

# 79. Standaardclausules in huurovereenkomsten: indexering van de huurprijs

MR. K. BOL

**In iedere aflevering van HIP wordt een regelmatig in huurovereenkomsten terugkerende clausule besproken. Het gaat daarbij om zowel woonruimte als bedrijfsruimte. De inhoud van de clausule wordt toegelicht, evenals de relevante jurisprudentie. Ook komen praktische tips en valkuilen voor zowel huurder als verhuurder aan bod. In deze editie een bespreking van de clausule(s) ten aanzien van de indexering van de huurprijs.**

Vrijwel alle huurovereenkomsten voorzien in een regeling op grond waarvan de verschuldigde huurprijs jaarlijks wordt aangepast. Dit geldt voor zowel huurovereenkomsten met betrekking tot (geliberaliseerde) woonruimte als meer zakelijke huurovereenkomsten met betrekking tot 290-bedrijfsruimte, 230a-ruimte en onbebouwde grond. In dit artikel ligt de focus op de indexering van de huurprijs van 230a-ruimte en 290-bedrijfsruimte. Indexering en wijziging van de huurprijs van woonruimte zal – met uitzondering van de hierna te signaleren actualiteit ten aanzien van geliberaliseerde huurovereenkomsten – niet nader worden besproken.

## Actualiteit woonruimte – geliberaliseerde huurovereenkomsten

Op 1 mei 2021 is de 'Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten' in werking getreden. Op grond van deze wet kunnen de huurprijzen van geliberaliseerde huurwoningen vanaf 1 mei 2021 jaarlijks maximaal met het niveau van de inflatie plus 1% stijgen. De maximering van de jaarlijkse huurverhoging op het niveau van de inflatie (zoals omschreven in art. 10 lid 3 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) plus 1% zal gelden voor zowel toekomstige als reeds bestaande geliberaliseerde huurovereenkomsten. Uit de wet volgt dat een beding in de huurovereenkomst nietig is voor zover dit beding tot verhoging van de huurprijs met een hoger percentage dan het wettelijke maximale huurverhogingspercentage leidt. Wel geeft de wet een uitzondering indien de verhuurder investeringen heeft gedaan die een woningverbetering tot gevolg hebben. In dat geval mag de huurprijs met een bedrag hoger dan de inflatie plus 1% worden verhoogd, op voorwaarde dat de verhoging in redelijke verhouding staat tot de investeringskosten van de verhuurder. Geschillen over de huurprijsverhoging kunnen aan de Huurcommissie worden voorgelegd.

## ROZ-modellen

Bij het sluiten van huurovereenkomsten wordt zeer regelmatig gebruikgemaakt van de ROZ-modellen. In het ROZ-model 290-bedrijfsruimte 2012 (verder: het '290-model') en het ROZ-model 230a-ruimte 2015 (verder: het '230a-model') zijn, net als in eerdere versies van deze ROZ-modellen, specifieke bepalingen opgenomen die voorzien in een indexering van de huurprijs.

In beide modellen is in art. 4.5 bepaald dat de huurprijs jaarlijks wordt aangepast overeenkomstig en met inachtneming van de algemene bepalingen. Bij het 230a-model wordt hiervoor verwezen naar art. 17.1 t/m 17.4 en bij het 290-model naar art. 18.1 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen. Het is aan partijen om bij het sluiten van de huurovereenkomst in te vullen op welke datum de huurprijs jaarlijks wijzigt en wanneer dat voor het eerst zal gebeuren.

## Op grond van deze wet kunnen de huurprijzen van geliberaliseerde huurwoningen vanaf 1 mei 2021 jaarlijks maximaal met het niveau van de inflatie plus 1 procent stijgen

In art. 17.1 van de algemene bepalingen (bij het 230a-model) en art. 18.1 van de algemene bepalingen (bij het 290-model) is nader uitgewerkt hoe de indexering van de huurprijs wordt vastgesteld. Hieruit volgt – kort gezegd – dat de wijziging van huurprijs plaatsvindt op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI),<sup>1</sup> een en ander aan de hand van de

<sup>1</sup> Gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

in art. 17.1 dan wel art. 18.1 van de algemene bepalingen omschreven formule.<sup>2</sup>

In de algemene bepalingen bij zowel het 290-model als het 230a-model is opgenomen dat de huurprijs niet wordt gewijzigd indien indexering tot een lagere huurprijs leidt dan de laatst geldende.<sup>3</sup>

Voorts is in de algemene bepalingen bij beide modellen bepaald dat de geïndexeerde huurprijs opeisbaar verschuldigd is, ook als geen afzonderlijke mededeling daarvan aan de huurder is gedaan.<sup>4</sup>

### Veelvoorkomende afwijkingen op de ROZ-regeling

Uiteraard staat het partijen vrij om in de huurovereenkomst af te wijken van deze indexeringsregeling en/of aanvullende afspraken te maken. Dat gebeurt in de praktijk ook met enige regelmaat.

