

# Het Vlaams Woninghuurdecreet: herziening van de huurprijs omwille van energiebesparende investeringen

**De federale Woninghuurwet voorziet de mogelijkheid dat partijen bij een contract van negen jaar de huurprijs driejaarlijks aanpassen, en dit omwille van 'nieuwe omstandigheden' dan wel ingevolge werken uitgevoerd door de verhuurder. De voorwaarden en formaliteiten worden strikt geregeld door de wet.**

**Het Vlaams Woninghuurdecreet neemt deze regelgeving ongewijzigd over. Bijkomend wordt er een nieuwe herzieningsmogelijkheid toegevoegd omwille van energiebesparende investeringen.**

Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.3, 42/1° van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Komen echter niet in aanmerking als energiebesparende investeringen: de energiebesparende investeringen die noodzakelijk waren om te voldoen aan de krachtens de Vlaamse Wooncode vastgestelde minimale kwaliteitsvereisten (zoals dakisolatie en dubbel glas).

In afwijking op de bestaande regels inzake huurprijsherziening voorziet het Decreet dat voor deze energiebesparende investeringen op elk ogenblik (en dus niet slechts om de drie jaar) een aanpassing van de huurprijs kan worden overeengekomen. Bereiken partijen geen akkoord dan kan de verhuurder zich tot de rechter wenden. Deze zal evenwel maar een herziening van de huurprijs kunnen toestaan indien de verhuurder aantoont dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met minstens 10 % is gestegen tegenover de huurprijs die van toepassing is op het ogenblik van het indienen van zijn verzoek. De rechter oordeelt steeds naar billijkheid over het verzoek. Daar deze regelgeving in het leven werd geroepen om verhuurders te stimuleren om hun woning energiezuiniger te maken, werd er in de voorbereidende fase gesteld dat het wel niet de bedoeling mag zijn dat er bij het bepalen van de nieuwe huurprijs rekening wordt gehouden met eventuele premies die de verhuurder voor het uitvoeren van de energiebesparende maatregelen heeft ontvangen.

## Besluit

Met het oog op het stimuleren van energiebesparende maatregelen breidt het Vlaams Woninghuurdecreet de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs uit.

Aarzel niet ons te contacteren indien u vragen heeft over het mechanisme van de huurprijs herziening bij negenjarige contracten.

Ilse Haeck

Associate

[Ilse.haek@adlex.be](mailto:Ilse.haek@adlex.be)

T: +32 89 32 23 00

F: +32 89 35 66 01

Grotestraat 122

B - 3600 Genk

Voorkeurmateries

- Bouwrecht en onroerend goed
- Zekerheidsrecht en financieel recht

