

Rolnummer 6500
Arrest nr. 32/2018 van 15 maart 2018

## A R R E S T

---

*In zake* : het beroep tot vernietiging van het decreet van het Waalse Gewest van 3 maart 2016 tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen, ingesteld door de vzw « Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaars Syndicaat » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters J. Spreutels en A. Alen, de rechters L. Lavrysen, J.-P. Snappe, E. Derycke, P. Nihoul, F. Daoût, T. Giet en R. Leysen, en, overeenkomstig artikel 60*bis* van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, emeritus voorzitter E. De Groot, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter J. Spreutels,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\* \*

## I. *Onderwerp van het beroep en rechtspleging*

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 24 augustus 2016 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 25 augustus 2016, is beroep tot vernietiging ingesteld van het decreet van het Waalse Gewest van 3 maart 2016 tot invoering van een indexesprong van de huurprijzen (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 11 maart 2016) door de vzw « Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaars Syndicaat », Vincent Mathieu, de bvba « J.M. Bergmans », Patrick Genin en Anne Crepin, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. E. Plasschaert en Mr. E. Montens, advocaten bij de balie te Brussel.

De Waalse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. M. Uyttendaele en Mr. J. Sautois, advocaten bij de balie te Brussel, heeft een memorie ingediend, de verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de Waalse Regering heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Bij beschikking van 14 november 2017 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers T. Giet en R. Leysen te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 13 december 2017 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 13 december 2017 in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

## II. *In rechte*

- A -

A.1.1. De eerste verzoekende partij, het « Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat » (NEMS) is een vzw waarvan het maatschappelijk doel onder meer erin bestaat het onroerende en roerende private eigendomsrecht en het spaarwezen, alsook de belangen van de eigenaars en de mede-eigenaars te verdedigen.

Zij meent van een belang te doen blijken bij het vorderen van de vernietiging van het bestreden decreet dat, door een indexesprong van de huurprijzen te regelen, rechtstreeks afbreuk doet aan het eigendomsrecht en aan de investering in een onroerend goed als spaarvorm, omdat het het rendement van onroerende goederen alsook het vermogen van eigenaars om een mogelijk krediet of een aangegane lening terug te betalen, aantast. Ten slotte raken de maatregelen die een impact hebben op het bedrag van de huurprijs en de wijze van indexering ervan aan de situatie van de eigenaars, al dan niet lid van het NEMS.

A.1.2. De vier andere verzoekende partijen zijn eigenaar van goederen die als hoofdverblijf worden verhuurd aan, respectievelijk, een loontrekkende, een gepensioneerde arts en twee zelfstandigen, waarbij hun huurovereenkomst een clause bevat voor een automatische indexering van de huurprijzen.

Zij verantwoorden hun belang om in rechte te treden door het feit dat het bestreden decreet hen verhindert om geïndexeerde huurprijzen te innen, zelfs wanneer hun huurders niet door de loonindexesprong worden geraakt.

A.2.1. De Waalse Regering betwist het belang van de verzoekende partijen om in rechte te treden in zoverre zij een vernietiging van het bestreden decreet vorderen om reden dat het de huurders zou benadelen, terwijl die grieven geen enkel verband houden met hun situatie van eigenaar en privéverhuurder. Zij is van mening dat het feit dat die kritiek in het verzoekschrift wordt vermengd met grieven die verband houden met hun situatie van eigenaar en verhuurder, niet belet om het beroep als onontvankelijk te beschouwen in zoverre het gelijkstaat met een *actio popularis*, vermits de zogenaamde ongrondwettigheden die worden aangevoerd het eigendomsrecht van de verzoekende partijen niet rechtstreeks en ongunstig kunnen raken.

A.2.2. De Waalse Regering betwist verder nog het belang van de tweede en derde verzoekende partij om in rechte te treden. Artikel 6 van de wet van 20 februari 1991 op de huurovereenkomsten, een dwingende bepaling in het voordeel van de huurder, bepaalt immers dat de indexering slechts plaatsvindt op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij. De Waalse Regering is van mening dat de clause inzake automatische indexering van de huurprijzen die vervat is in de overeenkomsten gevoegd bij het dossier van de tweede en de derde verzoekende partij ertoe strekt, met schending van het voormelde artikel 6, de verhuurder te ontslaan van het verplichte schriftelijk verzoek tot indexering. Volgens de Waalse Regering doen die verzoekende partijen niet blijken van een wettig belang om de vernietiging te vorderen omdat zij zich beroepen op een onwettige clause van een overeenkomst om hun belang om in rechte te treden aan te tonen.

A.3.1. De verzoekende partijen antwoorden in hoofdorde dat de Waalse Regering uitdrukkelijk het wettige belang om in rechte te treden van alle verzoekende partijen erkent met betrekking tot, althans, bepaalde grieven, zodat zij doen blijken van een belang bij het beroep zonder dat het nodig is na te gaan of bepaalde grieven enkel de huurders betreffen.

A.3.2. Voor het overige antwoorden de verzoekende partijen dat het beroep van de eerste verzoekende partij niet kan worden gelijkgesteld met een *actio popularis*, omdat het bestreden decreet het brede maatschappelijk doel van het NEMS, dat erin bestaat, naast het eigendomsrecht, het spaarwezen, de ondernemingszin en de individuele vrijheid te verdedigen, rechtstreeks aantast. Te dezen treedt het NEMS in rechte om de belangen te verdedigen van verhuurders die worden benadeeld door de indexsprong van de huurprijzen, en die meestal ook eigenaar zijn.

A.3.3. Bovendien antwoorden de verzoekende partijen, wat de huurovereenkomsten van de tweede en de derde verzoekende partij betreft, dat die overeenkomsten geenszins ertoe strekken de verhuurder vrij te stellen van een schriftelijk verzoek aan de huurder, aangezien de indexeringsclause slechts « automatisch » wordt uitgevoerd na kennisgeving door de verhuurder. Overeenkomstig artikel 6 van de wet van 20 februari 1991 wordt overigens de indexeringsclause van een huurovereenkomst met betrekking tot een hoofdverblijfplaats verondersteld, zodat de verhuurder schriftelijk om een indexering kan verzoeken, zelfs indien zij niet in de huurovereenkomst is vastgelegd en zelfs indien de nietigheid van een onwettige clause door de huurder zou worden aangevoerd. Ten slotte maakt het feit dat in een automatische indexering is voorzien, de indexeringsclause niet nietig of onwettig.

In ondergeschikte orde stellen de verzoekende partijen vast dat, indien het Hof van mening zou zijn dat het beroep onontvankelijk is in zoverre het door de tweede en de derde verzoekende partij wordt ingesteld, de andere verzoekende partijen voldoende doen blijken van een belang om in rechte te treden om het beroep als ontvankelijk te beschouwen.

#### *Ten gronde*

A.4.1. Het eerste middel, dat gericht is tegen het enige artikel van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

A.4.2.1. In het eerste onderdeel van het middel oefenen de verzoekende partijen kritiek uit op de identieke, ongerechtvaardigde en onevenredige behandeling van categorieën van personen die zich in wezenlijk verschillende situaties bevinden.

Het enige artikel van het bestreden decreet bevat een indexeringsformule die geldt voor alle private huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats die lopen op 1 april 2016 en die in het Waalse

Gewest zijn gesloten, en die tot gevolg heeft dat de index die van toepassing is voor de indexering, die van de vorige verjaardagsdatum is, zijnde die van twaalf maanden eerder. Die huurovereenkomsten zullen dus niet worden geïndexeerd op hun eerste verjaardagsdatum volgend op 1 april 2016.

In haar advies gaf de afdeling wetgeving van de Raad van State aan dat het voorontwerp van decreet het in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet vastgelegde beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie schond, in zoverre het de huurders die te maken hebben met de loonindexsprong en die welke niet ermee te maken hebben, identiek behandelde. Volgens de Raad van State bestond de enige manier om de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in acht te nemen erin enkel in een bevrozing van de indexering van de huurprijzen te voorzien voor de huurders voor wie een bevrozing van de loonindexering wordt toegepast.

Ondanks de kritiek van de Raad van State heeft de Waalse Regering de bestreden maatregel als zodanig behouden, en stelt zij die voortaan voor als een sociale maatregel die tot doel heeft de gezinnen die een hoofdverblijf huren op algemene wijze te ondersteunen, en die, « onder meer », de loonindexsprong compenseert. Volgens de verzoekende partijen verhult die « opsmukoperatie » niet het feit dat het bestreden decreet enkel tot doel heeft de loonindexsprong, waartoe het federale Parlement besliste in de wet van 23 april 2015 tot verbetering van de werkgelegenheid, te compenseren, noch dat op geen enkele wijze wordt ingegaan op de kritiek van de Raad van State betreffende het discriminerende karakter van het bestreden decreet.

