



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 32/2024
van 21 maart 2024
Rolnummer : 7965**

In zake : het beroep tot vernietiging van het decreet van het Vlaamse Gewest van 3 oktober 2022 « tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten », ingesteld door de vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat » en de vzw « Verenigde Eigenaars - Propriétaires Réunis ».

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Luc Lavrysen en Pierre Nihoul, en de rechters Thierry Giet, Joséphine Moerman, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Danny Pieters, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Kattrin Jadin en Magali Plovie, bijgestaan door griffier Nicolas Dupont, onder voorzitterschap van voorzitter Luc Lavrysen,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van het beroep en rechtspleging

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 31 maart 2023 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 3 april 2023, is beroep tot vernietiging ingesteld van het decreet van het Vlaamse Gewest van 3 oktober 2022 « tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 4 oktober 2022, tweede editie) door de vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat » en de vzw « Verenigde Eigenaars - Propriétaires Réunis », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Emmanuel Plasschaert, Mr. Eric Montens en Mr. Sakine Yilmaz, advocaten bij de balie te Brussel.

Memories zijn ingediend door :

- de Vlaamse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Elke Cloots, Mr. Stefan Sottiaux en Mr. Timothy Roes, advocaten bij de balie van Antwerpen;

- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Emmanuel Jacobowitz en Mr. Patrik De Maeyer, advocaten bij de balie te Brussel;

- de Waalse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Marc Verdussen, Mr. Michel Kaiser, Mr. Cécile Jadot en Mr. Pierre Bellemans, advocaten bij de balie te Brussel.

De verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend.

Memories van wederantwoord zijn ingediend door :

- de Vlaamse Regering;
- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Bij beschikking van 20 december 2023 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Willem Verrijdt en Magali Plovie te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen was, dat geen terechtzitting zou worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek om te worden gehoord, zou hebben ingediend, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten na die termijn zouden worden gesloten en de zaak in beraad zou worden genomen.

Ingevolge het verzoek van de Waalse Regering om te worden gehoord, heeft het Hof bij beschikking van 9 januari 2024 de dag van de terechtzitting bepaald op 14 februari 2024.

Op de openbare terechtzitting van 14 februari 2024 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. Eric Montens, tevens *loco* Mr. Emmanuel Plasschaert, voor de verzoekende partijen;
 - . Mr. Timothy Roes en Mr. Joos Roets, advocaat bij de balie van Antwerpen, tevens *loco* Mr. Stefan Sottiaux, voor de Vlaamse Regering;
 - . Mr. Daisy Daniels en Mr. Adrien Neyrinck, advocaten bij de balie te Brussel, tevens *loco* Mr. Patrik De Maeyer, voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
 - . Mr. Michel Kaiser en Mr. Pierre Bellemans, voor de Waalse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers Willem Verrijdt en Magali Plovie verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak 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 -

Ten aanzien van het eerste middel

A.1. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van artikel 6, § 1, IV en VII, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (hierna : de bijzondere wet van 8 augustus 1980) en van de residuaire bevoegdheid van de federale overheid.

De verzoekende partijen voeren aan dat het Vlaamse Gewest niet bevoegd was om de bestreden bepalingen aan te nemen. Die bepalingen voorzien, ten aanzien van de verhuurders van weinig energiezuinige woningen, in een beperking van de mogelijkheid om de huurprijzen te indexeren. Een dergelijke maatregel leidt tot een verschuiving van de impact van de stijging van de energieprijzen van de huurder naar de verhuurder. De bestreden bepalingen wijzigen dus het contractuele evenwicht tussen de partijen bij de huurovereenkomst, en doen afbreuk aan het in artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek vervatte beginsel van indexering van de huurprijzen. Daardoor maken de bestreden bepalingen inbreuk op, enerzijds, de bevoegdheid van de federale overheid om, wat het energiebeleid betreft, maatregelen inzake prijsbeleid uit te vaardigen en, anderzijds, de residuaire bevoegdheid van de federale overheid, waartoe het burgerlijk recht behoort. Het Vlaamse Gewest dient bij de uitoefening van zijn bevoegdheid inzake woninghuur het evenredigheidsbeginsel na te leven, hetgeen impliceert dat het geen afbreuk mag doen aan de algemene beginselen van het burgerlijk recht, die tot de federale bevoegdheden zijn blijven behoren. Het contractuele evenwicht tussen de verhuurder en de huurder maakt deel uit van die beginselen.

A.2 De Vlaamse Regering is van mening dat het eerste middel niet gegrond is. Sinds de Zesde Staatshervorming zijn de gewesten bevoegd voor « de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan », overeenkomstig artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Uit de parlementaire voorbereiding van die bepaling blijkt dat het geheel van de specifieke regels inzake woninghuur werd overgedragen aan de gewesten, met inbegrip van de regels inzake de indexering van de huurprijzen. Het was de bedoeling van de bijzondere wetgever dat de gewesten daarbij zouden kunnen afwijken van de algemene bepalingen van het burgerlijk recht inzake de verbintenissen en de contracten. De gewesten zijn dus niet gebonden door de gemeenrechtelijke regeling inzake huur, zoals opgenomen in de artikelen 1714 tot 1762*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek. Weliswaar blijft de federale overheid bevoegd om de algemene regeling inzake de indexering van de huurprijzen, zoals opgenomen in artikel 1728*bis*, te wijzigen, maar de gewesten kunnen van die regeling afwijken met betrekking tot woninghuur. Het staat aan de gewesten om te bepalen hoe het contractuele evenwicht tussen de verhuurders en de huurders dient te worden gewaarborgd. De bestreden bepalingen maken de uitoefening van de federale bevoegdheden niet onmogelijk of overdreven moeilijk.

Voorts zijn de gewesten bevoegd inzake « de bescherming van het leefmilieu, onder meer die van [...] de lucht tegen verontreiniging en aantasting », overeenkomstig artikel 6, § 1, II, eerste lid, 1°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Op grond van die bevoegdheid kunnen de gewesten maatregelen nemen teneinde elke uitstoot van broeikasgassen in de lucht te verminderen, ongeacht de oorsprong ervan. De gewesten zijn daarnaast, wat het energiebeleid betreft, bevoegd inzake « de gewestelijke aspecten van de energie, en in ieder geval : [...] het rationeel energieverbruik », overeenkomstig artikel 6, § 1, VII, eerste lid, *h*), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Het bevorderen van de energieprestaties van gebouwen past in het kader van die bevoegdheid.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren, doen de bestreden bepalingen tot slot geen afbreuk aan de federale bevoegdheid om, wat het energiebeleid betreft, « de tarieven, met inbegrip van het prijsbeleid » te regelen, overeenkomstig artikel 6, § 1, VII, tweede lid, *d*), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. De bestreden bepalingen houden geen verband met de prijzen voor de levering van elektriciteit en gas, en leiden evenmin tot een verschuiving van de energiekost van de huurder naar de verhuurder. Artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bevestigt dat de gewesten bevoegd zijn voor het prijsbeleid in de aangelegenheden waarvoor zij bevoegd zijn, zoals woninghuur.

Volgens de Vlaamse Regering passen de bestreden bepalingen bijgevolg in het kader van de gewestelijke bevoegdheden inzake leefmilieu, huisvesting en energiebeleid, zoals vastgesteld in artikel 6, § 1, II, IV en VII, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

A.3. De Waalse Regering is van mening dat het eerste middel niet gegrond is, om grotendeels dezelfde redenen als die welke zijn uiteengezet door de Vlaamse Regering. De Waalse Regering verwijst in het bijzonder

naar artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Krachtens die bepaling is de federale overheid bevoegd voor het prijs- en inkomensbeleid, « met uitzondering van de regeling van de prijzen in de aangelegenheden die tot de bevoegdheid van de gewesten en de gemeenschappen behoren ». Zowel de federale overheid als de gewesten kunnen in het kader van hun bevoegdheden maatregelen nemen met betrekking tot de indexerings van de huurprijzen. De gewestelijke bevoegdheid inzake prijs- en inkomensbeleid heeft een accessoir karakter.

A.4. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering beperkt haar argumentatie tot het eerste middel en verwijst voor het overige naar het standpunt van de Vlaamse Regering. Zij is van mening dat het eerste middel niet gegrond is. De bestreden bepalingen passen in het kader van de gewestelijke bevoegdheid inzake woninghuur.

Ten aanzien van het tweede middel

A.5.1. Het tweede middel is afgeleid uit de schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, zoals gewaarborgd bij de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Dat middel bestaat uit acht onderdelen.

De verzoekende partijen zijn van mening dat zij in het verzoekschrift wel degelijk voldoende duidelijk hebben uiteengezet welke categorieën van personen met elkaar dienen te worden vergeleken, in tegenstelling tot wat de Waalse Regering aanvoert. Wat in het bijzonder het eerste en het tweede onderdeel van het middel betreft, is het voor alle partijen, behalve voor de Waalse Regering, duidelijk dat die onderdelen betrekking hebben op het verschil in behandeling tussen huurders onderling en tussen verhuurders onderling, afhankelijk van de energieprestaties van de woning.

A.5.2. In het eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat het energieprestatiecertificaat geen objectief criterium van onderscheid vormt. Ten eerste is een verhuurder momenteel enkel verplicht over een energieprestatiecertificaat te beschikken op het ogenblik dat hij de woning te huur aanbiedt. Die verplichting geldt pas sinds 2009. Aldus ontzeggen de bestreden bepalingen het recht op indexerings van de huurprijs aan de verhuurders die reeds vóór 2009 een huurovereenkomst hebben gesloten en als gevolg daarvan niet verplicht zijn over een energieprestatiecertificaat te beschikken. Ten tweede bevat het energieprestatiecertificaat pas sinds 2019 een energielabel. Voordien bevatte dat certificaat uitsluitend een energiescore. Aangezien het energieprestatiecertificaat tien jaar geldig is, beschikken bepaalde verhuurders nog steeds over een certificaat dat geen energielabel bevat. Bovendien kunnen de berekeningsmethodes die werden gehanteerd bij het opstellen van een dergelijk certificaat, verouderd zijn. Ten derde is het energieprestatiecertificaat onduidelijk voor particulieren en vertoont het gebreken. Ten vierde hangt de op het energieprestatiecertificaat vermelde score af van de energiedeskundige die het heeft opgesteld. De mogelijkheid om bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap een klacht in te dienen tegen een energiedeskundige, leidt niet binnen een redelijke termijn tot een resultaat. Ten vijfde heeft de decreetgever de bestreden regeling onvoldoende gemotiveerd om als objectief te kunnen worden beschouwd.

