

## Huurindexatie in Vlaanderen: decreet tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten, in voege sinds 1 oktober 2022

Met het decreet wordt een gedifferentieerd stelsel van tijdelijke bevrozing van de indexering van de huurprijzen ingevoerd. De mogelijkheid tot indexatie wordt daarbij gekoppeld aan het gerealiseerde energiepeil van de huurwoning.

De maatregel geldt voor de huurcontracten die in werking zijn getreden vóór 1 oktober 2022. De huurindexatie wordt als volgt gekoppeld aan de gezondheidsindex bij verjaardag van het huurcontract In de periode van 1 oktober 2022 tot 30 september 2023.

Voor de huurcontracten met energieprestatiecertificaat (EPC) met

- label A+, A, B of C (energiescore tussen 0 en 300 kWh/m<sup>2</sup>/jaar) is er geen beperking van de indexering, de huurcalculator kan dus als dusdanig gebruikt worden;
- label D (energiescore tussen 300 en 400 kWh/m<sup>2</sup>/jaar) mag slechts de helft van de indexering doorgerekend worden; meer instructies over de berekening vindt u verder.
- label E of F (of energiescore hoger dan 400 kWh/m<sup>2</sup>/jaar) of indien geen EPC beschikbaar is mag niet geïndexeerd worden; de huurcalculator kan dus als dusdanig gebruikt worden tot en met de indexering van september 2022. De indexering vanaf 1 oktober mag niet uitgevoerd worden.

Vanaf 1 oktober 2023 zullen verdere aangepaste regels gelden, waar we in een later stadium op zullen terugkomen.

### Meer informatie over het EPC energielabel en de energiescore

Het EPC bevat sinds 2019 een energielabel (letter) en een energiescore (getal). Het energielabel varieert van A+ tot F. De energiescore wordt aangegeven op een schaal van 0 tot 700 (kWh/m<sup>2</sup>/jaar).

Het oudere EPC (van voor 2019) vermeldde wel de energiescore, maar niet het overeenkomstige energielabel. Dit certificaat is nog steeds geldig voor de verhuur van een woning zolang de geldigheidstermijn die op het certificaat vermeld staat, niet verstreken is. Dit in tegenstelling met het EPC voor de verkoop van een woning, daar is sinds 2022 het nieuwe model van EPC vereist.

Engielabel	Energiescore
A+	0 of minder dan 0 kWh/m <sup>2</sup> per jaar
A	Tussen 100 en 1 kWh/m <sup>2</sup> per jaar
B	Tussen 200 en 101 kWh/m <sup>2</sup> per jaar
C	Tussen 300 en 201 kWh/m <sup>2</sup> per jaar
D	Tussen 400 en 301 kWh/m <sup>2</sup> per jaar
E	Tussen 500 en 401 kWh/m <sup>2</sup> per jaar
F	Hoger dan 500 kWh/m <sup>2</sup> per jaar

## Berekening van de indexering van een huurcontract met EPC energielabel D in de praktijk

Stap 1: noteer de laatst gevraagde huurprijs die toegepast werd voor de inwerkingtreding van het decreet, dat is dus de laatst betaalde effectieve huurprijs van september 2022. Dit is bedrag A.

Stap 2: bereken de 'normale' indexering op de verjaardag op of na 1 oktober 2022. U kan dit doen met onze [huurcalculator](#). Dit is bedrag B.

Stap 3: maak de som van bedrag A en bedrag B en deel dat door 2, dat geeft het eindresultaat en de nieuwe huur die mag gevraagd worden.

## Voorbeelden van huurindexering vanaf 1 oktober 2022

### Voorbeeld 1:

Indexering van een huurcontract met verjaardag op 1 oktober, dat op 1 oktober 2021 voor het laatst geïndexeerd werd en dit voor woningen met verschillende energielabels.

Datum ondertekening contract : 1 september 2019

Datum inwerkingtreding contract : 1 oktober 2019.

Aanvangshuur = 600 euro.

#### ➤ Woning met EPC energielabel A+, A, B of C:

In dat geval is de volledige indexering op 1 oktober 2022 toegelaten.