A.4.2.2. De bestreden maatregel behandelt de personen die worden geraakt door de loonindexsprong en die welke niet erdoor worden geraakt, op identieke wijze. Zo worden, zelfs binnen de categorie van de loontrekkende huurders, sommigen geraakt terwijl anderen niet worden geraakt; een dertigtal subsectoren vertegenwoordigd door het paritair comité 200 blijven ook gespaard van de federale indexsprong. Het bestreden decreet verbreekt dus de gelijkheid onder de huurders (en hun verhuurders) naar gelang van de bron van de inkomsten van de huurder, en geeft aanleiding tot discriminatie in zoverre het evenzeer ten goede komt aan een huurder die door de indexsprong wordt geraakt als aan een huurder die niet erdoor wordt geraakt.

Aangezien de bestreden maatregel enkel ertoe strekte de loonindexsprong te compenseren, had hij enkel moeten gelden voor de burgers die daadwerkelijk door die indexsprong worden geraakt. De bestreden maatregel beantwoordt niet aan het doel dat hij nastreeft, en blijkt dus onevenredig ten opzichte van het werkelijke doel ervan.

A.4.2.3. Het bestreden decreet is eveneens discriminerend in zoverre het de verhuurders die door de loonindexsprong worden geraakt en die welke niet erdoor worden geraakt, identiek behandelt. Alle verhuurders worden immers geraakt door de indexsprong van de huurprijzen, terwijl de bestreden maatregel, indien hij tot doel zou hebben de gelijkheid onder huurders en onder verhuurders te waarborgen, niet had moeten gelden voor de verhuurders wier inkomsten niet zijn geïndexeerd wegens de federale indexsprong.

Door verhuurders die zich in wezenlijk verschillende situaties bevinden identiek te behandelen, vergroot de bestreden maatregel de sociale onrechtvaardigheid in plaats van ze te corrigeren, omdat hij de koopkracht van alle verhuurders vermindert en de verhuurders die door de twee indexsprongen worden geraakt zelfs tweemaal bestraft. In zoverre de bestreden maatregel uitsluitend negatieve gevolgen heeft voor de verhuurders, is hij volkomen onevenredig ten opzichte van de zogenaamde voordelen die hij zou bieden.

A.4.3.1. In het tweede onderdeel van het middel bekritisieren de verzoekende partijen de niet-gerechtvaardigde en onevenredige verschillende behandeling van categorieën van personen die zich in wezenlijk identieke situaties bevinden. Immers, terwijl de bestreden maatregel wordt voorgesteld als een steunmaatregel voor de gezinnen die een onroerend goed huren als woonst, is hij niet van toepassing op de « openbare huurovereenkomsten » omdat dit, volgens de parlementaire voorbereiding van het bestreden decreet, het nagestreefde doel « te buiten zou gaan ».

A.4.3.2. De bestreden maatregel creëert een discriminatie tussen de verhuurders van privéwoningen en de verhuurders van overheidswoningen, terwijl zij allebei onroerende goederen verhuren, als hoofdverblijf, aan gezinnen.

Eenzijds worden de openbare verhuurders wier huurders geen loonindexsprong ondergaan niet onderworpen aan de indexsprong van de huurprijzen, terwijl de privéverhuurders wier huurders geen loonindexsprong ondergaan, wel worden onderworpen aan de indexsprong van de huurprijzen; die laatsten hadden moeten zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van het decreet.

Anderzijds bevinden de openbare verhuurders wier huurders aan de loonindexsprong onderworpen zijn, zich in dezelfde situatie als de privéverhuurders die een goed verhuren aan een huurder die niet aan de loonindexsprong onderworpen is. Van de huurders van een overheidswoning wordt immers de huurprijs automatisch verlaagd ingevolge een verlaging van hun loon, wat het effect van de loonindexsprong tenietdoet. Aangezien de memorie van toelichting ervan uitging dat een onderwerping van de openbare huurovereenkomsten aan de indexsprong van de huurprijzen het doel van het decreet te buiten zou gaan, zou die overweging eveneens moeten gelden voor de privéverhuurders van wie de huurder niet aan de loonindexsprong onderworpen is.

A.4.3.3. De bestreden maatregel leidt ook tot een discriminatie onder huurders. De huurders van overheidswoningen die niet worden geraakt door de loonindexsprong, genieten immers niet het voordeel van een algemene steunmaatregel, terwijl de huurders van privéwoningen, die niet worden geraakt door de loonindexsprong, wel de indexsprong van de huurprijzen genieten.

A.5.1. De Waalse Regering herinnert eraan dat de bestreden maatregel de invoering van een sociale correctie beoogde, die samenging met de federale indexsprong op de inkomsten van de loontrekkenden, de ambtenaren en de sociale-uitkeringsgerechtigden, om de bescherming van de woning te garanderen, die is gewaarborgd bij artikel 23 van de Grondwet en bij artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Zoals het Hof in het arrest nr. 92/2008 deed, moet worden aangenomen dat de huurder zich in een zwakkere sociaal-economische positie bevindt dan de verhuurder, zonder te vergeten dat de wetgever over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikt in sociaal-economische aangelegenheden.

De Waalse Regering preciseert dat, op basis van simulaties van huurprijzen van 400 euro, 500 euro en 600 euro, de maatregel, voor de huurders, over een periode van vijf jaar, een vermoedelijk voordeel zal opleveren van respectievelijk 270 euro, 338 euro en 406 euro.

A.5.2.1. Wat het eerste onderdeel van het middel betreft, is de Waalse Regering van mening dat de afdeling wetgeving van de Raad van State zich heeft vergist over de draagwijdte van het bestreden decreet. Immers, ook al houdt de indexsprong van de huurprijzen verband met de loonindexsprong, toch is het de bedoeling dat die « samengaat » met de federale indexsprong, maar niet dat hij de federale indexsprong « compenseert ». De auteur van het ontwerpdecreet preciseerde overigens zijn bedoeling door te beklemtonen dat de bestreden maatregel onder meer de loonindexsprong compenseert, maar ook een algemeen sociaal karakter heeft, in het voordeel van al diegenen die een onroerend goed huren als woonst, ongeacht of zij al dan niet te maken hebben met de federale indexsprong.

Aangezien het decreet een algemene sociale maatregel invoert ten gunste van alle huurders van privéwoningen, diende het - in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen aanvoeren - niet te worden gewijzigd om tegemoet te komen aan de kritiek van de afdeling wetgeving van de Raad van State.

A.5.2.2. Volgens de Waalse Regering creëert de bestreden maatregel evenmin een ongerechtvaardigde identieke behandeling van de verhuurders. Immers, aangezien het doel van de wetgever erin bestond een huisvestingsbevorderende maatregel aan te nemen, is het niet kennelijk onredelijk om geen rekening te houden met de situatie van de verhuurders, naargelang die al dan niet door de loonindexsprong worden geraakt. De memorie van toelichting geeft overigens aan dat de situatie van de verhuurders in aanmerking is genomen, aangezien de bestreden maatregel beperkt is tot de huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats, die bovendien lopen op het ogenblik van de inwerkingtreding van het decreet, zodat de wetgever een billijk evenwicht heeft verzekerd tussen de belangen van de huurders en die van de verhuurders.

A.5.3. Wat het tweede onderdeel van het middel betreft, is de Waalse Regering van mening dat het ertoe strekt sectoren te vergelijken die niet vergelijkbaar zijn, aangezien overheidswoningen onderworpen zijn aan volkomen specifieke regels voor het bepalen van de huurprijs.

In ondergeschikte orde, ten aanzien van het doel van de bestreden maatregel, behoort de keuze om alleen de privésector, met uitsluiting van de openbare sector, te beogen voor de toepassing van de indexsprong van de huurprijzen, uitsluitend tot de beoordelingsbevoegdheid van de wetgever, keuze die het Hof niet zou kunnen afkeuren en die, voor het overige, gerechtvaardigd is door het feit dat de gehele reglementering inzake openbare huurovereenkomsten kan worden geacht het recht op een behoorlijke huisvesting van de gerechtigden ervan voldoende te beschermen.

Ten slotte wordt de huurprijs van overheidswoningen, krachtens artikel 29, § 1, van het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 « tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de ‘ Société wallonne du Logement ’ of de openbare huisvestingsmaatschappijen », jaarlijks aangepast aan de inkomsten van de leden van het gezin die de woning bewonen. Indien die inkomsten zouden worden geraakt door de loonindexsprong, zou dat dus een impact hebben op de huurprijs van de overheidswoning op het ogenblik van de jaarlijkse aanpassing ervan, hetgeen rechtvaardigt dat het bestreden decreet geen betrekking heeft op de overheidswoningen.

