

NIEUWS BRIEF



Eigenarenvereniging Vastgoed Alkmaar
december 2013

**DON'T MENTION
THE CRISIS**

Nummering?

**BIJEENKOMST
HUURPRIJS-
AANPASSING**

**FIJNE KERSTDAGEN EN
EEN VOORSPOEDIG 2014!**



VAN DE VOORZITTER

Vorige week was ik aanwezig bij een bijeenkomst, waar een inleiding werd gegeven over de huidige toestand van de economie en hoe het zover kon komen. Van het verhandelde werd je niet vrolijk, kan ik u melden. Na afloop van de toespraak werd gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen.

Eén van de aanwezigen deed daarbij de suggestie om het woord “crisis” in de ban te doen. Voor elke keer, dat dit woord alsnog zou worden uitgesproken tijdens deze vergadering, zou degene, die dat zei, een bedrag van Euro 5,- in de pot moeten doen, waarna het totaalbedrag richting een goed doel zou gaan. Helaas werd uiteindelijk de pot goed gevuld, want een ieder had wel wat te melden over de huidige economische en financiële aangelegenheden. Is dit nu een schoolvoorbeeld van “de kop in het zand steken”? Misschien. Vanzelfsprekend is een positieve grondhouding ten opzichte

van de economie uitstekend, maar we hoeven de feitelijkheden niet uit het oog te verliezen. Het lijkt heel langzaam, maar zeker iets beter te gaan. In de bouw ondervinden de architecten dit als eerste, daarna volgen de hoeveelheid aangevraagde bouwvergunningen, waarna ook de aannemers en zzp'rs aan de slag kunnen.

Zou er licht zijn aan het einde van de donkere tunnel, waarin we al gedurende vijf jaar zitten? De waarde van het commercieel bedrijfsomroerend goed lijkt te stabiliseren. Ondernemers-winkeliers hebben echter nog steeds moeite om het hoofd boven water te houden. Dit was dan ook de reden, dat vanuit de EVA in november een seminar is georganiseerd, waar bedrijfsmakelaar Freek de Miranda heeft uitgelegd, wat de mogelijkheden van huuraanpassing in de relatie tussen huurder en verhuurder zijn. Elders in deze Nieuwsbrief treft u een verslag van deze bijeenkomst aan.

Don't mention the crisis

Bepaald gelukkig is de Eigenarenvereniging met het feit, dat, ondanks bezwaren van de Provincie, de plannen tot het weer tweerichtingverkeer maken van de Kanaalkade, door het college van B&W en de gemeenteraad worden doorgezet.

Indien een en ander is verwezenlijkt, dient er wel een PR-campagne in de regio te volgen, zodat ook inwoners van buiten Alkmaar bekend worden met het feit, dat de binnenstad weer veel beter bereikbaar is geworden.

Ook op Overstad lijkt er beweging te bespeuren: inmiddels is er kennelijk een begin gemaakt met de renovatie- en verbouwingswerkzaamheden in en om de Noorder-Arcade door AM. In april zal, naar verwachting, dit gedeelte worden opgeleverd. Het bioscopencomplex zal worden gerealiseerd en er wordt ontwikkeld op het oude perceel van Amafilter. Projectontwikkelaar Hein Jong gaat al jaren gestaag door met het bouwen van nieuwe winkelcomplexen. Duidelijk is, dat de gemeente in Overstad uitsluitend “faciliterend” zal optreden. De EVA is van mening, dat een zekere mate van regie bij de (her-)ontwikkeling van Overstad de gemeente wel zou passen.

Het jaar 2013 loopt ten einde. Laten we hopen, dat het nieuwe jaar aanmerkelijke verbeteringen in de economische toestand zal brengen. In dat geval zullen we wellicht het woord “crisis” eind 2014 uit het woordenboek kunnen schrappen. Namens het bestuur van EVA wens ik u allen mooie feestdagen en een uitstekend 2014 toe.

Rob Jenné
voorzitter



NUMMERING?

In mei van dit jaar werd het winkelgebied binnenstad Alkmaar gecertificeerd: de eerste ster van het Keurmerk Veilig Ondernemen

werd uitgereikt. Inmiddels is de KVO-werkgroep (waarin ook de EVA is vertegenwoordigd) bezig om actie te ondernemen richting het behalen van de tweede ster.

In het Audit-rapport van de Kiwa, opgesteld voorafgaande aan de eerste certificering, stond vermeld, dat er aan de zijde van de

pandeigenaren één omissie kenbaar was geworden, namelijk het op veel panden ontbreken van huisnummers. Vooral bij panden aan de Laat en de Langestraat, maar ook in de tussenstraten, bleek dit het geval te zijn. Zowel de politie, als de brandweer meldde, dat zij daar problemen mee ondervonden.

