

Indexering van handelshuurprijzen: nieuwe tijdelijke formule vanaf 22 december 2022

Op 21 december 2022 publiceerde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, geïnspireerd door de nieuwe regelgeving inzake de indexering van huurprijzen voor woninghuurcontracten, een ordonnantie die de indexering van de handelshuurprijzen gedurende een jaar tijdelijk beperkt.

Deze ordonnantie heeft een dwingend karakter en is derhalve van toepassing op alle bestaande handelshuurcontracten vanaf 22 december 2022. Bovendien geldt het slechts voor een periode van één jaar, met ingang vanaf 22 december 2022.

Het bijzondere van deze nieuwe indexeringsformule ligt in het feit dat, anders dan in de regeling betreffende de indexering woninghuurprijzen, de mogelijkheid tot indexering (alsook, in voorkomend geval, het indexeringsplafond) niet gekoppeld is aan het EPC van het onroerend goed.

De indexering van handelshuurprijzen is gekoppeld aan de 'nieuw index o energie'. Deze nieuwe index, die maandelijks door Statbel wordt gepubliceerd, wordt geïntegreerd in de indexeringsformule voor de handelshuurprijzen op volgende wijze:

$$\text{Basishuurprijs} \times 0,99 \times \frac{\text{nieuw index o energie}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Dit is een andere formule dan dewelke wordt toegepast op handelshuurovereenkomsten die na juli 2021 in werking zijn getreden of indien de basishuurprijs bij vonnis is vastgesteld met uitwerking na juli 2021. In dit geval mag de aangepaste huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat resulteert uit volgende formule:

$$\text{Basishuurprijs} \times \frac{\text{nieuw index o energie}}{\text{aanvangsindexcijfer o energie}}$$

Voormelde indexen worden gedefinieerd in de ordonnantie:

Aanvangsindexcijfer	De door Statbel gepubliceerde gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst is afgesloten.
Aanvangsindex o energie	De consumptieprijsindex zonder energiecomponenten, gepubliceerd door Statbel, van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst is afgesloten.
Nieuw index o energie	De consumptieprijsindex zonder energiecomponenten, gepubliceerd door Statbel, van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Al deze indexen zijn beschikbaar op internet, met name op de website van Statbel.

In de praktijk zal de Brusselse handelsverhuurder die na 22 december 2022 zijn huurprijs wil indexeren, bijzondere aandacht moeten besteden aan deze nieuwe formule.

De Burburestraat 6-8 bus 5 2000 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com