





[\(/\)](#)[\(/a/c/1090/1\)](#)[Home \(/\)](#) [Diensten ▾](#) [Panden \(/beleggingspanden\)](#) [Kalender \(/kalender\)](#) [Adverteren \(/adverteren\)](#) [Vacatures \(/vastgoedvacatures\)](#)[Contact \(/contact\)](#)  [Zoeken](#)[Abonnementen \(/pages/abonnementen\)](#) [Philippe ▾](#)[Voorpagina \(/\)](#) [Achtergronden \(/achtergronden\)](#) [🏠 Woningmarkt \(/woningmarkt\)](#) [🏢 Kantoren \(/kantoren\)](#) [🛒 Retail \(/retail\)](#) [🚚 Logistiek \(/logistiek\)](#)
[📁 Juridisch | Fiscaal \(/juridisch-fiscaal\)](#) [🔄 Transacties \(/vj-transacties\)](#) [📁 Werk \(/werk\)](#) [📄 Specials \(/specials\)](#)

Rechter bevestigt: Huurindexatie met oud inflatiecijfer is terecht



 Redactie  31 oktober 2023 om 14:31  4 minuten leestijd

Punt van aandacht ✕

U ziet dit kader omdat u bent ingelogd als abonnee. Wist u dat u collega's kunt toevoegen aan uw bedrijfsabonnement? U kunt hen persoonlijk uitnodigen via de onderstaande knop.

Nodig uw collega's uit (<https://vastgoedjournaal.nl/sales/subscription/coworkers>)

In het vonnis in een ingewikkeld geschil inzake restaurantketen Happy Italy oordeelt de rechter dat er geen sprake is van onvoorziene omstandigheden. De huurprijs die geïndexeerd is met een oud inflatiecijfer van het CBS is dus gegrond. Huurrechtadvocaat

Elout Korevaar behandelt de kwestie in deze bijdrage voor VJ.

In diverse publicaties is aandacht besteed aan de vraag of verhuurders de inflatie conform de systematiek van het ROZ-model mogen doorbelasten aan hun huurders. Enerzijds werd geconcludeerd dat dit niet was toegestaan (<https://vastgoedjournaal.nl/news/60413/indexering-huurprijs-met-14-5-procent-wegens-hoge-inflatie-niet-toegestaan>). Anderzijds werd bestreden dat de hoge inflatie een onvoorziene omstandigheid vormde (<https://vastgoedjournaal.nl/news/60254/huurrechtadvocaat-hoge-indexering-huurprijzen-is-geen-onvoorziene-omstandigheid>) die grond gaf voor wijziging van de huurovereenkomst. Vorige week heeft kantonrechter Arnhem dit standpunt bevestigd en geconcludeerd dat een beroep op het ROZ-beding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. Huurrechtadvocaat Elout Korevaar licht dit toe en concludeert dat de strijd nog niet gestreden is.

Aanleiding

Sinds 1983 tot 2021 bedroeg de langjarige inflatie in Nederland gemiddeld 2,0 procent per jaar. Mede als gevolg van de stijging van de energieprijzen was de inflatie in 2022 uitzonderlijk hoog. Afhankelijk van de maand waarin de huur werd geïndexeerd kon de huur tot wel 14,5 procent hoger zijn. In een uitvoerige publicatie van 10 februari 2022 heeft het CBS toegelicht (<https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/diversen/2022/het-mandje-van-de-consumentenprijsindex-de-bestedingen-van-consumenten-en-de-meting-van-de-cpi-in-2022>) hoe de prijsontwikkeling wordt gemeten. Van het 'mandje' met prijzen maken huisvesting, water, elektriciteit, gas en andere brandstoffen 30,3 procent uit. Uit een nieuwsbericht van het CBS (<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/38/cbs-werkt-aan-nieuwe-methode-om-energieprijzen-te-berekenen>) van 21 september 2022 blijkt dat meting van de ontwikkelingen van energieprijzen verfijnd moet worden. In het nieuwsbericht merkt het CBS op dat blijkt 'dat het inflatiecijfer met de nieuwe methode significant lager uitvalt dan wat het CBS nu publiceert'. Uit een publicatie van 2 maart 2023 (<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2023/09/cbs-introduceert-nieuwe-meetmethode-energieprijzen>) bleek dat het verschil tussen de oude en nieuwe methode tot wel 7 procentpunt kon verschillen. De nieuwe

meetmethode is per juni 2023 ingevoerd. In het FD van 28 juni 2023 stelde de hoofdeconoom van het CBS dat de berekening niet evident fout was en niet met terugwerkende kracht kon worden aangepast.