Volgens de verzoekende partijen is het niet van belang dat de regeling inzake het energieprestatiecertificaat reeds bestond voordat de bestreden bepalingen werden aangenomen. Het Hof is wel degelijk bevoegd om na te gaan of de berekeningsmethode van het energieprestatiecertificaat een objectief karakter heeft. De bestreden bepalingen eigenen zich die regeling immers toe door het energielabel als criterium van onderscheid te hanteren, ook in situaties waarin er voordien geen verplichting bestond om over een energieprestatiecertificaat te beschikken.

A.5.3. In het tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden maatregel niet pertinent is om de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen te bereiken.

De eerste doelstelling van de decreetgever bestaat erin de huurders te ondersteunen die de grootste gevolgen ondervinden van de stijging van de energieprijzen. Inmiddels is echter gebleken dat de decreetgever die gevolgen heeft overschat. Reeds vóór de aanneming van het bestreden decreet gaven economische voorspellingen van de Nationale Bank van België aan dat de stijging van de energieprijzen op het einde van 2022 zou stagneren en dat die prijzen in 2023 zelfs zouden dalen. Daarnaast meet het energieprestatiecertificaat slechts het theoretische energieverbruik van een onroerend goed. Het houdt geen rekening met de werkelijke toestand van de woning en met het gebruikspatroon van de huurder. Bovendien wordt het energieprestatiecertificaat opgesteld op basis van gebrekkige criteria.

De tweede doelstelling van de decreetgever zou erin bestaan eigenaars aan te moedigen de nodige werkzaamheden uit te voeren om de energieprestatie van hun onroerend goed te verbeteren. De verzoekende

partijen betwisten evenwel dat zulks daadwerkelijk de bedoeling was van de decreetgever, hetgeen ook wordt bevestigd door het verweer van de Vlaamse Regering. Het stimulerende effect van de bestreden regeling is in werkelijkheid onbestaande, omdat aan de verhuurders niet de nodige tijd wordt gelaten om hun woning te renoveren. Bovendien is voor sommige van de vereiste werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist, waardoor die werkzaamheden mogelijk niet zullen kunnen plaatsvinden. Wanneer het onroerend goed deel uitmaakt van een mede-eigendom, is het onwaarschijnlijk dat de eigenaar binnen het jaar de goedkeuring verkrijgt van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars om de vereiste werkzaamheden uit te voeren. Voorts heeft elektrische verwarming ten onrechte een negatieve impact op de energiescore. Tot slot is het waarschijnlijk dat eigenaars van woningen gebouwd vóór 1980 ervoor zullen kiezen hun woning door te verkopen in plaats van een energetische renovatie uit te voeren, gelet op de hoge kosten die een dergelijke renovatie met zich zou meebrengen. De voornaamste reden waarom eigenaars een renovatie uitstellen, is een gebrek aan financiële middelen. De steunmaatregelen waarin het Vlaamse Gewest voorziet voor energetische renovaties, zijn niet toereikend en het duurt in de praktijk lang vooraleer de bedragen worden uitbetaald.

De verzoekende partijen betwisten eveneens dat de bestreden regeling een tijdelijk karakter heeft, zoals de Vlaamse Regering aanvoert. De correctiefactor, zoals voorzien in artikel 4 van het bestreden decreet, kan immers onbeperkt in de tijd worden toegepast, namelijk zolang de woning niet het vereiste energielabel heeft behaald.

A.5.4. In het derde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een discriminatie in het leven roepen tussen verschillende categorieën van huurders.

Luidens het eerste subonderdeel behandelen de bestreden bepalingen alle huurders gelijk, zonder ermee rekening te houden in welke mate zij door de stijging van de energieprijzen worden getroffen. Ten eerste maken de bestreden bepalingen geen onderscheid naargelang de berekeningswijze van de door de huurder verschuldigde lasten, en meer bepaald naargelang de huurder de werkelijke lasten is verschuldigd op basis van een jaarlijkse afrekening, dan wel een forfaitair bedrag waarbij er geen rekening wordt gehouden met het verbruik. Daardoor hebben de bestreden bepalingen onevenredige gevolgen ten aanzien van de door de decreetgever nagestreefde doelstelling om de huurders te beschermen tegen de stijging van de energieprijzen. Ten tweede maken de bestreden bepalingen geen onderscheid naargelang de inkomsten van de huurder. De decreetgever had rekening moeten houden met de hoogte van het inkomen en met de vraag of het inkomen al dan niet wordt geïndexeerd. De bestreden regeling bevoordeelt huurders met een hoog inkomen meer dan huurders die zich in een preciaire financiële situatie bevinden. Het onevenredige karakter blijkt ook uit het feit dat 54 % van de verhuurders als gevolg van de bestreden maatregel geen of slechts een gedeeltelijke huurindexering zal kunnen toepassen. Tot slot brengt de bestreden maatregel het evenwicht tussen huurder en verhuurder in het gedrang. Die conclusie vindt steun in het arrest van het Hof nr. 32/2018 van 15 maart 2018 (ECLI:BE:GHCC:2018:ARR.032).

Luidens het tweede subonderdeel roepen de bestreden bepalingen een verschil in behandeling in het leven naargelang de aard van de huurovereenkomst. De bestreden regeling is immers uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats, en niet op huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten en medehuur. In zoverre de Vlaamse Regering aanvoert dat bij de verhuring van een studentenkamer meestal een forfaitaire vergoeding wordt afgesproken voor het energieverbruik, bevestigt zij dat huurders die een forfaitaire vergoeding betalen niet onder het toepassingsgebied van de bestreden maatregel hadden moeten vallen.

A.5.5. In het vierde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling in het leven roepen, zowel tussen particuliere verhuurders en verhuurders van sociale woningen, als tussen particuliere huurders en huurders van sociale woningen. De parlementaire voorbereiding bevat geen verantwoording voor de beide verschillen in behandeling. De huurders van sociale woningen zijn nochtans de meest kwetsbare categorie van huurders. Bovendien worden de verhuurders van sociale woningen niet ertoe aangezet de energieprestaties van hun gebouwen te verbeteren. De door de Vlaamse Regering aangehaalde specifieke maatregelen inzake sociale woninghuur kunnen niet volstaan om die verschillen in behandeling te verantwoorden. In het bijzonder neemt het feit dat de door een sociale huurder verschuldigde huurprijs afhankelijk is van het inkomen, niet weg dat ook de inkomens van sociale huurders zullen stijgen als gevolg van de loonindexering, hetgeen dan weer een stijging van de huurprijs tot gevolg zal hebben. De Vlaamse Regering toont verder niet aan hoe de reeds bestaande maatregelen de verhuurders van sociale woningen in dezelfde mate ertoe aanzetten om hun woningen te renoveren als een beperking van de mogelijkheid tot huurindexering dat zou doen.

A.5.6. In het vijfde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling in het leven roepen tussen verhuurders, naargelang het jaar waarin het energieprestatiecertificaat werd opgesteld. Het energieprestatiecertificaat bevat pas sinds 2019 een energielabel, terwijl het voordien enkel een energiescore bevatte. Aangezien een energieprestatiecertificaat tien jaar geldig blijft, beschikt een groot aantal

verhuurders nog over een certificaat zonder energielabel. Op basis van een letterlijke lezing van de bestreden bepalingen zouden zulke verhuurders de huurprijs niet kunnen indexeren, behalve indien zij een nieuw certificaat laten opstellen. In zoverre de Vlaamse Regering aanvoert dat, indien het energieprestatiecertificaat geen energielabel bevat, rekening moet worden gehouden met de energiescore, valt niet in te zien waarom de verhuurder de energieprestatie van de woning niet op een andere wijze zou kunnen aantonen. Voorts benadrukken de verzoekende partijen dat zij wel degelijk uitsluitend de situaties van verschillende categorieën van personen vergelijken op hetzelfde ogenblik, namelijk het ogenblik waarop de bestreden bepalingen in werking zijn getreden.

A.5.7. In het zesde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling in het leven roepen tussen huurders en verhuurders. De beide categorieën van personen bevinden zich in een vergelijkbare situatie, in zoverre zij allebei worden getroffen door de stijging van de inflatie en van de energieprijzen. Zo zijn ook de kosten van de bouwmaterialen, de premies voor de brandverzekeringen, de onroerende voorheffing en de rentes van de hypothecaire kredieten gestegen. De verhuurders dienen daarvan de gevolgen te dragen. De door de Vlaamse Regering aangehaalde maatregelen ten behoeve van de verhuurders volstaan niet om daaraan tegemoet te komen. Die maatregelen zijn hoofdzakelijk genomen door de federale overheid, en niet door het Vlaamse Gewest. De aan de verhuurders verleende steun is niet toereikend en is niet van dezelfde orde als de steun die aan de huurders wordt verleend. De bestreden bepalingen houden daarnaast geen rekening met de inkomens van de verhuurder en de huurder.

A.5.8. In het zevende onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een identieke behandeling in het leven roepen van verhuurders, ongeacht zij een eengezinswoning dan wel een appartement verhuren. De beide categorieën van verhuurders bevinden zich in verschillende situaties. In geval van een mede-eigendom betreffen de werkzaamheden die vereist zijn om de energieprestatie te verbeteren vaak de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Om zulke werkzaamheden uit te voeren, moet een tweederde meerderheid van de mede-eigenaars daarmee instemmen. Daardoor is het voor de eigenaars van een appartement aanzienlijk moeilijker om op korte termijn een gunstig energielabel te behalen dan voor de eigenaars van een eengezinswoning. Het is onjuist dat, zoals de Vlaamse Regering aanvoert, de renovatiewerken die vereist zijn om een energielabel D te behalen relatief eenvoudig zijn en niet de gemeenschappelijke delen van het gebouw betreffen. Overigens bevestigt de Vlaamse Regering daarmee impliciet dat het voor de eigenaar van een appartement in elk geval onmogelijk is om, zonder de instemming van de overige mede-eigenaars, de werkzaamheden uit te voeren die vereist zijn om een energielabel C of beter te behalen en dus om een volledige huurindexering toe te passen.

A.5.9. In het achtste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een discriminatie in het leven roepen tussen de verhuurders van een woning met een energielabel D en de verhuurders van een woning met een energielabel E of F. De laatstgenoemde verhuurders kunnen de huurprijs in het geheel niet indexeren, terwijl de eerstgenoemde verhuurders een gedeeltelijke indexering kunnen toepassen.