Zo is de aftopping van de huurprijsverhoging een veelvoorkomende aanvullende afspraak, waarbij er een 'cap' op indexering van de huurprijs wordt overeengekomen. Partijen kunnen afspreken dat een huurprijsindexering boven een bepaald percentage niet wordt toegepast bij de vaststelling van de te wijzigen huurprijs. Ook trapsgewijze 'caps' zijn regelmatig terug te vinden in huurovereenkomsten, waarbij bijvoorbeeld een indexering tussen 0-3% volledig wordt toegepast, van een indexeringspercentage tussen 3-6% slechts 50% wordt toegepast en het meerdere boven een indexering van 6% niet wordt doorberekend. In dit voorbeeld wordt dan per saldo een indexering van maximaal 4,5% toegepast.

**(...) dat de geïndexeerde huurprijs opeisbaar verschuldigd is, ook als geen afzonderlijke mededeling daarvan aan de huurder is gedaan**

Soms spreken partijen – in plaats van de CPI-indexering – een vast percentage jaarlijkse huurprijsverhoging af. Een andere variant is dat partijen aansluiten bij de indexering conform CPI en afspreken dat daarbovenop een vaste opslag van bijvoorbeeld 2% wordt gerekend. Of de CPI-indexering wordt als uitgangspunt genomen, waarbij in aanvulling daarop wel een minimumpercentage zal gelden. Voor wat betreft de hoogte van de indexering komt tot slot nog weleens voor dat partijen afspreken dat zeer minimale indexeringen niet zullen worden doorgevoerd.

2 Op de website van het CBS is een handige rekenhulp te vinden: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/bereken-huurverhoging-vrije-sector-huurwoning-of-bedrijfspanid>.

3 Art. 17.2 van de algemene bepalingen bij het 230a-model en art. 18.5 van de algemene bepalingen bij het 290-model. Een indexering zal niet snel tot een huurverlaging leiden; M.H.P. de Wit bespreekt in *HIP* 2017/145 een voorbeeld een deflatie enkele jaren geleden.

4 Art. 17.3 van de algemene bepalingen bij het 230a-model en art. 18.6 van de algemene bepalingen bij het 290-model.

Zoals hiervoor toegelicht, volgt uit de algemene bepalingen bij zowel het 290-model als het 230a-model dat de gewijzigde huurprijs ook zonder mededeling aan de huurder van de gewijzigde huurprijs opeisbaar verschuldigd is en dat de indexering niet tot een verlaging van de huurprijs kan leiden. Ten aanzien van deze punten willen huurders bij het sluiten van de huurovereenkomst geregeld een afwijking op de ROZ-regeling afspreken. De verschuldigdheid van de gewijzigde huurprijs kan bijvoorbeeld worden gekoppeld aan een schriftelijke mededeling van de verhuurder waarin de gewijzigde huurprijs (tijdig) wordt aangekondigd. Op die manier wordt voorkomen dat een huurder jaren later wordt geconfronteerd met een (aanzienlijke) huurachterstand omdat zowel de huurder als de verhuurder de overeengekomen indexering zijn vergeten door te voeren.

### Geschillen

De (overeengekomen) indexering van de huurprijs leidt niet vaak tot gerechtelijke procedures. De meeste gepubliceerde uitspraken zien op de situatie waarin partijen niet hebben stilgestaan bij de overeengekomen jaarlijkse indexering en de huurder na enkele jaren door de verhuurder wordt geconfronteerd met een huurachterstand.

