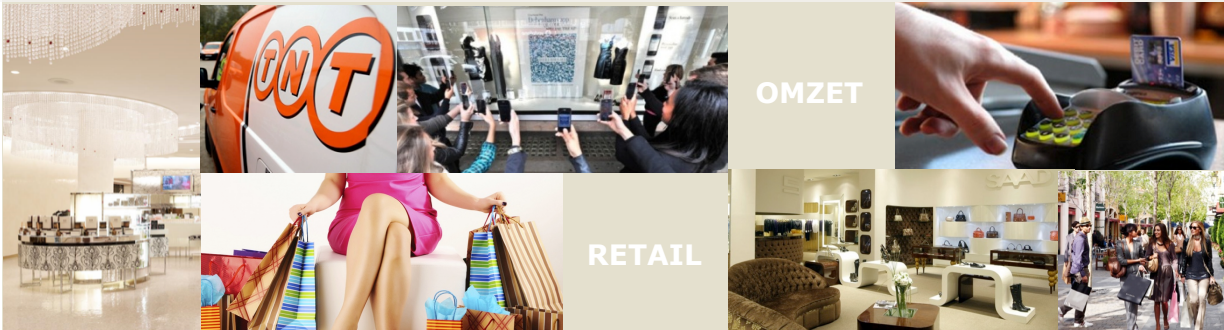




OMZETHUUR IN NEDERLAND

Waarom doen sommige huurders en verhuurders het juist wel



OMZET

RETAIL

Peter Horst

Technische Universiteit Delft
Afstudeeronderzoek
09-04-15 (P5)

AANLEIDING

AANPAK

RESULTATEN

AANLEIDING

ACTUALITEITEN

Nederland loopt achter met omzethuur in vergelijking met Europa. (Trouw, 2009)

Vraag mogelijkheden omzethuur gestegen. (Vastgoedmarkt, 2011)

Omzethuur mogelijke oplossing voor leegstand. Opkomst omzethuur zal eindigen door opkomst e-commerce. (Vastgoedjournaal, 2013)

Omzethuur voorgesteld door verhuurders bij V&D. Voorstel afgeslagen. (PropertyNL, 2015)

OMZETHUUR

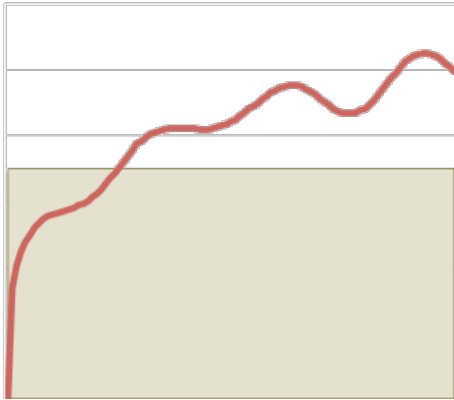
Definitie (Percentage rent)

- “Een huurder een percentage van de inkomsten uit een gehuurde ruimte betaald aan de verhuurder.” (Geltner et al., 2007)

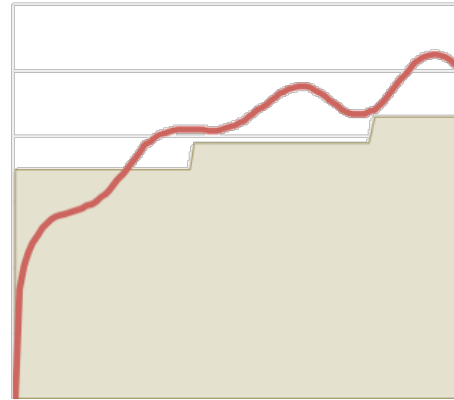
Doel

- Betere onderlinge samenwerking en vertrouwensband door focus op gemeenschappelijk belang. (Sybertma, 2011)

