

Flitspeiling Huurindexatie

Op 3 januari 2023 is er een nieuwe flitspeiling onder leden van INretail uitgezet met vragen over Huurindexatie. In totaal hebben 447 ondernemers gerepondeerd op deze flitspeiling. Een voldoende respons om betrouwbare uitspraken te doen over de resultaten. In de volgende overzichten een beschrijving van de resultaten.

Steekproef beschrijving

In de steekproef van deze peiling heeft 71% van de ondernemers 1 vestiging, 13% 2 vestigingen en 5% 3 vestigingen. Het gaat hier om totaal 426 ondernemers die 3 vestigingen of minder hebben.

11% van de ondernemers geeft aan 4 vestigingen of meer te hebben. 43% van deze ondernemers geeft aan dat hun bedrijf 4 of 5 vestigingen heeft. 29% heeft 6 -10 vestigingen. 24% 12 - 28 vestigingen. En 2 ondernemers geven aan te rapporteren over 80 vestigingen.

Tabel: Hoeveel vestigingen heeft jouw bedrijf?

	Count	%
Totaal	477	100%
1 vestiging	337	71%
2 vestigingen	64	13%
3 vestigingen	25	5%
4 vestigingen of meer	51	11%

De overgrote meerderheid van de ondervraagde ondernemers (77%) geeft aan dat hij of zij haar panden huurt en 7% geeft aan deze deels te huren. Voor 16% van de ondernemers geldt dat de panden eigendom zijn van het bedrijf. Deze ondernemers behoren niet tot de doelgroep van deze peiling.

Tabel: Soort vestigingen

	Count	%
Totaal	477	100%
Huurpand(en)	367	77%
Pand(en) zowel huur als eigendom	33	7%
Pand(en) in eigendom --> Screenout	77	16%

Tabel: Soort vestigingen: Naar aantal vestigingen een bedrijf heeft

	Aantal vestigingen			
	1	2	3	4+
	%	%	%	%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Huurpand(en)	80%	77%	72%	59%
Pand(en) zowel huur als eigendom	0%	14%	20%	37%
Pand(en) in eigendom --> Screenout	20%	9%	8%	4%

Huurpanden (ondernemers <4 vestigingen)

In de peiling is gevraagd of retailers huur betalen voor hun vestigingen en aan wie. Aan de 426 ondernemers met <4 dan vestigingen is gevraagd om deze informatie *per pand* op te geven. Van deze groep zijn er 351 Mkb ondernemers die in totaal 440 panden huren en waarover ze informatie hebben opgegeven. De volgende informatie waarbij is aangegeven (*ondernemers <4 vestigingen*) is dus informatie over *de individuele huurpanden*.

Voor 61% van alle huurpanden wordt huur betaald aan een kleine(re) particuliere vastgoedpartij. En voor 29% van deze panden wordt huur betaald aan een grote(re) institutionele vastgoedpartij.

Tabel: Betaal je huur voor deze vestiging (ondernemers <4 vestigingen)

	Count	%
Totaal	440	100%
Ja, de huur wordt binnen het concern of privé doorberekend	44	10%
Ja, ik betaal huur aan een grote(re) institutionele vastgoedpartij	128	29%
Ja, ik betaal huur aan een kleine(re) particuliere vastgoedpartij	268	61%

Huurindexatie (ondernemers <4 vestigingen)

Voor alle panden waar huur voor wordt betaald, is er in 75% van de gevallen een huurindexatie doorgevoerd. Deze huurindexatie is veelal (45%) in de maand januari van het nieuwe jaar ingegaan. Na het eerste halfjaar van 2022 zien we een kleine piek van 10% waar in juli een huurindexatie is doorgevoerd.