**Zo is de aftopping van de huurprijsverhoging een veel voorkomende aanvullende afspraak, waarbij er een 'cap' op indexering van de huurprijs wordt overeengekomen**

Dat was ook aan de orde in het vonnis van de rechtbank Noord-Nederland van 20 maart 2018.<sup>5</sup> In deze zaak had Kwik-Fit een bedrijfsruimte grenzend aan haar Kwik-Fit-vestiging verhuurd. In de huurovereenkomst was de hiervoor besproken standaard ROZ-bepaling met betrekking tot de huurprijsindexering opgenomen. Kort voordat de huurovereenkomst in oktober 2017 zou eindigen, liet Kwik-Fit de huurder weten dat zij aanspraak maakte op een indexering van de huurprijs over de jaren 2012/2013 tot en met 2015/2016. De huurder weigerde daarmee akkoord te gaan en de (volgens) de verhuurder achterstallige huur te voldoen. De kantonrechter overwoog dat op grond van de toepasselijke algemene bepalingen niet nodig is dat de verhoogde huurprijs vooraf wordt aangekondigd. Het is dus niet zo dat deze met terugwerkende kracht wordt gevorderd; de vordering van Kwik-Fit bestond al, maar zij heeft er niet eerder aanspraak op gemaakt, aldus de kantonrechter. Verjaring van de vordering zou aan de toewijzing van de vordering van de verhuurder in de weg kunnen staan, aangezien opeisbare huursommen op grond van art. 3:308 BW na vijf jaar verjaren, maar van een dergelijk tijdsverloop was in deze zaak nog geen sprake.

5 Rb. Noord-Nederland 20 maart 2018, ECLI:NL:RBNNE:2018:859.

In het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 14 maart 2017 oordeelde het gerechtshof Amsterdam over een soortgelijke vordering.<sup>6</sup> In eerste aanleg had de kantonrechter geoordeeld dat in de huurovereenkomst weliswaar was bepaald dat de aangepaste, geïndexeerde huurprijs ook geldt indien van de aanpassing geen mededeling aan de huurder is gedaan, maar dat die situatie onderscheiden moet worden van de in deze casus aan de orde zijnde situatie waarin de verhuurder maandelijks aanspraak had gemaakt op een specifiek huurbedrag, zijnde de onaangepaste huurprijs. Uit dit actieve handelen van de verhuurder heeft de huurder redelijkerwijs kunnen en mogen afleiden dat de verhuurder afstand deed van haar recht op indexering van de huurprijs, aldus de kantonrechter. Of de verhuurder dat ook op die manier bedoeld had of de indexering simpelweg was vergeten door te voeren, doet daarbij volgens de kantonrechter niet ter zake. Het gerechtshof Amsterdam oordeelde evenwel anders. Het hof stelde voorop dat voor een geslaagd beroep op rechtsverwerking vereist is dat de schuldeiser (in dit geval de verhuurder) zich heeft gedragen op een wijze die onverenigbaar is met het vervolgens geldend maken van het betrokken recht. Een dergelijk beroep kan volgens het hof slechts in uitzonderlijke omstandigheden gegrond worden geacht. Het maandelijks over een langere periode factureren van de onaangepaste huurprijs kwalificeert niet als een dergelijke omstandigheid, aldus het hof. Het zenden van facturen voor een niet geïndexeerd huurbedrag wees er dus slechts op dat de verhuurder de indexering over het hoofd zag. Op de huurder rustte een eigen verantwoordelijkheid om in de gaten te houden wat de hoogte van de verschuldigde huurprijs was, aldus het hof.

In het vonnis van de rechtbank Amsterdam van 19 maart 2020 was aan de orde of en zo ja op welke wijze bij de nadere huurprijsvaststelling ex art. 7:303 BW (bij 290-bedrijfsruimte) rekening moet worden gehouden met een overeengekomen indexeringsregeling.<sup>7</sup> In de betreffende huurovereenkomst (met betrekking tot winkelruimte) was opgenomen dat – onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren – de huurprijs jaarlijks per 1 augustus wordt aangepast voor het eerst met ingang van 1 augustus 2011 in overeenstemming met art. 20.1 algemene bepalingen en met inachtneming van art. 20.2 tot en met 20.10 algemene bepalingen *met een minimum van 6%*.

### Op die manier wordt voorkomen dat een huurder jaren later wordt geconfronteerd met een (aanzienlijke) huurachterstand

De huurder vorderde in deze procedure op grond van art. 7:303 BW de huurprijs vast te stellen op een bedrag van

€ 34.600 per jaar (de huurprijs bedroeg op dat moment € 47.815 per jaar). Aan die vordering legde de huurder ten grondslag dat de huurprijs van het gehuurde niet (meer) overeenstemde met de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse. De huurder kon zich vinden in het in opdracht van huurder en verhuurder tot stand gekomen deskundigenrapport, op één punt na. De huurder meende dat er bij de vaststelling van de huurprijs rekening moet worden gehouden met de in de huurovereenkomst opgenomen indexeringsclausule. De bovengemiddelde prijsstijging door de hiervoor genoemde huurverhogingsclausule zou op enigerlei wijze verwerkt moeten worden in de huurwaarde, aldus de huurder. De verhuurder was het daar niet mee eens.

