

ingediend op **1427** (2022-2023) – Nr. 1  
1 oktober 2022 (2022-2023)

## **Voorstel van decreet**

van Sarah Smeyers, Joke Schauvliege, Steven Coenegrachts,  
Alessia Claes, Vera Jans en Katja Verheyen

tot beperking van de indexatie van de huurprijzen  
om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten

## TOELICHTING

Het herstel en de aantrekkende economie na de eerste golven van de coronapandemie (2020) zorgden wereldwijd voor inflatie. De productie en het aanbod konden de toenemende vraag niet volgen, wat resulteerde in globaal toenemende prijzen. Het oorlogsconflict in Oekraïne jaagde vervolgens de prijzen van de goederen omhoog en wakkerde de inflatie verder aan. Statbel stelt dat de Belgische inflatie op jaarbasis volgens de Europees geharmoniseerde consumptieprijsindex (HICP) in juli 2022 10,4% bedraagt. Een dergelijk aanhoudend hoog inflatiepeil is niet meer voorgevallen sedert de jaren 80 van de vorige eeuw. De kerninflatie, onder meer zonder de energieprijzen, bedraagt volgens Statbel 5,2%. De energiekosten zijn dan ook voor een belangrijk deel medebepalend voor de inflatiekosten.

Het stijgende prijspeil leidt ertoe dat geïndexeerde huurprijzen gevoelig hoger liggen dan de huurprijzen van het jaar voordien. Bovendien leiden de hoge energieprijzen ook nog eens tot hogere energiekosten voor diezelfde huurders. Tegelijkertijd toont onderzoek aan dat huurders gemiddeld minder vermogend zijn dan eigenaar-bewoners en dat zwakkere (inkomens)profielen op de huurmarkt sterk zijn vertegenwoordigd. Voor die huishoudens zijn de oplopende prijzen en duurder wordende woonkosten dan ook extra belastend. Dat fenomeen blijft niet beperkt tot de inkomenszwakke huishoudens, maar treft evenzeer huishoudens uit de lagere middenklasse.

Zoals al is aangehaald, stijgen de energieprijzen voor elk huishouden, maar ook op dat vlak wegen de financiële lasten voor de huurders gemiddeld meer door. Onderzoek toont aan dat huurders meer gehuisvest zijn in kwalitatief minder goede woningen, waarvoor de energiekosten hoger oplopen (onder meer doordat die woningen een minder gunstig energetisch peil hebben). Dat grotere energieverbruik komt boven op de oplopende prijzen, wat doorweegt in het budget van de huurder. Bovendien zijn het vaak (financieel) kwetsbaardere huurders die in minder energiezuinige woningen terecht komen.

Met dit voorstel van decreet wordt een gedifferentieerd stelsel van tijdelijke bevriezing van de indexering van de huurprijzen ingevoerd. De mogelijkheid tot indexatie wordt daarbij gekoppeld aan het gerealiseerde energiepeil van de huurwoning. De indieners stellen voor om de mogelijkheid tot indexering te behouden voor de huurwoningen die een energiepeil A+, A, B of C hebben. Voor huurwoningen met energiepeil D wordt de indexeringsmogelijkheid gedurende één jaar beperkt tot 50% (artikel 3, eerste lid). Voor huurwoningen met energiepeil E of F en voor huurwoningen waarvan het energiepeil niet bekend is, wordt elke mogelijkheid tot indexering gedurende één jaar uitgesloten (artikel 3, tweede lid). Het gaat zowel om de indexatie volgens artikel 6 van de Woninghuurwet en artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet, als om elk ander indexatiemechanisme dat de partijen eventueel overeen zouden zijn gekomen.

Om te vermijden dat de huurprijsindexatie na verloop van één jaar opnieuw ten volle speelt, wordt voor de woningen zonder EPC-label en voor woningen die over het label D, E of F beschikken, een tweede maatregel genomen. Die houdt in dat vanaf 1 oktober 2023 ter bescherming van de huurder rekening wordt gehouden met een correctiefactor.

De correctiefactor wordt berekend op basis van de volgende twee elementen:

- het gezondheidsindexcijfer dat het laatst kon worden toegepast bij een indexatie vóór 1 oktober 2022;
- het gezondheidsindexcijfer dat bij de eerstvolgende verjaardag van de overeenkomst toepasbaar zou zijn.

Als de verjaardag van de huurovereenkomst bijvoorbeeld vóór 1 oktober 2022 valt, is het gezondheidsindexcijfer dat het laatst kon worden toegepast dus het gezondheidsindexcijfer van een maand in 2022. Het eerstvolgende gezondheidsindexcijfer zou dan dat van een maand in 2023 zijn.

Het gevolg is dat de indexatie die de verhuurder kan vragen alleen rekening houdt met het indexatiecijfer van dat moment, zonder dat de gestegen index uit de periode 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 in aanmerking wordt genomen.