Kantonrechter Gouda

Het forse verschil tussen de gepubliceerde inflatie en de inflatie volgens de nieuwe methode vormde voor de kantonrechter Gouda aanleiding om in kort geding (<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBDHA:2023:8786>) de vordering van een verhuurder tot betaling van de gehele indexatie af te wijzen. Partijen dienden, conform de Algemene Bepalingen van het ROZ-model, de directeur van het CBS om bindend advies te vragen. Onbekend of dit advies is ingewonnen.

In een andere procedure hebben partijen het CBS om advies gevraagd. Bij brief van 17 augustus 2023 heeft het CBS geantwoord 'er vindt geen herberekening van reeds vastgestelde CPI's plaats op basis van de nieuwe methode. Er is derhalve altijd slechts sprake van één maandelijks door het CBS vastgestelde CPI' alsmede 'de aanvankelijk hogere indexering wordt later niet 'terugverdiend.' Zie de link voor de brief (https://raaverok-my.sharepoint.com/:b/g/person/elout_korevaar_org/EakCp-cjCz9EncvF8nkg-0gB2ozlAZa3AaP-114uhKut4A?e=6GpwZ2). Kortom: de route via het CBS zoals aanbevolen door de kantonrechter Gouda leidt voor huurders niet tot een ander resultaat.

Kantonrechter Arnhem

In een op 25 oktober 2023 uitgesproken vonnis (<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBGEL:2023:5905>) in een ingewikkeld geschil over een overname ([http://zie https://vastgoedjournaal.nl/news/61468/happy-italy-oprichter-wint-kort-geding](http://ziehttps://vastgoedjournaal.nl/news/61468/happy-italy-oprichter-wint-kort-geding)) oordeelde de rechter dat geen sprake is van onvoorziene omstandigheden. Omdat in de Algemene Bepalingen is overeengekomen dat indien de huurprijs met meer dan 10 procent stijgt de huurder een nieuwe bankgarantie moet stellen oordeelt de rechter dat de overeenkomst een voorziening bevat voor (extreme) prijsstijgingen.

Volgens de rechter is de aanspraak op betaling van de volledige indexbeding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. Het inflatiecijfer is een gewogen gemiddelde van prijzen en dat één product (energie) duurder is, is niet onaanvaardbaar. Bovendien worden ook verhuurders geconfronteerd met hogere kosten, aldus de kantonrechter.

Conclusie

Het vonnis is een opsteker voor verhuurders en duidelijk gemotiveerd. Uit twee vonnissen valt echter nog geen definitieve conclusie te trekken. In een proefschrift uit 2001 is betoogd dat indien door externe omstandigheden de reële waarde van het object van de index wijzigt, zoals politiek-economische veranderingen en een plotselinge oorlogsdreiging, sprake van een onvoorziene omstandigheid die noopt tot wijziging van de index. De nominale waardebeweging van de index is immers niet de oorzaak van de externe prijsstijging (Van Plateringen (UvA, 2001). Ook in gevallen van hyperinflatie kan volgens Van Plateringen sprake zijn van onvoorziene omstandigheden. Of een wijziging van de inflatie van 2 procent naar 14 procent 'hyper' is, is nog niet beslist. Voorsnog profiteren vooral verhuurders van dit bodemvonnis.

HUURRECHT (/NEWS/TAG/?T=HUURRECHT)

INFLATIE (/NEWS/TAG/?T=INFLATIE)

 <mailto:info@vastgoedjournaal.nl> | <https://vastgoedjournaal.nl/news/61509/rechter-bevestigt-huurindexatie-met-oud-inflatiecijfer-is-gerechtvaardigd>

 <https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://vastgoedjournaal.nl/news/61509/rechter-bevestigt-huurindexatie-met-oud-inflatiecijfer-is-gerechtvaardigd>

REACTIES

U bent ingelogd als Philippe Van den Broeck

Plaats hier uw reactie...

Plaats reactie**LAATSTE NIEUWS**

- [Marc van Os verruult Dura Vermeer voor corporatie Waterweg Wonen](/news/61511/marc-van-os-verruilt-dura-vermeer-voor-corporatie-waterweg-wonen) 31-10-2023 15:32
(/news/61511/marc-van-os-verruilt-dura-vermeer-voor-corporatie-waterweg-wonen)

- [Crossbay koopt 23.000 m2 verdeeld over twee distributiecentra](/news/61510/crossbay-koopt-23-000-m2-verdeeld-over-twee-distributiecentra) 31-10-2023 15:18
(/news/61510/crossbay-koopt-23-000-m2-verdeeld-over-twee-distributiecentra)

- [De hypotheeksom starters en doorstromers bijna 5 procent hoger](/news/61508/de-hypotheeksom-starters-en-doorstromers-bijna-5-procent-hoger) 31-10-2023 13:39
(/news/61508/de-hypotheeksom-starters-en-doorstromers-bijna-5-procent-hoger)