Tabel: Heeft jouw verhuurder in het afgelopen jaar de mogelijkheid gehad om een huurindexatie door te voeren? (ondernemers <4 vestigingen)

	Count	%
Totaal	440	100%
Ja, en er is ook een huurindexatie doorgevoerd	328	75%*
Ja, maar er is geen huurindexatie doorgevoerd	73	17%
Nee, er was geen mogelijkheid voor het doorvoeren van een huurindexatie	39	9%

*Indien er huur betaald wordt aan een grote(re) institutionele vastgoedpartij dan is er in 90% van de gevallen een huurindexatie doorgevoerd. Indien er huur betaald wordt aan een kleine(re) vastgoedpartij dan betreft dit 70% van de gevallen.

Tabel: In welke maand is deze indexatie doorgevoerd? (ondernemers <4 vestigingen)

	Count	%
Totaal	328	100%
Februari 2022	22	7%
Maart 2022	9	3%
April 2022	10	3%
Mei 2022	8	2%
Juni 2022	15	5%
Juli 2022	32	10%
Augustus 2022	12	4%
September 2022	20	6%
Oktober 2022	21	6%
November 2022	19	6%
December 2022	11	3%
Januari 2023	149	45%

Vervolgens is aan retailers gevraagd met welk percentage de huur van een pand is verhoogd. In onderstaande tabel komt naar voren dat naar mate het jaar vordert de hoogte van het percentage oploopt. Met een groot aandeel van totaal 18% retailers die te maken krijgen met 14% huurindexatie. Met name in de periode januari 2023.

Tabel: Met welk percentage is de huur van jouw pand verhoogd? (ondernemers <4 vestigingen)

	Indexatieperiode			
	Totaal	Feb – Juni 22	Juli - Dec 22	Jan 23
	%	%	%	%
Totaal	100%	100%	100%	100%
1%	1%	3%	0%	1%
2%	4%	8%	4%	1%
3%	7%	20%	5%	3%
4%	4%	11%	3%	2%
5%	9%	16%	7%	8%
6%	8%	16%	5%	7%
7%	6%	6%	2%	9%
8%	8%	3%	17%	2%
9%	7%	3%	14%	3%
10%	14%	6%	27%	8%
11%	2%	3%	3%	1%
12%	2%	0%	5%	1%
13%	1%	0%	0%	1%
14%	18%	2%	2%	37%
15%	5%	0%	2%	9%
Meer dan 15%	3%	2%	3%	4%
Weet ik niet	2%	2%	2%	2%

Om de gemiddelde huurverhoging te vergelijken met de CPI maandgemiddelden, zijn maand gemiddelden berekend. In onderstaand overzicht deze gemiddelden tegen elkaar afgezet. Met een gemiddelde huurindexatie van 7,5%.

Tabel: Maand gemiddelden huurverhoging versus gemiddelde CPI

Op basis van d

	Indexatieperiode			
	Totaal	Feb – Juni 22	Juli - Dec 22	Jan 23
Gemiddelde huurverhoging	7,5%	5,6%	8,6%	10,7%
Gemiddelde CPI in geselecteerde periode	8,4%	5,4%	9,8%	14,5%

Tabel: Heb je hieraan voorafgaand een gesprek gehad met de verhuurder om tot deze afspraak te komen? (ondernemers <4 vestigingen)

	Count	%
Totaal	328	100%
Ja, hierbij hebben we alleen afspraken over het % huurverhoging gemaakt	49	15%
Ja, hierbij zijn naast afspraken over het % huurverhoging ook aanvullende afspraken gemaakt	14	4%
Nee, er heeft geen gesprek/overleg plaatsgevonden	265	81%

Indien er aanvullende afspraken zijn gemaakt gaat het om:

- Verlenging van het huurcontract (o.a. 5 jaar)

Huurpanden (ondernemers >4 vestigingen)

Aan de 51 ondernemers met 4 vestigingen of meer is eveneens gevraagd of men huur voor deze vestigingen betaald. Hierbij gaat het om informatie over alle vestigingen tezamen. 59% van deze groep ondernemers geeft aan dat ze voor alle vestigingen huur betalen. Deze huur wordt zowel aan grote(re) institutionele vastgoedpartijen als kleine(re) particuliere vastgoedpartijen.

