



## Online Actualiteit

### De indexering binnen het huurrecht vanaf 1 oktober 2022

De huidige energiecrisis is een gegeven dat veel gezinnen niet onbezonnen laat. Om deze reden heeft de Vlaamse Regering, met de decreten van 3 en 7 oktober 2022 ervoor gekozen tijdelijk de huurprijzen voor bepaalde huurwoningen te beperken. Zo heeft de Vlaamse Regering voor de periode van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 een gedifferentieerd stelsel van tijdelijke bevrozing van de indexering van de huurprijzen ingevoerd. Dit betekent dat de mogelijkheid tot indexatie gekoppeld wordt aan het gerealiseerde energieprijzen van de huurwoning. Dit energieprijzen wordt weergegeven via het energieprestatiecertificaat.

In deze online actualiteit overlopen wij de huidige en de toekomstige regels, zodat u weet wat u te wachten staat in de toekomst.

#### **1. Op welke huurovereenkomsten zijn deze nieuwe regels van toepassing?**

Het decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten bepaalt dat deze nieuwe regels van toepassing zijn op huurcontracten die vallen onder de toepassing van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2 Oud BW en op huurcontracten die vallen onder de toepassing van Titel II VWD. Dit betekent dat enkel woninghuur onder deze nieuwe regels valt. Studentenuur en Handelshuur vallen niet onder de nieuwe regels.

Daarnaast vallen ook enkel de huurcontracten die in werking zijn getreden voor 1 oktober 2022 onder deze nieuwe regeling. Huurcontracten die in werking treden vanaf 1 oktober 2022 vallen niet onder deze nieuwe regeling.

#### **2. De regels omtrent indexatie van huurprijzen ontleed.**

Binnen het woninghuurrecht is het zo dat de huurprijs in principe niet hoger mag liggen dan de basishuurprijs die in de eerste overeenkomst werd bepaald. Echter kan deze huurprijs wel verhoogd worden via een indexatie. Via deze indexatie wordt de huurprijs aangepast aan de kosten van het levensonderhoud op basis van het gezondheidscijfer.

##### **(i) De regels tot en met 30 september 2022**

Een indexatie kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Indien men kiest om over te gaan tot een indexatie, dient men gebruik te maken van een vaste formule om de nieuwe prijs te bepalen. Volgens art. 1728bis oud BW en art. 34 VWD luidt deze formule als volgt:

*(basishuurprijs x nieuw indexcijfer) / aanvangsindexcijfer*

De basishuurprijs bedraagt de huurprijs die vastgelegd is in de huurovereenkomst, zonder kosten en lasten. Het nieuw indexcijfer bedraagt het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de start van de huurovereenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst in werking is getreden.

De desbetreffende indexcijfers kunt u [hier](#) terug vinden. De overheid heeft echter een handige tool ontwikkeld, zodat u in één oogwenk zelf uw indexatie kunt uitrekenen. Deze tool vindt u [hier](#).



## Online Actualiteit

### **(ii) De regels vanaf 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023**

In tegenstelling tot de indexeringsregels die golden tot en met 30 september 2022, wil de Vlaamse Overheid een onderscheid invoeren op basis van het gerealiseerde energieprijl van de huurwoning. Dit energieprijl wordt weergegeven via het energieprestatiecertificaat. Naargelang het energieprestatiecertificaat van de desbetreffende woning, worden de al reeds geldende indexeringsmogelijkheden als volgt beperkt:

<b>EPC Energielabel</b>	<b>EPC Energiescore</b>	<b>Beperking van de indexering</b>
A+	Minder dan 0 kWh/m <sup>2</sup> per jaar	Geen beperking
A	0 – 100 kWh/m <sup>2</sup> per jaar	Geen beperking
B	100 – 200 kWh/m <sup>2</sup> per jaar	Geen beperking
C	200 – 300 kWh/m <sup>2</sup> per jaar	Geen beperking
D	300 – 400 kWh/m <sup>2</sup> per jaar	Slechts de helft van de indexering mag doorgerekend worden.
E	400 – 500 kWh/m <sup>2</sup> per jaar	Geen indexatie mogelijk
F	Meer dan 500 kWh/m <sup>2</sup> per jaar	Geen indexatie mogelijk
Onbekend	Onbekend	Geen indexatie mogelijk

Voor de huurwoningen die beschikken over een EPC Energielabel D betekent dit dat de nieuwe geïndexeerde huurprijs niet hoger mag zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door de basishuurprijs te vermeerderen met de helft van het verschil tussen de huurprijs, geïndexeerd volgens de regels volgend uit art. 1728bis oud BW of art. 34 VWD en de vorige huurprijs.

Voor woningen die beschikken over een EPC Energielabel E en F of waarvan de EPC waarde onbekend is, betekent dit dat de nieuwe geïndexeerde huurprijs niet hoger mag zijn dan de vorige huurprijs.

### **(iii) De regels vanaf 1 oktober 2023**

Vanaf 1 oktober 2023 zullen aangepaste regels gelden. Omtrent deze regels is echter nog niets bekend. Wij houden u omtrent deze ontwikkelingen op de hoogte.

**BEBOTAX BV**  
**Jan STEURTEWAGEN**  
**Steenweg Deinze 124 B**  
**B-9810 NAZARETH**

BTW-BE-0438.569.761  
RPR GENT AFD. GENT



**17 oktober 2022**  
**Jaar 2022 nr. 42**

## Online Actualiteit

### Contactgegevens Bebotax

Ons kantoor is telefonisch te bereiken via onze vertrouwde vaste nummers:

Tel. 09/384.93.39 (2 lijnen)

Fax 09/384.87.78

#### **GSM (2 lijnen):**

**lijn 1: 0496/97.22.10;**

**lijn 2: 0498/88.44.35;** Dit is voor cliënten die mobiel bellen het goedkoopste alternatief.

Deze nummers ontvangen geen SMS-berichten.

E-mail: [info@bebotax.com](mailto:info@bebotax.com).