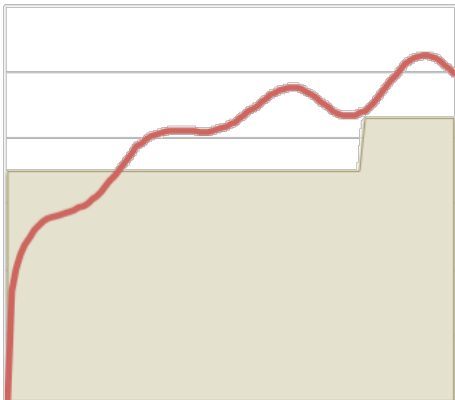
HUURBETALINGSVORMEN (1)



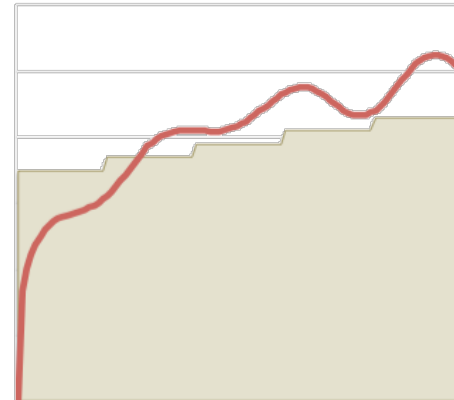
Platte huur



Gestaffelde huur



Geherwaardeerde huur

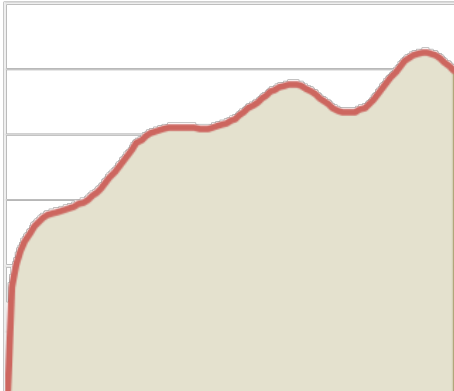


Geïndexeerde huur

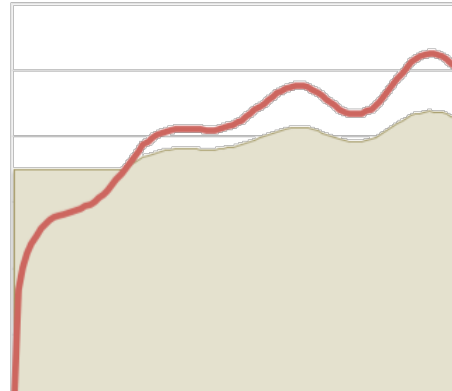

huurkosten

x % van omzet

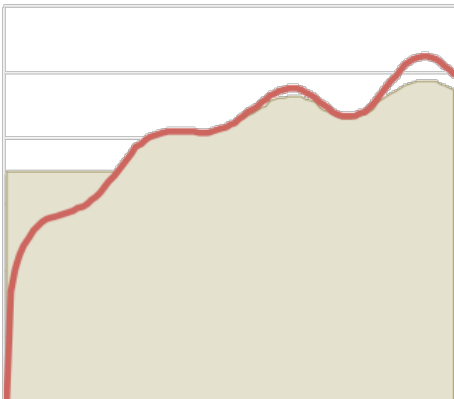
HUURBETALINGSVORMEN (2)



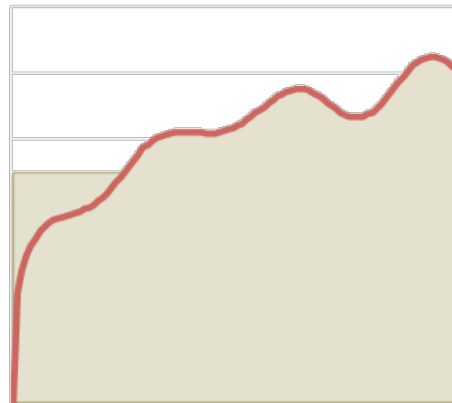
Volledige omzethuur



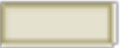
Basishuur met omzetcomponent



Variabele omzethuur



Volledige basishuur /
volledige omzethuur


huurkosten

x % van omzet

PROBLEEMSTELLING

- Onduidelijkheid hoeveelheid omzethuur in NL
- Tekort aan kennis over omstandigheden
- Focus op 'waarom niet'
- Eenzijdige beeld over omzethuur

