

Kan mijn verhuurder retroactief indexeren?

U ontvangt een brief van uw verhuurder. Hij vraagt u een hogere huurprijs te betalen, zelfs met terugwerkende kracht over de voorbije maanden. Of misschien bent u zelf verhuurder en beseft u dat u de afgelopen jaren nooit de huurprijs heeft geïndexeerd. Mag dat zomaar? Hoever kan men terugkeren in de tijd?

Het antwoord hangt sterk af van het type huurovereenkomst. Hieronder verduidelijken we eerst de grote lijnen per huurregime, waarna we dieper ingaan op het woninghuurrecht in Vlaanderen, gezien dit het regime is dat de meeste huurders en verhuurders treft in hun dagelijkse praktijk.

Indexatie per huurregime: een kort overzicht

Niet elke huurovereenkomst valt onder dezelfde regels. In Vlaanderen bestaan er verschillende huurregimes, elk met een eigen juridisch kader.

Woninghuur (hoofdverblijfplaats, contract afgesloten vanaf 1 januari 2019) valt onder het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. Dit regime is het meest beschermend voor de huurder en kent de strengste beperkingen op retroactieve indexatie.

Woninghuur onder de federale Woninghuurwet (contracten gesloten vóór 1 januari 2019) kent grotendeels dezelfde indexatieregels wat retroactiviteit betreft, maar verschilt op andere punten.

Handelshuur (huur van een pand voor de uitoefening van een kleine handels- of ambachtsactiviteit) volgt de Handelshuurwet. Indexatie is hier slechts mogelijk als het contract dit uitdrukkelijk voorziet, maar wie vergat te indexeren kan tot één jaar terugwerken.

Gemene huur (huur van kantoren, magazijnen, garages en andere ruimten die niet onder woninghuur of handelshuur vallen) volgt dezelfde indexatiel logica als handelshuur: indexatie vereist een contractuele clausule en terugwerking is eveneens beperkt tot één jaar.

In dit artikel concentreren wij ons uitsluitend op de woninghuur in Vlaanderen onder het Vlaams Woninghuurdecreet.

Hoe werkt huurindexatie onder het Vlaams Woninghuurdecreet?

Indexatie gebeurt niet automatisch: een veelgemaakte misvatting is dat de huurprijs elk jaar automatisch stijgt. Dat is niet zo. In het regime van woninghuur moet de verhuurder de

huurder uitdrukkelijk en schriftelijk verzoeken om de geïndexeerde huurprijs te betalen. Zonder dat schriftelijk verzoek (bijvoorbeeld per brief, e-mail, WhatsApp of aangetekend schrijven) heeft de verhuurder geen recht op de hogere huurprijs, ook al was hij juridisch gezien gerechtigd om te indexeren.

Wanneer mag de verhuurder indexeren?

De verhuurder mag de huurprijs éénmaal per jaar indexeren, en dit ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Let op: dat is niet noodzakelijk de datum van ondertekening. Wordt een contract op 10 februari getekend maar treedt het in werking op 1 maart, dan is 1 maart de verjaardag.

Het recht op indexatie hoeft niet uitdrukkelijk in de overeenkomst te staan: de wet laat de verhuurder toe te indexeren, tenzij de overeenkomst dit uitdrukkelijk uitsluit. Wie in zijn overeenkomst dus een clausule opneemt dat indexatie niet van toepassing is, verliest dat recht definitief voor de duur van die overeenkomst.

Hoever kan de verhuurder terugkeren in de tijd?

Hier zit de kern van de vraag. Stel dat de verhuurder vergeet de indexatie aan te vragen op de verjaardag van de overeenkomst. Kan hij dit later alsnog doen, en zo ja: over hoeveel maanden?

Onder het Vlaams Woninghuurdecreet geldt een strikte grens: de retroactieve werking van een indexatieverzoek is beperkt tot maximaal drie maanden voorafgaand aan de datum waarop de verhuurder dat verzoek schriftelijk heeft gesteld.

Concreet betekent dit: vraagt de verhuurder de indexatie te laat aan, dan mag hij enkel de drie maanden die onmiddellijk aan dat verzoek voorafgaan, meenemen. Alles wat verder in het verleden ligt, vervalt.

Voorbeeld: uw huurovereenkomst trad in werking op 1 april 2023. De verhuurder vergat te indexeren in april 2024. In november 2024 stuurt hij u alsnog een brief met het verzoek tot indexatie.

In dat geval mag hij de indexatie enkel laten ingaan vanaf augustus 2024, zijnde drie maanden voor zijn verzoek. De maanden april, mei, juni en juli 2024 zijn definitief verloren wat de indexatieverhoging betreft.

