VANIERSEL LUCHTMAN ADVOCATEN

06 maart 2023



Contactpersoon
Danny Vellinga

Contact
d.vellinga@vil.nl

Vakgebieden
Vastgoedrecht

Branche
Huisvesting

Het inflatiespook en de wijziging van de CPI-rekenmethode (vanaf juni 2023)

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft aangekondigd de basis van zijn consumentenprijsindexrekenmethode (CPI) te wijzigen. Het CPI-cijfer vormt (onder andere) het fundament voor de huurprijsindexering van (vrijwel) alle bedrijfsruimten die op een ROZ-huurovereenkomst zijn gebaseerd. De vraag is of deze gewijzigde rekenmethode gevolgen heeft voor de huurprijsindexering in 2023 (van soms 14,5%).

Nieuwe CPI-rekenmethode

Voor het meten van de prijzen van gas en elektriciteit gebruikt het CBS al jaren de prijzen van nieuw afgesloten contracten (die maandelijks aan het CBS worden doorgegeven). Bij een stabiele prijsontwikkeling geeft deze methode een getrouw beeld. Maar als de prijzen van gas en elektriciteit onderhevig zijn aan snelle prijsveranderingen (zoals op dit moment), is het inflatiecijfer (eveneens) enorm volatiel (en dan allesbehalve reëel: want sommige ontvangers hebben een vast contract); dit terwijl het CPI-cijfer wél de basis vormt voor de huurprijsindexering van bedrijfsruimten.

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

Concreet: gevolgen huurprijsindexering 2023?

De vraag is natuurlijk of dit gevolgen heeft voor de huurprijsindexering in 2023 (die kan oplopen tot maar liefst 14,5%). 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%). Het gepubliceerde cijfer in december 2022 (9,6%) komt daarentegen volgens de nieuwe berekeningsmethode hoger te liggen (tussen de 9,8 en 12,2%). Dit laatste

is te verklaren doordat er aan het einde van vorig jaar een sterke daling in energiekosten was voor nieuwe contracten.

Als het aan het CBS ligt heeft de wijziging van voornoemde CPI-rekenmethode geen gevolgen voor de huurprijsindexering in 2023. Het CBS geeft namelijk aan: ‘'de tot en met mei 2023 gepubliceerde cijfers, op basis van de huidige methode, worden niet herzien''. Het CBS heeft eerder al aangegeven dat de gepubliceerde CPI-cijfers ‘'rechtsfeiten'' zijn.

De nieuwe huurprijsindexeringsmethode zal dus wél worden toegepast bij de berekening van de huurprijsindexering in 2024. Het CBS verwacht dat de CPI met de nieuwe rekenmethode met ingang van juni 2023 op een niveau komt dat ook bereikt zou zijn wanneer de nieuwe methode al in januari 2021 zou zijn geïntroduceerd. Het nieuwe systeem ondervangt slechts de extreme pieken en dalen van de gas- en energiemarkt op maandniveau. Deze huurprijsindexering zal worden toegepast over de op dit moment geldende huurprijs; de nu hogere huurprijsverhoging blijft in de toekomst dus ‘'doorwerken''.

Nog geen jurisprudentie over de huurprijsindexering

In huurrechtland wordt nog gewacht op een rechtelijk oordeel over de vraag of een huurprijsindexering (van 14,5%) onder de gegeven omstandigheden redelijk en billijk wordt geacht. Het voert te ver om in deze blog alle in te nemen standpunten uiteen te zetten (pro en contra). Er kan in ieder geval worden geconstateerd dat de nieuwe berekeningsmethode voor de (in de algemene bepalingen bij het ROZ-model van toepassing verklaarde) CPI nog steeds rekening houdt met de energiemarkt(/-kosten). De kosten voor energie worden door de zakelijke huurder doorgaans zelf gedragen.

Zodra hierover jurisprudentie verschijnt zal ik er een blog over schrijven in mijn blogreeks over het inflatiespook en het huurrecht.

https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2023/09/cbs-introduceert-nieuwe-meetmethode-energieprijzen

Juridisch advies is altijd maatwerk. Deze blog bevat algemene informatie. Hoewel het artikel met veel aandacht en zorgvuldigheid is geschreven, is het verstandig om in een voorkomend geval altijd deskundig juridisch advies in te winnen. (Lees onze disclaimer op vil.nl/disclaimer).