- [Hybride werken gaat voor ruim 10 procent leegstand zorgen, waardedalingen beperkt door gebrek aan nieuwbouw](/news/61496/hybride-werken-gaat-voor-ruim-10-procent-leegstand-zorgen-waardedalingen-beperkt-door-gebrek-aan-nieuwbouw) 31-10-2023 12:50
(/news/61496/hybride-werken-gaat-voor-ruim-10-procent-leegstand-zorgen-waardedalingen-beperkt-door-gebrek-aan-nieuwbouw)

- [Dit betaalde Corum voor het Ibis Styles hotel in Rotterdam](/news/61505/dit-betaalde-corum-voor-het-ibis-styles-hotel-in-rotterdam) 31-10-2023 11:49
(/news/61505/dit-betaalde-corum-voor-het-ibis-styles-hotel-in-rotterdam)

- [123inkt.nl neemt failliete Staples Benelux over](/news/61502/123inkt-nl-neemt-failliete-staples-benelux-over) 31-10-2023 11:30
(/news/61502/123inkt-nl-neemt-failliete-staples-benelux-over)

- [Shoebey presenteert in december Whoa-conceptakkoord: 'Faillissement is totaal niet aan de orde'](/news/61501/shoebey-presenteert-in-december-whoa-conceptakkoord-faillissement-is-totaal-niet-aan-de-orde) 31-10-2023 11:29
(/news/61501/shoebey-presenteert-in-december-whoa-conceptakkoord-faillissement-is-totaal-niet-aan-de-orde)

- [Niverplast huurt in Nijverdal en meer transacties in Oost-Nederland](/news/61500/niverplast-huurt-in-nijverdal-en-meer-transacties-in-oost-nederland) 31-10-2023 11:24
(/news/61500/niverplast-huurt-in-nijverdal-en-meer-transacties-in-oost-nederland)

- [Intentieovereenkomst voor bouw 300 woningen in Leiderdorp](/news/61497/intentieovereenkomst-voor-bouw-300-woningen-in-leiderdorp) 31-10-2023 10:30
(/news/61497/intentieovereenkomst-voor-bouw-300-woningen-in-leiderdorp)

- [Dudok Real Estate verhuurt 15.000 m2 bedrijfsruimte in Oud Gastel aan Adexpo](/news/61499/dudok-real-estate-verhuurt-15-000-m2-bedrijfsruimte-in-oud-gastel-aan-adexpo) 31-10-2023 10:24
(/news/61499/dudok-real-estate-verhuurt-15-000-m2-bedrijfsruimte-in-oud-gastel-aan-adexpo)

- Omzet non-food winkels met 2,4 procent gekrompen, volume 6,4 procent lager 31-10-2023 10:18
(/news/61498/omzet-non-food-winkels-met-2-4-procent-gekrompen-volume-6-4-procent-lager)
- Zuid-Koreaanse multinational vestigt R&D-centrum in Arnhem (/news/61495/zuid-koreaanse-multinational-vestigt-randd-centrum-in-arnhem) 31-10-2023 09:11
- Verhuurbeter.nl is al jaren klaar voor nieuwe wetgeving (/news/61491/verhuurbeter-nl-is-al-jaren-klaar-voor-nieuwe-wetgeving) 31-10-2023 09:00
- Snelle raming inflatie: -0,4 procent in oktober (/news/61494/snelle-raming-inflatie-0-4-procent-in-oktober) 31-10-2023 08:47
- Topvacature: Manager Bewonersbegeleiding Projecten bij Woonstad Rotterdam 31-10-2023 08:00
(/news/61490/topvacature-manager-bewonersbegeleiding-projecten-bij-woonstad-rotterdam)
- Gemeente Amersfoort koopt twee kantoorpanden voor opvang Oekraïense vluchtelingen 30-10-2023 17:03
(/news/61493/gemeente-amersfoort-koopt-twee-kantoorpanden-voor-opvang-oekraïense-vluchtelingen)
- Voorwoord Vastgoedfinanciering 2023 (/news/61489/voorwoord-vastgoedfinanciering-2023) 30-10-2023 15:58
- IWG opent nieuw Regus-kantoor in Alphen aan den Rijn en zet in op verdere groei in middelgrote steden (/news/61488/iwg-opent-nieuw-regus-kantoor-in-alphen-aan-den-rijn-en-zet-in-op-verdere-groei-in-middelgrote-steden) 30-10-2023 15:44
- Meeste particuliere huurwoningen zitten in Amsterdam (/news/61487/meeste-particuliere-huurwoningen-zitten-in-amsterdam) 30-10-2023 15:17
- Huisartsen dagen Zorgautoriteit voor de rechter: Praktijkvergoeding dekt huisvestingskosten niet (/news/61486/huisartsen-dagen-zorgautoriteit-voor-de-rechter-praktijkvergoeding-dekt-huisvestingskosten-niet) 30-10-2023 14:28
- Ahold Delhaize koopt 1.654 Profi-supermarkten in Roemenië (/news/61485/ahold-delhaize-koopt-1-654-profi-supermarkten-in-roemenie) 30-10-2023 14:19
- Nederlandse Gemeentelijke Verduurzamingsregeling (GVR) voorbeeld voor andere EU-gemeenten (/news/61484/nederlandse-gemeentelijke-verduurzamingsregeling-gvr-voorbeeld-voor-andere- 30-10-2023 13:52

eu-gemeenten)

