

Onderstaand document is de definitieve haalbaarheidsanalyse ten behoeve van het afstudeeronderzoek van Sebastiaan Miggelbrink. De haalbaarheidsanalyse geeft enkel een indicatie en zal geen volledige garantie geven. Bij nadere toelichting of uitleg over de haalbaarheidsanalyse kan de scriptie worden opgevraagd per mail bij het mailadres: [sebastiaan\\_miggelbrink@hotmail.com](mailto:sebastiaan_miggelbrink@hotmail.com).

### Haalbaarheidsanalyse omzetgerelateerde huur in 'hoofdwinkelgebied groot'

→ Welke omzetgerelateerde huurvariant wordt toegepast?

- Volledige omzethuur van ... % (van omzet)
- Basishuur van ... % (van markthuur) inclusief vaste omzetcomponent van ... % (van omzet - NBP)
- Basishuur van ... % (van markthuur) inclusief variabele omzetcomponent (eigen invulling zoals b.v. een degressieve huurquote)



→ In hoeverre schat u de aangegeven oplossing op het betreffende obstakel haalbaar (bij de aangegeven huurvariant) naar eigen inzicht in uw situatie als particuliere vastgoedbelegger in winkelvastgoed (op schaal van 1 tot 3)?

- Wanneer een obstakel in zijn geheel niet van toepassing is dient de oplossing ook met het cijfer 3 beoordeeld te worden

Obstakel	Oplossing/ vervolg
<b>• Juridische haalbaarheid</b>	
<b>1. Huurprijsherziening</b> → De huurprijs binnen omzetgerelateerde huurovereenkomsten kan niet worden herzien. Wanneer de huurprijs wordt herzien wordt deze vaak teruggeschroefd naar een vaste huurprijs	Afwijkend beding opnemen waardoor de huurprijsherziening wordt uitgesloten → Kantonrechter en huurder dienen beide hierin mee te gaan (Kantonrechter beoordeelt of het afwijkend beding ten voordele is van de huurder. Hierbij houdt de kantonrechter rekening met de grootte en professionaliteit van de huurder) <ol style="list-style-type: none"> <li>1. → <i>niet haalbaar (afwijkend beding is in de situatie ten nadele van de huurder)</i></li> <li>2. → <i>mogelijk haalbaar</i></li> <li>3. → <i>positieve verwachting (afwijkend beding is in de situatie ten voordele van de huurder)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wanneer het afwijkend beding wordt afgewezen is het afspreken van een lange eerste huurperiode met omzetgerelateerde huur ook een potentiële oplossing</li> <li>• Wanneer de omzetgerelateerde huur als kortetermijnoplossing wordt gehanteerd is het uitsluiten van de huurprijsherziening overbodig</li> </ul> </li> </ol>
<b>• Financieel/ economische haalbaarheid</b>	
<b>2. Verhuurdersrisico</b> → Door de fluctuerende huurinkomsten hebben vastgoedbeleggers die sterk afhankelijk zijn van de huurinkomsten t.o.v. de vaste lasten een groter risico (weinig bewegingsvrijheid)	Het hanteren van een omzetgerelateerde huurvariant met een zo hoog mogelijke basishuur (gebruikelijk is 80% van het markthuurniveau) om het risico te verminderen → Oplossing is dus minder haalbaar wanneer de vastgoedbelegger weinig bewegingsvrijheid heeft en de vaste lasten niet meer kunnen worden gedekt op basis van de huurinkomsten (b.v. wanneer de belegger hoge financieringskosten heeft) <ol style="list-style-type: none"> <li>1. → <i>niet haalbaar (weinig bewegingsvrijheid, vaste lasten kunnen niet worden gedekt)</i></li> <li>2. → <i>mogelijk haalbaar</i></li> <li>3. → <i>positieve verwachting (veel bewegingsvrijheid, vaste lasten kunnen bij weinig huurinkomsten nog steeds worden gedekt)</i></li> </ol>
<b>3. Vastgoed is lastiger te waarderen</b> → Door de fluctuerende huurinkomsten wordt het beleggingspand minder accuraat gewaardeerd	Taxateurs kunnen de omzetten prognosticeren → Kan vertekend beeld geven van het indirecte rendement (in hoeverre is een onzeker indirect rendement bepalend binnen de beleggingsstrategie) <ol style="list-style-type: none"> <li>1. → <i>niet haalbaar (indirect rendement sterk bepalend binnen de beleggingsstrategie)</i></li> <li>2. → <i>mogelijk haalbaar</i></li> <li>3. → <i>positieve verwachting (onzeker indirect rendement past binnen de beleggingsstrategie)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Met een zo'n hoog mogelijke basishuur wordt het indirecte rendement zekerder</li> </ul> </li> </ol>
<b>4. Financierbaarheid</b> → Minder vreemd vermogen (vv) beschikbaar door groter risico van de financier	Vastgoedbeleggers die met een groot deel vreemd vermogen beleggen (meer dan 75%) moeten groter deel eigen vermogen inbrengen (dus minder haalbaar wanneer wordt belegd met groot deel vv) → Hoe aantrekkelijker het winkelgebied hoe hoger de LTV vanuit de financier zal zijn → Opnemen van een hoge basishuur geeft meer zekerheid en dus een hogere LTV <ol style="list-style-type: none"> <li>1. → <i>niet haalbaar (vastgoedbelegger sterk afhankelijk van vreemd vermogen (meer dan 75%) en/of winkelgebied is beperkt aantrekkelijk)</i></li> <li>2. → <i>mogelijk haalbaar</i></li> <li>3. → <i>positieve verwachting (vastgoedbelegger belegt verreweg grootste deel met eigen vermogen en/of het winkelgebied is aantrekkelijk)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wanneer Nederlandse financiers terughoudend zijn kan ook een financiering worden aangevraagd bij internationale banken</li> </ul> </li> </ol>