RELEVANTIE

Wetenschappelijk

- Weinig onderzoek naar omzethuur in Nederland
- Geen kwalitatief onderzoek naar omstandigheden
- Beter begrip van verschil NL en overige landen

Maatschappelijk

- Speculatie in actualiteiten over toepassing
- Inzicht in omstandigheden geschikt voor omzethuur

DOELSTELLING

Direct

- Inzicht in omstandigheden bij toepassing omzethuur in Nederland

Indirect

- Marktpartijen inzichten geven voor weloverwogen contractkeuzes

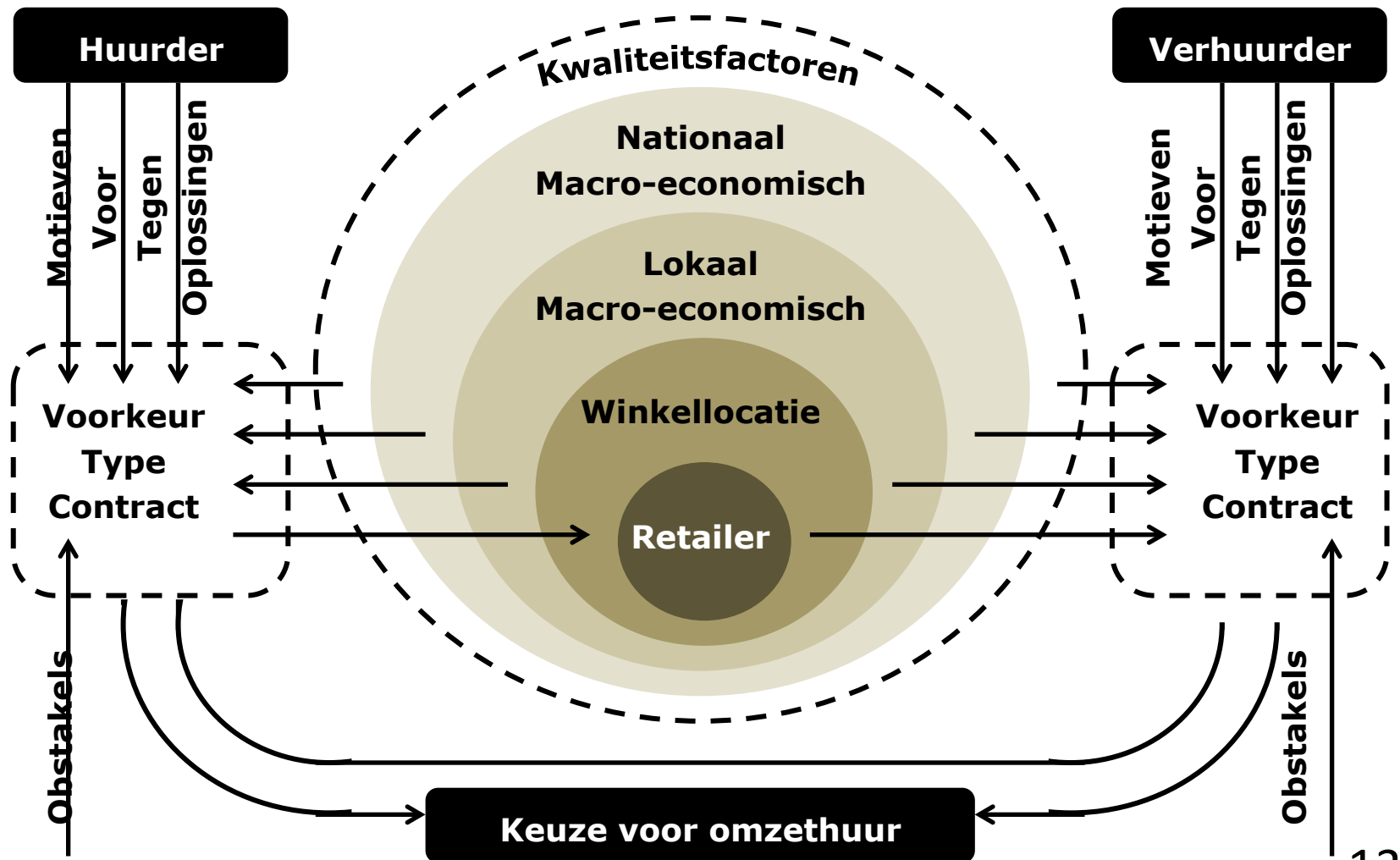
AANPAK

VRAAGSTELLING

Hoofdvraag

- “Waarom passen huurders en verhuurders omzethuur bij Nederlands winkelvastgoed toe, tegen welke obstakels lopen zij aan en hoe wordt hiermee omgegaan?”

Conceptueel Model



METHODEN

1. Literatuuronderzoek

- Wetenschappelijke & actualiteiten bronnen

2. Semigestructureerde interviews

- 13 professionals die omzethuur toepassen

3. Bureauonderzoek

- 4 contracten

INTERVIEWS (1)

GEINTERVIEWDE PERSONEN



Verhuurder winkelcentra

Pieter Polman (Wereldhave)

Allard Steenbeek (Unibail-Rodamco)

Bart Kuil (New Babylon Den Haag)

Gerben Boomsma (Stable Retail Management)

