

Beperking indexatie huurprijzen : correctiemechanisme in Wallonië vanaf 1 november

Het Waals decreet van 19 oktober 2022 voerde een stelsel van tijdelijke bevrozing van de indexering van de huurprijzen in.

Het decreet is van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten en dit ongeacht de bestemming (hoofdverblijfplaats, tweede verblijf, studentenverblijven, ...) en voorziet volgende regeling :

1/ Indexering tussen 1 november 2022 en 31 oktober 2023

Belangrijk ! In tegenstelling tot de regeling in Vlaanderen is de verjaardag van de inwerkingtreding van huurovereenkomst bepalend : de beperking van de indexatie geldt enkel voor de woninghuurovereenkomst waarvan de verjaardag van de inwerkingtreding valt tussen 1 november 2022 en 31 oktober 2023.

Beschikt het gehuurde goed op het moment van de aanvraag tot huurprijsaanpassing over een EPB-certificaat met

- energieklassen D : maximum 75 % van de indexering mag aangerekend worden.
- energieklassen E : maximum 50 % van de indexering mag aangerekend worden
- energieklassen F of G : er mag niet worden geïndexeerd.

Beschikt het goed niet over een EPB-certificaat mag er evenmin worden geïndexeerd.

2/ Correctiemechanisme vanaf 1 november 2023

Voor huurwoningen zonder EPB-certificaat en voor woningen met energieklassen D, E, F of G zal vanaf 1 november 2023 de huurprijs zoals aangepast tussen 1 november 2022 en 31 oktober 2023, de basishuurprijs uitmaken. De aanvangsindex zal de gezondheidsindex zijn van de maand voorafgaand aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst tussen 1 november 2022 en 31 oktober 2023.

Voorbeeld 1

Een huurcontract voor een appartement gelegen in Namen met energieklassen E werd ondertekend op 25 oktober 2021 en trad in werking op 1 december 2021 aan een huurprijs van 700 € per maand.

Voor de berekening van de eisbare huur vanaf 1 december 2023, dient in 2 stappen te worden gewerkt :

1/ Berekening van de eisbare huurprijs op 1 december 2022 :

$$\frac{700 \text{ €} \times 127,44 \text{ (index november 2022)}}{112,29 \text{ (index september 2021)}} = 794,44 \text{ €}.$$

Het indexsupplement dat mocht gevraagd worden vanaf december 2022, is beperkt tot 47,22 € (50% van 794,44 € - 700 €).

De eisbare huurprijs tussen 1 december 2022 en 30 november 2023 bedroeg 700 € + 47,22 € = **747,22 €**

2/ Berekening eisbare huurprijs op 1 december 2023 :

We ramen dat de gezondheidsindex van november 2023 (basis 2013) 130,50 zal bedragen.

$$\frac{747,22 \text{ € (eisbare huurprijs 1 december 2022)} \times 130,50 \text{ (index november 2023)}}{127,44 \text{ (index november 2022)}} = 765,16 \text{ €}$$

De eisbare huurprijs tussen 1 december 2023 en 30 november 2024 bedraagt **765,16 €**

Voorbeeld 2

Zelfde huurcontract, maar het goed beschikt niet over een EPB-certificaat

1/ Berekening van de eisbare huurprijs op 1 december 2022

De huurprijs mocht niet worden geïndexeerd in december 2022 en bleef dus voor de periode van 1 december 2022 tot 30 november 2023 op **700 €**.

2/ Berekening eisbare huurprijs op 1 december 2023

We ramen dat de gezondheidsindex van november 2023 (basis 2013) 130,50 zal bedragen.

$$\frac{700 \text{ € (eisbare huurprijs 1 december 2022)} \times 130,50 \text{ (index november 2023)}}{127,44 \text{ (index november 2022)}} = 716,80 \text{ €}$$

De eisbare huurprijs tussen 1 december 2023 en 30 november 2024 bedraagt **716,80 €**

Belangrijk aandachtspunt

Zo lang de huurovereenkomst loopt en de woning geen of geen gunstig EPB-certificaat heeft, dient het correctiemechanisme te worden toegepast.

----- 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.