A.6.1. De Vlaamse Regering is van mening dat het tweede middel niet gegrond is. De door de verzoekende partijen aangehaalde verschillen in behandeling en identieke behandelingen zijn niet in strijd met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. De Vlaamse Regering beklemtoont dat de decreetgever over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikt om zijn beleid inzake huisvesting, leefmilieu en energie te bepalen.

A.6.2. Allereerst is er volgens de Vlaamse Regering geen sprake van een discriminatie tussen de verhuurders die de huurprijs mogen blijven indexeren en de verhuurders die dat gedurende een jaar niet of slechts in beperkte mate mogen doen.

De Vlaamse Regering meent dat met de bestreden regeling legitieme doelstellingen van algemeen belang worden nagestreefd. De decreetgever beoogde immers, enerzijds, naar aanleiding van de energiecrisis huurders te beschermen tegen buitensporige kosten en, anderzijds, verhuurders te stimuleren energiebesparende werkzaamheden uit te voeren, teneinde het huurwoningpatrimonium te verduurzamen in het licht van de klimaatdoelstellingen van het Vlaamse Gewest en de Europese Unie. Het betoog van de verzoekende partijen dat de eerste doelstelling niet langer actueel zou zijn, kan niet worden gevolgd. De decreetgever diende snel te handelen om de energiecrisis het hoofd te bieden. Uit cijfers van de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas blijkt dat in het tweede semester van 2022 het prijsniveau van elektriciteit en gas ver boven het niveau van 2020 lag. Uit cijfers van de Vlaamse Energieregulator blijkt dat in mei 2023 de gemiddelde marktprijs voor energie slechts met 13 % was gedaald ten opzichte van hetzelfde tijdstip een jaar eerder. Die prijs ligt nog steeds 35 % hoger dan in mei 2021.

De Vlaamse Regering vervolgt dat het energielabel van de verhuurde woning een objectief criterium van onderscheid vormt. Er kan eenvoudig worden nagegaan of een verhuurder over een energieprestatiecertificaat beschikt en wat het energielabel is. De bewering van de verzoekende partijen dat het energieprestatiecertificaat onduidelijk is voor particulieren en dat de berekeningsmethode gebreken vertoont, houdt geen verband met het objectieve karakter van het criterium van onderscheid. Het Hof gaat bovendien enkel het objectieve karakter na van het criterium van onderscheid zelf, te dezen het energielabel, en niet van de eventuele onderliggende criteria, zoals de berekeningsmethode van dat label. De verzoekende partijen maken in elk geval niet aannemelijk dat die berekeningsmethode niet objectief is. Die methode is vastgelegd in een gedetailleerd regelgevend kader en is wetenschappelijk onderbouwd. Evenmin is het relevant dat de berekeningsmethode in het verleden reeds is gewijzigd, of dat de precieze energiescore in de praktijk kan verschillen afhankelijk van de energiedeskundige die de berekening heeft gemaakt.

De Vlaamse Regering is van mening dat het ten aanzien van de doelstelling het aanbod van betaalbare woningen te waarborgen pertinent is om, afhankelijk van de energiezuinigheid van de woning, in een beperking te voorzien van de mogelijkheid om de huurprijs te indexeren. Het gaat om een maatregel die is genomen in een crisisperiode, die wordt gekenmerkt door een hoge inflatie en stijgende energieprijzen. Indien via de automatische indexering ook de huurprijs werd aangepast aan de sterk gestegen kosten van levensonderhoud, zouden de huurders tweemaal worden getroffen. Sociaalwetenschappelijk onderzoek toont overigens aan dat voornamelijk financieel kwetsbare huurders zijn gehuisvest in woningen met slechte energieprestaties. De totale woonkosten nemen bovendien een veel groter deel van het besteedbaar inkomen in beslag van huurders op de private woningmarkt dan van eigenaars en sociale huurders.

De mate van energiezuinigheid vormt volgens de Vlaamse Regering eveneens een pertinent criterium ten aanzien van de doelstelling om de energieprestaties van het huurwoningpatrimonium in Vlaanderen te bevorderen, en dus de Vlaamse en Europese klimaatdoelstellingen te behalen. Private verhuurders hebben onvoldoende prikkels om de nodige investeringen te doen om de huurwoningen energiezuinig te maken. Als gevolg daarvan is de nood aan energetische renovaties aanzienlijk hoger voor private huurwoningen. In dat verband garandeert de toepassing van een correctiefactor, overeenkomstig artikel 4 van het bestreden decreet, dat de verhuurders ook op langere termijn ertoe worden aangezet energiebesparende werkzaamheden uit te voeren. Het Vlaamse Gewest voorziet daarvoor trouwens in verschillende premies en goedkope leningen.

Volgens de Vlaamse Regering houdt de argumentatie van de verzoekende partijen ter weerlegging van de pertinentie van de maatregel hoofdzakelijk verband met de berekeningsmethode van de energiescore. In werkelijkheid hebben die grieven betrekking op de regeling inzake de energieprestatiecertificaten, zoals opgenomen in het decreet van het Vlaamse Gewest van 8 mei 2009 « houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid » en in het besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 « houdende algemene bepalingen over het energiebeleid ». Het Hof is niet bevoegd om, in het kader van dat beroep, de grondwettigheid van die regeling te onderzoeken. De verzoekende partijen tonen bovendien niet aan dat de vermeende gebreken in die berekeningsmethode afbreuk doen aan het pertinente karakter van het energielabel als criterium van onderscheid. De energiescore betreft weliswaar het theoretische energieverbruik, maar zulks laat toe de energieprestaties van gebouwen te vergelijken en abstractie te maken van het gedrag van de bewoners. Het is daarnaast onvermijdelijk dat de berekeningsmethode rekening houdt met standaardwaarden. Het energieprestatiecertificaat is bedoeld als een laagdrempelig instrument dat op grote schaal kan worden toegepast en relatief snel beschikbaar is. De decreetgever mocht een afweging maken tussen wetenschappelijke nauwkeurigheid en praktische haalbaarheid. De keuzes die zijn gemaakt bij de vaststelling van de criteria van het energieprestatiecertificaat gaan de ruime beoordelingsbevoegdheid van de decreetgever niet te buiten.

Het feit dat sommige verhuurders niet wettelijk verplicht zijn over een energieprestatiecertificaat te beschikken, belet de decreetgever niet om ook van die verhuurders te eisen dat zij een dergelijk certificaat laten opstellen om aanspraak te maken op een indexering van de huurprijs, aldus de Vlaamse Regering. De kostprijs om een energieprestatiecertificaat te laten opstellen is niet buitensporig hoog. Evenmin is het relevant dat het bij sommige woningen vanwege de stedenbouwkundige voorschriften onmogelijk zou zijn de vereiste renovatiewerken uit te voeren, zoals de verzoekende partijen aanvoeren. Voor verschillende energiebesparende werkzaamheden is geen omgevingsvergunning vereist. Wat het argument betreft dat het in een mede-eigendom veel tijd vergt om de instemming van een tweederdemeerderheid van de mede-eigenaars te verkrijgen, wijst de Vlaamse Regering erop dat het in appartementen meestal zal volstaan om werken uit te voeren aan de privatieve delen. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de bestreden maatregel verhuurders ertoe zou aanzetten hun woning te verkopen in plaats van te renoveren, zal de nieuwe eigenaar hoe dan ook verplicht zijn binnen de vijf jaar een energielabel D te behalen. Er kan trouwens worden aangenomen dat de verkoopprijs rekening houdt met de kostprijs van de daarvoor uit te voeren werken.

Meer in het algemeen beklemtoont de Vlaamse Regering dat de decreetgever niet met de bijzonderheden van elk geval rekening dient te houden. Het pertinentievereiste gaat niet zover dat de decreetgever moet aantonen dat de bestreden maatregel elke individuele verhuurder aanzet tot renovatie. De bestreden maatregel maakt overigens deel uit van een ruimer pakket van maatregelen die ertoe strekken de energieprestaties van woningen in Vlaanderen te verbeteren.

De bestreden maatregel heeft ten slotte geen onevenredige gevolgen voor de verhuurders. Die maatregel betreft uitsluitend de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurprijs te indexeren, maar heeft geen invloed op de nominale waarde van de huurprijs. De bestreden maatregel is daarnaast in de tijd beperkt, geldt uitsluitend voor woningen die de huurder tot hoofdverblijfplaats strekken, en is niet van toepassing op woningen met een gunstig energielabel. Voor woningen met een energielabel D blijft de indexering van de huurprijs mogelijk, zij het slechts voor de helft. Tot slot kan de verhuurder een beroep doen op verschillende steunmaatregelen om de woning energetisch te renoveren, en kan de huurprijs worden herzien nadat de energiebesparende werkzaamheden werden uitgevoerd, overeenkomstig artikel 35, § 2, van het Vlaams decreet van 9 november 2018 « houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan » (hierna: het Vlaams Woninghuurdecreet).

A.6.3. De Vlaamse Regering is van mening dat ook de identieke behandeling van huurders, ongeacht hun financiële situatie, redelijk verantwoord is. Gelet op de context van de energiecrisis en op de tweeledige doelstelling van de bestreden regeling, kan het de decreetgever niet worden verweten dat hij geen rekening heeft gehouden met het inkomen en met de berekeningswijze van de energielasten van elke huurder. Wat betreft de doelstelling om de energiezuinigheid van de Vlaamse huurwoningen te verhogen, is de financiële situatie van de huurder hoe dan ook niet van belang. Daarenboven diende de decreetgever snel te handelen, en mocht hij redelijkerwijze ervan uitgaan dat huurders in het algemeen de werkelijke kosten en lasten betalen. In geval van de huur van tot hoofdverblijfplaats bestemde woningen is het, in tegenstelling tot wat bijvoorbeeld het geval is bij de huur van studentenkamers, uitzonderlijk dat de huurder een forfaitaire vergoeding betaalt voor energie. In zoverre er toch een forfaitaire vergoeding werd overeengekomen, is het niet uitgesloten dat het om een relatief hoge vergoeding gaat. In voorkomend geval staat het de verhuurder vrij om aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten te vragen, dan wel de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten, overeenkomstig artikel 36, § 3, van het Vlaams Woninghuurdecreet.

A.6.4. Volgens de Vlaamse Regering is er evenmin sprake van een discriminatie tussen, enerzijds, huurders met een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats en, anderzijds, huurders met een huurovereenkomst voor de huisvesting van studenten, een medehuurovereenkomst of een sociale huurovereenkomst.