Joop Buisman (NS Stations)

Verhuurder High-Street winkelvastgoed

René Vierkant (Syntrus Achmea RE & F)

Clemens Brenninkmeijer (Redevco)

INTERVIEWS (2)

GEINTERVIEWDE PERSONEN



Huurders

Pieter Kooman (Ardenberg)

Bas Smit (Coolinvestments)

Anoniem (Anoniem)

Verhuurder winkelcentra in Europa

Catherine Mangel (Eurocommercial)

Luca Fabbrini & Silvia Aimoni (Eurocommercial)

Marie Ekman (Eurocommercial)

BUREAUONDERZOEK

CONTRACTEN



Nederland

Standaard contract (ROZ)

Europa

Omzethuur contract Frankrijk (Eurocommercial)

Omzethuur contract Italië (Eurocommercial)

Omzethuur contract Zweden (Eurocommercial)

BEPERKINGEN

Kwalitatief onderzoek

- Beperkt aantal interviews
- Beperkt aantal contracten
- Enkel inzicht geven, geen algemene conclusies

Semigestructureerde interviews

- Systematische vooringenomenheid
- Devaluatie van informatie

RESULTATEN

CONTRACT

HUURBETALINGSVORM



Standaard toegepast in NL (ROZ contract)

Geherwaardeerde geïndexeerde huur

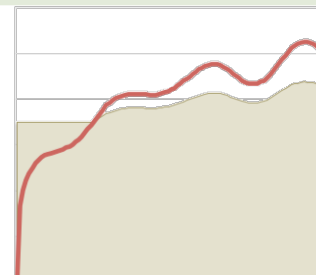
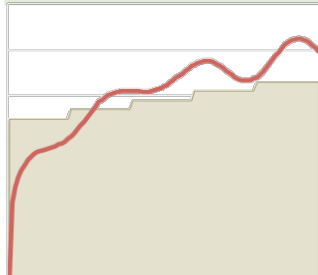
Toegepast bij partijen geïnterviewde personen