<p><u>5. Transparantie omzetgegevens</u> → Huurders willen niet graag omzetgegevens delen en de omzetgegevens kunnen fraudegevoelig zijn</p>	<p>➔</p>	<p>Omzetgegevens laten aanleveren inclusief een accountantsverklaring (huurder moet bereid zijn om de omzetgegevens te delen en de (vaak geringe) accountantskosten te financieren) → De omzetgegevens worden sneller gedeeld in een crisis waarbij de huurder omzetten onder de gemiddelde omzet draait. Ook speelt de vertrouwensrelatie/samenwerking tussen verhuurder en huurder een belangrijke rol</p> <p>1. → <i>niet haalbaar (huurder is niet bereid de omzetgegevens te delen)</i> 2. → <i>mogelijk haalbaar</i> 3. → <i>positieve verwachting (huurder is bereid om de omzetgegevens te delen en de (vaak geringe) accountantskosten te financieren)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volledige transparantie van de omzetgegevens dient een contractuele verplichting te zijn</li> <li>• Omzetgegevens kunnen inclusief accountantsverklaring alsnog fraudegevoelig zijn waardoor de vertrouwensrelatie tussen verhuurder en huurder goed dient te zijn.</li> </ul>
<p><u>6. Invloed van E-commerce</u> → E-commerce kan een vertekend beeld geven op de omzetgegevens van de fysieke winkel, doordat het fysieke winkelpand een degelijke invloed heeft op de online verkoop</p>	<p>➔</p>	<p>Percentage van de online verkoop met de huurder overeenkomen en aan de winkelomzet toekennen → Makkelijker oplosbaar wanneer de huurder een lokale winkelier is met een enkele webshop t.o.v. een winkelketen die onderdeel is van een franchiseformule</p> <p>1. → <i>niet haalbaar (huurder is lid van een franchiseformule waarbij de webshop en het fysieke winkelpand verschillende eigenaren hebben)</i> 2. → <i>mogelijk haalbaar</i> 3. → <i>positieve verwachting (huurder is een lokale winkelier met een enkele webshop)</i></p>

**• Maatschappelijke haalbaarheid**

<p><u>7. Versplinterd eigendom</u> → Wanneer een vastgoedbelegger één enkel pand op de winkellocatie heeft zijn de ingrijpmogelijkheden beperkt</p>	<p>➔</p>	<p>Verhuurders van de winkellocatie dienen onderling samen te werken om het winkelgebied zoveel mogelijk als een winkelcentrum te managen (verhuurders zullen in tijden van crisis sneller samenwerken om het winkelgebied te verbeteren)</p> <p>1. → <i>niet haalbaar (economisch goede situatie en verhuurders tonen conservatieve houding)</i> 2. → <i>mogelijk haalbaar</i> 3. → <i>positieve verwachting (economische crisis en verhuurders tonen progressieve houding)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een overkoepelende organisatie die een verplichte bijdrage aan de beleggers vraagt kan hier progressie in boeken, waardoor meeliftdrag wordt voorkomen</li> </ul>
<p><u>8. Bestaande huurders met langdurige huurovereenkomsten</u> → Bestaande huurders worden beschermd door de Nederlandse huurwetgeving</p>	<p>➔</p>	<p>Huurder overhalen (en eventueel tegemoetkomen) om over te stappen op een omzetgerelateerde huur → In tijden van crisis wanneer omzetten onder de gemiddelde omzet worden gedraaid zullen huurders sneller het voordeel van omzetgerelateerde huur inzien</p> <p>1. → <i>niet haalbaar (huurder wil niet overstappen en blijft trouw aan de vaste huurprijs)</i> 2. → <i>mogelijk haalbaar</i> 3. → <i>positieve verwachting (Huurder heeft het economisch lastig waardoor een omzetgerelateerde huur in het voordeel zal zijn)</i></p>

**Conclusie:**

<b>Niet haalbaar wanneer:</b>	<b>Mogelijk haalbaar wanneer:</b>
<p>Eén van de oplossingen op obstakels nummer 1,2,4,5 of 8 met het cijfer 1 (dus niet haalbaar) wordt beoordeeld. Dit komt doordat deze oplossingen kunnen worden gezien als randvoorwaarden bij de haalbaarheid van omzetgerelateerde huur op winkellocaties binnen 'hoofdwinkelgebied groot'. De overige oplossingen op de betreffende obstakels worden niet gezien als randvoorwaarden maar zijn wel belangrijk voor het soepele verloop van omzetgerelateerde huur.</p>	<p>Alle oplossingen op de obstakels nummer 1,2,4,5 en 8 met het cijfer 2 of 3 worden beoordeeld. De overige obstakels inclusief oplossingen zorgen echter wel voor een soepel verloop van de toepassing van omzetgerelateerde huur, maar dienen niet als harde randvoorwaarden. Dit wil zeggen dat wanneer deze oplossingen als niet haalbaar worden beoordeeld de overstap op omzetgerelateerde huur theoretisch gezien nog steeds haalbaar is.</p>