De correctiefactor moet worden toegepast op de indexatieformule die in het woninghuurrecht is opgenomen, namelijk: basishuurprijs x nieuw indexcijfer/aanvangsindexcijfer. De geïndexeerde huurprijs kan nooit meer zijn dan het bedrag dat wordt verkregen door die regeling, zelfs niet als de partijen een ander indexatiemechanisme zijn overeengekomen. Concreet gaat het om de volgende correctiefactoren:

- voor de woningen met label E of F en voor de woningen die niet over een label beschikken, waarvan de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022, bestaat de correctiefactor uit het resultaat van het gezondheidsindexcijfer bij de verjaardag in 2022, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer bij de verjaardag in 2023;
- voor de woningen met label E of F en voor de woningen die niet over een label beschikken, waarvan de huurovereenkomst verjaart tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022, bestaat de correctiefactor uit het resultaat van het gezondheidsindexcijfer bij de verjaardag in 2021, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer bij de verjaardag in 2022;
- voor de woningen met label D waarvan de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022, wordt de correctiefactor berekend op basis van de volgende formule: (gezondheidsindexcijfer bij de verjaardag in 2022, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer bij de verjaardag in 2023), te vermenigvuldigen met  $[1 + 50\% \times (\text{gezondheidsindexcijfer bij de verjaardag in 2022, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer bij de verjaardag in 2021-1})]$ ;
- voor de woningen met label D waarvan de huurovereenkomst verjaart tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022, wordt de correctiefactor berekend op basis van de volgende formule: (gezondheidsindexcijfer bij de verjaardag in 2021, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer bij de verjaardag in 2022), te vermenigvuldigen met  $[1 + 50\% \times (\text{gezondheidsindexcijfer bij de verjaardag in 2022, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer bij de verjaardag in 2021-1})]$ .

Beide maatregelen moeten uiteraard in samenhang worden gelezen. Dat betekent ook dat het verzoek tot indexatie dat vanaf 1 oktober 2023 opnieuw mogelijk is, niet kan terugwerken met een periode van drie maanden (zoals in principe is bepaald in het woninghuurrecht), aangezien er in die periode een verbod op indexatie gold.

De maatregel heeft daarbij ook als doel om de betaalbaarheid van het wonen te verzekeren en eigenaars aan te moedigen om de energetische prestaties van het huurwoningpatrimonium te verbeteren. Als het EPC-label verbetert of als een goed EPC-label wordt verkregen, kan de verhuurder immers in de periode tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023 alsnog overgaan tot indexatie conform de regels die in dit voorstel van decreet worden vastgesteld. Voor een woning met label A+, A, B of C kan de huurprijs dus voor 100% worden geïndexeerd, en bij een woning met label D kan de indexatie voor 50% plaatsvinden. Ook in dat geval kan de verhuurder geen drie maanden teruggaan in de tijd, aangezien de woning op dat moment nog niet over een gunstig EPC-label beschikte.

Het beperken van de indexatie van de huurprijs is om verschillende redenen verantwoord. In de eerste plaats wordt de maatregel beperkt tot die huurwoningen

die niet of weinig energiezuinig zijn. Volgens het Woonbeleidsplan Vlaanderen van 2018 moeten in 2050 alle woningen in Vlaanderen minstens voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. De energetische prestaties van de woning, meer bepaald dakisolatie en dubbel glas, worden daarbij in aanmerking genomen. Door de indexatie van de huurprijs te koppelen aan de energiezuinigheid van de huurwoning, worden verhuurders ertoe aangespoord om te investeren in de huurwoning. Verhuurders die al voldoende inspanningen hebben geleverd om een energiezuinige en kwaliteitsvolle woning aan te bieden, boeten niet in aan rendement. De huurder kan in een dergelijke energiezuinige huurwoning de energiekosten immers optimaal drukken. Het beperken van de indexatie van de huurprijs is in dat opzicht gerechtvaardigd, omdat het een bijdrage levert aan de opwaardering van de woningkwaliteit en energiezuinigheid van het private huurpatrimonium. Tegelijk vormt het een instrument om de betaalbaarheid op de private huurmarkt te ondersteunen, zolang de energieprestatie van de huurwoning niet is verbeterd. De maatregel is met andere woorden legitiem en tegelijk pertinent.

Bovendien is de voorgestelde maatregel proportioneel omdat hij alleen een impact heeft op huurwoningen met een EPC-label D, E en F, en op huurwoningen die geen EPC-label hebben. Tussen de huurwoningen met een EPC-label D enerzijds, en die met een EPC-label E en F wordt in eerste instantie verder nog een bijkomend onderscheid gemaakt. Voor huurwoningen met een label D wordt er gedurende één jaar hoogstens een beperking van de indexatie opgelegd. De huurprijs mag dus nog geïndexeerd worden, maar volgt niet het volledige gezondheidsindexcijfer.