-
- **Nieuwe aandeelhouders met flinke discount ingestapt, steunen Vastned in verkoopstrategie** (/news/61477/nieuwe-aandeelhouders-met-flinke-discount-ingestapt-steunen-vastned-in-verkoopstrategie) 30-10-2023 13:28
-
- **Aannemingsovereenkomst getekend voor 92 sociale huurwoningen Leiderdorp** (/news/61483/aannemingsovereenkomst-getekend-voor-92-sociale-huurwoningen-leiderdorp) 30-10-2023 13:25
-
- **Diverse organisaties huren kantoorruimte van Merin in Domus Medica Utrecht** (/news/61482/diverse-organisaties-nbsp-huren-kantoorruimte-van-merin-in-domus-medica-utrecht) 30-10-2023 12:58
-

Themamaand: Zorgvastgoed



Pre
**Huisartsen dagen
Zorgautoriteit voor de
rechter:
Praktijkvergoeding dekt
huisvestingskosten niet**

**'Alleen in eerste- en
tweedelijnszorgvastgoed
investeren is niet rendabel
meer'**

**Cortese Capital koopt
woonzorgcomplex
Rhederhof: 'Dit object
stond al lang op onze
wensenlijst'**



Next
**Belegg
zorgva
investe
vermo**

(/news/61486/huisartsen-dagen-zorgautoriteit-voor-de-rechter-praktijkvergoeding-dekt-huisvestingskosten-niet)

(/news/61474/alleen-in-eerste-en-tweedelijnszorgvastgoed-investeren-is-niet-rendabel-meer)

(/news/61405/cortese-capital-koopt-woonzorgcomplex-rhederhof-dit-object-stand-al-lang-op-onze-wensenlijst)

(/news/6137/zorgvastgoe-zonder-vree

Word abonnee van Vastgoedjournaal.nl

Word abonnee (/s/subscription/signup)



Vastgoedfinanciering Special 2023



Previous

**Voorwoord
Vastgoedfinanciering**

**'Wij blijven
toekomstbestendig**

**'De internationale
vastgoedmarkt is een
serius alternatief voor de
overgereguleerde**



Next

**'Bij het
kapitaal**

2023

(/news/61489/voorwoord-
vastgoedfinanciering-2023)

vastgoed financieren'

(/news/61473/wij-blijven-
toekomstbestendig-vastgoed-
financieren)

Nederlandse

(/news/61465/de-internationale-
vastgoedmarkt-is-een-serieus-
alternatief-voor-de-overgereguleerde-
nederlandse-vastgoedmarkt)

duurza

(/news/6146
kapitaal-telt
zwaarder)

Over Vastgoedjournaal

Dit online platform voor de vastgoedsector heeft als doel het bij elkaar brengen van vastgoedprofessionals en het overdragen van kennis in de gehele vastgoedmarkt.

Contact

Hogeweg 19
2042 GD Zandvoort
Telefoon: +31 (0) 23 743 49 09
E-mail: info@vastgoedjournaal.nl
(<mailto:info@vastgoedjournaal.nl>)

[Onze privacyverklaring](#) (/privacy)

Websites

[Vastgoedjournaal \(/\)](#)
[Achtergronden \(/achtergronden\)](#)
[Woningmarkt \(/woningmarkt\)](#)
[Kantoren \(/kantoren\)](#)
[Retail \(/retail\)](#)
[Logistiek \(/logistiek\)](#)
[Juridisch | Fiscaal \(/juridisch-fiscaal\)](#)
[Transacties \(/vj-transacties\)](#)
[Werk \(/werk\)](#)
[Specials \(/specials\)](#)

Volg ons

 (<https://vastgoedjournaal.nl>)
vastgoedjournaal.nl
 (/nieuwsbrief) Nieuwsbrief
 (/news/rss) RSS Feed
 (<https://www.facebook.com/Vastgoedjournaal>)
Facebook
(<https://x.com/vjprofs>) x

Powered by


Create fans for life.
([https://newsroomie.com/?
utm_source=vastgoedjournaal&utm_mec](https://newsroomie.com/?utm_source=vastgoedjournaal&utm_mec))