



Profiteer als de locatie van grond of gebouwen geschikt zijn voor buitenreclame

Meer informatie

(/a/c/1103/1)

VASTGOED
JOURNAAL



1

(L)

Voorpagina (/) Achtergronden (/achtergronden) 🏠 Woningmarkt (/woningmarkt) 🏢 Kantoren (/kantoren) 🏪 Retail (/

Huurprijsverhoging bedrijfsruimte van 14,5 procent per 1 januari 2023 tóch onaanvaardbaar



👤 Redactie

🕒 14 november 2023 om 11:05

👁️ 5 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 veel huurovereenkomsten bedrijfsruimte is een indexeringsclausule opgenomen, inhoudende dat de huur jaarlijks wordt verhoogd volgens de CPI-indexering (Consumentenprijsindex). Dit heeft het afgelopen jaar in diverse gevallen geleid tot een huurverhoging per 1 januari 2023 met 14,5 procent. Een aantal huurders zijn hier tegen in opstand gekomen en hebben procedures gevoerd. Aangevoerd werd dat er sprake was van onvoorziene omstandigheden en voorts dat het naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is als de huurverhoging op basis van het CPI-cijfer onverkort wordt toegepast.

Tot voor kort zag het er slecht uit de voor de huurders; er zou geen reden zijn voor beperkte toepassing van de huurprijsindexering, echter de rechtbank Rotterdam heeft daar verandering in gebracht. Die oordeelde dat de verhoging onaanvaardbaar was.

Onvoorziene omstandigheden ex art. 6:258 BW

Zonder succes hebben diverse huurders gesteld dat er sprake was van onvoorziene omstandigheden vanwege de oorlog in Oekraïne en de overheidsmaatregelen waardoor de energieprijzen exorbitant waren gestegen. Om die reden zou de huurprijs niet onverkort op grond van het CPI-cijfer verhoogd mogen worden. Zowel de rechtbank Den Haag ([4 mei 2023 \(https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBDHA:2023:8786&showbutton=true&keyword=2023%253a8786&idx=1\)](https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBDHA:2023:8786&showbutton=true&keyword=2023%253a8786&idx=1)), Gelderland ([25 oktober 2023 \(https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2023:5905\)](https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2023:5905)) als Rotterdam ([3 november 2023 \(https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBROT:2023:10295&showbutton=true&keyword=Ecli%253aNL%253aRBRot%253a2\)](https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBROT:2023:10295&showbutton=true&keyword=Ecli%253aNL%253aRBRot%253a2)) oordeelden (in kort) dat geen sprake is van onvoorziene omstandigheden omdat uit de toepasselijke algemene bepalingen zou volgen dat partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst dergelijke verhoging voorzien zouden hebben.

Een beroep op onvoorziene omstandigheden leidt dus niet tot aanpassing van de exorbitante huurprijsverhoging. Maar de uitspraak van de rechtbank Rotterdam biedt huurders van bedrijfsruimte een opening om huurverhogingen van 14,5 procent op grond van het oude CPI-cijfer aan te vechten en een procedure te starten om de huurprijs gecorrigeerd te krijgen.

CBS

Het CBS berekent het CPI aan de hand van een 'fictief boodschappenmandje', waar ook energiekosten in zitten. In 2023 is gebleken dat het CBS bij het berekenen van de kosten van energie enkel is uitgegaan van de kosten voor nieuwe contracten. Deze kosten zijn, zoals algemeen bekend, in 2022/2023 fors gestegen. In die periode waren er echter ook nog afnemers met een vaste, lagere energieprijs dan de prijs die afnemers met een nieuw of variabel contract moesten betalen. Daarom zijn de kosten voor energie hoger uitgevallen dan had moeten en is ook het maandindexcijfer te hoog uitgevallen. Het CBS heeft haar rekenmethode per juni 2023 vervolgens gewijzigd. De maandindexcijfers volgens de 'oude

methode' (waarbij is gerekend met energieprijzen voor nieuwe afnemers) en die volgens de 'nieuwe methode' (waarbij is gerekend met prijzen voor nieuwe en bestaande afnemers) verschillen van elkaar. De door het CBS gepubliceerde uitkomsten van de CPI van vóór juni 2023 worden evenwel door het CBS niet herzien.

Huurverhoging op basis van CPI onaanvaardbaar

De rechter te Gouda oordeelde al dat nu het CBS haar CPI-berekeningsmethode heeft aangepast dat onverkorte toepassing van de huurprijsindexering mogelijk onredelijk zou kunnen zijn.

De rechtbank Gelderland heeft ook aandacht besteed aan de gewijzigde berekeningsmethode door het CBS, maar heeft aangegeven dat nu het CBS heeft aangeraden de CPI te blijven gebruiken er geen sprake was van een onaanvaardbare verhoging.