De kantonrechter stelde voorop dat uitgangspunt is dat partijen vrij zijn in het bepalen van de hoogte van de huurprijs. De huurverhogingsclausule is volgens de kantonrechter onderdeel van de vrij te bepalen huurprijs is en derhalve geldig, zodat partijen daaraan zijn gebonden. De kantonrechter stelde vast dat het ontegenzeggelijk zo is dat de huurprijs als gevolg van de overeengekomen huurverhogingsclausule zowel voorafgaand aan de vaststelling van de nieuwe huurprijs als in de jaren daarna, sterker zal stijgen dan de huurprijzen van de vergelijkingspanden met de reguliere indexering op grond van de CPI (zonder minimum). Echter, volgens de kantonrechter biedt art. 7:303 BW geen ruimte om met dit verschil rekening te houden bij de waardering van het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. Uitgangspunt van de toepassing van de in art. 7:303 BW bedoelde vergelijking is dat de huurprijzen worden vergeleken die gelden en hebben gegolden gedurende de referentieperiode van vijf jaar voorafgaande aan een peildatum.<sup>8</sup> Om die vergelijking te kunnen maken is noodzakelijk dat de vergelijkingspanden en het gehuurde ‘vergelijkbaar’ gemaakt worden, wat betekent dat in de vergelijking rekening gehouden moet worden met onderlinge verschillen. Volgens de kantonrechter komt het effect van de gewraakte huurverhogingsclausule in de referentieperiode al tot uiting in de (hoogte van de) huurprijs waarvan verlaging werd voorgesteld, zodat er geen aanleiding is voor een extra correctie. Het standpunt van de huurder dat een redelijke uitleg van art. 7:303 BW meebrengt dat de huurder van het onderhavige gehuurde in een periode van vijf jaar evenveel huur betaalt als een huurder waarvan de huurprijs normaal (met 2%) wordt geïndexeerd, volgde de kantonrechter dus niet. De kantonrechter voegde daar nog aan toe dat niet te voorspellen is hoe het CBS-prijsindexcijfer zich in de toekomst zal ontwikkelen en dat niet uitgesloten kan worden dat dit indexcijfer de komende jaren wel stijgt tot een percentage dat in de buurt of hoger dan 6% uitkomt. Lezenswaardig is de noot die M.F.A. Evers in WR heeft geschreven bij deze uitspraak. Onder meer aan de hand van een arrest van de Hoge Raad uit 1981 – waarin werd geoordeeld dat de rechter in het kader van een huurprijsherzieningsprocedure een indexe-

6 Hof Amsterdam 14 maart 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:836.

7 Rb. Amsterdam 19 maart 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1859.

8 Dat is in beginsel de datum van instellen van de vordering, dan wel de datum waarop het verzoek op grond van art. 7:304 BW is gedaan.

ringsclausule kon opleggen, terwijl partijen dat eerder niet waren overeengekomen – licht Evers toe dat het mogelijk niet ongeoorloofd is te streven naar een situatie waarin de nieuwe vastgestelde huurprijs niet alleen op het moment van vaststellen, maar ook in de jaren daarna, voldoet aan het wettelijk criterium en dat door indexering aansluiten bij het prijspeil daartoe een middel kan zijn.<sup>9</sup> Volgens Evers was het in dit licht mogelijk om tot aanpassing van de overeengekomen indexeringsclausule te komen, in die zin dat het minimum van 6% zou zijn geschrapt, maar dat had de huurder niet (met zoveel woorden) gevorderd.

## Conclusie

Hoewel een overeengekomen indexering van de huurprijs niet vaak tot procedures leidt, is het toch raadzaam bij het sluiten van de huurovereenkomst stil te staan bij de indexeringsregeling. Dit kan vanuit commercieel oogpunt belangrijk zijn, maar ook om (vervelende) verrassingen in de toekomst, zoals een aanzienlijk opgelopen huurachterstand, te voorkomen.

*Dit artikel is afgesloten op 15 mei 2021.*

### Over de auteur

**Mr. K. (Karima) Bol**

Advocaat bij Houthoff en lid van de redactie van *HIP*.

---

<sup>9</sup> Zie *WR* 2020/94.