



Inflatie en indexatie bij huur van bedrijfsruimte: huurprijzen door het plafond

De inflatie schiet momenteel door het plafond. De gevolgen daarvan zijn voor iedereen merkbaar. Huurders van bedrijfsruimte merken het ook in hun portemonnee. Zo zal de jaarlijkse indexatie als gevolg van de gestegen inflatie een stuk hoger uitpakken dan zij gewend zijn. Hoe zit dit?

Anders dan bij de huur van woonruimte, kent onze wet bij de huur van bedrijfsruimte geen regelgeving voor de jaarlijkse huurprijsaanpassing (indexatie). Of, en op welke manier de huur jaarlijks wordt verhoogd, is afhankelijk van wat partijen in hun huurovereenkomsten hebben afgesproken. De meeste contracten voor bedrijfsruimte zullen gebaseerd zijn op het standaard ROZ-model, waarin is vastgelegd dat de huur jaarlijks zal worden geïndexeerd op basis de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De CPI geeft het prijsverloop weer van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door Nederlandse huishoudens. Een inflatie van 12% in augustus 2022 betekent dat de prijzen van consumentenproducten 12% hoger zijn dan in augustus 2021.

Energie(prijzen) levert momenteel een belangrijke bijdrage aan de totale inflatie. Energie was in augustus 151% duurder dan in dezelfde maand een jaar eerder. En de prijs van energie zal de komende tijd vermoedelijk sterk fluctueren, terwijl onzeker is waar het naartoe gaat met de energieprijzen (ondanks aangekondigde handreikingen van de overheid).

Met de huidige door het CBS gehanteerde methode voor het vaststellen van de CPI, worden de prijzen meegenomen van nieuw afgesloten energiecontracten. De (enorme) prijsstijgingen van nieuwe contracten zien we daardoor meteen terug in de CPI, met als gevolg dat de jaarlijkse indexatie van de huur ook veel hoger is c.q. zal zijn dan we gewend zijn. Bijvoorbeeld: in augustus 2021 bedroeg de indexatie (in procenten) 2,1%. In augustus 2022 is dit al 8,8%, een meer dan verviervoudiging dus.

Huurders lijken bovendien dubbel de dupe te worden: niet alleen de energiekosten zijn significant gestegen (die normaliter via de servicekosten integraal worden doorbelast danwel rechtstreeks door huurder worden afgenomen), ook de huur stijgt (mede daardoor) veel meer dan normaal na indexatie. Daar komt nog bij dat ook de administratiekosten die een huurder moet voldoen aan de beheerder vaak gekoppeld zijn aan de servicekosten en dus eveneens zullen stijgen. Daarnaast kan een sterk gestegen huurprijs nog impact hebben op de afspraken tussen partijen over de hoogte van de waarborgsom of bankgarantie. Tegelijkertijd worden (sommige) verhuurders door alle marktontwikkelingen geconfronteerd met stijgende rentelasten van hun financiering en/of waardedaling van hun vastgoed. Hierdoor komt onder meer de loan to value onder druk te staan. Een huurprijsstijging is vanuit die optiek gezien dan ook



Inflatie en indexatie bij huur van bedrijfsruimte: huurprijzen door het plafond

een welkome aanvulling. Kortom, aan beide zijden spelen verschillende belangen in deze bijzondere tijd.

De vraag komt dus op, is er iets aan deze sterk gestegen jaarlijkse huurprijsindexatie te doen? De huurwet biedt geen oplossing voor dit soort situaties. Er zal dus teruggevallen moeten worden op andere beginselen uit het contractenrecht. Een beroep op 'onvoorziene omstandigheden', zoals dat vaak werd gedaan tijdens coronatijd, lijkt niet op het eerste gezicht op te gaan. Veel huurovereenkomsten bevatten immers specifieke bepalingen over de berekeningswijze van de jaarlijkse indexatie en hebben daarin voorzien. Dat neemt niet weg dat de oorzaken van de forse prijsstijgingen wel onvoorzien lijken te zijn. Een ander beginsel waarop kan worden teruggevallen is de redelijkheid en billijkheid. Het is dan aan de huurder om aan te voeren dat de indexatieafspraken moeten worden ingeperkt, aangevuld of uitgelegd teneinde een andere uitkomst te bewerkstelligen.

De huidige situatie is vrij uitzonderlijk en ongebruikelijk. In zekere zin lopen de belangen van verhuurder en huurder parallel. Immers, beide partijen zijn in de regel gebaat bij een gezonde business case van de huurder en ook bij nieuwe verhuur zullen de energieprijzen (en indexatie) onderwerp van gesprek zijn. Bij niet tijdige betaling van de geïndexeerde huurprijs, kunnen contractuele boeteregelingen van toepassing zijn. Om die reden lijkt het voor de hand te liggen om in overleg te treden met de verhuurder, om te kijken of er – bijvoorbeeld – een tijdelijke maximale staffel of een tijdelijk maximaal percentage overeengekomen kan worden om op die manier wat meer grip te krijgen op de jaarlijkse huurverhoging. Om de verhuurder hiertoe te bewegen, zou dan bijvoorbeeld afgesproken kunnen worden dat het vaste percentage (of de staffel) voor een periode van 3 of 5 jaar (of korter) geldt, en dat deze gedurende die periode ook blijft gelden als de indexatie lager zou uitkomen dan het afgesproken percentage. Dan weet iedereen waar hij aan toe is.

Verder komt er vanuit diverse instanties en brancheverenigingen de oproep om uit te gaan van het kern("core")inflatiecijfer in plaats van de CPI. Het kerninflatiecijfer is een inflatiecijfer waarbij geen rekening wordt gehouden met productcategorieën waarvan de prijzen sterk kunnen schommelen, zoals energie en agrarische producten (voedsel). Omdat het kerninflatiecijfer als maat voor de inflatie stabiel is dan de CPI, geeft het in die zin een beter zicht op de algemene ontwikkeling van het prijspeil. Ook het kerninflatiecijfer wordt, net als het normale indexcijfer, elke maand door het CBS berekend. Het verschil tussen inflatie en kerninflatie loopt snel op en dit scheelt momenteel al gauw 6 a 7%. Bij de toepassing van dit indexcijfer lijkt dus geen sprake te zijn van een dubbeltelling voor de huurder.

Bij nieuw te sluiten huurovereenkomsten is het van belang niet zonder meer uit te gaan van het ROZ model, althans na te denken over de mogelijke impact van de CPI index. Afwijken mag, zo kan in overleg een staffel of een maximum worden toegepast (of een andere index). Dat geldt ook ten aanzien van nadere afspraken over de administratiekosten en/of ophoging van de bankgarantie of waarborgsom. Partijen



Inflatie en indexatie bij huur van bedrijfsruimte: huurprijzen door het plafond

zouden ook tijdelijke afspraken kunnen maken en die na verloop van tijd opnieuw tegen het licht houden zodra de wereld in rustiger vaarwater is gekomen.

Kortom, ga (tijdig) in overleg en probeer er samen uit te komen. Daar lijken alle partijen op lange termijn bij gebaat. Alternatief is dat de rechter eraan te pas moet komen (of dat huurders bij aanhoudende forse indexeringen uiteindelijk omvallen).

Dit artikel is opgesteld door Cornélie Arnouts (partner/ advocaat vastgoed, beroepsaansprakelijkheid & tuchtrecht) Dentons i.s.m. Liesbeth Mulckhuijse (senior associate).