

Nieuwigheid bij de indexering in Brussel

Sinds 14 oktober 2023 bestaat de beperking van de indexering van huurgelden voor woningen, zoals we die tot nu toe gekend hebben, niet meer.

De Brusselse ordonnantie van 13 oktober 2022 (B.S., 14 oktober 2022) die de huurindexering voor woningen met een « EPC E » beperkte tot 50% en de indexering voor woningen met « EPC F en G » uitsloot, is niet langer van kracht. Ter herinnering : deze ordonnantie heeft slechts één jaar bestaan.

De beperking van de indexering in functie van de EPC-waarde lijkt het Brusselse parlement echter wel bekoord te hebben. Bij het einde van het stelsel van de Brusselse ordonnantie van 13 oktober 2022 heeft het Brusselse parlement immers een nieuwe ordonnantie van 13 oktober 2023 goedgekeurd, waarin een nieuw systeem van beperking van de indexering voor woningen met een « EPC E, F of G » voorzien is.

U zal het wel begrepen hebben, de indexering van deze woningen is opnieuw mogelijk mits toepassing van een correctiefactor.

In concreto geldt deze nieuwe wetgeving voor de volgende huurovereenkomsten:

1. Huurovereenkomsten in werking getreden vóór 14 oktober 2022 ;
2. Het EPC-certificaat van de woning is E, F of G ;
3. Woningen verhuurd door de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) en het Woningfonds vallen hier niet onder.

De nieuwe indexeringsformule voor huurovereenkomsten die beantwoorden aan de hierboven vermelde kenmerken is als volgt:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{Nieuw indexcijfer} \times \text{Correctiefactor}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

De berekeningsformule van de Correctiefactor hangt dan weer af van de verjaardatum van de huurovereenkomst en van het EPC-label van de woning (met dien verstande dat de indexcijfers overeenstemmen met het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardatum in kwestie) :

Verjaardatum	EPC E
Tussen 01/01/23 en 13/10/23	$\frac{\text{Indexcijfer 2022} + \text{Indexcijfer 2023} \times 0,5}{\text{Indexcijfer 2023}}$
Tussen 14/10/22 en 31/12/22	$\frac{\text{Indexcijfer 2021} + \text{Indexcijfer 2022} \times 0,5}{\text{Indexcijfer 2022}}$

Verjaardatum	EPC F of G
Tussen 01/01/23 en 13/10/23	$\frac{\text{Indexcijfer 2022}}{\text{Indexcijfer 2023}}$
Tussen 14/10/22 en 31/12/22	$\frac{\text{Indexcijfer 2021}}{\text{Indexcijfer 2022}}$

De website van Brussel Huisvesting biedt een Excel-tool aan voor de berekening van de indexering van de huurprijzen evenals een tabel met de correctiefactoren maand per maand en EPC per EPC : [Huurprijsindexatie vanaf 14 oktober 2023 met correctiefactoren – Brussel Huisvesting](#).

Volledigheidshalve herinneren we eraan dat de indexering enkel en alleen mogelijk is, indien deze voorzien is in de huurovereenkomst (i), indien de huurovereenkomst geregistreerd is (ii) en indien een geldig EPC-certificaat aan de huurder bezorgd werd (iii).

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

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

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com