**Indexering huurcontracten Vastgoedbedrijf (concept)**

*Voorstel:*

Eenmalig per 1 januari 2023 af te wijken van de CPI-indexering en een (lagere) kerninflatiepercentage te hanteren voor onze externe huurders en voor interne huurders maatwerk te leveren. Wij hanteren het CBS percentage kerninflatie van @@@ ( 1 december 2022 – uitzoeken?) per de gebruikelijke datum van huurverhoging van 1-1-2023. Deze oplossing dempt de huurverhoging voor 2023.

*Toelichting:*

**Consumentenprijsindex (CPI) redelijk als indexering**

Het vastgoedbedrijf hanteert standaard ROZ (Raad Onroerende Zaken) contracten voor de verhuur van haar panden. ROZ gebruikt de CPI voor de jaarlijkse indexering van huurprijzen.

CPI als indexcijfer wordt door het CBS gepubliceerd en geeft het prijsverloop weer van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door alle huishoudens in Nederland. Tot het pakket goederen en diensten behoren onder andere voedingsmiddelen, duurzame goederen, energie en woningdiensten (huren), en een aantal overheidsdiensten. Door de CPI te hanteren was het idee van ROZ dat dit in de pas loopt met algemene kosten- en waardestijgingen van onroerende zaken.

**Hoge inflatie wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door energieprijzen en voedselprijzen.**

De afgelopen 10 jaar is de inflatie (CPI) laag geweest (1,66%). Sinds eind 2021 is de inflatie om diverse redenen snel opgelopen. Eerst door herstel na coronapandemie waarbij de vraag naar goederen en diensten en het aanbod niet kon bijhouden en de prijzen snel opliepen. Begin dit jaar kwam daar de Oekraine oorlog bij waardoor de energieprijzen extreem hoog opliepen. Deze gevolgen worden zichtbaarder in de CPI indexering waardoor deze momenteel is opgelopen tot rond 12% (aug 2021 versus aug 2022). Wij indexeren onze huren per 1 januari van iedere jaar. Wij weten de indexering voor die datum nog niet, maar de verwachtingen van banken voor de CPI lijkt rond de 10% te blijven.

De CPI index is sinds de start in 1967 van de index nog niet zo hoog geweest als nu. In 1973 kwam de CPI index wel in de buurt richting de 11%.

Onze huurders, dit zijn gesubsidieerde instellingen, interne huurders en (semi) commerciele partijen hebben nu en komende periode te maken met flinke kostenstijging. Ook de enorm gestegen energiekosten zullen een flinke inpact hebben op de bedrijfsvoering van al deze huurders.

**Eenmalige tegemoetkoming**

Wij begrijpen de grote zorgen van onze huurders over de kostenstijgingen, temeer omdat zij het idee hebben dat ze dubbel moeten betalen voor de energiekosten; door huurindexering en door het betalen van hun eigen werkelijke energiekosten. Vanzelfsprekend staat het de gemeente als verhuurder vrij om al onze huurders tegemoet te komen en een afwijkende huurindexering te hanteren.

Op het moment dat wij ervoor kiezen een afwijkende inflatiecorrectie door te voeren zal dit pas zijn ingang vinden op 1-1-2023. Wij stellen voor om eenmalig onze externe huurders tegemoet te komen en gebruik te maken van een lagere indexering dan overeengekomen. Dit effect werkt vervolgens structureel door. Wij stellen voor eenmalig het kerninflatie-percentage als indexering te hanteren voor 2023. Bij dit kerninflatie-percentage worden producten met extreme prijsschommelingen uitgesloten zoals momenteel de energiekosten. Ook deze kerninflatie is wederom gestegen. Dit cijfer wordt ook maandelijks door het CBS berekend. Wij stellen definitief het percentage vast op 1 december 2022. Deze oplossing dempt de huurverhoging voor 2023 maar biedt niet een oplossing voor mogelijk huidige problemen met betalen van de energierekeningen.

Voor onze interne huurders, stellen we voor om met een maatwerkpakket later dit jaar te komen, waarbij het uitgangspunt is, dat wanneer het enkel een interne verschuiving is van middelen, wij CPI hanteren en waar het doorwerkt naar externe wij ook kerninflatie hanteren..

**Financieel**

De financiële gevolgen van dit voorstel @@@