A.6.1. De verzoekende partijen antwoorden dat uit de parlementaire voorbereiding duidelijk blijkt dat de keuze van het woord « samengaand » niet uitsloot dat de bestreden maatregel ertoe strekt de loonindexsprong, waarmee hij duidelijk rechtstreeks verband houdt, te compenseren.

A.6.2. Wat het tweede onderdeel van het middel betreft, antwoorden de verzoekende partijen dat, in zoverre de Waalse Regering de uitsluiting van de overheidswoningen uit het toepassingsgebied van het bestreden decreet rechtvaardigt, zij zelf bevestigt dat een maatregel die een huurprijs bevriest terwijl de huurder niet door de loonmatiging wordt geraakt, verder gaat dan het doel van een veralgemeende steun aan de gezinnen die een onroerend goed als woonst huren. Doordat het bestreden decreet van toepassing is op de privéverhuurders wier huurders niet door de loonindexsprong worden geraakt, creëert het een flagrante, ongerechtvaardigde en onevenredige discriminatie onder verhuurders.

Indien, zoals de Waalse Regering aanvoert, het bestreden decreet tot doel zou hebben een algemene maatregel van sociale rechtvaardigheid vast te leggen, zou dat algemene effect enkel kunnen worden bereikt door slechts een gedeelte van de huurmarkt, met name de privéverhuurders, te beogen en door die laatsten te discrimineren ten opzichte van de openbare verhuurders, waarbij de « Société wallonne du logement » een instelling van openbaar nut is die rechtstreeks voor rekening van de Waalse Regering handelt. Zodoende kent de Waalse Regering zichzelf een soort van voorrecht toe door zich zelf vrij te stellen van een - zogenaamd algemene - maatregel die de rechten van de verhuurders inperkt, hetgeen volkomen onevenredig is ten opzichte van de doelstellingen die zouden worden nagestreefd.

A.7. De Waalse Regering repliceert dat de keuze om enkel de privésector, met uitsluiting van de openbare sector, te beogen wat de indexsprong van de huurprijzen betreft, tot de beoordelingsbevoegdheid van de wetgever in sociaal-economische aangelegenheden behoort. Het komt niet de verzoekende partijen toe hun eigen beoordeling in de plaats te stellen van die van de Waalse wetgever met betrekking tot hetgeen een betere sociale rechtvaardigheid impliceert.

A.8.1. Het tweede middel, dat gericht is tegen het enige artikel van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van artikel 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

Door de indexering van de huurprijzen te matigen, zou het bestreden decreet afbreuk doen aan het eigendomsrecht, aangezien de in huurovereenkomsten vervatte huurprijzen en indexeringsclausules betreffende die huurprijzen verworven inkomsten, onbetwistbare schuldvorderingen of, minstens, legitieme verwachtingen vormen die door de aangevoerde bepalingen worden beschermd.

A.8.2. Geen enkele vereiste van algemeen belang rechtvaardigt zulk een inmenging in het eigendomsrecht van de eigenaars-verhuurders en, zelfs indien die vereiste zou bestaan, dan nog zou de bestreden maatregel volkomen onevenredig zijn ten opzichte van het nagestreefde doel.

Het bestreden decreet tast immers de situatie van de verhuurders sterk aan, zonder dat dit in verhouding staat tot het voordeel dat de huurders eruit halen, die overigens niet allemaal te maken hebben met de loonindexsprong. De Waalse Regering heeft in geen enkel opzicht rekening gehouden met het feit dat, indien de huurinkomsten van de verhuurders worden bevroren, de kadastrale inkomens en de personenbelasting, alsook de kosten voor bouw en renovatie of nog de premies voor brand- en andere verzekeringen geïndexeerd blijven op basis van de ABEX-index.

Door de bronnen van inkomsten van de verhuurders te bevriezen terwijl de kosten met betrekking tot hun goed geïndexeerd blijven, verbreekt de Waalse Regering een evenwicht dat, enerzijds, de huurders toeliet een zekere stabiliteit van de huurprijzen te genieten en in kwaliteitsvolle woningen te leven en, anderzijds, de verhuurders in staat stelde om een billijke vergoeding te halen uit hun investering en uit de door hen genomen risico's die eraan verbonden zijn. De bestreden maatregel creëert aldus een flagrante wanverhouding tussen de

partijen bij de huurovereenkomst, althans ten aanzien van de verhuurders die een goed verhuren aan huurders die niet worden geraakt door de loonindexsprong.

A.8.3. Overigens heeft de loonindexsprong in de praktijk een beperkt effect omdat het gaat om 2 pct. bruto, hetgeen op het niveau van de nettolonen slechts ongeveer 1 pct. vertegenwoordigt, waarbij dat mechanisme niet speelt in bepaalde sectoren en gedeeltelijk kon worden gecompenseerd door de uitzonderingen op de regels inzake loonmatiging voor de jaren 2015-2016.

De indexsprong van 2 pct. op het niveau van de huurprijzen is dus geenszins evenredig met de werkelijke indexsprong van de lonen waarmee de loontrekkenden werden geconfronteerd. Het is zelfs waarschijnlijk dat, als gevolg van de inflatie tussen 1 april 2016 en 31 maart 2017, de huurprijzen, als gevolg van de indexsprong een impact van meer dan 2 pct. zullen ondergaan, waardoor de verhuurders des te meer worden gediscrimineerd.

A.9. De Waalse Regering stelt vast dat niet wordt betwist dat, bij de uitoefening van zijn bevoegdheden inzake huisvesting en huurrecht, het Waalse Gewest perken kan stellen aan het eigendomsrecht.

Het bestreden decreet brengt geen enkele bevrozing van de huurprijzen, zoals zij zijn bepaald in de huurovereenkomst, met zich mee, noch enige vermindering van de nominale waarde ervan, zodat het de betrokken verhuurders geen zwaardere last oplegt dan die welke een particulier moet kunnen dragen in het algemeen belang. De bestreden maatregel is overigens beperkt tot de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats die lopen op 1 april 2016, tot de vervaldag ervan; hij laat overigens de mogelijkheid, voor de verhuurders, om de huurprijs te herzien intact, met toepassing van artikel 7 van de wet van 20 februari 1991 op de huurovereenkomsten.

De beperkte aantasting, door de uitgestelde indexering die het decreet impliceert, van de koopkracht van de verhuurders vormt hoogstens de prijs van een algemene maatregel die de Waalse wetgever heeft gewild om zijn visie op sociale rechtvaardigheid concreet in te vullen. Zonder dat het nodig is te onderzoeken of die maatregel een eigendomsberoving zou kunnen zijn, kan worden volstaan met de vaststelling dat hij in elk geval gerechtvaardigd is door de doelstellingen van algemeen belang die te dezen door de wetgever worden nagestreefd.

A.10. De verzoekende partijen antwoorden dat, volgens de argumentatie van de Waalse Regering, eenzelfde bevrozing van de huurprijzen onontbeerlijk zou zijn om het recht van de huurders op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, maar geen enkele invloed zou hebben op de levensstandaard van de kleine eigenaarsverhuurders. Het feit dat men verhuurder is, betekent echter niet, *de facto*, dat men zich in een bevoorrechte situatie bevindt.

Indien de indexsprong van de huurprijzen slechts een minieme verplichting zou inhouden voor de eigenaars, dan zou hij ook slechts een geringe weerslag hebben op het vermogen van de huurders om zich te huisvesten. Indien die indexsprong daarentegen een aanzienlijke weerslag heeft voor de toegang tot huisvesting, is dat ook omdat hij de indexering befrist en een even aanzienlijke weerslag heeft op de inkomsten van de verhuurders. Die maatregel tast derhalve op een buitensporige wijze het eigendomsrecht van de verhuurders aan, zonder dat hij wordt gerechtvaardigd door een reden van algemeen nut en zonder dat hij voor de huurders een noodzakelijk karakter heeft.

A.11. De Waalse Regering repliceert dat het niet tegenstrijdig is ervan uit te gaan dat de bestreden maatregel een aanzienlijke impact zal hebben op de levensstandaard van de huurders, terwijl hij slechts een marginale impact heeft op de koopkracht van de betrokken verhuurders. Zonder dat het nodig is te onderzoeken of de aantasting van de koopkracht van de eigenaars een eigendomsberoving zou kunnen vormen, kan worden volstaan met de vaststelling dat die maatregel gerechtvaardigd is door de doelstellingen van algemeen belang die de wetgever met de invoering van die sociale maatregel nastreeft.