Basishuur met omzetcomponent

Volledige omzethuur

Volledige basishuur / volledige omzethuur

Variabele omzethuur



MOTIEVEN (1)

MOTIEVEN VERHUURDERS



Voordelen

Omzetinformatie voor actief beheer (EU)

Inzicht in het functioneren van de huurder (EU)

Vestigingsreden van huurder

Potentieel hogere huurinkomsten

Afstemming van belangen

Nadelen



Fluctuerende huurinkomsten

Extra inspanning door controle omzetten

Potentieel lagere huur (risico)

Lagere taxatiewaarde

MOTIEVEN (2)

MOTIEVEN HUURDERS



Voordelen

Grotere betrokkenheid verhuurder

Verdeling risico's met verhuurder

Beheersbaarheid kosten

Vestigingseis verhuurder (nieuw)

Potentieel lagere huur

Nadelen



Hogere huur door extra kosten verhuurder (nieuw)

KWALITEITSFACTOREN

KWALITEITSFACTOREN INVLOED OP TYPE CONTRACT



Niveau 3: Winkellocatie

In het algemeen

Niveau 4: Retailer (EU)

In het algemeen

Branche

Multichannel strategie

Klantpotentie / bedrijfsimage (Anchor tenant)

OBSTAKELS (1)

OBSTAKELS MAKKELIJK OPLOSBAAR



Incorrectheid omzetgegevens (EU)

Jaarlijkse accountantscontrole

Contractueel 'omzet' definiëren

Nederlandse huurwetgeving

Afwijken via kantonrechter

Beperkte ingrijpmogelijkheden

Afwijken via kantonrechter

Actief beheer (richtlijnen, advies & gerichte marketing)

Moeilijkheden bij taxeren

Omzetten 1^e jaar verzamelen

OBSTAKELS (2)

OBSTAKELS MINDER MAKKELIJK OPLOSBAAR



Bestaande huurders zonder omzethuur

Heronderhandelen contracten

Wachten op actie huurder

Versplinterd eigendom

Binnensteden als winkelcentra beheren
(discussiepunt)

OBSTAKELS (3)

