

Beperking indexatie huurprijzen : toepassing correctiefactor vanaf 1 oktober 2023

Het Vlaams decreet van 3 oktober 2022 voerde een stelsel van tijdelijke bevrozing van de indexering van de huurprijzen in. De mogelijkheid tot indexatie werd daarbij gekoppeld aan het energiepeil van de huurwoning.

Het decreet is van toepassing op alle lopende huurovereenkomsten aangaande het **hoofdverblijf van de huurder** (dus niet voor studentencontracten), zowel op deze die nog onderworpen zijn aan de **Woninghuurwet**, als op deze die vallen onder het **Vlaams Woninghuurdecreet**. Het decreet voorziet het volgende :

I. Indexering opgevraagd tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023

Voor huurwoningen met **energielabel A+, A, B of C** bleef de mogelijkheid tot indexering behouden.

Voor huurwoningen met **energielabel D** mocht het bedrag van de aanpassing maar voor **de helft (50 %)** doorgerekend worden.

Voor huurwoningen **zonder (geldig) EPC of met energielabel E of F** mocht de huurprijs niet worden geïndexeerd.

II. Indexering vanaf 1 oktober 2023 : toepassing van een correctiefactor

Voor huurwoningen met **energielabel A+, A, B of C** – ook voor panden die in oktober 2022 nog geen (gunstig) EPC hadden, maar nu wel – verandert er niets. De huurprijs mag volgens de gewone formule worden aangepast.

De huurprijzen van energieverblindende woningen (**label D of slechter**) of van woningen **zonder (geldig) EPC** mogen **vanaf 1 oktober** opnieuw worden geïndexeerd. Er hoeft dus niet gewacht te worden op de verjaardag van de inwerkingtreding om te mogen indexeren.

Om te vermijden dat de huur ineens heel sterk verhoogt, wordt het resultaat van de standaardindexatieformule (namelijk basishuurprijs x nieuw indexcijfer/aanvangsindexcijfer) vermenigvuldigd met een correctiefactor.

De decretale bepaling onderscheidt vier correctiefactoren, afhankelijk van het EPC-label en de verjaardatum van het huurcontract. In wat volgt wordt voor elk scenario de correctiefactor uitgewerkt aan de hand van een voorbeeld.

1/ Huurwoningen met energielabel D

- Als de *huurovereenkomst verjaart tussen 1 januari 2023 en 30 september 2023*, wordt volgende correctiefactor toegepast :

$$50\% \times [(index\ 2022 + index\ 2023) / index\ 2023]$$

Voorbeeld

Een woninghuurcontract afgesloten op 15 februari 2019 die in werking trad op 1 maart 2019 met een basishuur van 750 €.

Er dient te worden gewerkt in 2 stappen :

1/ Eerst wordt de ‘gewone’ indexatie berekend :

$$\frac{750 \text{ € (basishuur)} \times 126,86 \text{ (gezondheidsindex februari 2023)}}{108,78 \text{ (gezondheidsindex februari 2019)}} = 874,66 \text{ €}$$

2/ Vervolgens wordt de correctiefactor toegepast

Berekening correctiefactor :

$$50\% \times \frac{118,74 \text{ (index februari 2022)} + 126,86 \text{ (index februari 2023)}}{126,86 \text{ (index februari 2023)}}$$

$$50\% \times 1,93599 = \mathbf{0,96799} \text{ (er dient tot 5 cijfers na de komma te worden gerekend)}$$

$$874,66 \text{ €} \times 0,96799 = 846,66 \text{ €}$$

Vanaf 1 oktober 2023 bedraagt de eisbare huurprijs 846,70 euro

- Als de *huurovereenkomst verjaarde tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022*, wordt volgende correctiefactor toegepast :

$$50\% \times [(\text{index 2021} + \text{index 2022}) / \text{index 2022}]$$

Voorbeeld

Een woninghuurcontract afgesloten op 15 september 2019 die in werking trad op 1 oktober 2019 met een basishuur van 750 €.

Er dient opnieuw te worden gewerkt in 2 stappen :

1/ Eerst wordt de ‘gewone’ indexatie berekend :

We ramen dat de gezondheidsindex voor september 2023 (basis 2013) 129,96 zal bedragen

$$\frac{750 \text{ € (basishuur)} \times 129,96 \text{ (gezondheidsindex september 2023)}}{108,58 \text{ (gezondheidsindex september 2019)}} = 897,68 \text{ €}$$

2/ Vervolgens wordt de correctiefactor toegepast

Berekening correctiefactor :

$$50\% \times \frac{112,29 \text{ (index september 2021)} + 124,92 \text{ (index september 2022)}}{124,92 \text{ (index september 2022)}}$$

$$50\% \times 1,8989 = \mathbf{0,94945}$$

$$897,68 \text{ €} \times 0,94945 = 852,30 \text{ €}$$

Vanaf 1 oktober 2023 bedraagt de eisbare huurprijs 852,30 euro.