Een verhuurder die de indexatie meerdere jaren achtereen niet heeft aangevraagd, staat juridisch met lege handen voor al die gemiste aanpassingen. De driemaandenregel is absoluut:

hoe lang de verhuurder ook heeft gewacht, hij kan nooit meer dan drie maanden terugwerken. Tien jaar gemiste indexaties kunnen niet in één brief worden teruggevorderd.

Dit staat in schril contrast met de handelshuur en gemene huur, waar één jaar terugwerking mogelijk is. Dit toont nogmaals aan dat de wetgever voor woninghuur bewust een strikter beschermingsregime heeft uitgetekend voor de huurder.

Het EPC-regime en de impact op retroactiviteit

Wie in Vlaanderen een woning verhuurt met een contract dat vóór 1 oktober 2022 in werking is getreden, stoot op een bijkomende complexiteit: de energieprestatie van de woning speelt een rol in hoe en hoeveel de huurprijs geïndexeerd mag worden.

Als reactie op de energiecrisis voerde de Vlaamse overheid in 2022 tijdelijke indexatiebeperkingen in.

Vanaf 1 oktober 2023 is indexatie opnieuw mogelijk voor alle woningen, maar voor contracten gestart vóór 1 oktober 2022 gelden correctiefactoren voor woningen met een EPC-label D, E, F of zonder geldig EPC. Die correctiefactor is kleiner dan 1 en zorgt ervoor dat de uiteindelijke huurverhoging lager uitvalt dan de volledige gezondheidsindex.

Voor overeenkomsten gestart vanaf 1 oktober 2022 gelden deze beperkingen niet, ongeacht het EPC-label.

De retroactieve terugwerkende kracht van drie maanden botst hier dus op een extra muur: ook bij een verzoek met terugwerkende kracht moet u de toestand van het EPC op het moment van die maanden in rekening brengen. Beschikte uw woning in de terugwerkende periode nog niet over een gunstig EPC, dan mag u die maanden niet retroactief zonder correctiefactor indexeren, ook al heeft u het gunstige EPC ondertussen wél verkregen.

Voorbeeld: een verhuurder verkrijgt in maart 2025 een EPC met label C voor zijn woning, die vóór 2022 in gebruik is genomen. Hij was vergeten te indexeren. In april 2025 stuurt hij een verzoek met terugwerkende kracht. Hij mag terugwerken tot januari 2025, maar voor die drie maanden (januari, februari en maart 2025) moet hij de correctiefactor toepassen, want zijn woning had die maanden het gunstige label C nog niet.

Toekomstige verstrenging

De Vlaamse overheid heeft verdere beperkingen aangekondigd: vanaf 2028 zullen verhuurders van woningen met EPC-label E of F de huurprijs niet meer kunnen indexeren zolang het label niet verbeterd is. Wie vandaag dus niet investeert in energiebesparende maatregelen, verliest

op termijn niet alleen zijn indexatierecht maar mogelijk ook zijn vergunning om te verhuren, want tegen 2030 wordt een minimumlabel D als voorwaarde voor verhuur ingevoerd.

Wat kunt u als huurder of verhuurder doen?

Als huurder ontvangt u een verzoek tot (retroactieve) indexatie: betreft het een schriftelijk verzoek, controleer of de terugwerkende periode de drie maanden niet overschrijdt, en verifieer het EPC-label van uw woning via het register van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA). Klopt de berekening niet, of mikt de verhuurder verder terug dan drie maanden? Dan heeft u goede gronden om het verzoek geheel of gedeeltelijk te betwisten.

Als verhuurder raadt Adlex Advocaten u aan de indexatieverzoeken jaarlijks bij te houden en steeds schriftelijk te bevestigen. Vergat u te indexeren? Doe dat dan zo snel mogelijk voor de maanden die nog binnen de driemaandengrens vallen: elke dag uitstel kost u het recht op de vroegste maand.

Heeft u een conflict over huurindexatie? Bij Adlex Advocaten begeleiden wij zowel huurders als verhuurders bij deze en andere vragen over het Vlaams Woninghuurdecreet — van juridisch advies tot bijstand in procedure.

Interessante vraag: Stel u heeft 3 jaar lang niet geïndexeerd, verliest u dan de mogelijkheid om verhoging van het indexcijfer vanaf uw verzoek toe te passen voor de toekomst? Dit is gelukkig niet het geval. De verloren jaren zijn geen reden om dan terug een normale indexatie toe te passen.