



Oproep aan verhuurders: gebruik “Kerninflatie” voor indexering huren

In vele huurcontracten voor winkels en horecazaken staat de bepaling dat verhuurders één keer per jaar de huurprijzen mogen indexeren met een percentage gelijk aan de stijging van het Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI). Met de opvallend hoge inflatie van dit moment kan dat tot extreme huurverhogingen leiden van bijna 10%! Als huurders van winkel- en horecapanden doen we een klemmende oproep aan verhuurders om de CPI stijging niet volledig door te berekenen. Wij stellen daarentegen voor om de zogenaamde kerninflatie¹ te hanteren als index. Dat schetst een reëler beeld van de mate waarin prijzen structureel aan het stijgen zijn.

Huidige inflatie is extreem en wordt voor 60% veroorzaakt door energieprijzen

Prijsindexcijfers van de laatste decennia staan in schril contrast tot prijsindexcijfers van de laatste maanden. In de afgelopen 10 jaar lag de inflatie gemiddeld op 1,66%. Sinds november 2021 is de inflatie aan het oplopen, in die maand kwam het percentage voor het eerst sinds decennia boven de 5% uit. Onderstaande linker tabel toont een overzicht van de inflatie per maand vanaf januari 2021.

De forse toename van de inflatie wordt vooral veroorzaakt door de prijsontwikkeling van energie (elektriciteit, gas en stadsverwarming). In onderstaande rechter tabel is deze prijsontwikkeling uitgedrukt in indexcijfers (2015 = 100). Hieruit valt af te leiden dat in april dit jaar energie 136% duurder was dan in dezelfde maand een jaar eerder (index 255 t.o.v. 108). In maart was dat 157%, in februari en januari resp. 77% en 88%.

Volgens economen van ABN AMRO bank zorgen de stijgende energieprijzen op dit moment voor zo'n 60% van de totale inflatie. [Artikel ABN AMRO Inflatie blijft tot eind 2023 verhoogd](#)

2021	Maand	Inflatie
	Jan	1,6%
	Feb	1,8%
	Mrt	1,9%
	Apr	1,9%
	Mei	2,1%
	Jun	2,0%
	Jul	1,4%
	Aug	2,4%
	Sep	2,7%
	Okt	3,4%
	Nov	5,2%
	Dec	5,7%
2022	Jan	6,4%
	Feb	6,2%
	Mrt	9,7%
	Apr	9,6%

Cpi cijfers in % met zelfde maand van jaar daarvoor

2021	Maand	Prijsindex Gas/ Elektriciteit
	Jan	104
	Feb	106
	Mrt	107
	Apr	108
	Mei	108
	Jun	110
	Jul	116
	Aug	117
	Sep	123
	Okt	137
	Nov	164
	Dec	182
2022	Jan	196
	Feb	188
	Mrt	276
	Apr	255

Prijsindex gas/ elektriciteit in indexcijfers waarbij 2015=100

¹ Definitie kerninflatie: inflatie exclusief energieprijzen en voedselprijzen

Waarom is uitgaan van CPI op dit moment niet redelijk?

1. Huidige inflatie is onvoorzien en extreem en wordt veroorzaakt door een mix van zaken die ook nog een versterkend effect op elkaar hebben. De sterk gestegen energieprijzen stuwden de inflatie enorm. Maar de torenhoge inflatie wordt ook mede veroorzaakt door het herstel van de coronapandemie. Volgens deskundigen betekende het krachtige herstel van de economieën wereldwijd na de recessie van 2020, dat de vraag naar goederen en diensten in rap tempo aantrok. Het aanbod kon die stijging om verschillende redenen niet bijhouden. Er ontstond schaarste op vele vlakken (containerschepen, chauffeurs, grondstoffen, etc.) waardoor prijzen fors zijn gestegen. Uiteindelijk is door de oorlog in Oekraïne het geheel nog versterkt en zijn prijzen nog eens extra gestegen. Een combinatie van oorzaken die als geheel onvoorzien waren en tot een extreem hoge inflatie hebben geleid. Het is niet redelijk om deze extreme cijfers als basis te gebruiken om langjarig de huurprijzen te verhogen. Deze verhoging blijft namelijk jaarlijks weer opnieuw de basis voor huurprijsverhoging.

2. Retail- en horecasector zijn zwaar getroffen door corona. Vooral ondernemers in diverse non-food branches, in de horeca maar ook de kappersbranche zijn nog jaren bezig om hun opgebouwde schuldenpositie af te lossen. Een inschatting van ABN AMRO laat zien dat juist deze branches behoren tot de zwaarst getroffen sectoren door corona en dat de verwachting is dat ze gemiddeld ruim twee jaar de gehele winst (inclusief ondernemersbeloning) moeten aanwenden om opgebouwde schulden terug te betalen. Een disproportionele huurverhoging remt herstel- en investeringsmogelijkheden extra en daarmee de snelheid waarmee aan herstel gewerkt kan worden. Het is een kostenpost die door veel ondernemers niet meer gedragen kan worden. *Artikel ABN AMRO: Belastingenschuld bedrijven is flink toegenomen*

Volgens Jacco Vonhof, voorzitter van MKB-Nederland is de impact van de prijsstijgingen bij ondernemers heel erg groot. “De inflatie voor burgers zal dit jaar rond de 6 procent zijn. Voor ondernemers is dit 15 tot 20 procent. Ondernemers kampen met een optelsom van allerlei kosten. Dan gaat het van hogere prijzen voor brandstoffen, tot extra geld dat ondernemers kwijt zijn om via een andere handelsstroom aan schaarse goederen te komen. Ook de loonkosten lopen op. Extra nadelig is dat veel bedrijven de extra kosten niet automatisch kunnen doorberekenen aan klanten”.