- B -

B.1.1. Het beroep tot vernietiging is gericht tegen het decreet van het Waalse Gewest van 3 maart 2016 « tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen » (hierna : het bestreden decreet).

Bij het enige artikel van het bestreden decreet wordt artikel 6 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 (« Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder »), van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 « houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur en tot aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur » (hierna : de Woninghuurwet), aangevuld met volgend lid :

« Voor de huishuren die lopen op 1 april 2016 is de indexatieformule voor de huishuren tot de vervaldatum van het contract de volgende : basishuurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer op de vorige verjaardagsdatum en gedeeld door het aanvangsindexcijfer ».

Die bepaling is op 21 maart 2016 in werking getreden.

B.1.2. Zoals het in het Waalse Gewest van toepassing is na de wijziging ervan bij het bestreden decreet, bepaalt artikel 6 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », van het Burgerlijk Wetboek :

« *Indexatie*

Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Voor de huishuren die lopen op 1 april 2016 is de indexatieformule voor de huishuren tot de vervaldatum van het contract de volgende : basishuurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer op de vorige verjaardagsdatum en gedeeld door het aanvangsindexcijfer ».



*Ten aanzien van de ontvankelijkheid van het beroep*

B.2. Het beroep tot vernietiging is ingesteld door de vzw « Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaars Syndicaat » (NEMS) en door vier eigenaars die een onroerend goed verhuren als hoofdverblijf, waarvan de huurovereenkomst een clause voor indexering van de huurprijzen bevat.

B.3.1. De Waalse Regering werpt de onontvankelijkheid van het beroep op wegens gebrek aan belang van de verzoekende partijen om in rechte te treden, in zoverre zij de vernietiging van het bestreden decreet vorderen om reden dat het de huurders zou benadelen, terwijl die grieven geen enkel verband houden met hun situatie van eigenaar en verhuurder.

B.3.2. De verzoekende partijen, in hun respectieve hoedanigheid van eigenaar en verhuurder en van een vzw waarvan het maatschappelijk doel onder meer erin bestaat het eigendomsrecht en de belangen van de eigenaars te verdedigen, kunnen rechtstreeks en ongunstig worden geraakt door het bestreden decreet waarvan het enige artikel de indexeringsformule van de huurprijzen wijzigt, voor de huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats die lopen op 1 april 2016.

B.3.3. Nu de verzoekende partijen belang hebben bij het beroep tot vernietiging, dienen zij niet daarenboven te getuigen van een belang bij elk van de middelen of de onderdelen ervan.

B.4.1. De Waalse Regering betwist eveneens het belang van de tweede en de derde verzoekende partij om in rechte te treden, in zoverre de in hun huurovereenkomst vervatte clause voor indexering van de huurprijzen onwettig zou zijn.

B.4.2. Zonder dat het nodig is de wettigheid van de aangevoerde clause te onderzoeken, kan worden volstaan met de vaststelling dat, aangezien minstens één verzoekende partij doet blijken van een voldoende belang bij het beroep, het niet nodig is te onderzoeken of de andere verzoekende partijen ook doen blijken van een belang om de vernietiging van de bestreden bepaling te vorderen.

B.5. De excepties worden verworpen.

*Ten gronde*

B.6. Het eerste middel, dat gericht is tegen het enige artikel van het bestreden decreet, is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

In het eerste onderdeel van het middel zijn de verzoekende partijen van mening dat de bestreden bepaling, doordat zij op algemene wijze van toepassing is op alle huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats die lopen op 1 april 2016, zonder verantwoording en op onevenredige wijze categorieën van personen die zich in wezenlijk verschillende situaties bevinden, te weten de huurders en verhuurders die aan de loonindexsprong onderworpen zijn en die welke dat niet zijn, identiek behandelt.

In het tweede onderdeel van het middel oefenen de verzoekende partijen kritiek uit op het feit dat de bestreden maatregel, terwijl hij wordt voorgesteld als een steunmaatregel voor de huishoudens die een onroerend goed huren als woonst, niet van toepassing is op de eigendommen die worden verhuurd door overheidsinstanties, waardoor een ongerechtvaardigd en onevenredig verschil in behandeling wordt gecreëerd tussen de huurders en verhuurders van private eigendommen en de huurders en verhuurders van publieke eigendommen, die zich nochtans in wezenlijk identieke situaties bevinden.

B.7.1. De bestreden bepaling vindt haar oorsprong in een voorontwerp van decreet « tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen die samengaat met de loonindexsprong die voortvloeit uit de wet van 23 april 2015 tot verbetering van de werkgelegenheid », waarvan de memorie van toelichting het volgende aangaf :

« Bij beslissing van 27 februari 2015 heeft de federale Regering een maatregel aangenomen tot invoering van een loonindexsprong. Die maatregel wordt verwezenlijkt door een tijdelijke blokkering van de afgevlakte gezondheidsindex, totdat de indexsprong geleidelijk 2 % zal hebben bereikt.

Die beslissing, die het voorwerp uitmaakt van een wetsontwerp van 13 maart 2015 dat thans in het federale Parlement wordt besproken, past binnen een beleid van de federale Regering die verklaart de werkgelegenheid te willen bevorderen door een vermindering van de loonkosten voor de werkgevers. De federale Regering verklaart aldus bij te dragen tot het scheppen van werkgelegenheid en de competitiviteit van onze ondernemingen te verhogen.

De Waalse Regering is evenwel van mening dat de loonindexsprong tot sociale onrechtvaardigheid leidt die zij wil corrigeren binnen de grenzen van de gewestbevoegdheden. Die maatregel leidt tot een blokkering van het bedrag van de inkomsten terwijl de kosten van levensonderhoud zullen blijven stijgen, met als gevolg een daling van de koopkracht voor diegenen die onder de federale maatregel vallen.

Zo zou, bij ontstentenis van een aangepast correctiebedrag, het bedrag van de woninghuurprijzen geïndexeerd blijven op basis van de gezondheidsindex, terwijl de inkomsten van de loontrekkenden, de ambtenaren en de sociale-uitkeringsgerechtigden ongewijzigd zouden blijven. Dat zou *de facto* een bijkomende last inhouden voor de gezinnen wat de nochtans onvermijdelijke en essentiële uitgave voor huisvesting betreft.

De bescherming van de woning, die een fundamenteel recht is dat wordt gewaarborgd bij artikel 23 van de Grondwet en bij artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens, vormt een prioriteit voor de Waalse Regering.

Huisvesting is immers een basisbehoefte van de mens. Zij vormt het kader waarbinnen de persoonlijkheid, het gezin en het sociale leven zich kunnen ontplooiën.

De erkenning van een recht op huisvesting dient samen te gaan met een gegarandeerde stabiliteit in het genot van dat recht.

Door de loonindexsprong dreigt een groot aantal gezinnen in de problemen te raken, met name de gezinnen die over hun huurovereenkomst hebben onderhandeld op een tijdstip dat de indexering van de huurprijzen werd gecompenseerd door een gelijktijdige indexering van hun inkomsten.

Om de negatieve impact van die federale beslissing te corrigeren, heeft de Waalse Regering beslist een maatregel aan te nemen tot invoering van een indexsprong van de woninghuurprijzen, gelijktijdig met de loonindexsprong.

De Waalse Regering is immers van mening dat de matiging van de lonen haar tegengewicht moet vinden in een matiging van de huurprijzen om het noodzakelijke evenwicht tussen die twee elementen te herstellen.

[...]

De Regering heeft aldus ervoor gekozen de maatregel te beperken tot de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

Aangezien het doel van het voorliggende decreet past binnen de bescherming van het recht op een behoorlijke huisvesting, is het verantwoord dat zij het toepassingsgebied ervan niet uitbreidt tot de huurovereenkomsten met betrekking tot een tweede verblijf.

Bovendien wordt het met die maatregel beoogde doel van sociale correctie bereikt doordat de gevolgen ervan worden beperkt tot de lopende huurovereenkomsten. Dit ontwerpdecreet wil het beginsel van de indexering van de huurprijzen op de verjaardagsdatum van de huurovereenkomst niet afschaffen, maar wel de gevolgen ervan beperken voor de personen die geraakt worden door de loonindexsprong.

De personen die door de federale maatregel worden benadeeld, zijn immers die welke, doordat zij thans gebonden zijn door een huurovereenkomst, niet konden vooruitlopen op de gevolgen ervan op het ogenblik dat zij onderhandelden over de bewoordingen van de huurovereenkomst.

