

ALGEMENE BEPALINGEN HUURWAARDE

Klik [hier](#)

AANBOD HORECAMAKELAAR

Onder het aanbod van de horeca worden alle te koop staande objecten verstaan die de horecamakelaar in zijn of haar portefeuille heeft. Klik [hier](#) voor het actuele aanbod van een horecamakelaar.

AARD- EN NAGELVAST

Onder de term aard- en nagelvast wordt de manier waarop roerende zaken aan een onroerende zaak zijn verbonden verstaan. De verbinding is in het geval van aard- en nagelvast van een zodanige aard dat deze goederen niet zonder beschadiging of verbreking (van de goederen zelf of van de onroerende zaak waaraan zij zijn verbonden), kunnen worden losgemaakt.

ACTIVITEITENBESLUIT

Per 1 januari 2008 is het zogenaamde Activiteitenbesluit in werking getreden. Dit besluit vervangt (onder andere) het Besluit Milieubeheer Horeca-, sport-, en recreatie-inrichtingen, waarin de geluidseisen voor horeca-inrichtingen zijn neergelegd. Het Activiteitenbesluit laat veel van de bestaande eisen in stand, maar voegt tevens nieuwe regels toe.

ADVIES HORECABEDRIJVEN

Bij het exploiteren van een horecabedrijf komt veel kijken. Er komt zelfs zoveel bij kijken, dat het inwinnen van professioneel adviesafdeling vaak van cruciaal belang is. Enkele horecamakelaars hebben daarom een speciale afdeling binnen hun organisatie. De horecaondernemer kan deze adviestak inschakelen wanneer hij betrouwbaar en passend advies wenst.

AKTE VAN LEVERING

In geval van een akte van levering (ook wel transportakte of leveringsakte genoemd) moet de notaris een uitgebreid onderzoek doen naar de beschikkingsbevoegdheid van de verkoper en naar de eventueel aan de eigendom verbonden verplichtingen. Tevens ziet de notaris erop toe dat zowel de verkoper als de koper voldoen aan de in de koopovereenkomst op zich genomen verplichtingen die samenhangen met de levering. Zo zal de notaris erop toezien dat de verkoper de woning / bedrijfsonroerend goed, volgens afspraak, zonder hypotheek of beslag levert en dat de koper de koopsom tijdig bij hem stort.

AKTE VAN SPLITSING

Een notariële akte die kadastrale splitsing van een onroerende zaak in appartementsrechten regelt. Deze akte moet dus officiële bekrachtigd worden door een beëdigd notaris.

ARTIKEL 19 PROCEDURE

Voorloper van het huidige projectbesluit. Zie Projectbesluit.

APPARTEMENTSRECHT

Onder een appartementsrecht wordt de volgende wet verstaan: een aandeel [bijvoorbeeld één/dertigste] in een pand met toebehoren (waar ook horeca gevestigd is), dat de bevoegdheid geeft tot het gebruik van een bepaalde ruimte in dat gebouw. Iedere appartementseigenaar is dus voor een bepaald gedeelte eigenaar van het gehele gebouw en niet van een bepaalde aparte ruimte. Iedere eigenaar van een appartementsrecht is derhalve (mede-)eigenaar van onroerend goed, dat wettelijk gelijk staat met een eigen woonhuis; beide soorten eigendommen (appartement en horeca) worden in dezelfde registers vermeld. Het appartementsrecht kan dan ook normaal met hypotheek worden belast. Omdat de appartementseigenaar van een gedeelte van het gehele onroerend goed eigenaar is, moet hij ook voor een gedeelte aan de lasten en onderhoudskosten van het gehele gebouw bijdragen.

ASBEST

Asbest is een verzamelnaam voor een aantal in de natuur voorkomende mineralen, die zijn opgebouwd uit fijne, microscopisch kleine vezels. Asbest is een natuurlijk product wat tot de jaren tachtig van de 20e eeuw gebruikt werd in afwerking van o.a. gebouwen en daken. Zolang asbest in gebonden toestand verkeert, is er geen gevaar voor de gezondheid, maar als losse asbestvezels worden ingeademd lopen zij vast in de kleine luchtwegen en longblaasjes. Door dit gezondheidsrisico is het tegenwoordig verboden om asbest te gebruiken, bij oudere panden kan nog wel asbest aanwezig zijn, omdat, indien niet bewerkt en goed onderhouden, gebonden asbest geen direct gezondheidsrisico met zich meebrengt. Bij verbranding of beschadiging kunnen er wel gezondheidsrisico's ontstaan.

BALANS

Een balans is een overzicht van de bezittingen en schulden van (meestal) een rechtspersoon op een bepaald moment. Op een balans staat wat je hebt (de activa aan de linkerzijde van de balans), in de vorm van panden, inventaris, geld, goederen, enz., en hoe die gefinancierd zijn (de passiva aan de rechterzijde van de balans). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen eigen vermogen en vreemd vermogen (leningen)

BANKGARANTIE

Een door de bank gestelde garantie, meestal in opdracht van een ondernemer of van een andere bank en voor diens rekening en risico. Met een bankgarantie stelt de bank zich garant voor het nakomen van een bepaalde financiële verplichting van de desbetreffende horeca ondernemer.

BEDRIJFSEXPLOITATIE

De bedrijfsexploitatie bestaat uit de volledige bedrijfsinrichting (denk aan tafels, stoelen, inrichting, machines etc.), en -inventaris, alsook de (rechten en plichten met betrekking tot de)internetsite en de eventueel aanwezige goodwill en de handelsnaam van de onderneming. Een horecamakelaar maakt veelal een onderscheid in waarden tussen het onroerend goed en de exploitatie (bedrijfsinventaris en goodwill).

Aan de hierboven genoemde begrippen/definities van de horecamakelaar kunnen geen rechten en/of plichten worden verleend. Van de Weerd Horecamakelaardij kan op geen enkele manier aansprakelijk worden gesteld voor foutieve vermeldingen.

BEDRIJFSEXPLOITATIE TAXATIE

Bij een bedrijfsexploitatie taxatie wordt de waarde vastgesteld van de bedrijfsinventaris, handelsnaam en eventueel aanwezige goodwill. Een bedrijfsexploitatie kan op verschillende manieren worden getaxeerd. De horecamakelaar verricht een bedrijfsexploitatie taxatie met behulp van de drie verschillende berekeningsmethodieken. De huurwaardekapitalisatie bedrijfseconomische huurwaarde en ten slotte de rentabiliteitswaarde.

BEDRIJFSINVENTARIS

Alle inventarisstukken in een horecaonderneming die eigendom zijn van de exploitant en niet zijnde aard- en nagelvast (zie aard- en nagelvast). Enkele voorbeelden van horecabedrijfsinventaris zijn tafels, stoelen, machines en kassasysteem.