Uit cijfers van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap blijkt dat maar 26,46% van de uitgereikte EPC's voor huurappartementen een label D, E of F hadden: bij label D ging het om 13,38%, bij E om 6,25% en bij F om 6,83%. Bij verhuurde eengezinswoningen gaat het om 53,86%: bij label D ging het om 21,97%, bij E om 14,10% en bij F om 17,79%. Daarbij moet evenwel de kanttekening worden gemaakt dat het aandeel huurappartementen groter is dan het aandeel huurwoningen. Uit de huurbarometer van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen blijkt dat in 2021 68,7% van de nieuwe huurcontracten werd afgesloten voor een appartement: dat cijfer is gebaseerd op 30.561 woninghuurcontracten die in het Vlaamse Gewest werden afgesloten via bemiddeling door een vastgoedkantoor. Tot slot schat een onderzoek van het Steunpunt Wonen het aandeel private huurwoningen dat geen EPC-label heeft, in 2019 op 21%.

Artikel 2 en 3 treden in werking op 1 oktober 2022. Zoals hierboven is beschreven, bestaan er dwingende redenen om af te wijken van het principe dat bepalingen tien dagen na hun publicatie in het Belgisch Staatsblad in werking treden. De oplopende inflatie en energiekosten hebben een drastische impact op de totale woonkosten, die voor veel huurders van energetisch niet-performante woningen de stabiliteit van hun woonsituatie kan aantasten. Een dergelijke uitzonderlijke en cumulerende situatie noodzaakt tot een onmiddellijk en adequaat optreden.

Artikel 4 zal aansluitend in werking treden op 1 oktober 2023.

Artikel 3 is meteen van toepassing. Artikel 4 is van toepassing op huurcontracten die al in werking zijn getreden voor 1 oktober 2022. Het gaat daarbij zowel om huurcontracten die nog onderworpen zijn aan de Woninghuurwet, als om huurcontracten die onderworpen zijn aan het Vlaams Woninghuurdecreet. De toepassing van de maatregel op de lopende huurcontracten is gerechtvaardigd door de tijdelijkheid en het uitzonderlijke karakter van de energiecrisis. De maatregel zou zijn doel voorbischieten mocht die alleen van toepassing zijn op nieuwe huurcontracten.

Sarah SMEYERS  
Joke SCHAUVLIEGE  
Steven COENEGRACHTS  
Allessia CLAES  
Vera JANS  
Katja VERHEYEN

## VOORSTEL VAN DECREET

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

**Art. 2.** Dit decreet is van toepassing op huurcontracten die vallen onder de toepassing van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het oud Burgerlijk Wetboek of titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en die in werking zijn getreden voor 1 oktober 2022.

**Art. 3.** In afwijking van artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek en artikel 34, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 mag in de periode van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 de aangepaste huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door de huurprijs te vermeerderen met de helft van het verschil tussen de huurprijs, geïndexeerd conform artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek en artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, en de huurprijs, als het verhuurde goed een energieprestatiecertificaat heeft met een label D als vermeld in artikel 73 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

In de periode van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 wordt de huurprijs niet geïndexeerd als het verhuurde goed geen energieprestatiecertificaat heeft als vermeld in artikel 1.1.3, 43°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, of als het een energieprestatiecertificaat heeft met een label E of F als vermeld in het ministerieel besluit, vermeld in het eerste lid.

**Art. 4.** §1. Als het verhuurde goed een energieprestatiecertificaat heeft met een label D als vermeld in artikel 73 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs, wordt de huurprijs, verkregen uit de toepassing van artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek of artikel 34, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, vanaf 1 oktober 2023 vermenigvuldigd met een correctiefactor.

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022, wordt de correctiefactor verkregen door toepassing van de formule:  $(\text{indexcijfer } 2022 / \text{indexcijfer } 2023) \times [1 + 50\% \times (\text{indexcijfer } 2022 / \text{indexcijfer } 2021 - 1)]$ .

Het indexcijfer 2021 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2021 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het indexcijfer 2023 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2023 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Als de huurovereenkomst verjaart tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022, wordt de correctiefactor verkregen door toepassing van de onderstaande formule:  $(\text{indexcijfer } 2021 / \text{indexcijfer } 2022) \times [1 + 50\% \times (\text{indexcijfer } 2022 / \text{indexcijfer } 2021 - 1)]$ .

Het indexcijfer 2021 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2021 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

§2. Als het verhuurde goed geen energieprestatiecertificaat heeft als vermeld in artikel 1.1.3, 43°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, of een energieprestatiecertificaat heeft met een label E of F als vermeld in het ministerieel besluit, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, wordt de huurprijs, verkregen door toepassing van artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek of artikel 34, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, vanaf 1 oktober 2023 vermenigvuldigd met een correctiefactor.

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022, is de correctiefactor het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2022, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2023.

Als de huurovereenkomst verjaart tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022, is de correctiefactor het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2021, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2022.

§3. Contractuele bepalingen die verder reiken dan de aanpassing, vermeld in dit artikel, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

**Art. 5.** Artikel 3 heeft uitwerking met ingang van 1 oktober 2022.

Artikel 4 treedt in werking op 1 oktober 2023.

Sarah SMEYERS  
Joke SCHAUVLIEGE  
Steven COENEGRACHTS  
Allessia CLAES  
Vera JANS  
Katja VERHEYEN