



Huurcontracten (her)onderhandelen

De 10 meest gemaakte fouten

1. Te laat beginnen aan het (her)onderhandelingsproces. Regeren is vooruitzien. Wie kort voor de opzegdatum begint met onderhandelen is te laat. Begin 14 tot 16 maanden voor de expiratedatum.
2. Gebrek aan duidelijkheid gedefinieerde doelstelling Ken uw eigen organisatie en bepaal de doelstellingen voor de heronderhandelingen. Gaat u voor flexibiliteit, laagste prijs, groei of krimp, of iets anders?
3. Te veel focus op huurprijs, te weinig aandacht voor servicekosten en Algemene Bepalingen Een goed huurcontract is tegenwoordig meer dan een scherpe huurprijs of een maandje extra huurvrij. Let scherp op de risico's die voortvloeien uit kleine lettertjes van de Algemene Bepalingen en servicekosten. (Lees ook White Paper Servicekosten.)
4. Onvoldoende kennis van de tegenpartij. Ken uw tegenpartij. Hiermee voorkomt u problemen en creëert u mogelijkheden.
5. Wijs een projectverantwoordelijke aan binnen de organisatie Input = output. Een ongecoördineerde procesbenadering leidt tot onnodig tijdverlies en slechte resultaten. Een goede voorbereiding en een strakke regie zijn kritische succesfactoren.
6. Foute inschatting van de ruimtebehoefte. Door nieuwe IT-oplossingen en aangepaste kantoorconcepten komen veel bedrijven met minder m2 uit. Overtollige m2 zijn de duurste m2.
7. Geen rekening houden met expansie/ krimp. Er kan tegenwoordig veel gebeuren in 5 jaar. Zorg voor contractuele vrijheid en houdt rekening met krimp.
8. Overeenkomst aangegaan voordat space planning was uitgevoerd. Zorg ervoor dat u, als u verhuist naar een nieuw kantoor, de ruimte in laat tekenen voordat u de huurovereenkomst definitief aangaat. Weet zeker dat alles past.
9. Gebrek aan specifieke marktkennis. Kleine inschattingsfoutjes of een gebrekkige contractkennis kunnen grote gevolgen hebben en lang doorwerken. (Lees ook White Paper 'Kansen en Bedreigingen')
10. Onvoldoende kennis van de markt en het spel. Uw verhuurder is een vastgoedprofessional. Hij kent de markt en het spel. Zorg dat u als huurder minimaal gelijkwaardig bewapend bent.