Dat geldt niet voor de personen die ook door de federale maatregel worden geraakt maar die dat element in de onderhandelingen kunnen opnemen bij het sluiten van hun toekomstige huurovereenkomst. Het basisbedrag van de huur zal immers worden bepaald op grond van een overeenkomst waarin rekening wordt gehouden met de federale maatregel.

[...] » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2015-2016, nr. 378/1, p. 16).

B.7.2. In haar advies over dat voorontwerp van decreet heeft de afdeling wetgeving van de Raad van State de volgende opmerkingen geformuleerd met betrekking tot de naleving van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie dat is gewaarborgd bij de artikelen 10 en 11 van de Grondwet :

« Te dezen is de ontworpen decretale regel, zoals de toelichting ervan getuigt, volledig toegespitst op de intentie om een ‘ aangepast correctiebedrag ’ door te voeren ter compensatie van de ‘ loonindexsprong ’ die voortvloeit uit de wet van 23 april 2015 ‘ tot verbetering van de werkgelegenheid ’.

Het voorontwerp behandelt echter op identieke wijze de personen die worden geraakt door de indexsprong waartoe is beslist in het kader van de wet van 23 april 2015 en de personen die niet door die indexsprong worden geraakt.

De bevrozing van de indexering van de woninghuurprijzen met betrekking tot de hoofdverblijfplaats waarin het voorontwerp voorziet en die de bevrozing van de loonindexering corrigeert, zal immers zonder onderscheid ten goede komen aan beide bovenvermelde categorieën van personen.

Tenzij de auteur van het voorontwerp in staat is een pertinente verklaring te geven die het mogelijk maakt te begrijpen waarom categorieën van personen die zich ten aanzien van de beoogde maatregel in wezenlijk verschillende situaties lijken te bevinden identiek worden behandeld, dient bijgevolg te worden aangenomen dat het voorontwerp het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie schendt en dat het moet worden aangepast in die zin dat het bepaalt dat het slechts van toepassing is op de huurovereenkomsten gesloten door een huurder die lonen, wedden, sociale uitkeringen, toelagen, premies of vergoedingen heeft ontvangen voor de berekening waarvan de blokkering van de afgevlakte gezondheidsindex is toegepast, zoals bepaald bij artikel 2<sup>ter</sup> van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ‘ ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van ’s lands concurrentievermogen ’, bekrachtigd bij de wet van 30 maart 1994 en gewijzigd bij de wet van 23 april 2015 » (*ibid.*, pp. 8-9).

Wat het toepassingsgebied van het voorontwerp van decreet betreft, heeft de afdeling wetgeving van de Raad van State ook de volgende opmerkingen geformuleerd :

« Het voorontwerp bepaalt dat het van toepassing is op de ‘ huurovereenkomsten die lopen op de datum van inwerkingtreding van dit decreet ’.

Uit formeel oogpunt is die formulering hoe dan ook problematisch omdat de ontworpen tekst een wijzigingstekst is en dient te worden opgenomen in een bestaande norm waarbinnen de verwijzing ‘ naar de datum van inwerkingtreding van dit decreet ’ moeilijk te lezen en te begrijpen zal blijken.

Ten gronde strekt die bepaling ertoe het doel te verwezenlijken dat in de toelichting werd omschreven en dat erin bestaat het voordeel van de maatregel voor te behouden voor de personen die,

‘ in zoverre zij thans gebonden zijn door een huurovereenkomst, niet konden vooruitlopen op de gevolgen ervan op het ogenblik dat zij over de bepalingen van de huurovereenkomst onderhandelden ’

waarbij de

‘ personen die ook onder de federale maatregel vallen maar die dat element in de onderhandelingen kunnen opnemen bij het sluiten van hun toekomstige huurovereenkomst ’

worden uitgesloten omdat, voor die laatsten,

‘ het basisbedrag van de huur immers zal worden vastgesteld op grond van een overeenkomst die rekening houdt met de federale maatregel ’.

Indien dat het doel is, is het niet ‘ de datum van inwerkingtreding van dit decreet ’ die het referentiepunt moet zijn voor de toepassing van de ontworpen maatregel omdat, op de datum waarop het voorontwerp in werking zal treden, de betrokken huurders de gevolgen van de toepassing van de blokkering van de afgevlakte gezondheidsindex reeds in hun berekeningen zullen hebben opgenomen voor het bepalen van hun inkomsten.

Aangezien het de bedoeling is dat de beoogde maatregel ten goede komt aan diegenen die niet konden anticiperen op de gevolgen van de ‘ loonindexsprong ’ waarin de wet van 23 april 2015 voorziet, lijkt het aangewezen om, in het enige artikel, de woorden ‘ Voor de huurovereenkomsten die lopen op de datum van inwerkingtreding van dit decreet ’ te vervangen door de woorden ‘ Voor de huurovereenkomsten die lopen op 27 april 2015 ’.

Men kan evenwel niet uitsluiten dat de auteur van het voorontwerp, op een wijze die coherent is met de bedoeling die hij aangeeft, kan voorzien in een toepassing van het voorontwerp op de huurovereenkomsten die lopen op een datum die reeds verstreken is maar die recenter zou zijn dan die van 27 april 2015, teneinde de betrokkenen retroactief een redelijke termijn toe te kennen om kennis te nemen van de wet van 23 april 2015 en hun handelwijze eraan aan te passen.

Het komt de auteur van het voorontwerp toe een beslissing te nemen over die kwestie in het licht van deze opmerking » (*ibid.*, p. 9).

B.7.3.1. Teneinde rekening te houden met de opmerkingen van de afdeling wetgeving van de Raad van State, werd de memorie van toelichting bij het ontwerpdecreet « tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen » gewijzigd en bevat zij de volgende toelichting :

« Huisvesting vormt een basisbehoefte van de mens en vertegenwoordigt een aanzienlijk deel van het gezinsbudget. De bescherming van de woning, die een fundamenteel recht is dat wordt gewaarborgd bij artikel 23 van de Grondwet en bij artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens, vormt een prioriteit voor de Waalse Regering.

Huisvesting is immers een basisbehoefte van de mens en vormt het kader waarbinnen de persoonlijkheid, het gezin en het sociale leven zich kunnen ontplooiën.

De erkenning van een recht op huisvesting dient samen te gaan met een stellige garantie dat recht te kunnen genieten.

Uit de meest recente statistieken bekendgemaakt door de FOD Economie naar aanleiding van het huishoudbudgetonderzoek van de Algemene Directie Statistiek blijkt dat, in 2014, één derde van het budget van de huishoudens aan huisvesting werd besteed.

De voorgestelde indexsprong van de huurprijzen is dus een algemene en sociale maatregel die tot doel heeft de huishoudens die een onroerend goed huren als woonst, te ondersteunen. Die maatregel beoogt onder meer de loonindexsprong die leidt tot sociale onrechtvaardigheid te compenseren binnen de grenzen van de gewestbevoegdheden. Die maatregel leidt tot een blokkering van het bedrag van de inkomsten, terwijl de kosten van levensonderhoud zullen blijven stijgen, met als gevolg een daling van de koopkracht voor diegenen die door de federale maatregel worden geraakt.

De Waalse Regering heeft beslist een maatregel aan te nemen tot invoering van een indexsprong van de woninghuurprijzen om het budget van de huishoudens te ondersteunen, onder meer in een context waarin de federale Regering in een loonindexsprong heeft voorzien.

Die matiging van de huurprijzen dient echter te worden doorgevoerd met inachtneming van de legitieme belangen van de verhuurders.

Volgens de Waalse Regering dient de huisvesting van de gezinnen te worden beschermd zonder dat op onevenredige wijze aan de situatie van de verhuurders wordt geraakt. Dat is mogelijk door twee vereisten in aanmerking te nemen : de stabiliteit van de huurprijzen waarborgen en dit tot overeenstemming brengen met het tweevoudige doel dat erin bestaat een vrije huurmarkt en een billijke vergoeding voor de investeerders te verzekeren.

Door die twee vereisten heeft de Waalse Regering zich laten leiden bij de tenuitvoerlegging van de maatregel.

De Regering heeft aldus ervoor gekozen de maatregel te beperken tot de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

Aangezien het doel van het voorliggende decreet past binnen de bescherming van het recht op een behoorlijke huisvesting, is het verantwoord dat zij het toepassingsgebied ervan niet uitbreidt tot de huurovereenkomsten met betrekking tot een tweede verblijf.

Bovendien wordt het met die maatregel beoogde doel van sociale correctie bereikt doordat de gevolgen ervan worden beperkt tot de lopende huurovereenkomsten. Dit ontwerpdecreet wil het beginsel van de indexering van de huurprijzen op de verjaardagsdatum van de huurovereenkomst niet afschaffen, maar wel de gevolgen ervan beperken tot de personen die een lopende huurovereenkomst hebben op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze tekst.