BESLOTEN VENNOOTSSCHAP

Een rechtspersoon met beperkte aansprakelijkheid. Het maatschappelijk kapitaal is verdeeld in aandelen, die verdeeld zijn onder de vennoten. Deze aandelen zijn niet vrij overdraagbaar en daarvan worden geen aandelenbewijzen uitgegeven

BESTEMMINGSPLAN

Een bestemmingsplan beschrijft wat er met de ruimte in een bepaalde gemeente mag gebeuren.

In een bestemmingsplan kan zijn aangegeven of er in een gebied een sportcomplex, camping, winkel, horeca, ander bedrijf of een woning mag komen. Het bestemmingsplan is bindend: het geldt zowel voor burgers, bedrijven als voor de gemeente zelf. Bestemmingsplannen bevatten niet alleen regels over het grondgebruik, maar bijvoorbeeld ook over maximale hoogte en breedte van bouwwerken. Een bestemmingsplan kent drie onderdelen:

- 1: Toelichting: Hierin zijn de kenmerken van een wijk vastgelegd. Ook maakt de gemeente in de toelichting duidelijk wat haar bedoelingen zijn met het gebied of de buurt.
- 2: Plankaart: plattegrond van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.
- 3: Voorschriften: waarin staat wat voor soort bebouwing er mag Plaatsvinden en onder welke voorwaarden.

BIBOB WET

BIBOB staat voor Bevordering Integriteitbeoordelingen door het Openbaar Bestuur. De Wet BIBOB verruimt de mogelijkheden van bestuursorganen om zich te beschermen tegen het risico dat ze criminele activiteiten faciliteren. Dit is nodig omdat criminele organisaties in sommige gevallen afhankelijk zijn van bestuurlijke beslissingen voor de continuering en afscherming van criminele activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan illegale transporten die met behulp van vergunningen worden uitgevoerd en deelname aan bouwprojecten om illegaal opgebouwd vermogen wit te wassen. Dit leidt tot oneerlijke concurrentie en het ontstaan van machtsposities met witgewassen geld. Ook komt het voor dat

legale personen of bedrijven overtredingen begaan of misdrijven plegen met gebruikmaking van of ter verkrijging van bepaalde vergunningen of subsidies. Ook ter preventie van misbruik van overheidsbeslissingen is de Wet BIBOB in het leven geroepen.

BODEMONDERZOEK

Aan de hand van een bodemonderzoek wordt de kwaliteit van de bodem beoordeeld. Er wordt onderzocht of de bodem vervuild is. In geval van aanwezige verontreiniging wordt beoordeeld in hoeverre er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit te verbeteren. Bodemonderzoek kan noodzakelijk zijn bij:

- aanvraag van een bouwvergunning
- aanvraag van een milieuvergunning
- wijziging van het bestemmingsplan
- grondtransacties (gronduitgifte)
- vermoeden van bodemverontreiniging

BODEMVERONTREINIGING

Bodemverontreiniging is de term die wordt gegeven aan door de mens aan- of ingebrachte stoffen of materialen die van nature niet in de bodem of het grondwater voorkomen en leiden of kunnen leiden tot schade aan het ecosysteem. Een horecamakelaar doet onderzoek naar stoffen in de ondergrond, en de toegepaste materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouw of naar de aanwezigheid van dergelijke stoffen. Hij gaat dit na bij de betreffende gemeente of laat een bodemonderzoek uitvoeren. (zie bodemonderzoek)

BOG (BEDRIJFSONROEREND GOED)

Bedrijfsonroerend goed betreft de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of merken welke een bedrijfsmatige functie hebben of als dergelijk worden gebruikt.

BOUWBESLUIT

Het bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken, zoals woningen, kantoren, winkel, horecapanden, e.d. in Nederland minimaal moeten voldoen.

BOUWVERGUNNING

Een bouwvergunning is een gemeentelijke toestemming om een bouwwerk op te richten of aan te passen. Een bouwvergunning is vereist voor het (ver)bouwen van een huis, woning of bedrijfspand. De vergunning wordt afgegeven door Burgemeesters en Wethouders. Het is verboden te bouwen zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders.

BRANDVEILIGHEID

Aan horeca objecten worden strikte brandveiligheidseisen gesteld. Een horecabedrijf moet voldoen aan de eisen die worden gesteld door de gemeente. Wanneer het bedrijf voldoet aan de gestelde eisen wordt er, na inspectie van de

Aan de hierboven genoemde begrippen/definities van de horecamakelaar kunnen geen rechten en/of plichten worden verleend. Van de Weerd Horecamakelaardij kan op geen enkele manier aansprakelijk worden gesteld voor foutieve vermeldingen.

brandweer, een gebruiksvergunning verleend door de gemeente. De specifieke eisen zijn per gemeente verschillend, maar als stelregel kan gebruikt worden dat een horecabedrijf waarin meer dan 50 personen zich tegelijkertijd kunnen bevinden een gebruikersvergunning nodig heeft. Daarentegen heeft een bedrijf met een capaciteit van minder dan 50 personen geen vergunningsplicht maar moet wel voldoen aan de eisen van de brandweer. De horecamakelaar doet onderzoek naar de aanwezigheid van een gebruikersvergunning bij aankoop, verkoop, en taxatie van horecabedrijven. Per 1 januari 2009 geldt in de horecawereld alleen nog voor hotels de verplichting van het aanvragen van een gebruikersvergunning. Voor de andere horecabedrijven geldt alleen nog een meldingsplicht.

BROUWERIJVERPLICHTINGEN

Op een horecapand kan een brouwerijverplichting rusten. Het gaat hierbij dan om een overeenkomst tussen de exploitant en de brouwerij of andere drankverstrekkers. In de overeenkomst kan worden opgenomen dat de exploitant verplicht is om bier of andere dranken af te nemen. Dit stellen sommige brouwerijen verplicht omdat het zo kan zijn dat de exploitant een huurovereenkomst voor het horecabedrijfspan is aangegaan met de brouwerij.

BRUIKLEENOVEREENKOMST

Bruikleen is het uitlenen van een roerende zaak met de bedoeling het na gebruik of verloop van tijd terug te krijgen of met de bedoeling de partij die de roerende zaak uitleent iets hiervoor terugkrijgt. In de horeca wordt er vaak gewerkt met bruikleenovereenkomsten van brouwerijen, waarbij biertechnische installaties en koelingen in bruikleen zijn in combinatie met een afnameverplichting van de betreffende brouwerij (zie brouwerijverplichting).

BELASTING TOEGEVOEGDE WAARDE

Zie omzetbelasting. Zie belastingdienst.nl voor meer informatie.

CANON

Een maandelijks, per kwartaal of jaarlijks bedrag dat wordt betaald aan erfpacht. De canon is gebaseerd op de grondwaarde. Bij nieuwe uitgaves in erfpacht en bij tussentijdse wijzigingen in bestaande erfpachtcontracten wordt de canon vastgesteld door de gemeente. Bij een canonherziening aan het einde van het tijdvak wordt de hoogte van de nieuwe canon in veel gevallen door een drietal deskundigen, waaronder: makelaars / taxateurs of andere derden.