Tabel: Betaal je huur voor deze vestiging (ondernemers >4 vestigingen)

	Count	%
Totaal	51	100%
Ja, voor alle vestigingen	30	59%
Ja, voor een deel van de vestigingen	19	37%
Nee, de panden zijn allemaal eigendom van het bedrijf	2	4%

Tabel: Betaal je de huur voor deze vestigingen aan een derde of wordt deze binnen het concern of privé doorberekend? (multiple) (ondernemers >4 vestigingen)

	Count	%
Totaal	49	100%
De huur wordt binnen het concern of privé doorberekend	5	10%
De huur wordt aan een grote(re) institutionele vastgoedpartij betaald	37	76%
De huur wordt aan een kleine(re) particuliere vastgoedpartij betaald	40	82%

Huurindexatie (ondernemers >4 vestigingen)

Slecht een enkele retailer met 4 of meer vestigingen geeft aan dat er geen mogelijkheid was voor het doorvoeren van een huurindexatie. De rest van de retailers geeft aan dat er daadwerkelijk een huurindicatie is doorgevoerd indien mogelijk.

Tabel: Heeft jouw verhuurder in het afgelopen jaar de mogelijkheid gehad om een huurindexatie door te voeren? (ondernemers >4 vestigingen)

	Count	%
Totaal	49	100%
Ja, ze hebben allemaal die mogelijkheid gehad	38	78%
Een deel had die mogelijkheid, een deel niet	10	20%
Nee, er was geen mogelijkheid voor het doorvoeren van een huurindexatie	1	2%

Tabel: En heeft/hebben deze verhuurder(s) ook daadwerkelijk een huurindexatie doorgevoerd?

	Count	%
Totaal	48	100%
Ja, in al deze gevallen is een huurindexatie doorgevoerd	25	52%
In een aantal gevallen wel, in een aantal gevallen niet	23	48%
Nee, er is in geen enkel geval een huurindexatie doorgevoerd	0	0%

Uit de uitkomsten van de peiling blijkt een (ongewogen) gemiddelde huurverhoging van 9,6%. Waarvan we weten dat het zwaartepunt van de indexaties ligt in de maand januari 2023.

Tabel: Wat is over deze vestigingen het gemiddelde percentage huurverhoging? (*ondernemers >4 vestigingen*)

	Count	%
Totaal	48	100%
1%	0	0%
2%	1	2%
3%	1	2%
4%	0	0%
5%	1	2%
6%	4	8%
7%	2	4%
8%	9	19%
9%	4	8%
10%	9	19%
11%	0	0%
12%	8	17%
13%	0	0%
14%	5	10%
15%	1	2%
Meer dan 15%	1	2%
Weet ik niet	2	4%
(ongewogen) Gemiddelde huurverhoging	46	9,6%

Gesprekken met verhuurders

Minder dan de helft van de ondervraagde retailers geeft aan dat er voorafgaand aan de huurverhoging geen gesprekken hebben plaatsgevonden. Indien er wel gesprekken hebben plaatsgevonden geeft 44% aan dat er eveneens aanvullende afspraken zijn gemaakt. Het gaat hierom:

- Verlenging van het huurcontract (o.a. 5 jaar)
- Geen gebruik maken van break optie
- Investering in het pand / energiebesparende maatregelen
- Indexatie delen 50/50

Tabel: Heb je voorafgaand aan de huurverhogingen van deze vestigingen gesprekken gehad met de verhuurder(s) om tot afspraken te komen?

	Count	%
Totaal	48	100%
Ja, in alle gevallen	12	25%
In een aantal van de gevallen wel, in een aantal gevallen niet	15	31%
Nee, er heeft in geen enkel geval een gesprek/overleg plaatsgevonden	21	44%

Tabel: Heb je tijdens deze gesprekken, naast afspraken over het % huurverhoging, ook aanvullende afspraken gemaakt?

	Count	%
Totaal	27	100%
Ja, in alle gevallen zijn er aanvullende afspraken gemaakt	0	0%
Ja, in een aantal gevallen zijn er aanvullende afspraken gemaakt	12	44%
Nee, er zijn geen aanvullende afspraken gemaakt	15	56%