

Rubriek huren-verhuren

## **Correctiefactoren van toepassing in Brussel voor indexaties vanaf 14 oktober 2023**

*De huurindexatiebeperingen in Brussel, ingevoerd door de ordonnantie van 13 oktober 2022 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de wijziging van de huurprijsindexering liepen af op 13 oktober 2023.*

*Om te vermijden dat de huurprijsindexatie na verloop van 1 jaar opnieuw ten volle speelt, heeft de Brusselse ordonnantie van 13 oktober 2023 correctiefactoren ingevoerd. Deze correctiefactoren gelden niet voor nieuwe contracten afgesloten vanaf 14/10/2022.*

### **1. Het verhuurde goed heeft een EPB-certificaat met energieklaas E.**

De huurprijs, verkregen uit de toepassing van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek, moet vanaf 14 oktober 2023 vermenigvuldigd worden met een correctiefactor.

#### A. De huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2023 en 13 oktober 2023 (inbegrepen).

De correctiefactor wordt als volgt berekend:  $50\% \times (\text{indexcijfer 2022} + \text{indexcijfer 2023}) / \text{indexcijfer 2023}$

*Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.*

*Het indexcijfer 2023 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2023 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.*

#### Voorbeeld

Huurovereenkomst ondertekend en in werking getreden op 01/02/2020 met een basishuur van 1.000 €.

Er dient te worden gewerkt in 2 stappen :

1. Eerst wordt de 'gewone' indexatie berekend :

$$\frac{1.000 \text{ €} \times 128 (\text{index januari 2023})}{109,75 (\text{index januari 2020})} = 1.166,61 \text{ €}$$

2. Vervolgens wordt de correctiefactor toegepast :

$$50\% \times \frac{118,21 (\text{index januari 2022}) + 128 (\text{index januari 2023})}{128 (\text{index januari 2023})} = 0,96175$$

Vanaf 14 oktober 2023 bedraagt de eisbare huurprijs  $1.166,61 \text{ €} \times 0,96175 = \mathbf{1.121,99}$

***Indien u al geïndexeerd heeft voor het huidige huurjaar, moet u wachten tot de volgende verjaardagsdatum van uw contract.***

Vanaf 01/02/24 (in dit voorbeeld) kan er opnieuw nuttig geïndexeerd worden **met dezelfde correctiefactor**.

B. De huurovereenkomst verjaarde tussen 14 oktober 2022 en 31 december 2022 (inbegrepen).

De correctiefactor wordt als volgt berekend:  $50\% \times (\text{indexcijfer 2021} + \text{indexcijfer 2022}) / \text{indexcijfer 2022}$  )

*Het indexcijfer 2021 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2021 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.*

*Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.*

Voorbeeld

Huurovereenkomst ondertekend en in werking getreden op 01/11/2020 met een basishuur van 1.000 €.

Er dient te worden gewerkt in 2 stappen :

1. Eerst wordt de ‘gewone’ indexatie berekend :

We ramen dat de gezondheidsindex van oktober 2023 (basis 2020) 129,05 zal bedragen

$$\frac{1.000 \text{ €} \times 129,05 (\text{index oktober 2023})}{110,11 (\text{index oktober 2020})} = 1.172 \text{ €}$$

2. Vervolgens wordt de correctiefactor toegepast :

$$50\% \times \frac{113,94 (\text{index oktober 2021}) + 127,92 (\text{index oktober 2022})}{127,92 (\text{index oktober 2022})} = 0,94535$$

Vanaf 1 november 2023 bedraagt de eisbare huurprijs  $1.172 \text{ €} \times 0,94535 = \mathbf{1.107,95}$

**2. Het verhuurde goed heeft een EPB-certificaat met energieklassering F of G.**

De huurprijs, verkregen door toepassing van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek, moet vanaf 14 oktober 2023 vermenigvuldigd worden met een correctiefactor.

A. De huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2023 en 13 oktober 2023 (inbegrepen).

De correctiefactor wordt als volgt berekend:  $\text{indexcijfer 2022} / \text{indexcijfer 2023}$ .

*Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.*

*Het indexcijfer 2023 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag in 2023 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.*

Voorbeeld

Huurovereenkomst ondertekend en in werking getreden op 01/02/2020 met een basishuur van 1.000 €.

Er dient te worden gewerkt in 2 stappen :

1. Eerst wordt de ‘gewone’ indexatie berekend :

$$\frac{1.000 \text{ €} \times 128 \text{ (index januari 2023)}}{109,75 \text{ (index januari 2020)}} = 1.166,61 \text{ €}$$

2. Vervolgens wordt de correctiefactor toegepast :

$$\frac{118,21 \text{ (index januari 2022)}}{128 \text{ (index januari 2023)}} = 0,92351$$

Vanaf 14 oktober 2023 bedraagt de eisbare huurprijs  $1.166,61 \text{ €} \times 0,92351 = \mathbf{1.077,38}$

*Indien u al geïndexeerd heeft voor het huidige huurjaar, moet u wachten tot de volgende verjaardagsdatum van uw contract.*

Vanaf 01/02/24 (in dit voorbeeld) kan er opnieuw nuttig geïndexeerd worden **met dezelfde correctiefactor**.

B. De huurovereenkomst verjaarde tussen 14 oktober 2022 en 31 december 2022 (inbegrepen).

De correctiefactor wordt als volgt berekend: indexcijfer 2021 / indexcijfer 2022.

*Het indexcijfer 2021 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag in 2021 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.*

*Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.*

Voorbeeld

Huurovereenkomst ondertekend en in werking getreden op 01/11/2020 met een basishuur van 1.000 €.

Er dient te worden gewerkt in 2 stappen :

1. Eerst wordt de ‘gewone’ indexatie berekend :

We ramen dat de gezondheidsindex van oktober 2023 (basis 2013) 129,05 zal bedragen

$$\frac{1.000 \text{ €} \times 129,05 \text{ (index oktober 2023)}}{110,11 \text{ (index oktober 2020)}} = 1.172 \text{ €}$$

2. Vervolgens wordt de correctiefactor toegepast :

$$\frac{113,94 \text{ (index oktober 2021)}}{127,92 \text{ (index oktober 2022)}} = 0,89071$$

Vanaf 1 november 2023 bedraagt de eisbare huurprijs  $1.172 \text{ €} \times 0,89071 = \mathbf{1.043,91}$

### **Twee definitieve voorwaarden voor de indexatie van een woninghuurprijs in Brussel**

De huurprijs kan slechts geïndexeerd worden op voorwaarde dat aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan: de schriftelijke huurovereenkomst moet geregistreerd zijn én het het EPB-certificaat moet aan de huurder voorgelegd zijn.

----- in kader + logo VE

Onze medewerkers staan uiteraard ter beschikking om u te helpen bij de berekening. Telefonische bijstand zal, zoals gewoonlijk, worden aangemerkt als een juridische consultatie (maximaal 12 per jaar inbegrepen in het lidgeld). Wenst u een schriftelijke berekening, dan zal een vergoeding van 25 € worden aangerekend.

-----