



# Gedeeltelijk verbod op huurindexatie voor niet-energiezuinige woningen

*nieuws*  
*legal, profit, particulieren,*

*10 november 2022*

Het Vlaams nooddecreet van 3 oktober 2022 beperkt de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten. Het verbod tot huurindexatie beperkt zich tot die woningen die als niet kwaliteitsvol en niet-energiezuinig kwalificeren. Er is met andere woorden geen sprake van een algemene bevrozing van de huurindexatie.

## *Drijfveer*

De stijgende prijzen (als gevolg van de hoge inflatie) zorgen ervoor dat geïndexeerde huurprijzen gevoelig hoger liggen dan de huurprijzen van het jaar voordien. De huurders ervaren bovendien ook de druk van de hoge energieprijzen. Omdat algemeen blijkt dat huurders gemiddeld minder vermogend zijn dan eigenaar-bewoners zijn zij extra getroffen door de oplopende prijzen en duurdere woonkosten. Uit onderzoek blijkt dat huurders meer gehuisvest zijn in kwalitatief minder goede en minder energiezuinige woningen, waardoor de energiekosten nog hoger oplopen. Het nooddecreet zorgt daarom voor een gedifferentieerd stelsel van tijdelijke bevrozing van de indexering van de huurprijzen.

## *Welke woningen?*

Het decreet is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten voor hoofdverblijven. Andere huurovereenkomsten, denk hierbij aan studentenhuur, zijn niet geïndexeerd. Daarenboven is het verbod op huurindexatie beperkt tot huurovereenkomsten die in werking zijn getreden voor 1 oktober 2022. Bij huurovereenkomsten die inwerking zijn getreden vanaf 1 oktober 2022 kan de verhuurder wel degelijk indexeren op de eerste verjaardag.

Belangrijk is dat de mogelijkheid tot indexatie is gekoppeld aan het gerealiseerde energiepeil van de huurwoning. Het label van het energieprestatiecertificaat (EPC) is hierin bepalend.

## *EPC en indexering*

Voor huurwoningen die een energielabel A+, A, B of C hebben blijft de mogelijkheid tot indexering behouden. Huurwoningen met label E of F en woningen waarvan het energiepeil niet

bekend is, zijn sinds 1 oktober 2022 gedurende één jaar uitgesloten van de mogelijkheid tot indexatie. Voor huurwoningen met energielabel D is de indexeringsmogelijkheid gedurende één jaar beperkt tot 50%.

Om te vermijden dat de huurprijsindexatie na verloop van één jaar opnieuw ten volle speelt, zal voor de huurwoningen zonder EPC en voor woningen die over het label D, E of F beschikken, vanaf 1 oktober 2023 rekening worden gehouden met een correctiefactor. De berekening en de passende correctiefactor zijn terug te vinden in het decreet.

### ***Bestrafing***

De gedeeltelijke bevrozing van de huurindexatie enerzijds en de toepassing van een correctiefactor vanaf 1 oktober 2023 anderzijds zijn niet meer of niet minder dan een bestraffing van verhuurders van niet-energiezuinige woningen.

Hoewel het hebben van een EPC sinds 2009 verplicht is zijn er wettelijke uitzonderingen voor huurovereenkomsten van voor 2009 en voor overeenkomsten waarvoor geen publiciteit is gevoerd. Het nooddecreet biedt echter geen uitweg voor verhuurders die zich in deze uitzonderingsgevallen bevinden. Als deze verhuurders willen indexeren zit er niets anders op dan alsnog een EPC aan te vragen en te hopen dat het label goed is.

Na het verkrijgen van een gunstig label kan de verhuurder in de periode tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023 alsnog overgaan tot indexatie conform de regels vastgelegd in het decreet. Met dien verstande dat de verhuurder geen drie maanden (zoals in principe is bepaald in het woninghuurrecht) kan teruggaan in de tijd, de huurwoning beschikte op dat moment immers nog niet over een gunstig EPC-label.

### ***Conclusie***

Het decreet heeft een dubbel doel: de betaalbaarheid van huurwoningen te verzekeren en eigenaars aan te moedigen om de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren. Met het 'éénmalige en uitzonderlijke' (gedeeltelijk) verbod op indexatie voor huurwoningen zonder EPC-label of woningen met een ander label dan A+, A, B of C, koppelt de decreetgever onverbloemd de woningkwaliteit aan de indexering van de huurprijs.

Als het EPC-label verbetert of als een goed EPC-label wordt verkregen, kan de verhuurder in de periode tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023 alsnog overgaan tot huurindexatie conform de regels vastgesteld in het decreet. Voor de huurwoningen zonder EPC en voor woningen die over het label D, E of F beschikken, zal vanaf 1 oktober 2023 rekening worden gehouden met een correctiefactor voor het bepalen van de huurindexering.



Johan Lemmens *managing partner*  
(*cko*)  
j.lemmens@atern.io

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

aternio