

INDEXATIE HUURPRIJS MINST ENERGIEZUINIGE WONINGEN BEPERKT

written by Eva Willems | augustus 30, 2023



In Vlaanderen werd ingegrepen op de indexatie van huurprijzen middels het decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten.[\[1\]](#) Het decreet is van toepassing op woninghuurcontracten die in werking traden vóór 1 oktober 2022. Hiermee wil de Vlaamse wetgever enerzijds voor huurders betaalbaar wonen tijdens de energiecrisis garanderen en anderzijds verhuurders aanmoedigen de energetische prestaties van huurwoningen te verbeteren.[\[2\]](#)

Huurprijs en indexatie

Een huurprijs wordt op het ogenblik van ondertekening vastgesteld voor de volledige duurtijd van de huurovereenkomst. Vanaf de contractsluiting kan de verhuurder de huurprijs in principe niet meer eenzijdig wijzigen, hetzij onder strikte voorwaarden (bv. na bepaalde energiebesparende maatregelen).

De verhuurder heeft wel recht op jaarlijkse indexatie van de huurprijs, met name op de verjaardag van de aanvangsdatum van de huurovereenkomst (artikel 34 Vlaams Woninghuurdecreet). De huurprijsindexatie wordt niet automatisch doorgevoerd en is evenmin verplicht. Indien de verhuurder evenwel overgaat tot indexatie, is hij of zij gehouden aan volgende wettelijke formule:

$$(\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}) / \text{aanvangsindexcijfer}$$

Verhuurders (en huurders) kunnen voor deze berekening gebruik maken van de [huurcalculator](#) van de Federale Overheid.

Gedifferentieerd stelsel vanaf 1 oktober 2022

De ingreep op de indexatie is van toepassing op huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats die in werking traden vóór 1 oktober 2022. Zowel overeenkomsten afgesloten vóór 1 januari 2019 (toepassingsgebied Woninghuurwet) als overeenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2019 (toepassingsgebied Vlaams Woninghuurdecreet) worden getroffen.

Studentenhuurcontracten zijn uitgesloten van het toepassingsgebied.

Het Vlaams decreet tot beperking van de indexatie introduceert een gedifferentieerd stelsel van tijdelijke bevriezing van de indexatie van de huurprijzen. Gedurende 1 jaar is de mogelijkheid tot indexatie gekoppeld aan het energiepeil van de woning, weergegeven door het energieprestatiecertificaat of kortweg het EPC.[\[3\]](#)

Energiescore	Energielabel	Indexatie?
0 of minder dan 0 kWh/m ² per jaar	A+	Ja
Tussen 100 en 1 kWh/m ² per jaar	A	Ja
Tussen 200 en 101 kWh/m ² per jaar	B	Ja
Tussen 300 en 201 kWh/m ² per jaar	C	Ja
Tussen 400 en 301 kWh/m ² per jaar	D	Ja, gedurende 1 jaar slechts 50%
Tussen 500 en 401 kWh/m ² per jaar	E	Nee, gedurende 1 jaar
Hoger dan 500 kWh/m ² per jaar	F	Nee, gedurende 1 jaar
	Onbekend	Nee, gedurende 1 jaar

Na het Vlaams decreet tot beperking van de indexatie, volgde ook de Brusselse en Waalse regering met een initiatief tot beperking van de huurindexatie. Inhoudelijk bevatten de maatregelen van de drie gewesten evenwel kleine verschillen.

Correctie vanaf 1 oktober 2023

De eenjarige periode van beperkte indexatie is thans nagenoeg voorbij. Vanaf 1 oktober 2023 komt een correctie in plaats van de beperking. De wetgever wou vermijden dat de huurprijsindexatie na 1 jaar opnieuw ten volle zou spelen. Zodoende geldt voor de minst energiezuinige woningen een tweede maatregel vanaf 1 oktober 2023.

Voor woningen met energielabel A+, A, B of C verandert er niets. De huurprijs van dergelijke woningen mag nog steeds op de gangbare wijze worden geïndexeerd. Voor deze woningen verandert er met het decreet dus niets.

Voor woningen zonder gekend energielabel of met energielabel D, E of F is huurindexatie opnieuw toegestaan, doch mits toepassing van een correctiefactor.

De correctiefactor wordt berekend op basis van twee elementen:

- Het gezondheidsindexcijfer dat het laatst kon worden toegepast bij een indexatie vóór 1 oktober 2022;
- Het gezondheidsindexcijfer dat bij de eerstvolgende verjaardag van de huurovereenkomst van toepassing zou zijn.

