

MAXIMALE HUURPRIJSINDEXATIE ONDER VUUR? DOE EENS EEN HUURPRIJSVERHOOGINGSCHECK

HET INFLATIESPOOK (NOEM HET GERUST EEN MONSTER) WAART AL EEN TIJDJE ROND. WAAR EEN INFLATIE VAN 2 TOT 3 PROCENT PER JAAR ALS 'ACCEPTABEL' WORDT GEZIEN, SLAAT DIT BIJ EEN IETS HOGER PERCENTAGE AL GAUW OM IN ONZEKERHEID EN ANGST. WE LEVEN OP DIT MOMENT IN EEN TIJD WAARBIJ DE GRENS RUIMSCHOOTS IS OVERSCHREDEN – IN SOMMIGE MAANDEN WAS DE INFLATIE HOGER DAN 15 PROCENT.

Tekst: **Danny Vellinga**

Misschien niet het eerste waar u aan denkt, maar onder de economisch getroffen en bevinden zich óók de talloze recyclingondernemingen die het vastgoed waarin de onderneming wordt geëxploiteerd huren. De doorgaans jaarlijkse huurprijsverhoging kan vanwege de inflatie fors zijn (geweest).

De voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag heeft laatst een interessante uitspraak gedaan, waaruit blijkt dat u als huurder in actie kunt komen tegen verhuurders die een beroep willen doen op de maximale huurprijsverhoging.

ROZ-MODELHUURCONTRACT

Het is ondoenlijk om in deze bijdrage een uitvoerige beschouwing te geven van het Nederlandse huurrecht. In het kader van dit artikel is het goed om op het netvlies te houden dat de meeste huurovereenkomsten zijn gebaseerd op standaardmodelcontracten (de zogenoemde ROZ-modellen). Deze modellen zijn opgesteld door een platform van professionele partijen in het vastgoed, en de modelhuurcontracten zijn daardoor over het algemeen erg verhuurdersvriendelijk.

In al die ROZ-modellen (bijvoorbeeld: 7:230a-bedrijfsruimten, het huurregime waar u waarschijnlijk onder valt) staat een jaarlijkse huurprijsindexerings-

bepaling. De huurprijsindexering wordt in dat geval gebaseerd op de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CPI-cijfer over de maand september (2022: 14,5 procent) is doorgaans van belang voor de huurprijswijziging over het jaar daaropvolgend. Meestal vindt de huurprijsverhoging in januari plaats.

Het CPI-cijfer over september 2022 heeft dit jaar geresulteerd in een onevenredig hoge (en, bij doorvoering, telkens doorwerkende) huurprijsverhoging van doorgaans 14,5 procent. Hier zit iets vreemds aan: want het CPI-cijfer wordt in grote mate beïnvloed door de energiemarkt. Deze kosten fluctueerden enorm vanwege de oorlog in Oekraïne, (de nasleep van) de coronacrisis en de specifieke berekeningsmethodiek van het CBS.

GEWIJZIGDE BEREKENINGSMETHODE CPI

Het CBS is daarom per juni 2023 overgestapt op een nieuwe berekeningsmethode voor energieprijzen in het CPI. Voor het meten van de prijzen van elektriciteit gebruikte het CBS jarenlang de prijzen van nieuw afgesloten contracten (die maandelijks aan het CBS werden doorgegeven). Bij een stabiele prijsontwikkeling geeft deze methode een getrouw beeld. Maar als de prijzen van elektriciteit onderhevig zijn aan snelle prijsveranderingen (zoals in

september vorig jaar), is het inflatiecijfer (eveneens) enorm volatiel (en dan: allesbehalve reëel).

Bij de nieuwe CPI-berekeningsmethodiek worden de werkelijke transactiedata van energieleveranciers gebruikt, zodat er ook rekening wordt gehouden met de tarieven van langer lopende energiecontracten. Het CBS verwacht dat dit zorgt voor een minder volatiel inflatiecijfer.

Het CBS heeft uitgerekend dat op basis van de nieuwe berekeningsmethode het inflatiecijfer in september 2022 aanzienlijk lager komt te liggen (tussen de 7,6 en 8,1 procent in plaats van 14,5 procent).

VOORZIENINGENRECHTER: TOEPASSEN OUDE METHODE IS VOORSHANDS NIET REDELIJK

De gewijzigde berekeningsmethodiek is voor de voorzieningenrechter redengevend om een stevig (voorlopig) oordeel te geven ten aanzien van een verhuurder die de maximale huurprijsindexering (van 14,5 procent) wilde doorvoeren. Deze huurprijsverhoging werd afgewezen.

De voorzieningenrechter kwam tot het oordeel dat voornoemd percentage is gebaseerd op een aan de CPI ten grondslag liggende berekeningsmethode die volgens het CBS, vanaf het moment waarop de energieprijzen explosief gingen stijgen, niet (meer) adequaat is. De invloed van de gestegen energieprijzen op het indexcijfer is volgens het CBS niet juist geweest, reden waarom zij die berekeningsmethodiek inmiddels heeft aangepast.

Het voornoemde brengt met zich mee dat partijen in verband hiermee overleg moeten voeren. Artikel 17.4 van de algemene bepalingen bij de huurovereenkomst (bij het 'ROZ-model 2015' voor 230a-bedrijfsruimten) vormt de wettelijke grondslag voor dit overleg. Als partijen er onderling niet uit kunnen komen, kan de huurder een bindend advies vragen aan de directeur van het CBS (of: kan

er worden geprocedeerd). Het feit dat het CBS de nieuwe berekeningsmethode pas met ingang van juni 2023 heeft toegepast leidt niet tot het oordeel dat de huurprijs aan de hand van de oude berekeningsmethode moet worden vastgesteld.

In dit geval is sprake van een uitspraak in kort geding. Het oordeel van een voorzieningenrechter is geldig tot er een andere uitspraak is geweest (een 'bodemuitspraak'). Het kan dus zijn dat een bodemrechter anders naar een dergelijke zaak kijkt.

IN CONCLAAF

Voornoemde uitspraak kan aanleiding zijn om nog eens kritisch naar de huurprijsverhoging van het afgelopen jaar te kijken.

Over dit soort kwesties kan lang worden geprocedeerd. Maar verstandige contractpartijen gaan onder deze omstandigheden met elkaar in conclaaf in plaats van de confrontatie te zoeken. Het bij het overleg te hanteren uitgangspunt is dat een maximale huurprijsverhoging naar alle waarschijnlijkheid niet redelijk is. ■

Danny Vellinga is als advocaat werkzaam bij Van Iersel Luchtman Advocaten op de vestiging Breda. Hij is lid van de sectie Omgevingsrecht & Milieurecht.

Telefoon: 088 90 80 988

E-mail: d.vellinga@vil.nl

