

Huurindexatie beperkt vanaf 1 oktober 2022 afhankelijk van de EPC-waarde van het appartement of huis

Op zaterdag 1 oktober 2022 werd volgende nieuwe maatregel met onmiddellijke ingang goedgekeurd in het Vlaams Parlement: Er kan geen indexering van de huurprijs meer worden doorgevoerd voor woningen die niet voldoen aan de voorgeschreven EPC-scores.

Wanneer mag de verhuurder je huurprijs indexeren?

Als je huurcontract voorziet in een indexatie van de huurprijs, dan kan de verhuurder jaarlijks de huur aanpassen. Het indexeren van de huur mag slechts één keer per jaar gebeuren, namelijk op de datum waarop het huurcontract startte.

De indexatie gebeurt niet automatisch. De verhuurder heeft drie maanden tijd om de indexering schriftelijk aan de huurder te melden. Dat kan ook met terugwerkende kracht tot maximum 3 maanden. Wordt de huurprijs aangepast op 1 november 2021, dan heeft de verhuurder in principe tot 1 februari 2022 om dit aan de huurder te communiceren.

Voorziet uw contract geen clause tot indexatie? Dan kan uw verhuurder de huurprijs ook niet aanpassen lopende het contract.

Wanneer mag de verhuurder je huurprijs niet indexeren?

De verhuurder mag je huurprijs niet meer indexeren vanaf oktober 2022 indien het verhuurde pand een EPC-attest E of F heeft. Indien het over een EPC-attest met score D gaat, dan mag maar de helft van de normale indexering aangerekend worden.

Wanneer er geen geldig EPC-attest is, mag er helemaal niet geïndexeerd worden vanaf oktober 2022. Zelfs niet wanneer de verjaardag van de huurovereenkomst van voor 1 oktober dateert, maar de verhuurder de indexaanpassing nog niet gevraagd had.

Dit geldt enkel voor huurwoningen als hoofdverblijfplaats en dus niet voor bijvoorbeeld handelspanden of studentenhuisvesting. Dit geldt ook enkel voor private huurwoningen en dus niet voor sociale huurwoningen van een sociale huisvestingsmaatschappij. De regeling geldt bovendien enkel voor huurwoningen gelegen in het Vlaams gewest.

Samengevat:

| | |
|---------------------|---|
| EPC-label A, B en C | Geen beperking. |
| EPC-label D | Verhuurders mogen nog slechts de helft van de gezondheidsindex doorrekenen aan de huurder. |
| EPC-label E en F | Deze woningen mogen niet geïndexeerd worden. |
| Geen EPC-label | Geen indexering mogelijk, aangezien een EPC-label reeds sinds 2009 verplicht is. Ook de verhuurders die onder een vrijstelling van zo'n EPC-label vallen, zullen geen indexering kunnen doorvoeren. |

Hoe weet je of je huurwoning een EPC-attest heeft?

Het is de verantwoordelijkheid van de verhuurder om een geldig EPC attest voor te leggen. Sinds 2009 is dit verplicht voor alle huurwoningen. We weten echter dat deze verplichting niet altijd opgevolgd wordt. In elk geval weten veel huurders niet of er een EPC-attest van de woning bestaat of wat de score is. Als huurder kan je dit ook niet zelf terugvinden.

Ben je dus niet op de hoogte van het EPC-attest, dan mag je dit opvragen bij de verhuurder. Zolang de verhuurder het attest niet voorlegt, mag de verhuurder je huurprijs nog niet indexeren.

Wat als er de komende periode energetische renovatiewerken uitgevoerd worden aan mijn huurwoning?

Als de huurwoning nu een EPC-score D, E of F heeft maar de verhuurder beslist om energetische werken uit te voeren, waardoor de EPC-score A+, A, B of C wordt, dan kan er weer normaal geïndexeerd worden vanaf het moment van voorlegging van dergelijke EPC-attest.

Als huurder doe je er best aan om de uitvoering van energetisch werken, indien behoorlijk op voorhand aangekondigd, toe te laten. Dit zal gunstig zijn voor uw energiefactuur. Bovendien zou een weigering wel eens kunnen beschouwd worden als een misbruik van recht.

De verhuurder dreigt mijn huurcontract op te zeggen omdat hij niet mag indexeren. Wat moet ik doen?

De verhuurder kan niet zomaar je huurcontract stopzetten. Dan kan enkel op bepaalde momenten afhankelijk van de duur van je huurcontract en hoelang het huurcontract al loopt.

Betaalde je toch teveel huurprijsindexatie, dan kan je tot uiterlijk vijf jaar daarna het teveel betaalde terugvorderen.

Wat als mijn huurprijs de afgelopen maanden al geïndexeerd werd?

De Vlaamse regering werkte helaas geen oplossing uit voor huurders die de afgelopen maanden al met hoge indexeringen te maken hadden. Die moet je dus blijven betalen. Wel betekent dit dat je verhuurder je huurprijs niet meer zal mogen indexeren tussen oktober 2022 en september 2023. Dus in de toekomst zal je alsnog een nieuwe indexatie ontlopen als het EPC attest van je woning niet gekend is of onvoldoende goed is.

Bron: <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/de-meest-voorkomende-vragen-en-antwoorden-over-de-huurindexblokkering/>

Hebt u vragen of zit u met twijfels? Blijf er niet mee zitten. Laat u bijstaan door een specialist ter zake. Het kantoor van [Mr. Bart Guedens](#) heeft jarenlang ervaring in de bijstand aan particulieren inzake huurrecht.