CASCO

In de bouwwereld is het casco de romp of het skelet van een gebouw. Bij een casco horecapand wordt alleen de dragende constructie verkocht. De koper zorgt bijvoorbeeld zelf voor installaties, de afwerking van wanden en vloeren, de keukeninrichting etc. Dit alles is afhankelijk van de gemaakte afspraken. In sommige gevallen kan een pand casco worden opgeleverd inclusief vetput, tanks en tegels. De huurder moet dan zelf instemmen met de vloer, meubilair etc.

COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP

De commanditaire vennootschap (CV) is een rechtsvorm met twee soorten eigenaren, namelijk beherende en stille vennoten. De beherende vennoten zijn net als bij de V.O.F, hoofdelijk aansprakelijk met hun privé vermogen, maar de stille vennoot is slechts aansprakelijk maximaal voor het bedrag als deelname in de vennootschap.

COURTAGE

De courtage is de provisie die aan de horecamakelaar moet worden betaald bij een transactie, taxatie, advies of opdracht. De hoogte van het vaste bedrag of het percentage van de (ver)koop prijs wordt tussen de opdrachtgever en de horecamakelaar afgesproken en vastgelegd bij de opdrachtverstrekking. Courtage is vaak exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, kadastrale recherche, reiskosten en gemeentelijke leges.

DALRENTE

Wordt de dalrente gehanteerd, dan is er de meeste kans op een lagere rente dan in de offerte. Op het moment van passeren van de koopakte wordt gekeken naar het laagste renteniveau in de tussenliggende periode.

DEKKINGSWAARDE (RENTABILITEITSWAARDE)

Het begrip rentabiliteitswaarde staat voor het bedrag dat men volgens strikt economische maatstaven zou mogen investeren in een bedrijf, waarbij als uitgangspunt dient, dat men op basis van de bestaande bedrijfsgegevens, alsmede gegevens welke gebaseerd zijn op de jaarlijks door het Bedrijfschap Horeca- en catering gepubliceerde kengetallen en de marktsituatie ter plaatse, tot een bedrag komt dat ter beschikking staat voor rente en aflossing van het totaal geïnvesteerd vermogen. In de rentabiliteitswaarde worden de volgende factoren meegenomen: verdeling onroerende zaken : roerende zaken, afschrijvingstermijnen, rentepercentages en gewaardeerd ondernemersloon.

DGA (DIRECTEUR-GROOTAANDEELHOUDER)

Een directeur grootaandeelhouder (DGA) is een bedrijfswerknemer bij een BV of NV in een hoge bestuurlijke functie. Hij/zij bezit een groot aandelenpakket (stemrecht) van minimaal 5 % in de BV of NV.

DISCONTERINGSVOET

De disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde (ook wel contante waarde) van inkomsten (bijvoorbeeld van obligaties) in de toekomst te bepalen.

DRANK- EN HORECAVERGUNNING

De verkoop van (sterke) drank in slijterijen en horecabedrijven is gebonden aan een vergunning. Deze vergunningverplichting is opgenomen in de Drank- en Horecawet. De vergunning wordt verleend door de Burgemeester en Wethouders (B&W) van de gemeente waarin de slijterij of horecabedrijf gevestigd is. Een drank- en horecavergunning moet worden aangevraagd indien men een horecazaak wil starten, een op de vergunning vermelde 'leidinggevende' wijzigt of wanneer de inrichting (bouwtechnisch) wijzigt.

BERDRIJFSECONOMISCHE HUURWAARDE

De prijs die bij aanbieding ter verhuur, op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende zou zijn besteed.

EENMANSZAAK

Een bedrijf met slechts één natuurlijk persoon als eigenaar, die met zijn hele vermogen aansprakelijk is voor alle verplichtingen van het bedrijf.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Een erfdiensbaarheid is een last, waarmede onroerende zaak - dienende erf - ten behoeve andere onroerende zaak - heersende erf - is bezwaard; in de akte vestiging erfdiensbaarheid kan aan eigenaar heersende erf verplichting worden opgelegd aan eigenaar dienende erf al dan niet regelmatig terugkerende tijdstip en geldsom - retributie - betalen.

ERFPACHT

Een zakelijk recht om een aan een ander toebehorend stuk grond te gebruiken. De erfpachter heeft tijdens de duur van de erfpacht dezelfde rechten als de eigenaar, maar mag niets doen dat de waarde zou verminderen. Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter de eigenaar een canon, deze is fiscaal aftrekbaar.

EXECUTIEWAARDE BIJ EIGEN GEBRUIK

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij ervan uitgegaan is dat de koper met het proces-verbaal van veiling ontruiming van de onroerende zaak kan bewerkstelligen.

EXPLOITATIE

Zie bedrijfsexploitatie

FUNDA

De Nederlandse onroerend goed website met het exclusieve aanbod van de Nederlandse Vereniging van makelaars (NVM). Het aan- en afmelden van een woning, bedrijfsonroerend goed of horecabedrijf op Funda.nl geschiedt uitsluitend door NVM (horeca) makelaars. Funda maakt onderscheidt in totaal 3

Aan de hierboven genoemde begrippen/definities van de horecamakelaar kunnen geen rechten en/of plichten worden verleend. Van de Weerd Horecamakelaardij kan op geen enkele manier aansprakelijk worden gesteld voor foutieve vermeldingen.

categorieën: woningen, bedrijfsonroerend goed en agrarisch onroerend goed. Op funda.nl is zo'n 70% van het Nederlandse koopwoningaanbod te vinden. Het horeca aanbod is te vinden onder de categorie: bedrijfsobjecten. Alle NVM aangesloten horeca makelaars adverteren op Funda.

GEBREK

Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

GEDWONGEN ONDERHANSE VERKOOPWAARDE VRIJ VAN HUUR EN GEBRUIK

De prijs, die bij gedwongen onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, rekening houdend met een niet optimale exploitatie tijdens de periode van aanbieding en onder omstandigheden die verkoop binnen enkele maanden noodzakelijk maken, zulks in het vrij economisch verkeer, zou zijn besteed.

GOODWILL

De Engelse term Goodwill betekent in het Nederlands letterlijk: welwillendheid. In de horecamakelaardij wordt de term echter gebruikt om het gedeelte van de marktwaarde van een horecaonderneming aan te duiden dat niet direct toewijsbaar is aan de activa en passiva. Goodwill (of badwill) ontstaat in de meest gevallen slechts bij een overname en wordt binnen de horecamakelaardij beschouwd als de meerwaarde van een onderneming boven het netto vermogen. In deze zienswijze vertegenwoordigt de goodwill toekomstige inkomsten van de horecaonderneming die nog niet gewaardeerd zijn op de balans, maar die al wel bestaan in de vorm van kennis, (vaste) gasten en personeel.