Het gaat immers onder meer erom de indexsprong waartoe de federale Regering heeft beslist, te compenseren. Wat betreft de compensatie voor de personen die door de federale maatregel worden benadeeld, gaat het om die welke thans gebonden zijn door een huurovereenkomst en niet konden anticiperen op de gevolgen ervan op het ogenblik dat zij onderhandelden over de bepalingen van de huurovereenkomst.

Dat geldt niet voor de personen die ook te maken hebben met de federale maatregel maar die dat element in de onderhandelingen kunnen opnemen bij het sluiten van hun toekomstige huurovereenkomst. Het basisbedrag van de huur zal immers worden bepaald op grond van een overeenkomst waarin rekening wordt gehouden met de federale maatregel. Het lijkt immers moeilijk het bedrag te beperken van een huurprijs die nog niet definitief is vastgesteld tussen de partijen.

De tenuitvoerlegging van de indexsprong van de huurprijzen impliceert dat rekening wordt gehouden met de specificiteit van de regelingen die van toepassing zijn op de overheids- en privéwoningen teneinde een gelijkheid te waarborgen, zowel tussen alle huurders, als tussen de verhuurders.

De impact van de federale maatregel op de personen aan wie een overheidswoning werd toegewezen, wordt automatisch gecorrigeerd door de bestaande modaliteiten inzake vaststelling van die huurprijzen, zodat geen enkele wijziging moest worden aangebracht aan het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de 'Société wallonne du Logement' (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of de openbare huisvestingsmaatschappijen.

Uit de analyse van die wetgeving is immers gebleken dat, in alle gevallen, bij de berekening van het huurbedrag rekening werd gehouden met het bedrag van de inkomsten van de rechthebbenden, zodat de loonindexsprong automatisch leidt tot een indexsprong van de huurprijzen.

De toevoeging van een bepaling die voorziet in een indexsprong van de huurprijzen zou in dat kader leiden tot een dubbele bevriezing van de huurprijzen, wat het doel van de Waalse Regering, namelijk de matiging van de huurprijzen koppelen aan de matiging van de lonen, te buiten gaat.

De indexering van de huurprijzen wordt geregeld, wat de huurprijzen voor een privéwoning betreft, door artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, een algemene bepaling die voor alle huurovereenkomsten geldt, en artikel 6 van afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, dat een specifieke regel uitvaardigt betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, die werd ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Het mechanisme voor indexering van de huurprijzen voor privéwoningen vereiste bijzondere aandacht in zoverre het voorziet in een jaarlijkse indexering op de verjaardatum van de huurovereenkomst.

Er werd dus bepaald, voor alle lopende huurovereenkomsten, dat de indexering zou worden teruggebracht tot het indexcijfer dat 12 maanden voordien van toepassing was » (*ibid.*, pp. 3-4).

#### B.7.3.2. Het Commissieverslag vermeldt eveneens :

« In eerste instantie onderstreept [de minister van Lokale Besturen, Steden, Huisvesting en Energie] dat het gaat om een algemene maatregel die ernaar streeft de koopkracht van de 400 000 Waalse huurders te helpen herstellen. De huurprijs vertegenwoordigt, vooral in de privésector, vaak meer dan één derde van de inkomsten van een huishouden, en bedraagt gemiddeld 550 euro.

[...]

Het doel is een nieuwe indexeringsformule te creëren die verwijst naar een nieuwe *ratio* berekend op basis van de verjaardagsdatum van de huurovereenkomst bij de vorige indexering, gedeeld door het nieuwe indexcijfer. Door die formule wordt een index afgeschaft, zonder een indexering te verhinderen voor de toekomst. Door de nieuwe *ratio* kan de index niet worden toegepast.

De winst aan koopkracht werd onderzocht in verschillende scenario's, naar gelang van het bedrag van de huurprijs. De winst aan koopkracht voor de huurders schommelt tussen 270 euro voor een huurprijs van 400 euro en iets meer dan 400 euro voor een huurprijs van 600 euro » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2015-2016, nr. 378/2, p. 3).

Naar aanleiding van een vraag over de bestreden maatregel, antwoordde de minister eveneens het volgende :

« [...] het voorgestelde mechanisme komt hoofdzakelijk neer op een uitstel van indexering. De winst zal steeds gelijk zijn aan de inflatie van het lopende jaar. Indien de inflatie zwak is, zal de winst gering zijn; indien de inflatie aanzienlijk is, zal zij weerspiegeld worden in de huurprijs op de verjaardagsdatum van de huurovereenkomst. Op dit ogenblik is de inflatie laag, maar niemand kan voorspellen hoeveel het percentage ervan en de winst zullen bedragen over 15 jaar indien de huurovereenkomst wordt voortgezet.



Het ontwerp van decreet bevat geen enkele verwijzing naar de niet-indexering van de lonen. Het struikelblok van discriminatie is vermeden omdat het gaat om een maatregel inzake koopkracht » (*ibid.*, p. 4; zie eveneens *ibid.*, pp. 5-6).

« De maatregel die u vandaag wordt voorgesteld, heeft tot doel de huurders, de jongeren en de minstbedeelden die een lopende huurovereenkomst hebben en die moeite hebben om de eindjes aan elkaar te knopen, te helpen. Ingevolge de bevoegdheidsoverdracht inzake huurovereenkomsten wenste de Waalse Regering een sociale maatregel te nemen om de koopkracht van alle huurders wier huurovereenkomsten lopen, te bevorderen » (Waals Parlement, CRI, 2015-2016, nr. 12, voltallige zitting van 2 maart 2016, p. 7).

B.8.1. Het bestreden decreet voert een « indexsprong » van de huurprijzen door voor de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats die lopen op 1 april 2016. Krachtens die bepaling is het indexcijfer dat in aanmerking wordt genomen in de indexeringsformule van de huurprijzen, tot de vervaldatum van de overeenkomst, het indexcijfer dat van toepassing is op de vorige verjaardagsdatum, zijnde twaalf maanden voordien.

Het bestreden decreet heeft aldus tot gevolg dat de indexering van de huurprijzen wordt vertraagd voor alle huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats die lopen 1 april 2016, waardoor een verschuiving met één jaar wordt gecreëerd wat de indexering van de huurprijzen betreft. Op die manier wordt de indexeringsformule van de huurprijzen, op elke verjaardagsdatum van de huurovereenkomst vanaf 1 april 2016, door het bestreden decreet beperkt, tot de vervaldatum van de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

B.8.2. Door de indexering van de huurprijzen aldus te vertragen, wijkt de bestreden bepaling af van het indexeringsmechanisme waarin artikel 6, eerste en tweede lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek voorziet, zoals het werd ingevoegd door de Woninghuurwet, aangezien het voormelde artikel 6, voor de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, het indexeringsbeginsel preciseerd dat voor de huurovereenkomsten van onroerende goederen op algemene wijze is vastgelegd in artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

B.9.1. Artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, dat deel uitmaakt van afdeling I (« Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, is ingevoegd bij artikel 1 van de wet van

29 december 1983 « betreffende de huur van onroerende goederen » en vervolgens gewijzigd bij de artikelen 5 en 13, § 1, 2°, van de wet van 20 februari 1991, bij artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 « ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's Lands concurrentievermogen » - bekrachtigd bij artikel 90 van de wet van 30 maart 1994 « houdende sociale bepalingen » - en bij artikel 3 van de wet van 13 april 1997, en bepaalt :

« § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de hiernavolgende formule : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis met uitsluiting van alle kosten en lasten uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd, van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

Voor de overeenkomsten afgesloten vanaf 1 februari 1994, is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

§ 2. Contractuele bepalingen welke uitvoering verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden ».

B.9.2.1. In de parlementaire voorbereiding van de wet van 29 december 1983 « betreffende de huur van onroerende goederen », waarvan artikel 1 artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek heeft ingevoegd, wordt aangegeven, wat het indexeringsmechanisme van de huurprijzen betreft :

« Overeenkomstig de algemene regel die werd aangenomen, mag de huurprijs slechts eenmaal per huurjaar worden aangepast en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. De aangepaste huurprijs mag niet hoger liggen dan de basishuurprijs, vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer. Zulks houdt in dat de partijen een andere formule kunnen toepassen, met

dien verstande nochtans dat het bedrag van de huurprijs niet hoger mag zijn dan die welke voortvloeit uit de toepassing van de wettelijke formule.