OBSTAKELS NIET OPLOSBAAR

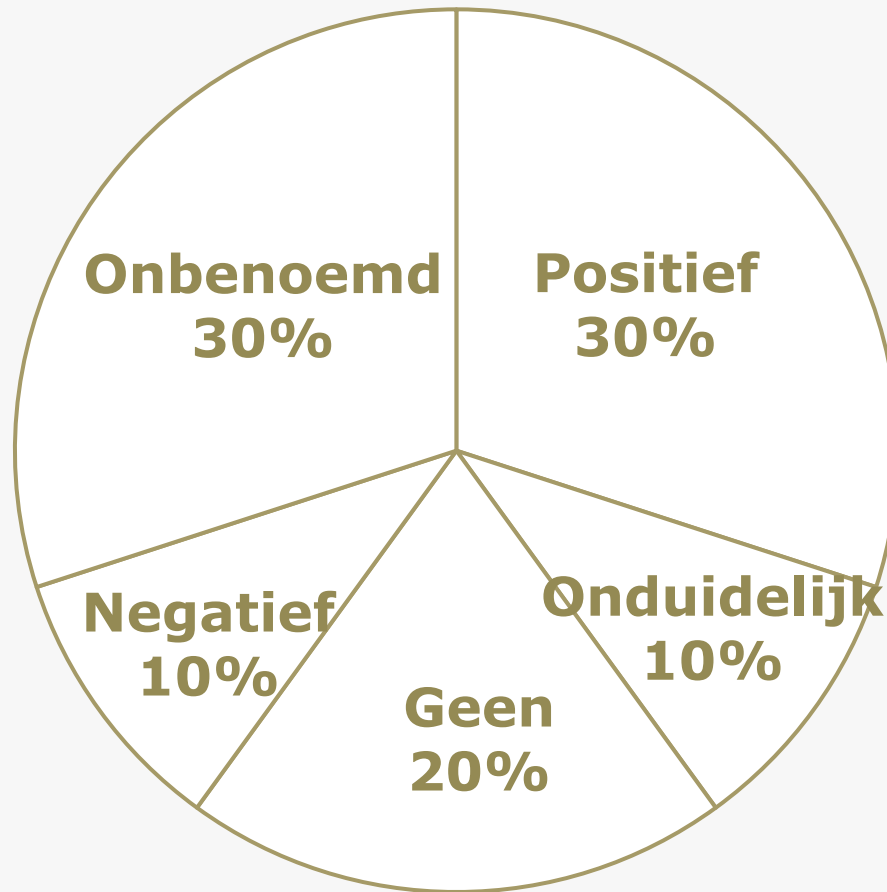


Multichannel retail

Omzethuur over online omzetten
(discussiepunt)

Geen omzethuur

INVLOED OP SUCCES



AANBEVELING VERHUURDER

Verhuurder invloed op omzetten:

- Omzethuur

Uitzondering:

- Anchor tenants
- 'Showrooming' retailers

Verhuurder geen invloed op omzetten:

- Vaste traditionele huur

Uitzondering:

- Minder goede locaties

Omzethuur contracten:

Kantonrechter

- geen huurherziening
- eindigheid
- beëindigings-mogelijkheden

Omzetten excl. retouren

Omzetgegevens:

- ingrijpen huurder
- marketing
- Branchering
- Benchmarking
- heronderhandeling



AANBEVELING HUURDER

Contractkeuze:

Financiële berekening

- Vaste traditionele huur
- omzethuur met basishuur

Uitzondering:

- Goede locatie met verplicht omzethuur



Verhuurder invloed op omzetten:

- Delen omzetten

Beëindiging door verhuurder mogelijk:

- Boeteclausule in contract

DISCUSSIE & VERVOLG ONDERZOEK

DISCUSSIEPUNTEN & ONDERZOEKVRAGEN



Hervormingen huurwetgeving

Welke aanpassingen?

E-commerce

Omzethuur over online omzetten?

Binnensteden als winkelcentra managen

Minimale voorwaarden?

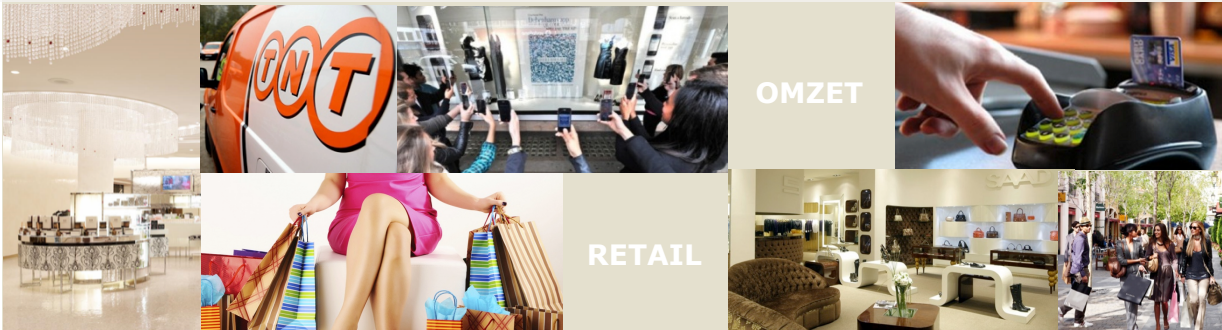
Passantenhuur

Huurbetaling voor 'showrooming'?



OMZETHUUR IN NEDERLAND

Waarom doen sommige huurders en verhuurders het juist wel



OMZET

RETAIL

Peter Horst

Technische Universiteit Delft
Afstudeeronderzoek
09-04-15 (P5)