GOODWILL TAXATIE

Bij een goodwill taxatie wordt de waarde bepaald aan de hand van zowel de historische als de toekomstige overwinsten, dan wel verliezen en toekomstige overwinsten van de horecaonderneming die nog niet gewaardeerd zijn op de balans, maar die al wel bestaan in de vorm van kennis, gasten en personeel. Aansluitend daarop, indien er overwinst aanwezig is, wordt deze ook de komende 3 jaren toegepast.

HANDELSREGISTER

Het handelsregister is een door de overheid gehouden register, waar ondernemingen in vermeld staan met hun gegevens. In Nederland is het handelsregister geregeld in de handelsregisterwet van 8 februari 1996.

HORECA

De Horeca is de bedrijfstak die alle eet- en drinkgelegenheden en hotels omvat. Het woord is een samentrekking van de woorden hotel, restaurant en café. Volgens de Nederlandse drank- en horecawet is een horecabedrijf een bedrijf dat alcoholische drank voor consumptie ter plaatse aanbiedt. De horecamakelaar houdt zich uitsluitend bezig met de bemiddeling bij aan- en verkoop, huur en taxaties van horecabedrijven.

HORECAMAKELAAR

De horecamakelaar bemiddelt bij aankoop, verkoop, huur, verhuur van roerende en onroerende zaken, evenals bij de totstandkoming van financieringen- en het verrichten van taxaties van onroerende zaken, één en ander in het bijzonder met betrekking tot de horeca- branche. Daarnaast is de horecamakelaar ook gespecialiseerd in het adviseren van horecaondernemers op het gebied van commercieel- en bedrijfseconomische velden.

HORECAMAKELAARS NEDERLAND (HMN)

Is een samenwerkingsverband van vijf makelaarskantoren met deskundigheid in het taxeren evenals aan- en verkoop van horecabedrijven, verenigd in 'Horecamakelaars Nederland' (HMN). Zij bieden een landelijke dekking. Door middel van een magazine (HMN Magazine) wordt het horeca aanbod van diverse makelaars gepresenteerd in de markt.

HUISVESTINGSWET

Deze wet dateert van 1 oktober 1992, dit houdt een pakket van regels in met betrekking tot woonruimte. Deze wet is in de samenleving geroepen ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Met het oog op de doorzichtigheid hierop, is het wenselijk nieuwe regelen te stellen met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

HUREN

Huren is het gebruiken van goederen en diensten in ruil voor geld. Het bekendste object wat vaak gehuurd wordt, is een huis of horcapand: een groot deel van Nederland woont of werkt in een gehuurd gebouw. De voordelen van huren zijn onder andere het grote bedrag voor de aanschaf dat niet betaald hoeft te worden, en het onderhoud van het pand dat uitbesteed wordt.

HUURKOOP

Huurkoop is een kredietvorm. De intentie ervan is de uiteindelijke eigendomsoverdracht van een goed. De koop geschiedt in de vorm van periodieke betalingen van huur. Dit houdt in dat de kredietverstrekker een duurzaam goed voor een bepaalde periode ter beschikking stelt van een kredietnemer, tegen betaling van huur. Deze huur wordt berekend op zodanige wijze dat aan het einde van de periode de koop doorgaat.

HUUROVEREENKOMST

De huurder en de verhuurder maken afspraken over huur en verhuur van de woonruimte- en/of bedrijfsruimten. Soms blijft het bij een mondelinge overeenkomst. Verstandiger is het om de afspraken vast te leggen in een schriftelijke huurovereenkomst, zodat er achteraf geen misverstand over de afspraak kan ontstaan. De huurovereenkomst legt afspraken vast tussen huurder en verhuurder. De horecamakelaar maakt veelal gebruik van het ROZ model huurovereenkomst winkelruimte art 7. 290 BW met aanvullende bepalingen.

HUURWAARDE

De huurwaarde is de prijs waarbij de onroerende zaak wordt verhuurd aan derden en waarbij zowel huurder als verhuurder op de hoogte zijn van alle relevante aspecten.

HUURWAARDEKAPITALISATIE

De huurwaardekapitalisatie is een berekeningsmethodiek die door de horecamakelaar wordt gebruikt bij het bepalen van de huurwaarde van een horecabedrijfsruimte en bij het bepalen van de waarde van een horecabedrijfspan. Allereerst wordt er een gemiddelde huurprijs per vierkante meter horecabedrijfsruimte bepaald. Vervolgens wordt op basis van deze prijs en de yield (zie yield) de totale huurwaarde per ruimte binnen het onroerend goed berekend. Dit houdt in dat een verkoopruimte een hoger percentage krijgt dan een dienstruimte binnen een horecabedrijfsruimte.

HUURWAARDE TAXATIE

Bij een huurwaardetaxatie wordt de hoogte van de reële huur bepaald van een horecapand. De horecamakelaar hanteert hierbij drie berekeningsmethodieken: de huurwaardekapitalisatie, de bedrijfseconomische huurwaarde en de rentabiliteitswaarde.

IBG (INDEPENDENT BROKERS GROUP)

Independent Brokers Group is een exclusief samenwerkingsverband van gerenommeerd makelaars en taxateurs in onroerende zaken, vastgoedadviseurs en financiële dienstverleners. Independent Brokers Group telt 22 makelaarskantoren in Nederland.

INFLATIE

Inflatie is een begrip uit de economie. Inflatie betekent een progressieve daling van de waarde van geld. Dit veroorzaakt door stijgingen van het algemeen prijspeil. Dit houdt in dat de waarde van het geld daalt en vervolgens ook de koopkracht van de consument afneemt.

INVENTARISTAXATIE

Bij een inventaristaxatie wordt de waarde van de aanwezige inventaris binnen een horecabedrijf vastgesteld.

INRICHTINGSEISEN

Het is belangrijk om te weten of de lokaliteit voldoet aan de inrichtingseisen ingevolge “Het besluit inrichtingseisen Drank- en Horecawet 1964” (stb 268/1968). Daarnaast controleert de gemeente of het bedrijf aan de vereiste oppervlakte en hoogte voldoet en of het aantal lux’s kunstlicht voldoende is. De toiletgroep(en) moet(en) zijn voorzien van gescheiden dames- en herenafdelingen en een eigen voorportaal. De wanden zijn tot de vereiste hoogtes betegeld. Uitzonderingen en ontheffingen worden door de gemeente soms versterkt of gedoogd.

IN DE PLAATSTELLING HUUROVEREENKOMST

Met in de plaatsstelling wordt bedoeld dat de oorspronkelijke huurder de huurovereenkomst van de horecabedrijfsruimte door verkoop en overdracht van zijn horeca exploitatie in het gehuurde aan een derde kan overdragen. Deze in de plaatsstelling omvat dezelfde inhoud als een huurovereenkomst, eventueel met nieuwe gemaakte afspraken.

INTRESTPERCENTAGE

Interest (rente) zijn de kosten die verbonden zijn aan het lenen van geld. Deze rente is meestal een periodieke betaling die men betaalt aan degene van wie het geld is geleend. Gebruikelijke termijnen is maandelijks, per kwartaal, halfjaarlijks en jaarlijks, maar ook kan anders worden overeengekomen.

