[Naam verhuurder]

[adres verhuurder]

[plaats], .. december 2022

Betreft: huurprijsindexering [adres]

Geachte heer/mevrouw,

Onlangs zond u ons de huurindexeringsbrief van de door ons gehuurde winkelruimte aan [adres]. U wenst de huurprijs met [X %] per [datum] te verhogen. Deze indexering is gebaseerd op de door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens. Wij zijn van mening dat dit onjuist en onredelijk is.

De jaarlijkse indexering die in de huurovereenkomst is overeengekomen heeft als doel om het effect van geldontwaarding te neutraliseren. Ter uitvoering van die afspraak is aangesloten bij het CPI, maar dat doet thans geen recht aan de tussen partijen gemaakte afspraak m.b.t. deze geldontwaarding.

Zoals het CBS ook zelf onderkent geeft het CPI thans niet de werkelijke inflatie weer. Deze prijsstijgingen van energie worden op dit moment door het CBS namelijk berekend aan de hand van uitsluitend nieuwe contracten. Deze waarnemingsmethode vindt ook het CBS niet juist, omdat bestaande contracten niet hierin worden meegenomen. Het CBS is al enkele maanden bezig met een nieuwe waarnemingsmethode en op basis daarvan kan nu al geconcludeerd worden dat de huidige waarnemingsmethode onjuist is, omdat die geen recht doet aan de momenteel grote verschillen in prijzen die huishoudens voor energie betalen en vooral tussen nieuwe en al langer lopende contracten. Deze nieuwe waarnemingsmethode leidt niet alleen tot significant lagere energieprijzen, maar ook tot lagere inflatiecijfers.[[1]](#footnote-1) Met andere woorden: de inflatiecijfers zoals die door het CBS de laatste maanden zijn gepubliceerd, zijn als gevolg van te hoog ingeschatte energieprijzen eveneens te hoog.

Los van de op dit moment foutieve berekeningsmethode, zijn het de fors stijgende energieprijzen die tot onredelijke huuraanpassingen leiden. Daarom zijn wij van mening dat het inflatiecijfer zonder energie[[2]](#footnote-2) moet worden toegepast. Dat is ook redelijk omdat wij de energie in het gehuurde betalen en eveneens met de prijsstijgingen van energie worden geconfronteerd. Als de energieprijsstijging ook nog tot een hogere huur zou leiden, worden wij door hetzelfde twee keer benadeeld. Dat is naar onze mening volstrekt onredelijk. Bovendien zal een te hoge huurprijs ook in de komende jaren blijven doorwerken. Ook dat is niet redelijk.

Daarnaast worden wij geconfronteerd met onder meer loonstijgingen en hogere inkoopkosten. Dit leidt tot een enorme stijging van kosten die wij niet in de prijzen aan de consument kunnen doorberekenen. Alles bij elkaar opgeteld, wordt steeds meer marge ingeleverd, terwijl het consumentenvertrouwen laag is en de omzetten teruglopen. Deze combinatie zal grote gevolgen kunnen hebben.

Omdat de in de huurovereenkomst overeengekomen jaarlijkse indexering enkel het doel heeft om het effect van geldontwaarding te neutraliseren en het CPI, ook volgens het CBS, niet de werkelijke inflatie weergeeft, zijn wij op grond van (uitleg van) de huurovereenkomst van mening dat de indexering niet conform CPI moet plaatsvinden. De door u genoemde huurprijsindexering van [X %] heeft ook niets meer te maken met de strekking van het neutraliseren van geldontwaarding.

Daarnaast zijn wij gelet op alle feiten en omstandigheden van mening dat volledige doorvoering van de door u genoemde huurprijsverhoging ook naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. In dit verband merken wij nog op dat de hoge energieprijzen die het CPI opstuwt, worden veroorzaakt door de oorlog tussen Rusland en Oekraïne en (het herstel van) de coronapandemie. Beide moeten als onvoorziene omstandigheden worden aangemerkt.

Kortom: Toepassing van het CPI leidt tot onjuiste en onredelijke huurprijsverhogingen. Daarom stellen wij voor om het inflatiecijfer zonder energie toe te passen. De indexering per [datum] is dan als volgt:

[oude huurprijs x % SA-19 = € nieuwe huurprijs].