De Vlaamse Regering wijst erop dat de bestreden maatregel wel degelijk geldt voor medehuurovereenkomsten. Luidens artikel 2 van het bestreden decreet is dat decreet onder meer van toepassing op de huurcontracten die vallen onder titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Ook medehuurovereenkomsten vallen onder die titel.

Het verschil in behandeling tussen huurders met een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats en huurders met een huurovereenkomst voor de huisvesting van studenten wordt volgens de Vlaamse Regering verantwoord door het feit dat studenten per definitie niet hun hoofdverblijfplaats hebben in het gehuurde goed. Daardoor mocht de decreetgever ervan uitgaan dat de stijging van de energieprijzen ten aanzien van studenten niet in dezelfde mate het recht op behoorlijke huisvesting in het gedrang dreigde te brengen. Bovendien worden huurovereenkomsten voor studentenkamers voor een kortere periode gesloten, zodat er doorgaans geen sprake is van een indexering van de huurprijs. De Vlaamse Regering benadrukt eveneens dat bij de verhuring van een studentenkamer meestal een forfaitaire vergoeding wordt afgesproken voor het energieverbruik, en dat studentenkamers een beperkte oppervlakte hebben, waardoor de stijging van de energieprijzen een kleinere impact heeft.

Het verschil in behandeling tussen private en sociale huurders wordt volgens de Vlaamse Regering verantwoord door het feit dat, in geval van sociale woninghuur, verschillende andere maatregelen bestaan om de woonkosten betaalbaar te houden, met als gevolg dat die kosten voor sociale huurders een beperkter aandeel van het totale budget in beslag nemen. Zo is de sociale huurprijs afhankelijk van het referentie-inkomen van de huurder en geniet de sociale huurder verschillende kortingen. Daarnaast maakt een groot aantal sociale huurders aanspraak op het sociaal tarief voor energie. De decreetgever mocht bijgevolg ervan uitgaan dat de sociale huurders reeds voldoende waren beschermd tegen de stijging van de energieprijzen. Daarenboven heeft de decreetgever andere en verregaandere maatregelen genomen om de energetische prestaties van de sociale huurwoningen te bevorderen.

Zo zijn de woonmaatschappijen verplicht een onderhouds- en renovatieplanning op te maken en dienen zij in te staan voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het sociaal woningpatrimonium.

A.6.5. Ook de gelijke behandeling van verhuurders, naargelang hun energieprestatiecertificaat dateert van vóór of na 2019, is niet in strijd met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, aldus de Vlaamse Regering. De verhuurders met een energieprestatiecertificaat dat niet het energielabel vermeldt, kunnen eenvoudig nagaan met welk energielabel de op het certificaat vermelde energiescore overeenstemt. Evenmin is het relevant dat de berekeningsmethode van de energiescore doorheen de jaren is verstrengd. Een verschil in behandeling tussen situaties die elkaar opvolgen in de tijd, kan immers geen aanleiding geven tot een discriminatie.

A.6.6. Wat betreft het verschil in behandeling tussen huurders en verhuurders, wijst de Vlaamse Regering op de objectieve verschillen tussen de beide categorieën van personen op financieel vlak. In tegenstelling tot de verhuurders worden de huurders tweemaal getroffen door de hoge inflatie, in zoverre daardoor zowel de energiekosten als de huurprijs zullen stijgen. De huurder heeft niet de mogelijkheid om zelf de energie-efficiëntie van de woning te verbeteren. De verhuurder beschikt per definitie over een andere hoofdverblijfplaats en bevindt zich daardoor in een financieel sterkere positie dan de huurder. Bovendien vormt het verhuren van woningen een economische activiteit. De nadelen die de verhuurders ondervinden als gevolg van de bestreden regeling, vallen onder het normale bedrijfsrisico van een dergelijke activiteit. Overigens raken de bestreden bepalingen niet aan de nominale waarde van de huurprijs, maar enkel aan de mogelijkheid tot indexering. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de bestreden regeling alle verhuurders gelijk behandelt, merkt de Vlaamse Regering op dat het binnen de beoordelingsbevoegdheid van de decreetgever valt om de private woninghuurprijzen afhankelijk te maken van de energieprestatie van de woning en niet van de financiële situatie van de individuele verhuurder.

A.6.7. Het verschil in behandeling tussen verhuurders van woningen met een energielabel D dan wel met een energielabel E of F, is volgens de Vlaamse Regering eveneens redelijk verantwoord. Door een gedeeltelijke huurindexering toe te laten voor woningen met een energielabel D, worden ook verhuurders met een beperkt renovatiebudget ertoe aangespoord bepaalde energetische ingrepen te doen.

A.7.1. De Waalse Regering is van mening dat het tweede middel niet ontvankelijk is, in zoverre de verzoekende partijen niet duidelijk uiteenzetten welke categorieën van personen met elkaar moeten worden vergeleken.

A.7.2. In elk geval is het tweede middel volgens de Waalse Regering niet gegrond, om grotendeels dezelfde redenen als die welke zijn uiteengezet door de Vlaamse Regering. De Waalse Regering benadrukt het fundamentele karakter van het recht op een behoorlijke huisvesting, zoals gewaarborgd bij onder meer artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet. De bevoegde wetgevers dienen dat recht niet alleen te eerbiedigen, maar zij dienen het ook te beschermen en ten uitvoer te leggen door zelf maatregelen te nemen. De Waalse Regering verwijst naar cijfers van het Belgische statistiekbureau, waaruit blijkt dat de inflatie in oktober 2022 het hoogste niveau had bereikt sinds juni 1975. Die stijging was het gevolg van de evolutie van de energieprijzen.

Verder merkt de Waalse Regering op dat verschillende kritieken van de verzoekende partijen in werkelijkheid zijn gericht tegen de regeling inzake het energieprestatiecertificaat, die haar grondslag vindt in de richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 « betreffende de energieprestatie van gebouwen (herschikking) ». Die kritieken hebben niets te maken met de bestreden bepalingen en kunnen bijgevolg niet worden beoordeeld in het kader van het onderhavige beroep.

De Waalse Regering merkt eveneens op dat de verzoekende partijen in het middel een groot aantal specifieke verschillen in behandeling en identieke behandelingen aanhalen. Het is evenwel onmogelijk voor de decreetgever om rekening te houden met alle verschillen in behandeling en identieke behandelingen die een maatregel in het leven zou kunnen roepen, laat staan dat hij die uitdrukkelijk zou kunnen verantwoorden in de parlementaire voorbereiding. De decreetgever kan geen rekening houden met de bijzonderheden van elk gegeven geval.

Wat het verschil in behandeling betreft tussen verhuurders en huurders, meent de Waalse Regering dat er geen sprake is van vergelijkbare categorieën van personen. In zoverre de verzoekende partijen het verschil in behandeling bekritisieren tussen verhuurders naargelang zij een eengezinswoning of een appartement verhuren, hebben hun kritieken in werkelijkheid betrekking op het stelsel van de mede-eigendom en niet op de bestreden bepalingen.

A.7.3. Wat het verschil in behandeling betreft tussen, enerzijds, huurders met een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats en, anderzijds, huurders met een huurovereenkomst voor de huisvesting van studenten of een medehuurovereenkomst, gedraagt de Waalse Regering zich naar de wijsheid van het Hof.

Ten aanzien van het derde middel

A.8.1. Het derde middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel. Dat middel bestaat uit twee onderdelen.

A.8.2. In het eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een sanctie opleggen aan eigenaars-verhuurders van een woning met een energielabel D, E of F, terwijl aan eigenaars die hun onroerend goed zelf bewonen, geen sanctie wordt opgelegd wanneer dat onroerend goed niet het vereiste energielabel behaalt. De bestreden bepalingen gaan verder dan de maatregelen opgenomen in het Vlaams energie- en klimaatplan 2021-2030 en in de door de Vlaamse Regering op 5 november 2021 goedgekeurde visienota « Bijkomende maatregelen klimaat », volgens welke pas vanaf 2040 appartementen en woningen in gesloten bebouwing over een energielabel C, en appartementen en woningen in (half)open bebouwing over een energielabel D zullen moeten beschikken. In het licht daarvan konden eigenaars-verhuurders ervan uitgaan dat zij over een langere termijn zouden beschikken om de energieprestatie van hun onroerend goed te verbeteren. De bestreden bepalingen verplichten de eigenaars-verhuurders, in tegenstelling tot de eigenaars-bewoners, ertoe op korte termijn ingrijpende werkzaamheden uit te voeren, hetgeen zij niet konden voorzien en vaak ook niet haalbaar is.

De verzoekende partijen merken op dat het verweer van de Vlaamse Regering niet cijfermatig is onderbouwd. Dat verweer gaat bovendien ervan uit dat de verhuurders niet ertoe worden aangezet om energiebesparende werkzaamheden uit te voeren, maar houdt geen rekening met de mogelijkheid voor de verhuurder om na de uitvoering van zulke werkzaamheden een herziening van de huurprijs te vragen, overeenkomstig artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Teneinde de Vlaamse klimaatdoelstellingen te behalen, zou het Vlaamse Gewest in de eerste plaats de eigenaars-bewoners ertoe moeten aanzetten energetische investeringen te doen.

A.8.3. In het tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat verhuurders pas sinds 1 januari 2009 een energieprestatiecertificaat dienen voor te leggen bij het te huur aanbieden van een woning, waardoor bepaalde verhuurders niet verplicht zijn over een dergelijk certificaat te beschikken. De bestreden maatregel benadeelt zulke verhuurders, hoewel zij rechtmatig ervan konden uitgaan dat zij niet over een energieprestatiecertificaat dienden te beschikken. Daardoor roepen de bestreden bepalingen eveneens een identieke behandeling in het leven van, enerzijds, verhuurders die niet over een energieprestatiecertificaat beschikken omdat zij daartoe niet verplicht zijn en, anderzijds, verhuurders die in strijd met een wettelijke verplichting geen energieprestatiecertificaat hebben laten opstellen.

A.9.1. De Vlaamse Regering is van mening dat het derde middel niet gegrond is. De bestreden bepalingen zijn niet in strijd met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel. De Vlaamse Regering herinnert eraan dat het aan de decreetgever staat, wanneer hij beslist nieuwe regelgeving in te voeren, te beoordelen of het noodzakelijk of opportuun is die beleidswijziging vergezeld te doen gaan van overgangsmaatregelen. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is slechts geschonden indien de overgangsregeling of de ontstentenis daarvan tot een verschil in behandeling leidt waarvoor geen redelijke verantwoording bestaat of indien aan het vertrouwensbeginsel, dat nauw is verbonden met het rechtszekerheidsbeginsel, op buitensporige wijze afbreuk wordt gedaan.

