



Grondwettelijk Hof

**PERSBERICHT  
ARREST 32/2024**

**Het Hof verwerpt, behalve op één punt, het beroep tot vernietiging van het Vlaamse decreet dat de indexatie van de huurprijzen beperkt om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten**

Bij het Hof wordt een beroep tot vernietiging van het Vlaamse decreet van 3 oktober 2022 ingesteld. Dat decreet bevat twee maatregelen die de mogelijkheid beperken om de huurprijzen te indexeren van woningen zonder energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat (EPC) D, E of F. Gedurende één jaar (van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023) wordt de indexeringsmogelijkheid voor huurwoningen met energiepeil D beperkt tot 50 %, terwijl voor huurwoningen met energiepeil E of F en voor huurwoningen waarvan het energiepeil niet bekend is, elke indexering van de huur wordt uitgesloten. Daarnaast wordt, Vanaf 1 oktober 2023, voor al die woningen bij de indexatie een correctiefactor toegepast ter bescherming van de huurder.

Het Hof vernietigt artikel 2 van het decreet van 3 oktober 2022 wegens schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, in zoverre die bepaling het decreet niet toepast op huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten met een langere duur dan één jaar of die achtereenvolgens met dezelfde huurder worden gesloten. Het Hof verwerpt de overige kritieken.

## **1. Context van de zaak**

Een decreet van het Vlaamse Gewest van 3 oktober 2022 beperkt de mogelijkheid voor verhuurders om de huurprijzen te indexeren van woningen zonder energieprestatiecertificaat (EPC) of met een EPC D, E of F. Een eerste maatregel bestaat erin dat gedurende één jaar (van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023) de indexeringsmogelijkheid voor huurwoningen met energiepeil D tot 50 % wordt beperkt, terwijl voor huurwoningen met energiepeil E of F en voor huurwoningen waarvan het energiepeil niet bekend is, elke indexering wordt uitgesloten (artikel 3). Daarnaast wordt voor de woningen zonder EPC-label en voor woningen die over het label D, E of F beschikken vanaf 1 oktober 2023 bij de indexatie rekening gehouden met een correctiefactor ter bescherming van de huurder (artikel 4).

Twee vzw's die de belangen van de eigenaars vorderen de vernietiging van het decreet.

## **2. Onderzoek door het Hof**

### **2.1. De bevoegdheidsverdelende regels (B.5-B.13)**

De verzoekende partijen voeren aan dat niet het Vlaamse Gewest, maar de federale overheid bevoegd is om de bestreden maatregelen aan te nemen.

Het Hof wijst erop dat de federale overheid bevoegd is voor de gemeenrechtelijke huur, terwijl de gewesten sinds de Zesde Staatshervorming bevoegd zijn voor de regels inzake woninghuur. Die laatste bevoegdheid heeft betrekking op het geheel van de regels inzake woninghuur, waaronder de huurprijs en de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud. Een beperking van de mogelijkheid om de huurprijs te indexeren, afhankelijk van de energieprestatie van de woning, **past dan ook in het kader van de gewestelijke bevoegdheid inzake woninghuur**. Het Hof **verwerpt** derhalve deze grief.

## **2.2. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (B.14-B.45)**

De verzoekende partijen voeren aan dat het bestreden decreet in strijd is met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (de artikelen 10 en 11 van de Grondwet), doordat het meerdere verschillen in behandeling en identieke behandelingen in het leven roept ten aanzien van verschillende categorieën van huurders en verhuurders.

De verzoekende partijen bekritisieren meer bepaald het verschil in behandeling tussen huurders naargelang de aard van de huurovereenkomst, in zoverre het decreet enkel van toepassing is op huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats, en **niet op huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten** en medehuurovereenkomsten (B.26-B.30).

Wat de medehuurovereenkomsten betreft, stelt het Hof vast dat het bestreden decreet wel erop van toepassing is, zodat de kritiek van de verzoekende partijen onjuist is.

Het Hof stelt vast dat de huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten daarentegen wel worden uitgesloten uit het toepassingsgebied van het bestreden decreet (artikel 2). Volgens het Hof is die uitsluiting niet redelijk verantwoord. Ten eerste is het niet relevant dat de student elders zijn hoofdverblijfplaats heeft, aangezien hij eveneens in het gehuurde goed woont en hij lasten verschuldigd is voor het energieverbruik in dat goed; lasten die bovenop de lasten die verschuldigd zijn voor het energieverbruik in de hoofdverblijfplaats komen. Bovendien wordt de huurprijs van een huurovereenkomst voor de huisvesting van studenten waarvan de duur één jaar overschrijdt, geïndexeerd. Ten slotte wijst het Hof erop dat de verhuurders van goederen bestemd voor de huisvesting van studenten eveneens over een EPC moeten beschikken.

Die kritiek is derhalve **gegrond**. Artikel 2 van het bestreden decreet schendt het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, in zoverre die bepaling het decreet niet toepast op huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten met een langere duur dan één jaar of die achtereenvolgens met dezelfde huurder worden gesloten.

De verzoekende partijen bekritisieren daarnaast nog **zeven andere discriminaties** die het bestreden decreet zou invoeren, maar al die kritieken worden door het Hof **als niet gegrond afgewezen**.

## **2.3. Het eigendomsrecht (B.56-B.60)**

De verzoekende partijen voeren aan dat het bestreden decreet het **recht op het ongestoord genot van eigendom** (artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens) van de verhuurders van een woning zonder EPC of met een EPC D, E of F schendt.

Volgens het Hof kon de Vlaamse decreetgever in het licht van de doelstellingen van het bestreden decreet van oordeel zijn dat het nadeel dat de verhuurders lijden door de beperking van de mogelijkheid tot huurindexering, niet opweegt tegen het voordeel daarvan voor de huurders. Huurders bevinden zich, in het algemeen, in een meer precaire financiële situatie dan verhuurders en de stijging van de inflatie en van de energieprijzen heeft met name voor de huurders ingrijpende gevolgen. Daarnaast kan, in het licht van de door het Vlaamse Gewest vooropgestelde klimaatdoelstellingen, de noodzaak om de energie-efficiëntie van het huurwoningpatrimonium te verzekeren verantwoord worden dat de Vlaamse decreetgever specifieke inspanningen verwacht van de verhuurders van weinig energiezuinige woningen. Het Hof **verwerpt** dan ook deze grief.

### 3. Besluit

Het Hof vernietigt artikel 2 van het bestreden decreet, in zoverre die bepaling het bestreden decreet niet toepast op huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten met een langere duur dan één jaar of die achtereenvolgens met dezelfde huurder worden gesloten. Het Hof verwerpt het beroep voor het overige.

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de cel « media » van het Hof, bindt het Grondwettelijk Hof niet. De [tekst van het arrest](#) is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof.

Contactpersonen voor de pers : [Tim Souverijns](#) | 02/500.12.21 | [Thomas Leys](#) | 02/500.12.60 | [Frank Meerschaut](#) | 0475/325.218

Volg het Hof via Twitter [@ConstCourtBE](#) en [LinkedIn](#)