Deze huurprijsverhoging is historisch gezien nog steeds zeer hoog en houdt naar onze mening rekening met onze, maar ook met uw belangen en doet meer recht aan de gemaakte afspraak. We zijn overtuigd dat onze belangen overeenkomen, namelijk het voldoen van de huur op de langere termijn en het aantrekkelijk houden van de Nederlandse detailhandel en winkelstraten. Alleen met een gezamenlijke inspanning houden we onze winkelstraten aantrekkelijk.

**Optie 1**

Vooralsnog zullen wij de door u genoemde huurprijsverhoging onder protest betalen, maar wij behouden ons het recht voor om het naar onze mening onverschuldigd betaalde deel met terugwerkende kracht terug te vorderen.

Met vriendelijke groet,

[naam ondernemer]

[naam onderneming]

Of

**Optie 2**

Op korte termijn willen wij komen tot een afspraak om de indexcijfers volgens de SA-19 (CPI excl. energie) te hanteren. Hiervoor treden wij graag met u in overleg. Vooralsnog zullen wij de door u genoemde huurprijsverhoging onder protest betalen, maar wij behouden ons het recht voor om het naar onze mening onverschuldigd betaalde deel met terugwerkende kracht terug te vorderen.

Graag vernemen wij binnen 7 dagen na heden van u.

Met vriendelijke groet,

[naam ondernemer]

[naam onderneming]

Of

**Optie 3**

Op korte termijn willen wij komen tot een afspraak om de indexcijfers volgens de SA-19 (CPI excl. Energie) te hanteren. Hiervoor treden wij graag met u in overleg. Vooruitlopend op onze afspraak betalen wij de huurprijs conform de index van de SA-19 (CPI excl. energie) zoals hierboven genoemd.

Graag vernemen wij binnen 7 dagen na heden van u.

Met vriendelijke groet,

[naam ondernemer]

[naam onderneming]

**Toelichting op brief Huurindexatie voor verhuurders**

Gedurende dit jaar hebben we als INretail al meerdere keren aandacht gevraagd voor de ons inziens onterechte aanpassingen van de huur conform de stijging van het CPI prijsindexcijfer. We hebben intensieve gesprekken gevoerd met de vastgoedsector maar ook gelobbyd in de politiek. Helaas is het tot nu toe niet gelukt om collectieve afspraken te maken of via de politiek een matiging van de extreme huurindexatie af te dwingen.

Inmiddels is duidelijk dat het CBS dit indexcijfer verkeerd berekent, vanwege een te hoge inschatting van de prijsstijging van energie.

INretail heeft in overleg met leden en enkele juristen zich hier nogmaals over gebogen en op een rijtje gezet, waarom wij vinden dat het onredelijk is dat verhuurders de CPI index nog steeds hanteren om de huren te indexeren.

Deze brief roept verhuurders op om de indexatie te matigen en uit te gaan van een prijsindex exclusief energie (CBS SA-19). Deze brief kunnen jullie gebruiken richting verhuurders. Daarbij is het aan de huurder om zelf te bepalen hoe hij hiermee om wenst te gaan. We hebben hiervoor drie opties in de brief opgenomen:

Optie 1: onder protest betalen en bijvoorbeeld uitspraken van rechters afwachten.

Optie 2: onder protest betalen en over de indexering in overleg treden met de verhuurder.

Optie 3: betalen van de index conform SA-19 en dus een gedeelte van de huur inhouden en in overleg treden met de verhuurder. Deze optie is risicovol.

Deze opties zullen wij hieronder nog nader toelichten.

In alle gevallen vragen we om het hanteren van de indexcijfers SA-19 (exclusief energie).

We gaan ervan uit dat je een huurovereenkomst hebt waarin de huurindexering wordt bepaald door het inflatiecijfer van 4 kalendermaanden voor het moment dat de huurprijs wordt geïndexeerd. De huurmodellen van de ROZ (Raad voor Onroerende Zaken) gaan hiervan uit. Dus als je huurprijs per 1 januari 2023 wordt geïndexeerd, is het inflatiecijfer van september 2022 bepalend. Als je huurprijs per 1 februari 2023 wordt geïndexeerd, is het inflatiecijfer van oktober 2022 bepalend. Het is dus steeds 4 kalendermaanden ervoor. In de tabel met de indexcijfers SA-19 staan de maandelijkse indexcijfers die je hiervoor moet gebruiken. Is je huurindexering per 1 januari 2023 dan hoort daar dus het SA-19 indexcijfer van september 2022 daarbij en dat is 6,5%.

