**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.