Opdat het beding dat voorziet in de aanpassing van de huurprijs onder die bepaling zou kunnen vallen, moet het een verwijzing inhouden naar de kosten van levensonderhoud en niet naar een criterium dat weliswaar rekening houdt met een factor die eventueel in verband staat met de kosten van levensonderhoud, maar geenszins representatief daarvoor wil zijn. Zo wordt bij voorbeeld in de bepaling geen rekening gehouden met de aanpassing van de huurprijs op grond van de ontwikkeling van de omzet of van het inkomen van de huurder, hoewel een dergelijke ontwikkeling ook verband houdt met de kosten van levensonderhoud » (*Parl. St.*, Kamer, 1983-1984, nr. 807/9, p. 3; zie eveneens *Parl. St.*, Senaat, 1982-1983, nr. 556/1, p. 3; *Parl. St.*, Senaat, 1982-1983, nr. 556/2, pp. 4-5).

Er werd opgemerkt dat « [de] door het ontwerp voorgeschreven huuraanpassing van algemene aard is, hetgeen de vereenvoudiging en de duidelijkheid in de hand werkt » (*Parl. St.*, Senaat, 1982-1983, nr. 556/2, p. 51). Dat voorschrift is imperatief (*Parl. St.*, Senaat, 1982-1983, nr. 556/1, p. 6; *Parl. St.*, Kamer, 1983-1984, nr. 807/9, pp. 8 en 32).

Artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek werd opgevat als onderdeel van een geheel van « bepalingen die het evenwicht tussen de belangen van de eigenaars en die van de huurders willen vrijwaren » (*Parl. St.*, Kamer, 1983-1984, nr. 807/9, p. 8; zie eveneens *ibid.*, p. 30).

B.9.2.2. De toelichting bij artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek vermeldt eveneens :

« Vooreerst weze de aandacht erop gevestigd dat het artikel enkel de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud wenst te reglementeren en helemaal geen afbreuk wil doen aan de contractuele vrijheid van de partijen tot vaststelling van de basishuurprijs enerzijds, noch tot binding van deze huurprijs aan de kosten van levensonderhoud anderzijds.

Om onder de toepassing te vallen van dit artikel moet het beding dat in de aanpassing van de huurprijs voorziet een verwijzing inhouden naar het levensonderhoud en niet naar een criterium dat, alhoewel het elementen bevat die eventueel verband houden met de kosten voor levensonderhoud, niet tot doel heeft dit laatste te vertegenwoordigen. [...]

De bepalingen van artikel 1728*bis* worden ingevoegd in de afdeling die betrekking heeft op de onroerende huur in het algemeen. Dit heeft tot gevolg dat ze van toepassing zullen zijn op ongeveer alle soorten huurovereenkomsten : huur van gronden, gebouwen, huizen, handelshuizen, enz. [...]

Een eerste principe dat in artikel 1728*bis* werd opgenomen betreft de voorwaarde dat de partijen een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud moeten hebben bedongen. Indien een indexeringsclausule is opgenomen in de overeenkomst dient de aanpassing te geschieden rekening houdend met de criteria van artikel 1728*bis* B.W. [...]

De aanpassing is slechts éénmaal per huurjaar toegelaten. Dit geldt uiteraard als een maximum. De partijen kunnen overeenkomen de aanpassing minder regelmatig te laten geschieden. Voorwaarde blijft uiteraard dat het resultaat van zo'n verhogingssysteem de wettelijk bepaalde maxima niet overtreft.

De aanpassing geschiedt ' ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst '. Daaruit volgt al onmiddellijk dat ze ook later mag plaatsvinden. [...]

Met betrekking tot de modaliteiten van de aanpassing geeft artikel 1728*bis* vervolgens een aantal regels weer. Vooreerst wordt bepaald dat als referentiepunt de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijs wordt genomen. Iedere aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud zal dus worden berekend volgens een vergelijking tussen deze indexcijfers.

Het tweede lid bepaalt deze berekeningswijze waarbij moet worden voor ogen gehouden dat het hier gaat om de vaststelling van een maximum. De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan de basishuurprijs vermenigvuldigd met de nieuwe index en gedeeld door de aanvangsindex. Dat wil bijgevolg zeggen dat de partijen eventueel een andere berekeningsformule mogen aanwenden om de indexschommelingen te berekenen op voorwaarde evenwel dat de verkregen nieuwe huurprijs het resultaat van de wettelijke formule niet overtreft [...] » (*Parl. St.*, Senaat, 1982-1983, nr. 556/1, pp. 4-5).

B.9.3. Uit het voorgaande blijkt dat het beginsel van indexering van de huurprijzen, vervat in artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, ertoe strekt de huurprijs aan te passen aan de kosten van levensonderhoud, die worden bepaald door objectieve referentiecriteriën, met name de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijs, die worden weerspiegeld in de gezondheidsindex die wordt gebruikt voor de indexering van de huurprijzen (artikel 2, § 1, van het koninklijk besluit van 24 december 1993, zoals laatst gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 23 april 2015 tot verbetering van de werkgelegenheid). Andere criteria voor aanpassing, zoals de evolutie van de inkomsten van de huurder, werden uitgesloten (*Parl. St.*, Kamer, 1983-1984, nr. 807/9, pp. 3, 26-27).

Het beginsel van aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is een maatregel die ertoe strekt een evenwicht te vrijwaren tussen de belangen van de eigenaars en die van de huurders.

B.10.1. Artikel 6, eerste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », van het Burgerlijk Wetboek, voorziet eveneens in het beginsel van een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, eenmaal per huurjaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst volgens de regels bepaald bij artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

In de parlementaire voorbereiding van het wetsontwerp dat de Woninghuurwet is geworden, wordt daarover het volgende uiteengezet :

« De jaarlijkse indexering van de huurprijs is [...] van rechtswege toegelaten » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1357/1, p. 5).

« Dit ontwerp voorziet overigens in de stelselmatige indexering van alle huurovereenkomsten.

Dat wordt hierdoor gewettigd dat alle inkomens aan het indexcijfer gekoppeld zijn, zodat er geen reden is om de inkomsten uit onroerend bezit niet aan te passen. Dat wordt nog meer noodzakelijk nu de huurcontracten een lange looptijd krijgen » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1357/10, p. 5).

B.10.2. Het voormelde artikel 6, eerste lid, werd als volgt verantwoord :

« Thans kan de indexatie overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek slechts worden toegepast indien zulks in de huurovereenkomst is bedongen. Wat de mondelinge overeenkomsten betreft, kan uiteraard erg moeilijk worden bewezen dat de partijen overeengekomen zijn de huurprijs te indexeren of zulks niet te doen. Het feit dat de indexatie regelmatig is toegepast, kan erop wijzen dat is overeengekomen de huurprijs aan de indexschommelingen aan te passen. Dit is ter zake evenwel geen betrouwbare oplossing.

Met betrekking tot de schriftelijke overeenkomsten blijkt het akkoord betreffende de indexatie uit de invoeging van een indexeringsclausule in de huurovereenkomst. Bij gebreke van een dergelijk beding wordt de huurprijs normaal gezien niet geïndexeerd.

[...]

Het ontwerp van wet staat voor alle overeenkomsten waarop het betrekking heeft toe dat de huurprijs wordt aangepast aan de kosten van levensonderhoud, zelfs indien zulks niet was overeengekomen tussen de partijen.

Die bepaling brengt niet alleen duidelijkheid inzake de juiste omvang van de verplichtingen van de huurder bij een mondeling gesloten overeenkomst, maar brengt vooral het inkomen, dat de huurprijs voor de verhuurder vormt, in overeenstemming met het geheel van de andere inkomens, waarvan is overeengekomen ze voortaan te indexeren.

Het beding waarbij de partijen bij geschrift uitdrukkelijk hebben uitgesloten dat de huurprijs zal worden geïndexeerd, is daarentegen volstrekt geldig. Een dergelijk beding kan worden verantwoord op grond van redenen die voor de partijen een persoonlijk karakter hebben, waarin het de wetgever niet toekomt tussenbeide te komen » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1357/1, pp. 19-20).

Er werd eveneens op het volgende gewezen :

« Het ontwerp beoogt een billijk evenwicht en wil daarom :

- de verhuurder de mogelijkheid bieden de huurprijs aan te passen aan de kosten van levensonderhoud, zelfs indien dit niet in de overeenkomst werd bepaald;
- de huurder die uit eigen initiatief geen indexering betaalt, niet straffen;
- de ‘ kleine ’ verhuurder die de indexering naliet te vragen, niet straffen; in dat geval voorziet het ontwerp in een terugwerkende kracht van drie maanden » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1357/10, p. 83).

