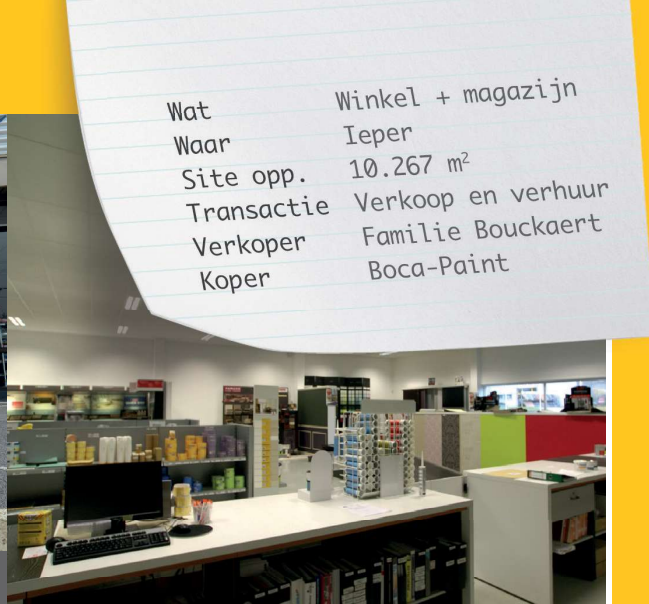


# Een tevreden klant aan het woord



Jeroen, Peter en Eveline Bouckaert (Boca-Paint)



Wat	Winkel + magazijn
Waar	Ieper
Site opp.	10.267 m <sup>2</sup>
Transactie	Verkoop en verhuur
Verkoper	Familie Bouckaert
Koper	Boca-Paint

## Bij een vastgoedoperatie komt van alles kijken waar je als leek niet vertrouwd mee bent.

Wie een bedrijfspand huurt, droomt er op een mooie dag al eens van om dat pand ook te kunnen kopen. Het overkwam de Roeselaarse ondernemer Peter Bouckaert, zij het toevallig. "Kopen? Ik kan het iedereen aanraden."

*U bent bedrijfsleider van Boca-Paint.*

*Wat doet deze kmo precies?*

**Peter Bouckaert:** Boca-Paint is een groothandel in verfproducten, zowel voor de professionele sector als voor de particulieren. Niet alleen verfproducten, maar ook alle mogelijke muur- en vloerbekleding wordt aangeboden, net als professioneel materiaal voor binnenhuisafwerking, zoals bijvoorbeeld schuurmachines of spuitmachines. Ik vertegenwoordig de derde generatie en mijn kinderen (zoon Jeroen en dochter Eveline) zijn mee in het bedrijf gestapt. De roots van dit groeiend bedrijf situeren zich in de jaren vijftig, met dank aan mijn vader Marcel Bouckaert. Vandaag hebben we filialen (winkels) in Roeselare, Oudenaarde, Brugge en Ieper.

*In Ieper huurde u een winkelpand. Het was één van drie loten (naast een villa en een stuk braakliggende grond) die toebehoorden aan dezelfde eigenaar. Tot deze eigenaar kwam zeggen dat hij alles wilde verkopen, liefst in één beweging. Wat dacht u toen?*

**Peter Bouckaert:** Dat was even schrikken. Heel eerlijk, ik heb na die aankondiging enkele nachten wakker gelegen. Uiteraard heb je als eigenaar het recht om op een dag te verkopen. Gelukkig gaf hij me een bedenktijd om de mogelijkheden na te gaan. Hij gaf me ook een soort van eerste voorkeepsrecht op de drie loten, dus niet alleen op mijn eigen winkel. Als ondernemer kan je onmogelijk bij de pakken blijven zitten en dus ben ik in eerste instantie advies gaan inwinnen bij mijn bedrijfsrevisor-boekhouder.

*Hoe kwam Activo Bedrijfsvastgoed in dit dossier op de proppen?*

**Peter Bouckaert:** Ik leerde Activo Bedrijfsvastgoed kennen via de eigenaar die het kantoor sterk wist aan te bevelen. Dhr. De Muynck kwam langs voor een eerste informatieronde en ik had meteen het gevoel dat het klikte. Het professionalisme sprak me aan. Toen ik me meldde als kandidaat-koper van de drie loten, werkte hij het dossier tot in de puntjes uit. Bij een vastgoedoperatie komt van alles kijken waar je als leek toch niet echt vertrouwd mee bent. Zoals: bodemonderzoek, waterbeheer,

**"Professioneel advies is een must."**

eventuele claims of rechten op de grond van een intercommunale. Activo Bedrijfsvastgoed wist alles duidelijk in kaart te brengen. Dat geeft gemoedsrust. Finaal ben ik eigenaar geworden van de drie loten (mijn eigen winkel, maar ook de villa naast de winkel en een stuk braakliggende grond).

*U bent met andere woorden ideaal geplaatst om een balans op te maken tussen huren of eigenaar zijn.*

**Peter Bouckaert:** Peter Bouckaert: Het huren van een bedrijfspand heeft ontegensprekelijk een dubbel voordeel: financieel gemak (een vaste prijs) en de zekerheid van de juiste kostprijs. Nadeel is natuurlijk dat je je in een afhankelijkheidssituatie bevindt.

*Dus kan je maar beter eigenaar worden?*

**Peter Bouckaert:** Het geeft meer zekerheid al gaat het om een zwaardere basisinvestering. Maar ik zie het ook als een spaarpot voor later. De aflossing van de schuld loopt over vijftien jaar, dat valt dus wel mee. Normaliter is dit een goede belegging want goed onderhouden vastgoed is dat altijd al geweest en dat zal in

de toekomst allicht niet anders zijn, vermits grond toch een relatief schaars product is. Eén element blijft altijd onbekend: hoe evolueert de conjunctuur op termijn? Dat is altijd een beetje koffiedik kijken. Maar sowieso blijft vastgoed als zekerheid pal overeind. Een dipje in de conjunctuur verandert daar fundamenteel niets aan.

*U heeft twee loten (villa en stuk braakliggend) inmiddels opnieuw verhuurd. Waarom?*

**Peter Bouckaert:** Ik kan er onmiddellijk toch niet veel mee doen en het brengt ook wat geld in de lade. In de toekomst kan dat weer anders zijn. Ik denk eraan de villa te integreren als een soort toonzaal. We zien wel. Met de huidige huurder heb ik dit al doorgenomen in alle transparantie en correctie zoals het hoort.

*Is professionele begeleiding een must bij al dit soort vastgoedoperaties? Of had u dit alles ook alleen kunnen beredderen?*

**Peter Bouckaert:** In alle eerlijkheid? Ik denk dat het een must is. In elk dossier kunnen angeltjes zitten. Bovendien heb je als ondernemer noch de tijd noch de kennis om daar mee bezig te zijn.

*Zijn de zaken dankzij Activo Bedrijfsvastgoed vlot gelopen?*

**Peter Bouckaert:** In september 2013 werd ik door de vorige eigenaar op de hoogte gebracht van zijn intentie te verkopen. Eind 2013 kwam ik met Activo Bedrijfsvastgoed in contact en in mei 2014 werd de deal beklonken. Ik denk dat dit qua snelheid en efficiëntie als een voorbeeld kan gelden.

**"Sowieso blijft vastgoed als zekere belegging pal overeind."**