JAARREKENING (WINST- EN VERLIESREKENING)

De jaarrekening geeft een jaarlijks overzicht aan van de financiële situatie van een bedrijf. Het bestaat uit een balans, een resultatenrekening of winst- en verliesrekening over het afgelopen jaar, een toelichting op beide, het kasstroomoverzicht en in bepaalde gevallen een accountantsverklaring. Meestal wordt de jaarrekening opgenomen in het jaarverslag en daarmee bekend gemaakt. De horecamakelaar gebruikt / analyseert de jaarrekening (in het bijzonder de verlies en winstrekening) mede voor het bepalen van de waarde van het horecabedrijf.

KADASTER

Bij het kadaster staan onver andere alle onroerende zaken geregistreerd. Hier kan informatie worden verkregen over de huidige eigenaar, de koopsom bij de vorige verkoop, de oppervlakte van de onroerende zaak en de hypotheek. De horecamakelaar verricht recherche bij het kadaster voor alle zakelijke rechten.

KAMER VAN KOOPHANDEL

De kamer van koophandel is een orgaan dat de belangen behartigt van de ondernemers in Nederland. Naast de advisering van ondernemers, houdt dit

orgaan zich ook bezig met het adviseren van de overheid en zetten zich in voor een goed ondernemersklimaat.

Daarnaast is de Kamer van koophandel het orgaan dat de wettelijke registers van bedrijven en instellingen met rechtspersoonlijkheid beheert (het handelsregister). Iedere onderneming met rechtspersoon is namelijk wettelijk verplicht zich in te schrijven in het handelsregister. De horecamakelaar verricht recherche bij de Kamer van Koophandel om na te gaan wie eigenaar is van de onderneming.

KETTINGBEDING

Een ketting beding is een verplichting die opvolgend wordt opgelegd aan nieuwe eigenaren van bijvoorbeeld onroerend goed. Het is met andere woorden een beding of clause in een overeenkomst, waarbij de verbondene zich verplicht een bepaling te doen overgaan op zijn rechtsopvolger

KOOPOVEREENKOMST

Een koopovereenkomst, ook wel overeenkomst van verkoop en koop genoemd, is een overeenkomst waarbij de kopende partij (koper) een koopprijs betaalt aan de verkopende partij (verkoper), waarbij de verkoper een eigendom van een roerend of onroerend goed overdraagt aan de koper. De koop (of overdracht) wordt rechtsgeldig op het moment dat zowel koper als verkoper instemt met de overeenkomst.

KOSTEN KOPER

Kosten Koper, meestal afgekort als k.k., houdt in dat de koper van een bestaand horecabedrijfsonroerend goed de kosten op zich neemt. Deze kosten bedragen overdrachtsbelasting, notariskosten en eventueel BTW.

LANDINRICHTINGSPLAN

Een landinrichtingsplan wordt gemaakt op het moment dat voor een gebied, een besluit tot herinrichting, onderscheidenlijk ruilverkaveling, is opgenomen. Dit plan bevat onder andere:

- een beschrijving van de bestaande toestand
- een aanduiding van de ruimtelijke ordening
- een omschrijving van de te treffen maatregelen en voorzieningen, met, in voorkomende gevallen, vermelding van de daarvoor benodigde gronden
- een raming van de kosten en de verdeling ervan.

LEASECONTRACT

Leasing is een vorm van krediet dat wordt verstrekt door een kredietverstrekker (lessor). Dit krediet is in de vorm van, bedrijfsmiddelen of duurzame consumptiegoederen die door de kredietverstrekker ter beschikking worden gesteld en door de kredietnemer (lessee) worden gekocht. Deze terbeschikkingstelling en de bijbehorende vergoeding worden vooraf vastgelegd in een leasecontract. In een horecabedrijf kan bijvoorbeeld voor de koffiemachine of muziekinstallatie een leasecontract worden afgesloten.

LEGIONELLAPREVENTIE

Legionella preventie heeft betrekking op leidingwaterbesmettingsgevaar, het gaat daarbij met name om douches, sauna's en andere installaties waarbij water wordt besproeid of verneveld. Eisen hierbij zijn onder andere dat het warmwatersysteem voortdurend of regelmatig op een temperatuur van tenminste 60 graden Celsius wordt gehouden en dat de watertemperatuur regelmatig opgemeten en geregistreerd wordt en de gehele installatie jaarlijks gecontroleerd wordt.

MAKELAARDIJ / MAKELAAR

Het woord makelaar duidt over het algemeen op een tussenpersoon bij de handel in roerende en onroerende goederen. Het vak wordt de 'makelaardij' of 'makelaardij' genoemd. Een makelaar bemiddelt bij koop en verkoop van huizen, kantoren, roerende zaken, verzekeringen, op de goederen termijnmarkt of ander roerend, onroerend of registergoed, en regelt contracten en (ver)koopafspraken. Een groot deel van het werk bestaat uit het zoeken van (de makelaar van) en geschikte partij om dat bepaalde goed eenmalig mee te verhandelen. Het werk van een horecamakelaardij bemiddelt, en brengt kopers en verkopers (horeca ondernemers) met elkaar in contact in geval van aan- en/of verkoop van horecabedrijven. Ten slotte waardeert de horecamakelaar de horecabedrijven om het vervolgens zo goed mogelijk in de markt te zetten.

MARKTWAARDE

De marktwaarde is de prijs waarbij het eigendom van de onroerende za(a)k(en) en de exploitatie overgaat naar anderen, zonder dat er sprake is van dwang en waarbij zowel koper als verkoper op de hoogte zijn van alle relevante aspecten die met de onroerende za(a)k(en) en de exploitatie te maken hebben.

MISSET HORECA

Misset Horeca is hét wekelijks verschijnend vakblad voor hoteliers, restaurateurs, café-eigenaren en chef-koks. In iedere uitgave wordt de horeca ondernemer breed geïnformeerd over nieuws, marktontwikkelingen, bedrijfseconomische onderwerpen, productnieuws en nieuws over eten en drinken.

MONUMENT, BESCHERMD

Een onroerend zaak dat is ingeschreven in de registers die vastgesteld zijn op grond van de Monumentenwet. Er bestaan verschillende soorten monumenten:

- **Rijksmonumenten :** Een gebouw, object, stads- of dorpsgezicht welke van algemeen belang is wegens de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde.
- **Gemeentelijke monumenten:** Een gebouw dat een duidelijk plaatselijke betekenis heeft. De subsidie hierop is meestal geringer, het betreft hierbij ook sneller woonhuizen of stadsdelen.

- Provinciale monumenten: Een gebouw welke een provinciale betekenis heeft.

NEN 1010

De NEN 1010 is de Nederlandse norm (NEN) voor de e-installateur. Deze norm bevat de minimumveiligheidseisen waaraan laagspanningsinstallaties in de woning-, de utiliteitsbouw en in de industrie moeten voldoen.

