[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]

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)