovenstaande overwegingen komen wij tot een inschatting / indicatie van een huurprijs per m² voor:

- het horecadeel van € 75,-- tot € 80,--;
- de winkel van € 70,-- tot € 75,--.

Ter overweging willen we ook nog de gedachte meegeven om er een boetiekhotel van te maken. Luxe kamers en het ontbijt bv bij de Keurvorst.

Brengt naar verwachting meer op en bekijk dan na 10 jaar de situatie opnieuw. Mogelijk wil de exploitant van bv de Keurvorst of Donato het beheer wel doen. Misschien is het zinvol om samen met ons (en lokale ondernemers) eens te brainstormen over de (horeca-) mogelijkheden.

Wij vertrouwen u hiermee van dienst te zijn geweest. Het is nadrukkelijk geen taxatie en in die zin kunnen wij dan ook geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor het gebruik van deze huurprijzen. Mochten er uwerzijds nog vragen zijn dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,
Van den Heuvel Makelaars

Frans van den Heuvel RM, RT
Frans@vandenheuvel.nl