NEN 2580

De NEN 2580 is een Nederlandse Norm (NEN) die de termen, definities en bepalingmethoden geeft voor de oppervlakte van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan. Kortom een Nederlandse Norm voor ruimtelijke data.

NETTO WINST

Brutowinst na aftrek van belastingen en belangen van derden. De nettowinst is het geld dat overblijft nadat alle kosten van een onderneming zijn betaald. Dit kan erg complex worden bij grote horecabedrijven, omdat de boekhouder precies moet aangeven waar al het geld vandaan komt. Als de nettowinst positief is, dan verdient het horecabedrijf geld. Als de nettowinst negatief is, wordt er ook wel gesproken van een nettoverlies

NOTARIS

Een notaris is een ambtenaar, door de Kroon benoemd, die onder andere rechtsgeldige akten op mag stellen en passeren. De horecamakelaar en horeca ondernemer krijgen met een notaris te maken indien er een eigendomsoverdracht van horeca onroerende zaken plaatsvindt.

NVM (NEDERLANDSE VERENIGING MAKELAARS)

De NVM is de grootste Nederlandse vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen en is in 1898 opgericht. Op dit moment is het hoofdkantoor van de NVM in Nieuwegein gevestigd. De NVM is thuis in alle marktsegmenten en geeft doelgerichte ondersteuning aan de aangesloten leden. De NVM is een landelijke organisatie van beëdigde makelaars in onroerende goederen. Namens de leden zorgt de NVM voor krachtige belangenbehartiging richting overheid en politiek.

OMZETBELASTING (BTW)

De omzetbelasting of BTW (Belasting Toegevoegde Waarde) is een vorm van belasting die wordt geheven op de levering van roerende goederen en/of diensten in alle lidstaten van de Europese Gemeenschap. De BTW is inbegrepen in de prijs die de afnemer moet betalen. Ondernemers mogen de op inkopen betaalde BTW verrekenen met de op leveranties ontvangen BTW. In Nederland kennen we drie soorten BTW tarieven: 0%, 6% en 19%. Het 6% tarief is doorgaans alleen van toepassing op de eerste levensbehoeften zoals levensmiddelen. Het 19% tarief is doorgaans alleen van toepassing op de luxere

goederen. Het 0% tarief wordt doorgaans geheven op geleverde producten of diensten van de overheid en semi-overheid.

ONDERHANDELINGEN

Een onderhandeling is een proces waarmee twee personen of groepen (de partijen) proberen om door middel van voorstellen en tegenvoorstellen tot een overeenkomst te komen. Het woord wordt meestal in het meervoud gebruikt. De horecamakelaar doet meestal de onderhandelingen voor de opdrachtgever voor aan- of verkoop.

ONDERHUUR

Onderhuur betekent dat een (horeca) ondernemer de (horeca)bedrijfsruimte huurt van een andere horecaondernemer. Er zijn dan twee huurovereenkomsten: één tussen de onderhuurder en de huurder en één tussen de huurder en de verhuurder van de horecabedrijfsruimte (eigenaar). Bijvoorbeeld: een brouwerij koopt van de gemeente (tevens eigenaar) waarna de brouwerij onderverhuurt aan een (horeca) exploitant.

ONDERHANDSE VERKOOPWAARDE VRIJ VAN HUUR EN GEBRUIK

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en bij soortgelijk doorlopend gebruik op de voor de onroerende za(a)k(en) en de bedrijfsexploitatie meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

ONROERENDE ZAKEN

Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of merken.

ONROERENDE ZAAK BELASTING

De onroerende zaak belasting is een belasting voor eigenaren en gebruikers van onroerende zaken. De (niet) natuurlijke persoon die ingeschreven staat bij het kadaster met het meest verstrekkende eigendom, bezit of beperkt recht is betalingsplichtig. Voor de gebruikersbelasting is belastingplichtig degene die de onroerende zaak gebruikt, al dan niet krachtens persoonlijk recht. Vanaf 2006 is het gebruikersdeel voor woningen vervallen en bestaat de onroerende zaakbelasting alleen nog maar uit de eigenarenbelasting. Voor niet-woningen, zoals bedrijfspanden, bestaat de gebruikersbelasting dus nog wel. De OZB is een zogenaamde *tijdstipbelasting*, waarbij uitsluitend de toestand per 1 januari bepalend is. Iedere wijziging nadien heeft geen invloed op de hoogte van de heffing.

ONROERENDE ZAAK TAXATIE

Bij een onroerende zaak taxatie wordt de waarde van de onroerende zaak van een horeca bedrijfsruimte vastgesteld door de horeca taxateur. Er zijn verschillende berekeningsmethodieken. De meest gebruikte zijn huurwaardekapitalisatie, rentabiliteitswaarde en de bedrijfseconomische huurwaarde.

ONTEIGENING

Onteigening houdt in dat de grond verplicht moet worden verkocht aan de overheid. Als grond wordt onteigend, wordt alles wat daar vast op staat eigendom van de overheid. Onteigening kan alleen plaatsvinden nadat het voorstel voldoet aan een aantal criteria.

OPLEVERING

Onder oplevering van een bouwkundig object wordt de aanvaarding van de opdrachtgever bedoeld. De werkactiviteiten, door de aannemer, zijn dan uitgevoerd conform de afgesproken voorwaarden en tijdsbestek van de architect. Men maakt onderscheid tussen een voorlopige en definitieve oplevering.

Bij een voorlopige oplevering worden de zichtbare gebreken schriftelijk vastgelegd en voorgelegd aan de aannemer. De aannemer is dan verplicht de gestelde gebreken te herstellen binnen de vastgelegde termijn. Een voorlopige oplevering vindt zes maanden na de bouwwerkzaamheden plaats.

De definitieve oplevering vindt plaats één jaar na het beëindigen van de bouwwerkzaamheden. Na deze definitieve aanvaarding van het gebouw start de 10-jarige gedeelde burgerlijke aansprakelijkheid van aannemer en architect.

OPSTAL

Een opstal is een bouwwerk. Een opstal is (door de mens) op de grond geplaatst (gestald). In eerste instantie wordt daarbij gedacht aan een gebouw (een paleis, een woning, een fabriek, een kerkgebouw of een transformatorhuisje), maar een schutting of een geplante boom zijn eveneens opstallen.

OVERDRACHTSBELASTING

Overdrachtsbelasting wordt geheven bij de overdracht van een onroerende zaak. De overdrachtsbelasting bedraagt 6 procent van de koopsom en wordt bij bestaande bouw meestal door de koper betaald. Bij de aankoop van nieuwbouwwoningen wordt geen overdrachtsbelasting betaald.

PACHTOVERENKOMST

De Pachtwet bepaalt, dat de pachtovereenkomst schriftelijk dient te worden aangegaan, en binnen twee maanden na het aangaan ter goedkeuring aan de (Provinciale) grondkamer moet worden toegezonden. De grondkamer toetst de overeenkomst aan de bepalingen van de Pachtwet en herziet zonodig zelf bedingen die in strijd met de Pachtwet zijn.