A.9.2. Wat het eerste onderdeel betreft, meent de Vlaamse Regering dat het redelijk verantwoord is om eigenaars van een woning verschillend te behandelen naargelang zij die woning verhuren of zelf bewonen. In tegenstelling tot eigenaars-bewoners, worden eigenaars-verhuurders immers te weinig ertoe aangezet om hun woning energetisch te renoveren, aangezien het in de eerste plaats de huurder is die daarvan het voordeel geniet, namelijk een vermindering van de energiekosten. De decreetgever mocht in dat verband van mening zijn dat een onmiddellijk ingrijpen noodzakelijk was, gelet op de uitzonderlijke omstandigheden van de energiecrisis. Indien de verhuurders ruim op voorhand op de hoogte waren gebracht van de bestreden regeling, zouden zij de kans hebben gehad om vóór de inwerkingtreding ervan de huurprijs alsnog te indexeren. Het Vlaamse Gewest heeft overigens reeds verschillende andere maatregelen genomen om ook de eigenaars-bewoners ertoe aan te zetten energiebesparende werkzaamheden uit te voeren.

Volgens de Vlaamse Regering valt niet in te zien waarom verhuurders rechtmatig erop konden vertrouwen dat de vereisten met betrekking tot de energiezuinigheid van de huurwoningen ongewijzigd zouden blijven. Om de Europese en Vlaamse klimaatdoelstellingen te bereiken, is het noodzakelijk het aantal woningen dat wordt gerenoveerd te verhogen. Het Vlaams energie- en klimaatplan 2021-2030 kon bij de verhuurders van weinig energiezuinige woningen niet de rechtmatige verwachting wekken dat de daarin opgenomen doelstellingen en streefcijfers inzake de renovatie van gebouwen niet door de decreetgever zouden kunnen worden aangescherpt of verijnd. De nationale energie- en klimaatplannen passen in het kader van de verplichtingen die aan de lidstaten van de Europese Unie zijn opgelegd, overeenkomstig de verordening (EU) 2018/1999 van het Europees Parlement en de Raad van 11 december 2018 « inzake de governance van de energie-unie en van de klimaatactie, tot wijziging van Verordeningen (EG) nr. 663/2009 en (EG) nr. 715/2009 van het Europees Parlement en de Raad, Richtlijnen 94/22/EG, 98/70/EG, 2009/31/EG, 2009/73/EG, 2010/31/EU, 2012/27/EU en 2013/30/EU van het Europees Parlement en de Raad, Richtlijnen 2009/119/EG en (EU) 2015/652 van de Raad, en tot intrekking van Verordening (EU) nr. 525/2013 van het Europees Parlement en de Raad ». Zulke plannen zijn in de eerste plaats bestemd voor de Europese Commissie. Individuele rechtsonderhorigen kunnen daaraan geen rechten ontleen. Het staat de decreetgever vrij om nu reeds maatregelen te nemen die toelaten de energie- en klimaatdoelstellingen op lange termijn te bereiken.

A.9.3. Wat het tweede onderdeel betreft, erkent de Vlaamse Regering dat de verhuurders die een woninghuurovereenkomst hebben afgesloten vóór 1 januari 2009, niet verplicht zijn over een energieprestatiecertificaat te beschikken. Dat belet de decreetgever echter niet om die verhuurders ertoe aan te zetten om toch een dergelijk certificaat te laten opstellen. Een energieprestatiecertificaat kan relatief snel en goedkoop worden opgesteld. Hoe dan ook kunnen de voormelde verhuurders ervan uitgaan dat zij in de toekomst een energieprestatiecertificaat zullen moeten laten opstellen, bijvoorbeeld wanneer zij de woning opnieuw te huur wensen aan te bieden. Tot slot maakt het, wat de bescherming van de huurder betreft, geen verschil of de huurovereenkomst van vóór of na 1 januari 2009 dateert.

A.10. De Waalse Regering is van mening dat het derde middel niet gegrond is. Wat het eerste onderdeel betreft, meent de Waalse Regering dat de eigenaars-bewoners en de eigenaars-verhuurders niet voldoende vergelijkbaar zijn ten aanzien van de sociaaleconomische doelstellingen van de bestreden maatregel. Die maatregel is daarnaast genomen in uitzonderlijke en onvoorzienbare omstandigheden, en heeft een tijdelijk karakter. Rekening houdend met die elementen doet de bestreden maatregel geen afbreuk aan de rechtmatige verwachtingen van de betrokken verhuurders. Wat het tweede onderdeel betreft, beogen de verzoekende partijen volgens de Waalse Regering dat de decreetgever een sanctie zou opleggen aan de eigenaars die niet over een energieprestatiecertificaat beschikken op het ogenblik dat zij hun onroerend goed te huur aanbieden. Een dergelijke sanctie bestaat echter reeds.

Ten aanzien van het vierde middel

A.11. Het vierde middel 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 (hierna : het Eerste Aanvullend Protocol).

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden bepalingen een inmenging vormen in het recht op het ongestoord genot van eigendom. De bestreden bepalingen hebben immers de legitieme verwachting van de betrokken verhuurders geschonden dat zij de huurprijs zouden kunnen indexeren. Die inmenging wordt niet verantwoord door een vereiste van algemeen belang. In elk geval zijn de gevolgen van de bestreden regeling onevenredig ten aanzien van de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen. De nadelen die die regeling met zich meebrengt voor de verhuurders, staan niet in verhouding tot de voordelen voor de huurders. De verhuurders worden evengoed geconfronteerd met verschillende kostenstijgingen, terwijl de huurders slechts in beperkte mate worden getroffen door de energiecrisis, in zoverre zij bijvoorbeeld een loonindexering genieten of louter een forfaitaire kost betalen voor hun energieverbruik. De decreetgever heeft de financiële lasten van de energiecrisis volledig bij de verhuurders gelegd. Aldus verbreekt de decreetgever het evenwicht tussen de huurders en de verhuurders, zoals ook blijkt uit hetgeen de verzoekende partijen hebben uiteengezet met betrekking tot het tweede en het derde middel. Bovendien heeft de decreetgever niet in een overgangperiode voorzien, waardoor de betrokken verhuurders zich niet aan de bestreden regeling hebben kunnen aanpassen. Verhuurders konden niet voorzien dat zij over een energieprestatiecertificaat zouden moeten beschikken, dan wel dat zij nu reeds bepaalde energiedoelstellingen zouden moeten behalen.

A.12. De Vlaamse Regering is van mening dat het vierde middel niet gegrond is. Zij wijst erop dat de bestreden maatregel niet leidt tot een vermindering van de nominale waarde van de huurprijs. Die maatregel heeft slechts een tijdelijke vermindering van de koopkracht van de verhuurder als gevolg. Aldus kan de bestreden maatregel niet als een onteigening of een eigendomsberoving worden beschouwd. Hoogstens gaat het om een regeling van het gebruik van de eigendom in de zin van artikel 1, tweede alinea, van het Eerste Aanvullend Protocol.

Volgens de Vlaamse Regering bestaat er een redelijk verband van evenredigheid tussen de beperking van de huurindexering en de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen, om grotendeels dezelfde redenen als die welke zijn uiteengezet ter weerlegging van het tweede en het derde middel. De Vlaamse Regering beklemtoont bovendien dat het recht op behoorlijke huisvesting een grondrecht is, dat wordt gewaarborgd bij artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet en artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten. Hetzelfde geldt voor het recht op bescherming van de gezondheid en het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu, zoals gewaarborgd bij artikel 23, derde lid, 2° en 4°, van de Grondwet. Artikel 23, tweede lid, van de Grondwet verplicht de verschillende wetgevers, bij het waarborgen van de economische, sociale en culturele rechten, rekening te houden met de overeenkomstige plichten van de burgers. Daarnaast verplicht artikel 7bis van de Grondwet de gewesten bij de uitoefening van hun bevoegdheden de doelstellingen na te streven van een duurzame ontwikkeling in de sociale, economische en milieugebonden aspecten ervan, waartoe in het bijzonder de strijd tegen de opwarming van het klimaat behoort.

A.13. De Waalse Regering is van mening dat het vierde middel niet gegrond is, om grotendeels dezelfde redenen als die welke zijn uiteengezet door de Vlaamse Regering.

Ten aanzien van de handhaving van de gevolgen

A.14. De Vlaamse Regering vraagt om, in geval van een vernietiging, de gevolgen van de bestreden bepalingen te handhaven overeenkomstig artikel 8, derde lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof. De terugwerkende kracht van de vernietiging zou tot rechtsonzekerheid en financiële moeilijkheden leiden voor de huurders ten aanzien van wie de huurprijs, als gevolg van de bestreden bepalingen, niet of slechts gedeeltelijk kon worden geïndexeerd.

A.15. De verzoekende partijen zijn van mening dat er geen reden is om in te gaan op het verzoek tot handhaving van de gevolgen. De Vlaamse Regering toont niet aan dat een niet in de tijd gemoduleerde vernietiging een risico inhoudt op verstoring van de rechtsorde.

- B -

Ten aanzien van het bestreden decreet en de context ervan

B.1. Het beroep tot vernietiging is gericht tegen het decreet van het Vlaamse Gewest van 3 oktober 2022 « tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten » (hierna : het bestreden decreet). Dat decreet voorziet in een beperking van de mogelijkheid om de huurprijzen te indexeren van woningen zonder energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat met een energielabel D, E of F.

B.2.1. Een energieprestatiecertificaat is « een certificaat waarin het resultaat is vermeld van de berekening van de totale energie-efficiëntie van een gebouw, uitgedrukt in een of meer

numerieke indicatoren » (artikel 1.1.3, 43°, van het decreet van het Vlaamse Gewest van 8 mei 2009 «houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid », hierna : het Energiedecreet). Een dergelijk certificaat wordt opgesteld door een energiedeskundige, die is erkend volgens de procedure bepaald door de Vlaamse Regering (artikelen 1.1.3, 39°, en 10.1.2 van het Energiedecreet).

Artikel 11.2.1 van het Energiedecreet bepaalt :

« § 1. De Vlaamse Regering kan de eigenaars, de houders van een zakelijk recht of gebruikers van een gebouw opleggen dat het gebouw over een energieprestatiecertificaat moet beschikken. [...]

