WONINGCORPORATIES



Garageboxen verkopen aan een betrouwbare langetermijnpartij.

Informatie voor woningcorporaties.

box-10.nl

OVER BOX 10

Wie is Box 10?

Box 10 is opgericht in 2018, toen de mogelijkheid ontstond om de garageboxen van Wooninc en Woonstichting ’thuis over te nemen, onder voorwaarde van goed beheer.

De organisatie bestaat uit een groep ervaren ondernemers met een brede achtergrond in de bouw en het beheer en onderhoud van vastgoed. De dagelijkse leiding is in handen van operationeel directeur Noud Ackermans. Met bijna twintig jaar ervaring in de exploitatie van onroerend goed, onder meer bij MVGM, Mayfield en PPO en in uiteenlopende rollen, kent hij de dynamiek van de sector van binnenuit.

De afgelopen jaren hebben we het beheer van de garageboxen maximaal geprofessionaliseerd.
Met snelle actie bij reparaties, onderhoud en vragen van huurders. En steeds met oog voor het huurdersbelang en de behoeften van woningcorporaties en de omwonenden.



Noud Ackermans
Operationeel directeur

2018
Opgericht

350
Garageboxen in beheer

±0%
Leegstand








Wat u wilt weten bij verkoop

Op de volgende pagina's beantwoorden we de meest gestelde vragen van woningcorporaties die de verkoop van hun garageboxen aan Box 10 overwegen. Heeft u daarna interesse of wilt u uw situatie bespreken? Dan gaan we graag met u in gesprek over de mogelijkheden.

01
De verkoop

02
Uw huurders

03
Het beheer

01 — WONINGCORPORATIES

De verkoop

Waarom zou u als corporatie garageboxen verkopen?

Een garagebox is geen DAEB-bezit en levert een laag, soms zelfs negatief rendement op. Bovendien kost onderhoud, beheer en administratie relatief veel tijd. Huurcontracten, mutaties en onderhoud zijn lastiger goed te beheren dan bij woningen, want processen, contracten en systemen zijn hier niet altijd op ingericht. Exploitatie van garageboxen is daardoor arbeidsintensief en leidt af van uw kerntaak: het beheer van DAEB-bezit. En garageboxen beheer is de core business van Box 10.

Hoe komt de verkoopprijs van de boxen tot stand?

Door onze ervaring zijn wij goed bekend met de regels rondom verkoop door woningcorporaties: het toezicht van de Autoriteit woningcorporaties, de vereisten uit de Woningwet en het Btiv en de interne goedkeuringsprocessen, waaronder goedkeuring door de RvC. Ook weten wij hoe een waardebepaling van een portefeuille tot stand komt. Zo komen we samen vlot tot een onvoorwaardelijk bod en nemen wij u tijdens het proces veel werk uit handen.

Is Box 10 financieel in staat aanzienlijke aantallen garageboxen te kopen?

Ja, Box 10 kan uw portefeuille direct uit eigen middelen afnemen en beschikt bovendien over een financierings-overeenkomst met de aandeelhouders. Hierdoor zijn wij in staat om snel te handelen, zonder voorbehouden.

Wat als grondposities later belangrijk worden voor woningbouw?

Sommige binnenstedelijke grondposities kunnen in een later stadium belangrijk voor u worden. Dat hoeft u er niet van te weerhouden om aan Box 10 te verkopen. Wij maken hierover graag heldere afspraken met u, in onderling overleg.

“Zelfs als u geen volledig overzicht heeft in uw administratie van huurders en contracten, kunnen wij een bieding doen.”

Uw huurders en de relatie na verkoop

Uw garageboxen worden voor het overgrote deel gehuurd door mensen die ook een woning bij u huren. Wij beseffen dat gelijke waarden en normen randvoorwaardelijk zijn voor iedere woningcorporatie. Wij respecteren dan ook alle gemaakte afspraken.

Waar komt jullie rendement vandaan?

Wij behalen ons rendement door focus en efficiëntie en niet door het excessief verhogen van de huren van uw bestaande huurders. Hierdoor behalen wij een acceptabel rendement binnen deze sociale context. Wij indexeren ieder jaar met de sociale huurindexatie.

Is een garagebox bij jullie altijd beschikbaar?

Wij begrijpen dat een garagebox altijd beschikbaar moet zijn. Dit betekent toegankelijk, dicht en waterdicht. Is er onverhoopt toch een keer iets aan de hand, dan lossen wij het snel op.



Zijn jullie bereikbaar voor onze huurders?

Onze portefeuille bestaat uit een gemengd huurdersbestand, net als dat van een woningcorporatie. Wij begrijpen dat wij voor iedereen benaderbaar en bereikbaar moeten zijn. Daarom communiceren we duidelijk en proactief hoe wij werken en hoe huurders ons kunnen bereiken: telefonisch, per e-mail en via onze website. Zo verwijst Woonstichting 'thuis de huurders met een link op haar eigen website naar ons door.

Tekenen jullie een verhuurdersverklaring?

Omdat wij net als u intrinsiek goed verhuurderschap nastreven, zijn wij bereid om een goed verhuurdersverklaring onderdeel te maken van de verkoop van uw portefeuille. Hierin maken wij bijvoorbeeld afspraken over voorrang voor uw huurders op de wachtlijst. Wij tekenen een kettingbeding met de woningcorporatie en houden de garageboxen in portefeuille. We zijn geen handelaren.

03 — WONINGCORPORATIES

Het beheer

U kunt rekenen op actueel en zorgvuldig beheer, snelle afhandeling van gebreken en preventief onderhoud.

De administratie van boxen is arbeidsintensief. Hoe doen jullie dat?

Box 10 heeft de administratie strak geregeld: goede huurcontracten, voorkomen van leegstand, efficiënt mutatiebeheer van huurders en een goede historie van onderhoud, schade en reparaties. Uiteraard ook de zorg voor betalingsachterstanden en regelingen indien er problemen zijn.

Wat is jullie leegstandspercentage?

Nagenoeg 0%. We zorgen continu voor potentiële nieuwe huurders, zodat garageboxen bij een huuropzegging snel opnieuw verhuurd kunnen worden. Zo houden we leegstand tot een minimum beperkt en voorkomen we problemen.

“Een vaste onderhoudsservicedienst en een vast aanspreekpunt voor alle huurders.”

Hoe voorkomen jullie misstanden?

Wij hebben actief beheer, een vaste onderhoudsservicedienst en een vast aanspreekpunt voor alle huurders. Ook houden wij nauw contact met politie en gemeenten. Zij weten welke boxen wij beheren, en huurders weten dat wij de politie indien nodig informatie verstrekken. Door het goede contact met huurders is er bovendien veel sociale controle.



KORTOM

Waarom verkopen aan Box 10?

01 Een solide, betrouwbare partij die het beheer van garageboxen tot in de puntjes beheerst.

02 Eén partij voor al uw garageboxen die ook na de verkoop betrokken blijft bij uw organisatie. Geen losse beleggers of speculanten.

03 Wij kunnen u helpen met het efficiënt voorbereiden op het transport van de portefeuille garageboxen.

04 Een partner die ook na de verkoop flexibel meedenkt en meewerkt, met begrip voor uw belangen als woningcorporatie.

05 Een organisatie die dezelfde normen en waarden hanteert als woningcorporaties.

Neem contact met ons op voor een afspraak

We komen graag bij u langs voor een vrijblijvende kennismaking of portefeuille-scan.



Noud Ackermans
Operationeel directeur
06 21 69 36 79
ackermans@box-10.nl

Box 10
Nieuwlandstraat 49
5038 SM Tilburg
info@box-10.nl