Aan de hierboven genoemde begrippen/definities van de horecamakelaar kunnen geen rechten en/of plichten worden verleend. Van de Weerd Horecamakelaardij kan op geen enkele manier aansprakelijk worden gesteld voor foutieve vermeldingen.

PLANSCHADE

Planschade is het onvoorziene financiële nadelige verschil tussen de nieuwe en oude planologische situatie. Planschade kan men lijden ten gevolge van een artikel 19 procedure of een bestemmingsplanwijziging. Zaken in de omgeving van de belanghebbenden kunnen zodanig veranderen dat zij hierdoor benadeeld worden.

PROJECTBESLUIT

Het projectbesluit is de vervanger van de voormalige artikel 19 procedure. Mocht er geen horecabestemming op een bepaalde bedrijfsruimte zitten, dan is het mogelijk een verzoek in te dienen bij de gemeente tot herziening van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente moet de aanvrager binnen 8 weken hierover berichten. In geval van afwijzing is het mogelijk om hiertegen bezwaar en beroep aan te tekenen. Indien een horecaproject afwijkt van het vigerende bestemmingsplan, is het mogelijk een zogenaamd projectbesluit aan te vragen bij de gemeente. Dit kan voorafgaand aan een werkelijke aanpassing van het genoemde bestemmingsplan. Dit kan onder andere te maken hebben met het feit dat de horecaondernemer de bestemming wil veranderen of dat hij/zij groter wil bouwen dan het bestemmingsplan toestaat. Het projectbesluit biedt de mogelijkheid om de bestemmingsplanprocedure in fases te doorlopen. De gemeente kan het projectbesluit gebruiken als het bestemmingsplan een bepaalde ontwikkeling of het exploiteren van horeca op een bepaalde locatie niet toestaat en men een dergelijke activiteit toch mogelijk wil uitoefenen, zonder meteen het hele bestemmingsplan te hoeven aanpassen. In een projectbesluit moeten de belangrijkste elementen van het project worden beschreven.

RECHTSVORMEN

Een rechtsvorm is de juridische vorm waarin een bedrijf of onderneming is gegoten. Voor ondernemingen en organisaties zijn verschillende rechtsvormen te onderzeiden. Deze rechtsvormen zijn: eenmanszaak, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap, besloten vennootschap, naamloze vennootschap, coöperatieve vereniging en stichting. De eerste twee zijn natuurlijke personen en de anderen rechtspersoon. Per 1 januari 2008 gaan er enkele veranderingen plaatsvinden. Van dat moment vervallen de maatschap en de vennootschap onder firma. Deze rechtsvormen gaan plaats maken voor de Openbare Vennootschap (OV) Deze openbare vennootschappen kunnen rechtspersoonlijkheid verkrijgen waardoor zaken eigendom van deze openbare vennootschappen kunnen worden.

RENTE

Rente of int(e)rest is een vergoeding die iemand ontvangt voor het uitlenen van zijn of haar geld. Een bekende vorm is de rente die consumenten ontvangen of betalen op een rekening bij de bank.

RIOOLRECHTEN

Gemeentelijke heffing om de kosten van het onderhoud aan en de vervanging van het gemeentelijk rioleringsstelsel te dekken.

RISICO INVENTARISATIE EN EVALUATIE

Een risico-inventarisatie en –evaluatie (RI&E) is een in de Nederlandse Arbeidsomstandighedenwet genoemd middel ter bevordering van veilig en gezond werken.

Sinds 1 januari 1994 is de RI&E verplicht voor alle werkgevers (uitgezonderd zelfstandige ondernemers). Het plan van aanpak is een verplicht onderdeel van de RI&E.

Elk bedrijf in Nederland met personeel in dienst, moet door een gecertificeerde Arbo-dienst en/of deskundige laten onderzoeken of het werk gevaar kan opleveren of schade kan veroorzaken aan de gezondheid van de werknemers. Dit onderzoek of risico-inventarisatie en –evaluatie moet schriftelijk worden vastgelegd. Verder komt uit dit onderzoek een advies op het plan van aanpak voort. In de RI&O wordt vastgelegd wat de precieze risico's zijn, wie de bedrijfshulpverleners zijn en hun taakverdeling. Daarnaast staat beschreven welke officiële hulpverleningsorganisaties gewaarschuwd moeten worden bij dreigende calamiteiten en een intern en extern alarmeringsschema.

ROERENDE ZAKEN

Roerende zijn alle zaken die niet onroerend zijn. Voor onroerende zaken raadpleeg onroerende zaken in deze lijst.

RUILVERKAVELING

Ruilverkaveling is het proces waarbij eigenaren van een stuk land kavels met elkaar ruilen. Deze eigenaren worden grondgebruikers genoemd.

Bij dit proces wordt er allereerst een ruilverkavelingsplan opgesteld door de gemeente of de Provinciale Staten. De grondgebruikers kunnen aan de hand van dit plan dan de kavels uitruilen. Redenen om ruilverkaveling te starten is om bijvoorbeeld versnippering van kavels te voorkomen. Op deze manier wordt er tegengegaan dat er onnodig veel landbouwverkeerd in de regio komt en dat alle grondgebruikers hun grond dicht rondom de huiskavel krijgt.

STADS- OF DORPSGEZICHTEN, BESCHERMDE

Een deel van een dorp of stad of een gebouw dat van algemeen belang wordt aangemerkt vanwege schoonheid of historisch karakter; door de Ministers van WVC en VROM aangewezen en waarvoor een specifiek beschermend bestemmingsplan is gemaakt.

TAXEREN

Het taxeren van een horecabedrijf is niet alleen het tellen van het aantal stenen en een beoordeling van de onderhoudsstaat van het pand en de inventaris. De waarde zoals die door het bedrijf wordt vastgesteld is mede gebaseerd op de economische haalbaarheid, op de van overheidswege vastgestelde eisen en de

Aan de hierboven genoemde begrippen/definities van de horecamakelaar kunnen geen rechten en/of plichten worden verleend. Van de Weerd Horecamakelaardij kan op geen enkele manier aansprakelijk worden gesteld voor foutieve vermeldingen.

toepassingsmogelijkheden van het pand in het huidige gebruik als horecabedrijf. Daarnaast wordt er rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen zoals bestemmingsplanwijzigingen en overige exploitatiemogelijkheden.

VERGUNNINGEN

Voor het exploiteren van een horecabedrijf wordt een aantal vergunningen gevraagd door de gemeente of de overheid. Enkele bekende horecaverunningen zijn o.a. exploitatievergunning, drank- en horecawet vergunning, gebruiksvergunningen, wet milieubeheer vergunningen etc.