Het energieprestatiecertificaat bevat referentiewaarden op basis waarvan de energieprestaties van het gebouw kunnen worden beoordeeld en vergeleken met die van andere gebouwen. In het energieprestatiecertificaat worden ook aanbevelingen opgenomen voor de kostenefficiënte verbetering van de energieprestatie van het gebouw of tips voor goed gebruikersgedrag.

De Vlaamse Regering bepaalt de berekeningsmethode, de verdere inhoud en de vorm van het energieprestatiecertificaat.

De Vlaamse Regering kan ook nadere regels vastleggen voor de labeling van gebouwen. De Vlaamse Regering kan daarbij ook bepalen dat gebouwen een minimaal energieprestatielabel moeten behalen. De Vlaamse Regering kan daarbij een onderscheid maken naar type van gebouw.

De geldigheidsduur van een energieprestatiecertificaat kan niet langer zijn dan tien jaar. De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin een energieprestatiecertificaat kan worden ingetrokken of aangepast.

§ 2. [...]

§ 3. Elke verkoper, verhuurder, erfpachtgever, opstalgever, houder van een zakelijk recht, en ook de opdrachthouder, lasthebber of gevolmachtigde, vermeldt de volgende gegevens in alle commerciële advertenties die hij plaatst of laat plaatsen voor de verkoop of verhuur van een gebouw of de vestiging van een zakelijk recht erop, dat conform paragraaf 1 over een energieprestatiecertificaat beschikt :

1° de energiescore of het label, bepaald op basis van de energiescore, zoals vermeld op het energieprestatiecertificaat;

2° het aandeel hernieuwbare energie of het label, bepaald op basis van het aandeel hernieuwbare energie, zoals vermeld op het energieprestatiecertificaat;

3° de unieke code van het energieprestatiecertificaat of het adres van het gebouw ».

De Vlaamse Regering kan daarnaast « de personen, vermeld in artikel 11.2.1, § 1, eerste lid, verplichten om bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst een geldig energieprestatiecertificaat aan de huurder ter beschikking te stellen » (artikel 11.2.2, § 2, van het Energiedecreet).

B.2.2. Krachtens artikel 9.2.1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 « houdende algemene bepalingen over het energiebeleid » (hierna : het Energiebesluit) bevat het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen onder meer « de uitdrukking van de energieprestatie van het gebouw aan de hand van het kengetal residentieel met aanduiding van referentiewaarden » (artikel 9.2.1, § 1, eerste lid, 4^o). De minister bepaalt nadere regels voor de vorm en de inhoud van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen (artikel 9.2.1, § 1, tweede lid). De minister kan eveneens de berekeningsmethode bepalen voor de opmaak van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen (artikel 9.2.1, § 4, vierde lid). Het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar (artikel 9.2.1, § 5).

B.2.3. Artikel 73 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 « houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs » (hierna : het ministerieel besluit van 28 december 2018) bepaalt :

« Het energieprestatiecertificaat voor residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur, zoals gevoegd als bijlage 25 bij dit besluit, bevat de volgende onderdelen :

- 1^o de datum van opmaak van het energieprestatiecertificaat;
- 2^o de identificatie van de energiedeskundige;
- 3^o de gebouwspecifieke gegevens, zoals het adres en de bestemming;
- 4^o de uitdrukking van de energieprestatie van het gebouw aan de hand van het kengetal en een label van A+ tot F, met aanduiding van referentiewaarden;
- 5^o de unieke code;
- 6^o de aanbevelingen voor een kosteneffectieve verbetering van de energieprestatie van het gebouw, indien van toepassing.

Het label van het energieprestatiecertificaat wordt aangeduid met volgende kleurcodes :

1° A+ : donkergroen

2° A : groen

3° B : lichtgroen

4° C : geel

5° D : lichtoranje

6° E : oranje

7° F : rood

De labels van het energieprestatiecertificaat, vermeld in het tweede lid, hebben volgende grenswaarden :

F > 500 kWh/(m ² jaar)
500 kWh/(m ² jaar) >= E > 400 kWh/(m ² jaar)
400 kWh/(m ² jaar) >= D > 300 kWh/(m ² jaar)
300 kWh/(m ² jaar) >= C > 200 kWh/(m ² jaar)
200 kWh/(m ² jaar) >= B > 100 kWh/(m ² jaar)
100 kWh/(m ² jaar) >= A > 0 kWh/(m ² jaar)
0 kWh/(m ² jaar) >= A+

[...] ».

B.2.4. De voormelde regeling met betrekking tot het energieprestatiecertificaat past in het kader van de omzetting van de richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 « betreffende de energieprestatie van gebouwen (herschikking) ». Artikel 11, lid 1, van die richtlijn bepaalt dat de lidstaten « de nodige maatregelen [nemen] om een systeem van energieprestatiecertificaten voor gebouwen op te zetten » en dat « het energieprestatiecertificaat [...] naast de energieprestatie van een gebouw ook referentiewaarden [bevat], zoals minimumeisen inzake energieprestatie, zodat de eigenaars of huurders van het gebouw of van een gebouwunit de energieprestatie ervan kunnen vergelijken en beoordelen ».

Krachtens artikel 2*bis*, lid 1, van die richtlijn, ingevoegd bij de richtlijn (EU) 2018/844 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 « tot wijziging van Richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen en Richtlijn 2012/27/EU betreffende

energie-efficiëntie » « stelt [elke lidstaat] een langetermijnrenovatiestrategie vast om ertoe bij te dragen dat vóór het einde van 2050 het nationale bestand van zowel openbare als particuliere al dan niet voor bewoning bestemde gebouwen tot een in hoge mate energie-efficiënt en koolstofvrij gebouwenbestand is gerenoveerd en de kosteneffectieve transformatie van bestaande gebouwen in bijna-energieneutrale gebouwen wordt bevorderd ».

B.3.1. Het bestreden decreet is van toepassing op de huurovereenkomsten die vallen onder de toepassing van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het oud Burgerlijk Wetboek of van titel II van het Vlaams decreet van 9 november 2018 « houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan » (hierna : het Vlaams Woninghuurdecreet), en die in werking zijn getreden vóór 1 oktober 2022 (artikel 2 van het bestreden decreet). Het gaat om de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen.

B.3.2. Artikel 3 van het bestreden decreet bepaalt :

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

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

Die bepaling heeft uitwerking met ingang van 1 oktober 2022 (artikel 5 van het bestreden decreet).

B.3.3. Artikel 4 van het bestreden decreet bepaalt :

« § 1. Als het verhuurde goed een energieprestatiecertificaat heeft met een label D als vermeld in artikel 73 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de

certificering van aannemers en installateurs, wordt de huurprijs, verkregen uit de toepassing van artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek of artikel 34, § 2, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, vanaf 1 oktober 2023 vermenigvuldigd met een correctiefactor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die bepaling is in werking getreden op 1 oktober 2023 (artikel 5 van het bestreden decreet).

B.3.4. Artikel 2 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 7 oktober 2022 « tot wijziging van het decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten » (hierna : het decreet van 7 oktober 2022) heeft de eerste paragraaf van artikel 4 van het bestreden decreet gewijzigd, door het derde lid ervan op te heffen en het tweede lid ervan te vervangen als volgt :

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

Uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van 7 oktober 2022 blijkt dat de decreetgever daarmee beoogde een fout in de in artikel 4, § 1, vastgestelde correctiefactor recht te zetten. Initieel verwees die bepaling immers naar de indexatiecijfers van 2021 en 2022, in plaats van de indexatiecijfers van 2022 en 2023 (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2022-2023, nr. 1433/1, p. 2). Het Hof houdt rekening met die wijziging bij de beoordeling van het beroep.

B.3.5. De artikelen 3 en 4 van het bestreden decreet verwijzen naar artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek en artikel 34, § 2, van het decreet van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek 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 ».

Artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt :

« Indexatie

§ 1. Als de huurovereenkomst schriftelijk is gesloten, wordt de huurprijs eenmaal per huurjaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.

De aanpassing, vermeld in het eerste lid, wordt alleen gedaan als de belanghebbende partij daar schriftelijk om verzoekt. De aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

§ 2. De huurprijs wordt aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het indexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt, hierna het gezondheidsindexcijfer genoemd.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule :

Basishuurprijs x nieuwe indexcijfer/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 gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst of de huurprijs herziening is in werking getreden.

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

B.4.1. Luidens de parlementaire voorbereiding voorziet het bestreden decreet aldus in « een gedifferentieerd stelsel van tijdelijke bevrozing van de indexering van de huurprijzen », waarbij « de mogelijkheid tot indexatie wordt [...] gekoppeld aan het gerealiseerde energiepeil

van de huurwoning ». De mogelijkheid tot indexering van de huurprijs blijft behouden « voor de huurwoningen die een energiepeil A+, A, B of C hebben. Voor huurwoningen met energiepeil D wordt de indexeringsmogelijkheid gedurende één jaar beperkt tot 50 % (artikel 3, eerste lid). Voor huurwoningen met energiepeil E of F en voor huurwoningen waarvan het energiepeil niet bekend is, wordt elke mogelijkheid tot indexering gedurende één jaar uitgesloten (artikel 3, tweede lid) ».

Bovendien wordt, « om te vermijden dat de huurprijsindexatie na verloop van één jaar opnieuw ten volle speelt, [...] voor de woningen zonder EPC-label en voor woningen die over het label D, E of F beschikken, een tweede maatregel genomen. Die houdt in dat vanaf 1 oktober 2023 ter bescherming van de huurder rekening wordt gehouden met een correctiefactor ». Als gevolg van die correctiefactor houdt « de indexatie die de verhuurder kan vragen alleen rekening [...] met het indexatiecijfer van dat moment, zonder dat de gestegen index uit de periode 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 in aanmerking wordt genomen » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2022-2023, nr. 1427/1, pp. 2-3).

B.4.2. Met die maatregelen beoogde de decreetgever « de betaalbaarheid van het wonen te verzekeren en eigenaars aan te moedigen om de energetische prestaties van het huurwoningpatrimonium te verbeteren » (*ibid.*, p. 3).