3. Hogere energieprijzen worden al betaald door de huurder. Zoals aangegeven wordt in deze periode zo'n 60% van de inflatie veroorzaakt door de energieprijsstijging. Deze hoge energieprijzen worden reeds door de ondernemers betaald, ofwel rechtstreeks aan de energieleverancier, dan wel doorberekend via de servicekosten. Overigens worden retailers en horeca ondernemers ook geconfronteerd met hogere inkooprijzen van goederen, aangezien ook daar door producenten de stijgende energieprijzen worden doorberekend. Het is dan ook ronduit wrang als deze stijgende energieprijzen ook nog eens zouden worden gebruikt om via de indexering van de huurprijzen aan de huurder te worden doorberekend.

Waarom is kerninflatie wel hanteerbaar?

Bovenstaande geeft in essentie weer waarom wij van mening zijn dat niet de CPI als maatstaf moet worden gehanteerd voor huurindexatie, maar het beter voor dit doel hanteerbare kerninflatiecijfer. Kerninflatie is het inflatiecijfer waarbij geen rekening is gehouden met productcategorieën waarvan de prijzen sterk kunnen schommelen, zoals energie en agrarische producten (voedsel). Het kerninflatiecijfer wordt ook elke maand door het CBS berekend². Onderstaand de kerninflatie in de eerste vier maanden van 2022 ten opzichte van het CPI prijsindexcijfer.

² Bron kerninflatiecijfer: [cbs.nl/stateline](https://www.cbs.nl/stateline) > consumentenprijzen; prijsindex 2015=100.

Maak een selectie bij: bestedingscategorieën.

> Speciale aggregaten

> SA20 ex. energie en voeding, alcoholhoudende dranken en tabak

2022	Maand	Inflatie	Kern inflatie
	Jan	6,4%	2,4%
	Feb	6,2%	2,5%
	Mrt	9,7%	2,6%
	Apr	9,6%	3,5%

Omdat het kerninflatiecijfer als maat voor inflatie stabiel is dan het totale inflatiecijfer (CPI), geeft het een beter inzicht in de ontwikkeling van het algemeen prijspeil. Kerninflatiecijfers leiden tot eerlijkere huurprijsverhogingen. Het kan niet zo zijn dat verhuurders profiteren van de hoge prijsindexcijfers die voor een zeer groot deel, namelijk 60%, door de uitzonderlijk hoge energieprijzen worden veroorzaakt, welke kosten door de huurders sowieso al betaald worden.

Ook de kerninflatie laat overigens zien dat de inflatie op dit moment fors is. In april bedraagt de kerninflatie 3,5%, ruim het dubbele van de gemiddelde inflatie in de afgelopen tien jaar. Indexering met dit percentage betekent ook een forse extra kostenpost voor huurders, maar een die meer recht doet aan de huidige situatie.

Het gebruik van de kerninflatie sluit ook aan bij de ingrepen die de overheid recent deed bij de huurprijzen van woningen. Verhuurders mogen in de vrije sector de huur vanaf 1 januari 2022 maximaal met 3,3% verhogen. In de gereguleerde sector mogen de huren niet verhoogd worden tot 1 juli 2022. Weliswaar bestaan dergelijke regelingen niet voor de huursector van bedrijfspanden, maar deze leiden wel tot eerlijkere huurverhogingen en zouden een graadmeter kunnen zijn.

Tenslotte

Wij vinden het onverminderd belangrijk om als huurders van winkel- en horecapanden samen met de verhuurders op te trekken om werk te maken van aantrekkelijke centra van steden en dorpen. Door de huurprijzen te verhogen conform de ontwikkeling van de kerninflatie doen we enerzijds recht aan de stijgende prijzen waarmee we allemaal geconfronteerd worden, maar zorgen we er ook voor dat de stijgende huurprijzen nog enigszins betaalbaar blijven. Opdat er voor de huurders ruimte blijft voor de broodnodige herstel- en investeringsopgave.

Deze oproep wordt gedaan door branche- en koepelorganisaties:

INretail, MKB-Nederland, KHN (horeca), Raad Nederlandse Detailhandel, Vakcentrum, ANKO (kappers), BOVAG, VBW (bloemisten), Federatie Goud en Zilver, Dibevo (dierbenodigdheden), NSO Retail (gemakswinkels), KNS (slagers), VNV (vishandelaren), AGF Detailhandel Nederland (AND) en E-Commerce NL.