VENNOOTSCHAP ONDER FIRMA

Een vennootschap onder firma (VOF) is een juridische vorm (rechtsvorm) waarin een bedrijf is gegoten. Een vennootschap onder firma is een vennootschap tot de uitoefening van een bedrijf, onder een gemeenschappelijke naam aangegaan, waarvan alle vennoten hoofdelijk en gezamenlijk aansprakelijk zijn voor de totale schulden van het bedrijf.

VERKOOPMEMORANDUM

Informatie over de ligging, situatie, accommodatie, het pand, de exploitatie, installaties, bedrijfsconcept, rechtsvorm, verplichtingen, bestemming, vergunningen, financiële informatie etc. voor de verkoop van een horecabedrijf.

VOEDSEL- EN WARENAUTORITEIT

De Voedsel en Waren Autoriteit (VWA) in Nederland is op 10 juli 2002 opgericht. Een van haar kerntaken is toezicht houden. Medewerkers van de VWA controleren daartoe of bedrijven en instellingen zich houden aan geldende wetten en regels. Een groot aantal wetten vormt de basis voor dit toezicht.

De VWA functioneert onder de verantwoordelijkheid van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). De opdrachtgevers zijn het ministerie van LNV en het ministerie van volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS).

VOORKEURSRECHT GEMEENTE

De gemeente legt in een beleid vast, hoe zij van plan is haar gebied in te richten (het ruimtelijk ordeningsgebied) In dat beleid staat beschreven waar woningen, bedrijven, industrie, winkels, horeca, wegen en groen mogen (moeten) komen. Een woning (of een andere onroerende zaak) op een bepaalde plek kan een belemmering vormen om een bepaald plan (bijvoorbeeld openbaar groen) te realiseren. De gemeenten wijzen een aantal gebieden aan, waar zij –bij verkoop van een woning- als eerste de woning (of een andere onroerende zaak) aangeboden krijgt. Op die manier houdt de gemeente zelf het heft in handen om haar ruimtelijk ordeningsbeleid te realiseren.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

Een object wordt vrij op naam gekocht, dat wil zeggen dat er geen overdrachtsbelasting wordt geheven over de koopsom. Dit is anders dan bij bestaande objecten, die meestal kosten koper (k.k.) worden verkocht. Een aantal kosten welke gemoeid zijn met de aankoop van de nieuwbouwwoning in de koopsom zijn inbegrepen. Het betreft de volgende kosten:

- Kosten voor aankoop van de grond:
- Bouwkosten (o.a. aannemer, architect, gemeentelijke leges, kosten bouwvergunning)
- Notariskosten ten behoeve van eigendomsoverdracht
- Kosten kadastrale uitmeting
- Verkoopkosten (o.a. makelaarscourtage)
- BTW (op dit moment 19 %)
- Aansluitkosten nutsvoorzieningen (gas-, riool-, water- en elektriciteitsleidingen)

Niet inbegrepen in de koopsom v.o.n. zijn onder andere de volgende kosten:

- Notariskosten ten behoeve van de hypotheekakte
- Kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten)
- Eventueel renteverlies over de grond vanaf een nader te bepalen datum
- Rente over eventueel reeds vervallen termijnen
- Gemeentelijke heffingen
- Kosten voor aansluiting telefoon en c.a.i.
- Plaatsingskosten c.q. kosten voor het op naam zetten van de verbruiksmeters van de nuts-aansluitingen.

WAARBORG SOM

Om te zorgen dat de koper zijn verplichting nakomt om de horecabedrijfsruimte/exploitatie af te nemen en te betalen moet hij een waarborgsom betalen. Het is ook mogelijk een bankgarantie af te sluiten.

WATERSCHAPSLASTEN

Waterschapslasten maken deel uit van de Wet Onroerende Zaken belasting (WOZ). Met dit geld wordt zorggedragen voor schoon water en veilige en degelijke dijken. Iedere gebruiker van Onroerende Zaken betaalt WOZ belasting.

WET BESCHERMING PERSOONSgegevens

De belangrijkste regels voor het vastleggen en gebruiken van persoonsgegevens zijn vastgelegd in de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp). Deze wet is op 23 november 1999 unaniem door de Tweede Kamer aangenomen en op 3 juli 2000 door de Eerste Kamer aanvaard. De wet is op 1 september 2001 van kracht geworden. De Wbp heeft betrekking op alle gebruik - 'verwerkingen' - van persoonsgegevens, van het verzamelen ervan tot en met het vernietigen van persoonsgegevens. De horecamakelaar hanteert ten allen tijden deze wet en garandeert volledige geheimhouding van vertrouwelijke informatie van de klant.

WET BODEMBESCHERMING

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Het doel van de Wet bodembescherming (Wbb) is in de eerste plaats het beschermen van de bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant: nu en in de toekomst.

WET MILIEUBEHEER

De Wet Milieubeheer (WM) is een Nederlandse wet die rond 1994 de oude "hindewet" heeft vervangen. Op basis van de Wm worden milieuvergunningen afgegeven. Voor een horecabedrijf is het belangrijk dat het bedrijf valt onder de algemene regelgeving ex art. 8:40 Wet Milieubeheer en is het Besluit Horeca-, Sport en recreatie-inrichtingen van toepassing is.

WINST- EN VERLIESREKENING

Een winst- en verliesrekening of resultatenrekening of exploitatierekening is, naast de balans en, indien aanwezig, het kasstroomoverzicht, een onderdeel van een jaarrekening (en daarmee onderdeel van een jaarverslag), en geeft een overzicht van de opbrengsten en kosten van een entiteit over een bepaalde periode, meestal een jaar. Dit overzicht eindigt met de over die periode behaalde winst (of verlies).

WOZ WAARDE

De WOZ-waarde is een grondslag voor belastingheffing, uitgevoerd door de gemeenten, rijksbelastingdienst en de waterschappen. De WOZ-waarde wordt voor een aantal belastingen gebruikt. Deze zijn: de onroerende zaakbelasting, RBD (eigen woning forfait bij inkomstenbelasting en afschrijvingsgrens bij de vennootschapsbelasting) en de waterschap.

Naast deze doeleinden, wordt de WOZ-waarde steeds meer gebruikt. Banken accepteren de WOZ-waarde veelal als bewijs dat de waarde van een onroerend goed voldoende onderpand is voor een hypothecaire lening.

YIELD

Deze dimensie geeft aan wat er theoretisch besteed zou mogen worden aan kosten als rente, lasten (onroerende zaak belasting, rioolrecht en waterschapslasten), verzekeringen, onderhoud en risico/winst bij een investering in onroerend goed. Deze kosten worden als percentage berekend en bij elkaar opgeteld. Dit vormt de Yield.

ZOEKERSBESTAND

De horecamakelaar maakt gebruik van een zoekersbestand. In dit bestand worden alle zoekende (potentiële) horecaondernemers opgeslagen met daarbij hun voorkeuren. Aan de hand van dit bestand worden zoekers benaderd als de horecamakelaar objecten in de portefeuille heeft die voldoen aan de opgegeven eisen en voorkeuren.