De parlementaire voorbereiding vermeldt met betrekking tot die doelstellingen :

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

Bovendien is de voorgestelde maatregel proportioneel omdat hij alleen een impact heeft op huurwoningen met een EPC-label D, E en F, en op huurwoningen die geen EPC-label hebben. Tussen de huurwoningen met een EPC-label D enerzijds, en die met een EPC-label E en F wordt in eerste instantie verder nog een bijkomend onderscheid gemaakt. Voor huurwoningen met een label D wordt er gedurende één jaar hoogstens een beperking van de indexatie opgelegd. De huurprijs mag dus nog geïndexeerd worden, maar volgt niet het volledige gezondheidsindexcijfer » (*ibid.*, pp. 3-4).

Wat de doelstelling betreft het aanbod van betaalbare woningen te waarborgen, verwijst de parlementaire voorbereiding in het bijzonder naar de stijging van de inflatie en van de energieprijzen :

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

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

Zoals al is aangehaald, stijgen de energieprijzen voor elk huishouden, maar ook op dat vlak wegen de financiële lasten voor de huurders gemiddeld meer door. Onderzoek toont aan dat huurders meer gehuisvest zijn in kwalitatief minder goede woningen, waarvoor de energiekosten hoger oplopen (onder meer doordat die woningen een minder gunstig energetisch peil hebben). Dat grotere energieverbruik komt boven op de oplopende prijzen, wat doorweegt in het budget van de huurder. Bovendien zijn het vaak (financieel) kwetsbaardere huurders die in minder energiezuinige woningen terechtkomen » (*ibid.*, p. 2).

En :

« De oplopende inflatie en energiekosten hebben een drastische impact op de totale woonkosten, die voor veel huurders van energetisch niet-performante woningen de stabiliteit van hun woonsituatie kan aantasten. Een dergelijke uitzonderlijke en cumulerende situatie noodzaakt tot een onmiddellijk en adequaat optreden » (*ibid.*, p. 4).

Ten gronde

Wat betreft het eerste middel

B.5. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van artikel 6, § 1, IV, en VII, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (hierna : de bijzondere wet van 8 augustus 1980) en van de residuaire bevoegdheid van de federale overheid. Volgens de verzoekende partijen was niet het Vlaamse Gewest, maar de federale overheid bevoegd om de bestreden bepalingen aan te nemen.

B.6.1. Krachtens artikel 6, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 zijn de gewesten onder meer bevoegd voor :

« II. Wat het leefmilieu en het waterbeleid betreft :

1° De bescherming van het leefmilieu, onder meer die van de bodem, de ondergrond, het water en de lucht tegen verontreiniging en aantasting, alsmede de strijd tegen de geluidshinder;

[...] ».

« IV. Wat de huisvesting betreft :

1° de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid;

2° de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan ».

« VII. Wat het energiebeleid betreft :

De gewestelijke aspecten van de energie, en in ieder geval :

[...]

h) Het rationeel energieverbruik ».

B.6.2. Krachtens artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 « is alleen de federale overheid bevoegd voor : [...] 3° het prijs- en inkomensbeleid, met

uitzondering van de regeling van de prijzen in de aangelegenheden die tot de bevoegdheid van de gewesten en de gemeenschappen behoren, onder voorbehoud van hetgeen bepaald is in artikel 6, § 1, VII, tweede lid, *d*) ».

Artikel 6, § 1, VII, tweede lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bepaalt dat de federale overheid, wat het energiebeleid betreft, bevoegd is « voor de aangelegenheden die wegens hun technische en economische ondeelbaarheid een gelijke behandeling op nationaal vlak behoeven, te weten : [...] *d*) de tarieven, met inbegrip van het prijsbeleid, onverminderd de gewestelijke bevoegdheid inzake de tarieven bedoeld in het eerste lid, *a*) en *b*) ».

B.7. Voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, hebben de Grondwetgever en de bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden.

B.8. De bevoegdheid inzake woninghuur, bedoeld in artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, werd aan de gewesten overgedragen bij de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming (hierna : de bijzondere wet van 6 januari 2014).

Luidens de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 zijn de gewesten bevoegd « voor de specifieke regels betreffende de verhuring van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan », met inbegrip van de « specifieke regels voor huurcontracten [...] die kunnen afwijken van het federaal vastgestelde gemeen recht ». De bijzondere wetgever had de bedoeling om « de totaliteit van de specifieke regelen van de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen van goederen » over te dragen aan de gewesten, waarbij het onder meer gaat om de regels inzake « de verplichtingen en rechten van de verhuurder », « de verplichtingen en rechten van de huurder », « de staat van het verhuurde goed », « de renovatie », « de herstellingen en de uitvoering van bepaalde werken », « de vaststelling van de huurprijs, met inbegrip van de vaststelling van indicatieve prijzen, en de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud », « de vaststelling van kosten en lasten opgelegd aan de huurder » en « de herziening van de huurprijs, van de kosten en van de lasten » (*Parl. St.*, Senaat, 2012-2013, nr. 5-2232/1, pp. 82 tot 84).

B.9. Het indexcijfer van de consumptieprijzen is een economische basisindicator. Indexeringen gebeuren teneinde in de diverse beleidsdomeinen de evolutie van de consumptieprijzen te volgen. Een indexeringsmechanisme kan bijgevolg niet worden beschouwd als een aangelegenheid op zich maar wel als een instrument dat de wetgever en de decreetgever, elk wat hem betreft, kunnen hanteren, voor zover zij handelen binnen hun respectieve bevoegdheden. In dat opzicht bevestigt het voormelde artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 dat de gewesten en de gemeenschappen bevoegd zijn voor de regeling van de prijzen in de aangelegenheden die tot hun bevoegdheid behoren (zie ook *ibid.*, p. 99).

B.10. Het bestreden decreet voorziet, met betrekking tot huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen, in een beperking van de mogelijkheid om de huurprijs te indexeren, afhankelijk van de energieprestatie van de woning. Een dergelijke regeling past in het kader van de gewestelijke bevoegdheid inzake woninghuur, bedoeld in artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Zoals blijkt uit de in B.8 vermelde parlementaire voorbereiding, kunnen de gewesten op grond van die bevoegdheid specifieke regels aannemen betreffende de vaststelling van de huurprijs van voor bewoning bestemde goederen, in het bijzonder betreffende de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud. De gewesten mogen daarbij afwijken van de gemeenrechtelijke regeling inzake de indexering van de huurprijzen, zoals vastgesteld in artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek.

B.11. In de uitoefening van hun bevoegdheden dienen de gewesten evenwel het evenredigheidsbeginsel, dat inherent is aan elke bevoegdheidsuitoefening, in acht te nemen. Zij moeten derhalve erover waken dat zij de uitoefening van de federale bevoegdheden niet onmogelijk of overdreven moeilijk maken.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, maken de bestreden bepalingen de uitoefening van de residuaire bevoegdheid van de federale overheid inzake burgerlijk recht niet onmogelijk of overdreven moeilijk. De bestreden bepalingen doen geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de federale overheid om de gemeenrechtelijke regeling inzake huur vast te stellen. Die regeling blijft van toepassing op, enerzijds, de huurovereenkomsten die niet aan de gewesten zijn overgedragen en, anderzijds, de aspecten van de huurovereenkomsten die aan de gewesten zijn overgedragen, maar waarvoor de gewesten geen specifieke regels hebben aangenomen.

B.12. De verzoekende partijen zijn eveneens van mening dat de bestreden bepalingen inbreuk maken op de bevoegdheid van de federale overheid om, inzake energiebeleid, « de tarieven, met inbegrip van het prijsbeleid » te regelen (artikel 6, § 1, VII, tweede lid, *d*), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980). De omstandigheid dat de beperking van de mogelijkheid tot indexering van de huurprijs uitsluitend geldt ten aanzien van woningen die weinig energiezuinig zijn, heeft echter niet tot gevolg dat er wordt ingegrepen in de vaststelling van de tarieven inzake energie of van de prijzen die de afnemers betalen voor de levering van energie.

B.13. Het eerste middel is niet gegrond.

Wat betreft het tweede middel

B.14. Het tweede middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden bepalingen in strijd zijn met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, doordat zij meerdere verschillen in behandeling en identieke behandelingen in het leven roepen ten aanzien van verschillende categorieën van huurders en verhuurders.

B.15. In tegenstelling tot hetgeen de Waalse Regering aanvoert, kan wel degelijk uit het verzoekschrift worden afgeleid welke categorieën van personen, in het kader van de door de verzoekende partijen aangevoerde discriminaties, met elkaar dienen te worden vergeleken. Uit de memories van zowel de Vlaamse als de Waalse Regering blijkt overigens dat zij het tweede middel goed hebben begrepen en dus een dienstig verweer hebben kunnen voeren. Het tweede middel is bijgevolg ontvankelijk.

B.16. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen 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 betwiste 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.17. Het komt de decreetgever toe te oordelen in hoeverre het aangewezen is om, in het kader van zijn sociaaleconomisch beleid, maatregelen te nemen om het aanbod van betaalbare woningen te bevorderen en van de energie-efficiëntie van het woningpatrimonium. Hij beschikt ter zake over een ruime beoordelingsbevoegdheid. Wanneer de decreetgever voorziet in een beperking van de mogelijkheid tot huurindexering voor weinig energiezuinige woningen, valt het onder zijn beoordelingsbevoegdheid om te bepalen welke categorieën van huurders en verhuurders onder die maatregel ressorteren. Het Hof mag de daarbij gemaakte beleidskeuzes en de motieven die daaraan ten grondslag liggen, slechts afkeuren indien zij op een manifeste vergissing zouden berusten of indien zij onredelijk zouden zijn.

B.18. Ten eerste voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling in het leven roepen tussen, enerzijds, verhuurders van een woning met een energieprestatiecertificaat met een energielabel A+, A, B of C en, anderzijds, verhuurders van een woning zonder energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat met een energielabel D, E of F. De beperking van de mogelijkheid tot huurindexering geldt enkel ten aanzien van de laatste categorie van verhuurders. Volgens de verzoekende partijen steunt dat verschil in behandeling niet op een objectief criterium van onderscheid, en is het in elk geval niet redelijk verantwoord (eerste en tweede onderdeel van het tweede middel).

B.19.1. Krachtens artikel 73, eerste lid, van het ministerieel besluit van 28 december 2018 bevat het energieprestatiecertificaat voor residentiële gebouwen onder meer « de uitdrukking van de energieprestatie van het gebouw aan de hand van het kengetal en een label van A+ tot F, met aanduiding van referentiewaarden ». De energielabels worden aangeduid met kleurcodes (artikel 73, tweede lid), en worden bepaald op basis van het kengetal van de energieprestatie van de woning, door middel van een tabel met grenswaarden (artikel 73, derde lid). Het energielabel wordt dus bepaald op basis van het cijfermatige resultaat van de berekening van de energieprestatie van de woning, door een daartoe erkende energiedeskundige en op basis van een door de Vlaamse Regering en de bevoegde minister vastgestelde methode.