Uiteraard moeten beide maatregelen – tijdelijke bevrozing indexatie en indexatie mits correctie – in samenhang worden gelezen. Een verzoek tot indexatie vanaf 1 oktober 2023 kan niet terugwerken met een periode van drie maanden, zoals in beginsel wel het geval is bij huurprijsindexatie. Gedurende de periode van 1 oktober 2022 tot en met 1 oktober 2023 geldt immers een verbod op indexatie.[\[4\]](#)

Controle

De overheid oefent toezicht uit op de naleving van de maatregel, maar het zijn voornamelijk de huurders zelf die de maatregel controleren. Een huurder die wordt geconfronteerd met een onrechtmatig doorgevoerde indexatie, zal simpelweg kunnen weigeren de hogere huurprijs te betalen en mag de ‘oude’ huurprijs blijven betalen.

Indien een verhuurder toch zou volharden en een procedure aanhangig zou maken bij de vrederechter, zal de vrederechter de vordering van de verhuurder afwijzen indien blijkt dat de huurindexatie niet correct werd toegepast.[\[5\]](#)

Verhuurders die de huurprijs willen indexeren, worden dan ook aangeraden het EPC toe te voegen aan de indexatiebrief.

Impact

In Vlaanderen zouden zo’n 100.000 huurwoningen een EPC-label hebben van E of F en zo’n 90.000 huurwoningen een EPC-label van D. Daarnaast beschikken ruim 100.000 huurwoningen nog niet over een EPC-label, hoewel dit in principe verplicht is sinds 2009. Uit deze cijfers blijkt dat zo’n 300.000 huurders van deze maatregel zullen genieten.[\[6\]](#)

Verhuurders worden alzo aangespoord om investeringen uit te voeren in de huurwoning. Zodra zij het energiepeil van de woning dermate verbeteren, kunnen zij opnieuw indexeren. De hogere woonkwaliteit komt huurders uiteraard ook ten goede.[\[7\]](#)

Er is evenwel reeds een positieve tendens vast te stellen wat betreft de energiezuinigheid van huurpanden. Zo is het aantal huurpanden met een EPC-label A sedert 2018 bijna verviervoudigd, namelijk van 6,5% naar 23%.[\[8\]](#)

Heeft U vragen of wenst U meer informatie over dit onderwerp? Neem gerust contact op met het Studio Legale team op 03 216 70 70 of via joost.peeters@studio-legale.be.

[1] Decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te lichten, BS 4 oktober 2022.

[2] Voorstel van decreet (S. SMEYERS e.a.) tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten, Parl.St. Vl. Parl. 2022-23, nr. 1427; X, Geen of beperkte indexering huurprijzen voor woningen met EPC-label D, E en F, Agentschap Wonen Vlaanderen, 3 oktober 2022, <https://www.vlaanderen.be/agentschap-wonen-vlaanderen/nieuwsberichten/geen-of-beperkte-indexering-huurprijzen-voor-woningen-met-epc-label-d-e-en-f>.

[3] X, EPC voor een residentiële eenheid, <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-een-residentiele-eenheid>; X, Huurindexatie in Vlaanderen: decreet tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten, in voege sinds 1 oktober 2022, StatBel – België in cijfers, https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/Consumptieprijzen/3.3%20Huurindexatie/Nota_decreet%201.10.2022%20NL.pdf.

[4] Voorstel van decreet (S. SMEYERS e.a.) tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten, Parl.St. Vl. Parl. 2022-23, nr. 1427.

[5] P. VAN MALDEGEM, 7 vragen over de niet-indexatie van de huurprijs, De Tijd, 3 oktober 2022, <https://www.tijd.be/netto/analyse/vastgoed/7-vragen-over-de-niet-indexatie-van-de-huurprijs/10417621>; X, Maatregelen huurindexatie van kracht sinds 1 oktober, CIB Vlaanderen, 3 oktober 2022, <https://cib.be/actua/c9ace41e-84e1-48a7-8931-264d1a524601/maatregelen-huurindexatie-van-kracht-sinds-1-oktober>.

[6] W. WINCKELMANS, Meer dan 100.000 huurders ontlopen indexering huur, De Standaard, 29 september 2022, https://www.standaard.be/cnt/dmf20220929_93954922.

[7] T. VANDROMME, Gedeeltelijke bevriezing van de huurindexatie voor niet-energiezuinige woningen, De Juristenkrant, nr. 455, 12 oktober 2022, 1 en 4.

[8] P. DE ROUCK, Stormloop op Vlaamse huurmarkt, De Tijd, 17 januari 2023, <https://www.tijd.be/ondernemen/vastgoed/stormloop-op-vlaamse-huurmarkt/10440867>; W. WINCKELMANS, Meer dan 100.000 huurders ontlopen indexering huur, De Standaard, 29 september 2022,

[https://www.standaard.be/cnt/dmf20220929_93954922.](https://www.standaard.be/cnt/dmf20220929_93954922)