2/ Huurwoningen zonder (geldig) EPC of met energielabel E of F

- Als de *huurovereenkomst verjaart tussen 1 januari 2023 en 30 september 2023*, wordt volgende correctiefactor toegepast:

indexcijfer 2022/indexcijfer 2023

Voorbeeld

Een woninghuurcontract afgesloten op 15 februari 2019 die in werking trad op 1 maart 2019 met een basishuur van 750 €.

Er dient te worden gewerkt in 2 stappen :

1/ Eerst wordt de 'gewone' indexatie berekend :

$$\frac{750 \text{ € (basishuur)} \times 126,86 \text{ (gezondheidsindex februari 2023)}}{108,78 \text{ (gezondheidsindex februari 2019)}} = 874,66 \text{ €}$$

2/ Vervolgens wordt de correctiefactor toegepast

Berekening correctiefactor :

$$\frac{118,74 \text{ (index februari 2022)}}{126,86 \text{ (index februari 2023)}} = \mathbf{0,93599}$$

$$874,66 \text{ €} \times 0,93599 = 818,67 \text{ €}$$

Vanaf 1 oktober 2023 bedraagt de eisbare huurprijs 818,67 euro

- Als de *huurovereenkomst verjaarde tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022*, wordt volgende correctiefactor toegepast:

indexcijfer 2021/indexcijfer 2022

Voorbeeld

Een woninghuurcontract afgesloten op 15 september 2019 die in werking trad op 1 oktober 2019 met een basishuur van 750 €.

Er dient te worden gewerkt in 2 stappen :

1/ Eerst wordt de 'gewone' indexatie berekend :

We ramen dat de gezondheidsindex voor september 2023 (basis 2013) 129,96 zal bedragen

$$\frac{750 \text{ € (basishuur)} \times 129,96 \text{ (gezondheidsindex september 2023)}}{108,58 \text{ (gezondheidsindex september 2019)}} = 897,68 \text{ €}$$

2/ Vervolgens wordt de correctiefactor toegepast

Berekening correctiefactor :

$$\frac{112,29 \text{ (index september 2021)}}{124,92 \text{ (index september 2022)}} = \mathbf{0,89889}$$

$$897,68 \text{ €} \times 0,89889 = 806,92 \text{ €}$$

Vanaf 1 oktober 2023 bedraagt de eisbare huurprijs 806,92 euro.

Nog enkele belangrijke bemerkingen aangaande de toepassing van de correctiefactor:

1/ De correctiefactor moet alleen worden toegepast bij huurcontracten aangaande het hoofdverblijf van de huurder die in werking zijn getreden vóór 1 oktober 2022. Huurcontracten die vanaf 1 oktober 2022 in werking zijn getreden, hoeven geen rekening te houden met correctiefactor voor het berekenen van de geïndexeerde huurprijs.

De correctiefactoren gelden niet voor sociale huurovereenkomsten en huurcontracten voor studentenhuisvesting.

2/ Zo lang de huurovereenkomst loopt en de woning geen of geen gunstig EPC heeft, dient de correctiefactor te worden toegepast.

3/ Heeft de woning na 1 oktober 2023 een beter EPC-label, dan geldt mogelijks een andere correctiefactor of dient er zelfs geen rekening meer gehouden te worden met de correctiefactoren.

- Heeft de woning voortaan een EPC-label A+, A, B of C, dan mag de huurprijs vanaf dat ogenblik volledig worden geïndexeerd en moet er geen correctiefactor worden toegepast.
- Heeft de woning voortaan een EPC-label D (i.p.v. E of F), dan geldt een andere correctiefactor.

De verhuurder mag evenwel geen aanpassing van de huurprijs vragen voor de 3 maanden die zijn aanvraag voorafgaan als er op dat moment geen gunstig EPC-label was.

Was er bijvoorbeeld op 1 oktober 2023 een EPC-label E, maar behaalt de woning op 1 februari 2024 een EPC-label C, dan mag de verhuurder pas vanaf 1 februari 2024 weer indexeren zonder correctiefactor. Hij mag de volledig geïndexeerde huurprijs niet voor de 3 maanden voorafgaand vragen, want toen was er nog geen EPC-label C. Vraagt de verhuurder

pas op 1 mei 2024 om de geïndexeerde huurprijs te betalen, dan kan hij wel teruggaan tot 1 februari 2024, omdat er vanaf die dag een gunstig EPC voorligt (zie ook punt 5/).

4/ Voor de indexeringen aangaande energieverslindende woningen (label D of slechter) of zonder EPC tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023, is de datum van de aanvraag bepalend. De huurprijs van die panden mag vanaf 1 oktober 2023 worden geïndexeerd, rekening houdend met de correctiefactor.

5/ Mag de huur geïndexeerd worden, maar laat de verhuurder na de indexatie te vragen op het ogenblik waarop zij opeisbaar wordt, kan hij de niet opgevraagde index-supplementen vragen voor de maand van de aanvraag en de drie maanden die zijn verzoek voorafgaan.

6/ Heeft uw EPC geen label, maar een kengetal, dan houdt u rekening met volgende omzetting
+ tabel gepubliceerd in EM november 2022 p 7

----- in kader + logo VE

Goede raad van de Verenigde Eigenaars

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.
