## Modelhuurbrief Beperking Indexering

Onderwerp: Index-Beperking

Geachte verhuurder,

Na een heftige coronacrisis waarin door de overheid veel beperkende maatregelen zijn genomen die grote impact hadden op onze en uw bedrijfsvoering staan we inmiddels voor diverse nieuwe uitdagingen. Vooral veroorzaakt door de fors stijgende energieprijzen worden we nu geconfronteerd met een enorme stijging van het gemiddelde prijspeil dat een direct effect heeft op de huurprijzen. Om de koopkracht van de gemiddelde Nederlander op peil te houden worden we thans ook geconfronteerd met stijgende loonkosten. Daarnaast leidt het dalende consumentenvertrouwen tot onder druk staande omzetten en marges, omdat de stijgende inkoopprijzen niet direct en volledig doorbelast kunnen worden aan de consument.

In het voorjaar heeft onze branchevereniging Ambachtelijke Versdetailhandel Nederland (AVN) samen met INretail reeds een poging gedaan om van een realistischere indicatie uit te gaan met het begrip ‘kerninflatie’. In de praktijk wordt hier nog weinig gebruik van gemaakt terwijl de stijging van de inflatie steeds forser doorzet.

Duidelijk was toen al dat de stijging van de prijsindexcijfers sinds eind vorig jaar in schril contrast staan met die van de afgelopen tien jaar. In die periode 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 en is in 2022 alleen maar fors verder gestegen, met een nieuw hoogtepunt in september waar de inflatie oploopt tot 14,5%.

De indexering van huurprijzen gekoppeld aan deze inflatiecijfers is uw goed recht, maar absoluut niet realistisch. Naast de onredelijkheid die we al eerder bepleitten, omdat het grootste deel van de stijgende inflatie wordt veroorzaakt door energieprijzen komen er nog een aantal marktontwikkelingen bij.

* Het consumentenvertrouwen is gedaald naar een zeer laag niveau en heeft effect op de koopbereidheid van de consument. De afzet in de detailhandel loopt al fors terug, marges staan onder druk en daarmee ook het resultaat van ondernemers.
De fors stijgende grondstofprijzen zorgen voor hogere inkoopprijzen. Weliswaar worden waar mogelijk prijsstijgingen doorbelast aan de consument, maar dit dekt slechts deels de hogere inkoopprijzen en fors stijgende exploitatiekosten.
* De kosten die stijgende energieprijzen met zich meebrengen zullen slechts voor een deel gecompenseerd worden (steunpakket voor mkb-ondernemers wordt pas in november bekend, maar omvang ervan is nog onduidelijk) De hoge energieprijzen komen volledig ten laste van de huurder, of via de servicekosten dan wel via hun eigen energiecontract.
* De loonkosten zullen de komende periode t/m eind 2023 gemiddeld met zo’n 20% stijgen, vanwege meerdere aangekondigde verhogingen van het wettelijk minimumloon (WML) en terugbrengen van de ‘normale’ werkweek van 40 naar 36 uur.
* Vanaf 1 oktober moeten de ondernemers starten met het terugbetalen van de opgebouwde corona-schulden.

Voorstel
De nood is hoog. Vandaar dat we graag met u als verhuurder afspraken willen maken om de indexering van de huur te beperken. We hopen op uw begrip omdat we als huurder en verhuurder gezamenlijk belang hebben bij een gezonde detailhandelsstructuur.

Op korte termijn willen we komen tot een afspraak voor in ieder geval de periode van juli 2022 t/m juni 2023.

Om geschetste problemen het hoofd te kunnen bieden verzoeken wij u om de **indexering te beperken tot maximaal 5% met terugwerkende kracht vanaf 30 juni 2022, voor een periode van 12 maanden, met een gegarandeerde ondergrens van 3%.** Dit helpt ons om te focussen op een gezonde continuïteit van onze onderneming.

We zijn overtuigd dat onze belangen overeenkomen, namelijk het voldoen van de huur op de langere termijn.

Wij rekenen op uw begrip, mede gezien de lange relatie die wij al hebben en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,