B.10.3. De toevoeging van de woorden « en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten » bij artikel 8 van de wet van 13 april 1997 « beantwoordt [...] aan de algemene tendens om steeds meer, in het belang van de rechtszekerheid, schriftelijke contracten te vereisen » (*Parl. St.*, Kamer, 1996-1997, nr. 717/7, p. 18).

Wat betreft de regel bepaald in artikel 6, eerste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, werd eraan herinnerd dat « het gaat om een aanpassing van de huurprijs aan kosten van levensonderhoud en dus om een indexering, een geldsom » (*Parl. St.*, Senaat, 1996-1997, nr. 505/3, p. 34).

B.10.4. Uit het voorgaande volgt dat artikel 6, eerste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », van het Burgerlijk Wetboek ertoe strekt het beginsel van jaarlijkse indexering van de huurprijs te veralgemenen voor de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, in het licht van de keuze die

de wetgever heeft gemaakt om huurovereenkomsten van lange duur door te voeren, waarbij die maatregel een evenwicht beoogt tussen de partijen bij de huurovereenkomst.

B.11.1. Door de indexsprong die het bestreden decreet invoert voor de huurovereenkomsten die lopen op 1 april 2016, wijkt het, gedurende één jaar, af van het beginsel van indexering van de huurprijzen dat voortvloeit uit artikel 6, eerste en tweede lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, en uit artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

Die maatregel wijzigt bijgevolg het evenwicht tussen de partijen bij de huurovereenkomst dat het beginsel van indexering van de huurprijzen, zoals vastgelegd bij de voormelde bepalingen, beoogt tot stand te brengen voor de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

B.11.2. Er dient te worden onderzocht of die maatregel bestaanbaar is met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie dat is gewaarborgd bij de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.12. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen bepaalde categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Dat beginsel verzet er zich overigens tegen dat categorieën van personen, die zich ten aanzien van de bestreden maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.13.1. Uit de in B.7 geciteerde parlementaire voorbereiding blijkt dat, met het bestreden decreet tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen, de decreetgever tot doel had de indexsprong te compenseren waartoe de federale wetgever had beslist en die ten uitvoer was

gelegd in de wet van 23 april 2015 « tot verbetering van de werkgelegenheid », die een blokkering van de afgevlakte gezondheidsindex toepaste voor de lonen, wedden, sociale uitkeringen, toelagen, premies of vergoedingen (hierna : de federale indexsprong).

B.13.2. Ook al werd de bestreden maatregel, ingevolge de kritiek van de afdeling wetgeving van de Raad van State, in de in B.7.3.1 en B.7.3.2 geciteerde parlementaire voorbereiding voorgesteld als een « algemene en sociale maatregel die tot doel heeft de huishoudens die een onroerend goed huren als woonst, te ondersteunen », die « onder meer » ertoe strekt de federale indexsprong te compenseren, of als « een algemene maatregel die ernaar streeft de koopkracht van de 400 000 Waalse huurders te helpen herstellen » of een « maatregel inzake koopkracht », toch blijkt uit de memorie van toelichting en uit de bespreking van het enige artikel, alsook uit de algemene bespreking van het bestreden decreet, dat het enige doel dat te dezen wordt nagestreefd de invoering van een « correctiebedrag » was om de federale indexsprong te compenseren.

Er werd immers geen enkele wijziging aangebracht aan de tekst van het ontwerpdecreet, die identiek is aan de tekst van het voorontwerp dat door de afdeling wetgeving van de Raad van State werd bekritiseerd; een gewone terminologische wijziging (« onder meer ») volstaat niet om het nagestreefde doel dat de bestreden maatregel rechtvaardigt, te wijzigen. Bovendien hebben alle uiteenzettingen van de voormelde parlementaire voorbereiding enkel betrekking op de gevolgen, voor de huurders, van de federale indexsprong, die de bestreden maatregel tracht te compenseren; de bekommernis om de koopkracht van de huurders te waarborgen, werd te dezen slechts in aanmerking genomen in het licht van de federale maatregel. Ten slotte wordt de keuze om de lopende huurovereenkomsten te beogen, in de memorie van toelichting uitsluitend verantwoord door de onmogelijkheid, voor de partijen bij een huurovereenkomst, om, anticiperend op de gevolgen van de federale indexsprong, te onderhandelen over de bewoordingen van de overeenkomst. De bestreden maatregel is bijgevolg enkel bedacht om de federale indexsprong te compenseren.

B.14.1. Zoals de afdeling wetgeving van de Raad van State vaststelde in haar in B.7.2 geciteerde advies, behandelt het bestreden decreet op identieke wijze categorieën van personen die zich, in het licht van het doel van de bestreden maatregel, namelijk de federale indexsprong compenseren, in wezenlijk verschillende situaties bevinden, te weten de personen die te maken hebben met de indexsprong waartoe is beslist in het kader van de



voormelde wet van 23 april 2015 en de personen die niet met die indexsprong te maken hebben.

De indexsprong van de huurprijzen komt aldus op identieke wijze ten goede aan alle huurders, ongeacht of zij al dan niet te maken hebben met de federale indexsprong, los van de kwestie of de verhuurders al dan niet te maken hebben met die federale indexsprong.

B.14.2. Die identieke behandeling is niet redelijk verantwoord. Immers, de enige verantwoording die wordt aangevoerd zou de invoering zijn van een « algemene en sociale maatregel », teneinde de koopkracht te ondersteunen van de huishoudens die een onroerend goed huren als woonst, « onder meer » in de context van de federale indexsprong.

In de in B.7.3 geciteerde parlementaire voorbereiding wordt echter dat doel, namelijk de invoering van een veralgemeende steunmaatregel voor de huurders, niet beargumenteerd, en wordt niet de noodzaak aangetoond van een dergelijke maatregel die afwijkt van het evenwicht tussen de partijen dat het beginsel van indexering van de huurprijzen beoogt te waarborgen.

B.14.3. Bovendien geldt de bestreden maatregel niet voor de woningen, die van het toepassingsgebied van het bestreden decreet zijn uitgesloten precies omdat de berekening van de huurprijs van die woningen reeds toelaat de federale indexsprong te compenseren (artikelen 29, § 1, en 30, van het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 « tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de ‘ Société wallonne du Logement ’ (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of de openbare huisvestingsmaatschappijen ») en omdat dit zou leiden tot een dubbele bevrozing van de huurprijzen, « wat het doel van de Waalse Regering, namelijk de matiging van de huurprijzen koppelen aan de matiging van de lonen, te buiten gaat » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2015-2016, nr. 378/1, p. 3).

B.15. Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

B.16. Aangezien de overige grieven niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden, dienen zij niet te worden onderzocht.

*Ten aanzien van de handhaving van de gevolgen*

B.17. Om te vermijden dat rechtsonzekerheid of financiële moeilijkheden worden gecreëerd voor de huurders die te maken hebben met de indexsprong van de huurprijzen, dienen, met toepassing van artikel 8, derde lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, de gevolgen van de vernietigde bepalingen te worden gehandhaafd zoals is aangegeven in het dictum.

Die handhaving van de gevolgen leidt ertoe dat, tot de volgende verjaardagsdatum van de huurovereenkomst die volgt op 31 maart 2018, de huurprijzen die zijn vastgesteld met toepassing van de indexeringsformule die volgt uit het bestreden decreet definitief worden gehandhaafd, zodat de betrokken huurders niet het verschil zullen moeten betalen tussen het bedrag van de huurprijzen die zijn geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsformule die niet door het bestreden decreet is beperkt en het bedrag van de huurprijzen die zijn geïndexeerd met toepassing van het bestreden decreet.

De huurders en verhuurders die partij zijn bij een huurovereenkomst die loopt op 1 april 2016 zijn aldus op gelijke wijze behandeld, aangezien de door het bestreden decreet beperkte indexeringsformule twee opeenvolgende jaren uitwerking heeft gehad te hunnen aanzien, op de verjaardagsdatum van de huurovereenkomst. Op de huurovereenkomsten waarop het bestreden decreet is toegepast en die lopen op 31 maart 2018 zal aldus, op de volgende verjaardagsdatum van de huurovereenkomst die volgt op 31 maart 2018, de indexeringsformule worden toegepast die niet door het bestreden decreet is beperkt.

Om die redenen,

het Hof

- vernietigt het decreet van het Waalse Gewest van 3 maart 2016 tot invoering van een indexesprong van de huurprijzen;

- handhaaft definitief de gevolgen van dat decreet tot de volgende verjaardagsdatum van de huurovereenkomsten die volgt op 31 maart 2018.

Aldus gewezen in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 15 maart 2018.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

J. Spreutels