Geïndexeerde huurprijs vanaf 1 oktober 2022 = aanvangshuur \* index sept.2022 / index sept.2019  
 = 600 euro \* 124.92 / 108.58  
 = **690.29 euro**

U kan de berekening doen met onze [huurcalculator](#). U vult daarbij als jaar van indexering '2022' in.

#### ➤ Woning met EPC energielabel D:

In dat geval is slechts de helft van de indexering op 1 oktober 2022 toegelaten.

Geïndexeerde huurprijs vanaf 1 oktober 2021 =aanvangshuur \* index sept. 2021 / index sept. 2019  
 = 600 euro \* 112.29 / 108.59  
 = 620.50 euro

U kan de berekening doen met onze [huurcalculator](#). U vult daarbij als jaar van indexering '2021' in.

De huurprijs vanaf 1 oktober 2022 bedraagt dan: (620.50 euro + 690.29 euro) / 2 = **655.40 euro**.

- met 620.50 euro als geïndexeerde huur vanaf 1 oktober 2021
- en 690.29 euro als volledig geïndexeerde huur vanaf 1 oktober 2022 (dus zoals toegelaten voor woning met energielabel A+, A, B of C.

#### ➤ Woning met EPC energielabel E of F of zonder energieprestatiecertificaat:

Geen indexering mogelijk op 1 oktober 2022; de geïndexeerde huur bedraagt **620.50 euro** vanaf 1 oktober 2021 en blijft verder geldig vanaf 1 oktober 2022 tot 30 september 2023.

## Voorbeeld 2:

Indexering van een huurcontract met verjaardag op 1 oktober, dat nooit werd geïndexeerd en dit voor woningen met verschillende energielabels.

Datum ondertekening contract : 1 september 2019

Datum inwerkingtreding contract : 1 oktober 2019.

Aanvangshuur = 600 euro.

### ➤ Woning met energielabel A+, A, B of C:

In dat geval is de volledige indexering op 1 oktober 2022 toegelaten.

Geïndexeerde huurprijs vanaf 1 oktober 2022 = aanvangshuur \* index sept.2022 /index sept.2019  
 = 600 euro \*124.92 / 108.58  
 = **690.29 euro**

U kan de berekening doen met onze [huurcalculator](#).

### ➤ Woning met energielabel D:

In dat geval is slechts de helft van de indexering op 1 oktober 2022 toegelaten.

U noteert de laatste betaalde huurprijs in september 2022, dat is in dit voorbeeld 600 euro, gezien nooit een indexering werd gevraagd.

De volledig geïndexeerde huur vanaf 1 oktober 2022 = aanvangshuur \* index sept. 2022 / index sept. 2019

= 600 euro \* 124.92 / 108.58

= 690.29 euro

U kan de berekening doen met onze [huurcalculator](#).

De huurprijs vanaf 1 oktober 2022 bedraagt dan: (600.00 euro + 690.29 euro) / 2 = **645.15 euro**.

- met 600.00 euro als laatst betaalde huurprijs in september 2022
- en 690.29 euro als volledig geïndexeerde huur vanaf 1 oktober 2022 (dus zoals toegelaten voor woning met energielabel A+, A, B of C.

### ➤ Woning met energielabel E of F of zonder energieprestatiecertificaat:

Geen indexering mogelijk tot en met september 2023; de huur blijft geblokkeerd op **600.00 euro** (zijnde de laatst betaalde huurprijs van september 2022) en blijft dus verder geldig vanaf 1 oktober 2022 tot 30 september 2023.

## Verdere vragen

Indien u problemen heeft met de berekening van de huurindexatie helpt Statbel u graag verder. U kan een mail sturen naar [ind@economie.fgov.be](mailto:ind@economie.fgov.be)

Sinds de zesde staatshervorming is de huurwetgeving een regionale bevoegdheid. Indien u vragen heeft over de huurwetgeving of de inhoud en toepassing van het decreet, kan u contact opnemen met de Vlaamse overheid. Op de webpagina [Huren en verhuren](#) is heel wat informatie te vinden en vindt u ook hun contactgegevens.

Concrete informatie en een FAQ over de beperkingen op de huurprijsindexering voor woningen met hoog energieverbruik vindt u op [deze pagina](#) van de Vlaamse overheid.