

Omzethuur: Hoe werkt het?



Omzethuur is in omliggende landen vrij gebruikelijk, maar komt in Nederland nog relatief weinig voor. De laatste jaren is omzethuur in opkomst en dat maakt dat huurcontracten hierop moeten inspelen.

Wat is omzethuur?

Bij omzethuur wordt overeengekomen dat (een deel van) de huurprijs afhankelijk is van de behaalde omzet of de winst. Er zijn verschillende varianten mogelijk. De huurprijs kan geheel afhankelijk worden gemaakt van de behaalde omzet. Omdat dit veel onzekerheid met zich meebrengt wordt in de praktijk vaak afgesproken dat de huurprijs deels een vaste en deels een omzetafhankelijke component heeft.

Voordelen omzethuur

Het voordeel van de omzethuur is het meebewegen met de markt. In goede tijden profiteert de verhuurder mee van de goede resultaten van de huurder. In mindere tijden krijgt de huurder wat meer lucht. Belangrijk voordeel is ook dat verhuurder en huurder er allebei belang bij hebben om het winkelgebied zo goed mogelijk te laten renderen. Hoe beter het winkelgebied loopt, hoe meer omzet de huurder behaalt en hoe meer huur de verhuurder kan ontvangen.

Nadelen omzethuur

Een nadeel van omzethuur is voor zowel huurder als verhuurder dat de huurprijs van te voren niet vaststaat, zodat daarmee in de bedrijfsvoering moeilijk rekening mee kan worden gehouden. Voor verhuurders speelt ook een rol dat de waardering van hun eigendom gerelateerd is aan de huuropbrengsten, en deze met omzethuur dus schommelt.

Hoe wordt de omzet berekend?

In de praktijk is het niet altijd eenvoudig om af te spreken met welke omzet gerekend wordt. Een belangrijke complicerende factor zijn de toenemende verkopen via internet. Bij een enkele winkel kan dat nog worden vastgesteld, maar bij een vestiging van een winkelketen wordt het lastig om te bepalen welk deel van de internetverkoop moet worden meegenomen. Een oplossing kan zijn om niet alleen omzet maar ook het aantal passanten mee te nemen bij het

bepalen van de huurprijs.

Omzethuur en huurprijsherziening

De huidige wettelijke regeling voor het herzien van de huurprijs sluit niet goed aan bij de omzethuur. (Lees [hier](#) meer over de huurprijsherziening). Om te beginnen wordt door de rechter de omzethuur na huurprijsherziening meestal omgezet in een vaste huurprijs. Daarnaast is ook de wettelijke methode van het vergelijken van panden niet geschikt voor omzethuur. Volgens de wet moet gekeken worden naar vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, waarbij de branche in beginsel niet van belang is. Een boekhandel kan dus vergeleken worden met een juwelier.

Bij omzethuur kan de branche juist wél van belang zijn, om te bepalen welk percentage van de omzet doorgaans wordt afgesproken. Bij branches met een hogere marge per product (zoals juweliërs) ligt een hoger percentage voor de hand dan bij branches met een kleine marge (zoals boekhandels).

Deze problemen kunnen bij omzethuur omzeild worden door toestemming te vragen bij de kantonrechter voor een andere wijze van huurprijsherziening. Op die manier kan geregeld worden dat de omzethuur ook bij opvolgende huurtermijnen blijft opgenomen.

Meer weten?

Omzethuur is de laatste jaren in opkomst en dat biedt ook nieuwe aspecten om rekening mee te houden bij het maken van afspraken over de huurprijs. Wij kunnen met u meedenken over het goed vastleggen van de afspraken over omzet huur. Neem als u meer hierover wilt weten gerust contact met ons op.