In de tabel hieronder worden links de huidige door het CBS gepubliceerde CPI weergegeven en rechts de door het CBS gepubliceerde CPI zonder energie (SA-19):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Jaarmutatie CPI in %** |  |  |  |
|  | Inflatie o.b.v. CPI alle bestedingen |  | Inflatie o.b.v. CPI bestedingen totaal exclusief energie SA19 |
| 2021 januari | 1,6 |  | 2,1 |
| 2021 februari | 1,8 |  | 2 |
| 2021 maart | 1,9 |  | 1,7 |
| 2021 april | 1,9 |  | 1,3 |
| 2021 mei | 2,1 |  | 1,5 |
| 2021 juni | 2 |  | 1,4 |
| 2021 juli | 1,4 |  | 0,5 |
| 2021 augustus | 2,4 |  | 1,5 |
| 2021 september | 2,7 |  | 1,5 |
| 2021 oktober | 3,4 |  | 1,6 |
| 2021 november | 5,2 |  | 2,3 |
| 2021 december | 5,7 |  | 2,4 |
| 2022 januari | 6,4 |  | 2,7 |
| 2022 februari | 6,2 |  | 2,9 |
| 2022 maart | 9,7 |  | 3,1 |
| 2022 april | 9,6 |  | 4,1 |
| 2022 mei | 8,8 |  | 4,4 |
| 2022 juni | 8,6 |  | 4,7 |
| 2022 juli | 10,3 |  | 5,7 |
| 2022 augustus | 12 |  | 6 |
| 2022 september | 14,5 |  | 6,5 |
| 2022 oktober | 14,3 |  | 6,9 |
| 2022 november | 9,9 |  | 6,8 |

Zoals hiervoor opgemerkt, moet je aan het einde van de brief nog een optie kiezen. De drie opties lichten wij hieronder toe.

**Optie 1**: Huurprijsverhoging onder protest betalen (zonder overleg op dit moment)

Onder protest betalen is slechts een mededeling. Je betaalt de huurprijsverhoging van de verhuurder wel, maar je geeft aan dat je het er niet mee eens bent. Je kunt hier dan later op terugkomen. Bijvoorbeeld als er uitspraken van rechters zijn waaruit blijkt dat verhuurders ten onrechte de volledige huurindexering hebben doorgevoerd. Na het verzenden van deze brief wacht je dus eerst af.

**Optie 2**: Oproepen tot gesprek en huurprijsverhoging onder protest betalen

Ook bij deze optie betaal je de huurprijsverhoging onder protest, maar je wilt met je verhuurder over de hoogte van de indexering in gesprek gaan. Het gesprek zal dan tot een praktische afspraak moeten leiden over hoe om te gaan met de indexering. Teveel door jou betaalde huur wordt dan later na een eventuele afspraak verrekend of door de verhuurder aan je terugbetaald.

**Optie 3**: Deel bedrag inhouden, alleen de inflatie minus energie (SA19) betalen.

Hiermee wordt een sterk signaal afgegeven, maar dit brengt de nodige risico’s met zich mee. Voor optie 3 geldt dat niet conform de huurovereenkomst wordt gehandeld. In de meeste huurovereenkomsten is namelijk opgenomen dat je geen huur mag inhouden. Doe je dat toch dan is dat wanprestatie en kan de verhuurder aanspraak maken op contractuele boetes of wettelijke handelsrente en incassokosten. De verhuurder kan dan ook een bankgarantie gaan trekken of een waarborgsom gebruiken en je vervolgens verzoeken een nieuwe bankgarantie te stellen of de waarborgsom aan te vullen. Bij een voldoende ernstige wanprestatie kan de verhuurder zelfs ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde gaan vorderen. Het inhouden of opschorten van huur kan soms echter wel een goed pressiemiddel zijn, maar je moet je dus bewust zijn van nadelige gevolgen hiervan.

1. Zie het CBS bericht van 31 oktober 2022: “*Naar een nieuwe methode om energieprijzen te berekenen*”. [↑](#footnote-ref-1)
2. Deze inflatiecijfers worden door het CBS gepubliceerd als SA-19. [↑](#footnote-ref-2)