Huisnummering is een verplichting voor de eigenaren van de panden. Dit staat in de Adressenverordening (art. 6) van de gemeente Alkmaar. Wij adviseren u dan ook ervoor zorg te dragen, dat aan uw pand(en) een huisnummer wordt bevestigd. Het veilig ondernemen zal daardoor worden bevorderd, wat bevorderlijk is voor het ondernemersklimaat in het centrumgebied van Alkmaar.



VRAGEN ROND HUURPRIJS- AANPASSING

Freek de Miranda in actie

Tijdens de laatste ledenvergadering van EVA op 22 april werd door een aantal leden aan het bestuur gevraagd aandacht te besteden aan de problematiek rond onder druk staande huurcontracten en de vragen voor huurprijsaanpassing. Afgelopen 18 november sprak de heer Freek de Miranda, makelaar bij Bregman Bedrijfsmakelaardij, over deze kwestie tijdens een goed bezochte bijeenkomst in Hotel Kings Inn.

De ontvangst door onze gastheer ging gepaard met een korte introductie van het hotel en de geschiedenis van het pand, voorheen bekend als het pand van Henke.

De heer De Miranda trapte daarna af met een introductie van hemzelf en Bregman Makelaardij, en schotelde de landelijke en lokale cijfers omtrent verhuur, prijzen en leegstand voor. Daaruit blijkt dat het aanbod nog nooit zo groot, de leegstand nog nooit zo hoog en de koop- en huurprijzen verder verlaagd zijn. De situatie in Alkmaar is zo, dat er op het moment van presenteren 95 winkels leeg stonden, en er tot dan toe acht geregistreerde transacties zijn geweest, t.o.v. 11 over heel 2012. Daarbij moet aangetekend worden dat transacties vanaf 100 m² geregistreerd worden, de kleinere niet. De heer De Miranda rekent voor dat er in deze markt een voorraad winkelvloeren is,



goed voor 2,5 jaar. Wat dat betekent weten wij maar al te goed: niet alleen leegstand is aan de orde, maar ook de vraag vanuit de markt om flexibeler met huurprijzen om te gaan. Immers, laag consumentenvertrouwen leidt tot minder aankopen, leidt tot minder omzet en leidt tot druk op de huurprijs. Maar moet je dan als eigenaar zo maar tot verlaging overgaan? Uiteraard niet. Van belang is eerst goed te bepalen, wat in de huidige markt een reële huurprijs is. Factoren als locatie, passanten en grootte spelen hier een rol in. Vervolgens is er een wettelijk en contractueel kader waarbinnen de afspraken gelden. Maar er is ruimte om op een verstandige manier met de vragen rond huurprijs om te gaan.

Een heel belangrijke factor is de band tussen huurder en verhuurder. Kennen we elkaar? Is de ondernemer uit het juiste hout gesneden? Wordt de nering aan veranderende omstandigheden aangepast? Is er al een lange relatie? En, last but not least, stel dat er een aanpassing gedaan wordt, gaat dat de huurder helpen?

Om daadwerkelijk tot aanpassing te komen zijn verschillende scenario's te bedenken: geen indexering, tijdelijke korting, structurele korting, et cetera.

In ieder geval; het blijkt wel dat de kwestie de gemoederen bezighoudt want er ontstaat een discussie onder de aanwezigen over deze en aanverwante kwesties waarbij men elkaar ondersteunt met advies, praktijkvoorbeelden en goede raad.

De presentatie van de heer De Miranda staat in z'n geheel op de website van uw vereniging. Daar leest u alle informatie uit de presentatie terug. Heeft u specifieke vragen of opmerkingen omtrent deze kwestie? Zoekt u persoonlijk advies aangaande uw huurder? Schroom niet en stuur een mail aan vvecentrumalkmaar@xs4all.nl
Bellen kan ook: uw voorzitter dhr. Jenné is bereikbaar onder nummer 06 41 88 62 20.

Contact leden Eigenarenvereniging Vastgoed Alkmaar

Het bestuur stelt het op prijs om contact te hebben met de leden van de Eigenarenvereniging Vastgoed Alkmaar. Dit kan tijdens de jaarlijkse ledenvergadering in april of bij de haringparty. Het is ook mogelijk om een bestuursvergadering bij te wonen. Het bestuur vergadert zo'n 6x per jaar, meestal op een woensdagochtend. Als u uw gegevens mailt aan het secretariaat (vvecentrumalkmaar@xs4all.nl) krijgt u informatie over de eerstvolgende vergaderdatum.

Secretariaat

Eigenarenvereniging Vastgoed Alkmaar
Postbus 8014
1802 KA Alkmaar
Tel. 072 - 5624877
www.vvecentrumalkmaar.nl
vvecentrumalkmaar@xs4all.nl

Stelt u het op prijs om actuele informatie per mail te ontvangen?
Wilt u dan uw mailadres doorgeven via: vvecentrumalkmaar@xs4all.nl