De rechtbank Rotterdam heeft in een zeer duidelijk geschreven vonnis de gevolgen van de nieuwe en oude berekeningsmethode van het CBS onderzocht en heeft geoordeeld dat de verhoging onaanvaardbaar is:

'De kantonrechter oordeelt dat de situatie waarin wordt uitgegaan van de CPI zoals vastgesteld door het CBS, waardoor [bedrijf01] over de periode van 12 januari 2023 tot 12 januari 2024 een bedrag van 4.014,64 euro meer betaalt dan wanneer de nieuwe methode zou zijn gehanteerd, een resultaat oplevert dat naar maatstaven van redelijkheid onaanvaardbaar is. De kantonrechter vindt het hierbij met name relevant dat partijen de wijziging van de huurprijs hebben gekoppeld aan de CPI van het CBS met als doel de huurprijs te corrigeren voor de situatie dat sprake is van inflatie. De (oude) berekeningsmethode van de CPI door het CBS is in deze periode echter niet adequaat gebleken om een goed beeld te geven van de inflatie, wat zelfs reden is geweest voor het CBS om de methode aan te passen. De CPI van het CBS over september 2022 geeft een te hoog, niet reëel prijsindexcijfer. Onverkorte toepassing van deze CPI zoals vastgesteld door het CBS zou dan ook niet tot het door partijen beoogde resultaat leiden.

Het te hoge indexcijfer wordt weliswaar in 2024 gecorrigeerd, waardoor vanaf dat moment het nadeel voor de desbetreffende huurders weer wordt opgeheven, maar dat neemt niet weg dat over een periode van een jaar een veel hogere huurprijs is betaald dan wanneer de nieuwe methode zou zijn toegepast. Die hogere huurprijs wordt niet gerechtvaardigd door de daadwerkelijke inflatie. Daar komt nog bij dat huurders als [bedrijf01] als het ware dubbel 'belast' worden, omdat zij zelf de hoge energiekosten moeten dragen en daarnaast de stijging van de energiekosten ook nog eens doorberekend krijgen in de hogere huurprijs.

Dit was een bijdrage van Annemarie Wiesmeier-van der Brugge, advocaat bij Brugrecht Advocaten.

[CPI-INDEXERING \(/NEWS/TAG/?T=CPI-INDEXERING\)](/NEWS/TAG/?T=CPI-INDEXERING)

[HUURSTIJGING \(/NEWS/TAG/?T=HUURSTIJGING\)](/NEWS/TAG/?T=HUURSTIJGING)

[E-mail](#) (mailto:info@vastgoedjournaal.nl) (https://vastgoedjournaal.nl/news/61692/...)

[LinkedIn](#) (https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=https://vastgoedjournaal.nl/news/61692/...)

[Facebook](#) (https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://vastgoedjournaal.nl/news/61692/...)

[Twitter](#) (https://twitter.com/intent/tweet?text=Huurprijsverhoging+bedrijfsruimte+van+14%2C5+procent%2%A0per+1+januari+2023+...)

[WhatsApp](#) (https://www.whatsapp.com/text/Huurprijsverhoging+bedrijfsruimte+van+14%2C5+procent%2%A0per+1+januari+2023+...)

REACTIES

U bent ingelogd als Philippe Van den Broeck

Plaats hier uw reactie...

Plaats reactie

Themamaand: Retail

< Previous

> Next

CBS: In Q3 75 bedrijven in detailhandel failliet verklaard

(/news/61753/cbs-in-q3-75-bedrijven-in-detailhandel-failliet-verklaard)

Blog: ESG-transitie van de retailsector kan nog veel sneller

(/news/61742/blog-esg-transitie-van-de-retailsector-kan-nog-veel-sneller)

Oproep Stec Subsidieer wonen-combinatie met winkels in duurzaam

(/news/61747/oproep-subsidieer-wonen-combinatie-met-winkels-in-duurzaam)

Word abonnee van Vastgoedjournaal.nl

Word abonnee (/s/subscription/signup)

Vastgoedfinanciering Special 2023



Previous

**'We belonen
duurzaamheid en goed
verhuurderschap met een
lagere rente'**

(/news/61673/we-belonen-
duurzaamheid-en-goed-
verhuurderschap-met-een-lagere-rente)

**Voorwoord
Vastgoedfinanciering
2023**

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



Next

**'Wij blijven
toekomstbe
vastgoed fir**

(/news/61473/wij-l
toekomstbestendi
financieren)

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/2) RSS Feed

 (<https://www.facebook.com/Vastgoedjournaal>) Facebook

<https://x.com/vjprofs> x

Powered by

newsroomie.com

Create fans for life.

(https://newsroomie.com/?utm_source=vastgoedjournaal&utm_medium=footer)