B.19.2. De verzoekende partijen bekritisieren in het bijzonder dat het energieprestatiecertificaat pas sinds de inwerkingtreding van het ministerieel besluit van 28 december 2018, op 1 januari 2019, het energielabel van de woning dient te vermelden. Daaruit zou volgen dat sommige verhuurders nog steeds over een energieprestatiecertificaat beschikken dat geen energielabel vermeldt, aangezien een energieprestatiecertificaat een geldigheidsduur heeft van tien jaar.

Oudere energieprestatiecertificaten die niet uitdrukkelijk een energielabel vermelden, bevatten echter in elk geval het kengetal van de energieprestatie van de woning (zie artikel 2, § 1, 4^o, van het inmiddels opgeheven ministerieel besluit van 13 juni 2008 « betreffende de vastlegging van de vorm en de inhoud van het model van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de verklaring op erewoord »). Voor zulke energieprestatiecertificaten kan het energielabel dus eenvoudig worden bepaald op basis van de tabel met grenswaarden die is opgenomen in artikel 73, derde lid, van het ministerieel besluit van 28 december 2018. Overigens beschikt een verhuurder steeds over de mogelijkheid om een nieuw energieprestatiecertificaat te laten opstellen.

B.19.3. Uit het bovenstaande volgt dat het in B.18 vermelde verschil in behandeling steunt op een objectief criterium van onderscheid, namelijk de vraag of de woning een energieprestatiecertificaat heeft, en zo ja, het label van dat certificaat. Voor het overige houden de kritieken van de verzoekende partijen geen verband met het objectief karakter van het energieprestatiecertificaat als criterium van onderscheid.

B.20. De verzoekende partijen betwisten eveneens dat een dergelijk criterium van onderscheid pertinent is ten aanzien van de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen.

Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding vermeld in B.4.2, beoogt de decreetgever met de bestreden regeling het aanbod van betaalbare woningen te waarborgen. Hij verwijst naar de hoge inflatie en naar de stijging van de energieprijzen, die zich na de eerste golven van de coronapandemie en naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne hebben voorgedaan. Daarnaast wenst de decreetgever eigenaars ertoe aan te moedigen de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren.

B.21.1. Wat de doelstelling betreft om het aanbod van betaalbare woningen te waarborgen, mocht de decreetgever ervan uitgaan dat de energiekosten in het algemeen hoger liggen in een woning waarvan het energielabel niet gekend is of met een energielabel D, E of F, dan in een woning met een energielabel A+, A, B of C. Het energielabel is een maatstaf voor de energiezuinigheid van de woning. Er kan worden aangenomen dat de gevolgen van de stijging van de energieprijzen het grootst zijn voor de huurders van woningen zonder een energieprestatiecertificaat of met een energielabel D, E of F, en dat bijgevolg uitsluitend die huurders een beperking van de mogelijkheid tot huurindexering dienen te genieten.

B.21.2. De omstandigheid dat, zoals de verzoekende partijen voorhouden, inmiddels zou zijn gebleken dat de stijging van de inflatie en van de energieprijzen in werkelijkheid beperkter was dan aanvankelijk ingeschat, leidt niet tot een andere conclusie.

De parlementaire voorbereiding van het bestreden decreet vermeldt dat volgens het Belgische statistiekbureau « de Belgische inflatie op jaarbasis volgens de Europees geharmoniseerde consumptieprijsindex (HICP) in juli 2022 10,4 % bedraagt ». Nog volgens de parlementaire voorbereiding is « een dergelijk aanhoudend hoog inflatiepeil [...] niet meer voorgevallen sedert de jaren 80 van de vorige eeuw » en bedraagt « de kerninflatie, onder meer zonder de energieprijzen, [...] volgens Statbel 5,2 %. De energiekosten zijn dan ook voor een belangrijk deel medebepalend voor de inflatiekosten » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2022-2023, nr. 1427/1, p. 2). De decreetgever heeft zich aldus gebaseerd op statistische gegevens die voorhanden waren op het ogenblik van de aanneming van de bestreden regeling. Op dat ogenblik was het, zoals de Vlaamse Regering opmerkt, onzeker hoe de energieprijzen verder zouden evolueren en moest de winterperiode nog aanbreken. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de door de decreetgever gemaakte beoordeling op een manifeste vergissing zou berusten.

In haar memorie verwijst de Vlaamse Regering overigens naar cijfers van de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas. Daaruit blijkt onder meer dat, wat de prijzen voor elektriciteit en gas betreft, « het 3^{de} kwartaal van 2022 [zich] kenmerkt [...] door een verdere sterke tot zeer sterke stijging, die ook in het 4^{de} kwartaal 2022 in meer of mindere mate doorzet » (Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas, Semestriële analyse van de evolutie van de energieprijzen, 2^{de} semester 2022, p. 5).

B.21.3. De verzoekende partijen stellen de betrouwbaarheid van het energieprestatiecertificaat en het feit dat enkel het theoretische energieverbruik van de woning in aanmerking wordt genomen, aan de kaak. Die grieven beogen de imperfecties en de berekeningsmethode van het energieprestatiecertificaat. Zij kunnen het voorgaande niet opnieuw in het geding brengen. Gelet op het technische karakter van de aangelegenheid, kan de decreetgever immers niet worden verweten geen rekening te hebben gehouden met de bijzonderheden van elk gegeven geval. Bovendien heeft de decreetgever met de bestreden regeling snel een antwoord willen bieden op de impact van de buitengewone stijging van de energieprijzen. Hij mocht dus gebruikmaken van categorieën die, noodzakelijkerwijs, de verscheidenheid van toestanden slechts met een zekere graad van benadering opvangen, door zich te baseren op het reeds bestaande systeem van de energieprestatiecertificaten, dat voor de toepassing van de bestreden bepalingen objectieve onderscheidingscriteria aanreikt. Dat systeem laat immers toe om op eenvoudige wijze en zonder de individuele situatie van elke huurder te onderzoeken, het te verwachten energieverbruik van de huurwoningen met elkaar te vergelijken.

B.22.1. De verzoekende partijen betwisten eveneens dat de bestreden bepalingen pertinent zijn ten aanzien van de doelstelling om eigenaars ertoe aan te zetten de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren. Zij voeren aan dat er voor verschillende van de daarvoor noodzakelijke werkzaamheden een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of, in geval van een gebouw in mede-eigendom, een beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars vereist is. Daardoor zou het in veel gevallen onmogelijk zijn zulke werkzaamheden uit te voeren. Minstens zouden de werkzaamheden om die reden niet op korte termijn kunnen plaatsvinden, terwijl de bij artikel 3 van het bestreden decreet voorziene beperking van de mogelijkheid tot huurindexering slechts geldt voor een periode van een jaar, namelijk tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023.

B.22.2. Zoals de Vlaamse Regering opmerkt, is voor een aanzienlijk aantal energetische ingrepen geen omgevingsvergunning of toelating van de overige mede-eigenaars noodzakelijk.

Zo is er, krachtens artikel 2.1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 « tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is », geen omgevingsvergunning vereist voor onder meer « handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels

en daken » (2°), « zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak, tot maximaal 1 meter boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak » (3°), en « binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken » (4°). Krachtens artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is er evenmin een omgevingsvergunning vereist voor onderhoudswerken, waartoe in beginsel ook de vervanging van ramen kan behoren (zie bijvoorbeeld Raad voor Vergunningsbetwistingen, 8 april 2014, nr. A/2014/0270, p. 12). Overigens wordt het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij die voorschriften die handelingen uitdrukkelijk verbieden (artikel 4.4.1, § 2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zie ook de artikelen 4.1.1, 12°, en 4.3.8, § 1, van dezelfde Codex).

Wat gebouwen in mede-eigendom betreft, is krachtens artikel 3.88, § 1, 1°, *b*), van het Burgerlijk Wetboek weliswaar een tweederdemeerderheid vereist voor « alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer », maar dat vereiste belet de individuele eigenaars niet om energiebesparende werkzaamheden uit te voeren aan de privatieve delen.

Bovendien moedigt de bestreden maatregel de verhuurders die dat nog niet hebben gedaan aan om een energieprestatiecertificaat te laten opmaken voor hun eigendom. Die stap, zelfs al wordt die niet gevolgd door werken die voor 1 oktober 2023 worden uitgevoerd, is een eerste stap naar een latere verbetering van de energetische prestaties van de betrokken eigendommen, en draagt op zich dus reeds ertoe bij de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen te bereiken.

B.22.3. Daarenboven voorziet artikel 4 van het bestreden decreet vanaf 1 oktober 2023 in de toepassing van een correctiefactor op de geïndexeerde huurprijs. Daardoor houdt de huurindexering die vanaf die datum kan worden doorgevoerd, zolang de woning geen gunstig energielabel heeft, geen rekening met de stijging van het indexcijfer in de periode tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023. Zodra de verhuurder de nodige renovatiewerken uitvoert en daardoor een gunstig energielabel behaalt, kan hij voor de toekomst alsnog de huurprijs integraal aanpassen aan het indexcijfer, met inbegrip van de stijging ervan tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023. Ook wanneer de energetische renovatie pas een aanvang kan

nemen na het verstrijken van de in artikel 3 van het bestreden decreet bedoelde periode, zullen de betrokken verhuurders er bijgevolg baat bij hebben een dergelijke renovatie uit te voeren.

B.23. Het in B.18 vermelde verschil in behandeling is bijgevolg pertinent ten aanzien van de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen.

B.24.1. Het Hof dient nog na te gaan of de bestreden bepalingen onevenredige gevolgen hebben voor de verhuurders van een woning zonder energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat met een energielabel D, E of F.

B.24.2. De bestreden bepalingen hebben uitsluitend betrekking op de mogelijkheid voor de betrokken verhuurders om de huurprijs te indexeren. Zij raken niet aan de nominale waarde van de huurprijs, al dan niet reeds aangepast aan eerdere indexeringen, die integraal verschuldigd blijft door de huurder. Daarenboven is het verbod op huurindexering, zoals bepaald in artikel 3 van het bestreden decreet, slechts van toepassing in de periode van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023. Dat verbod is evenredig met de mate van energiezuinigheid van de woning, aangezien in die periode uitsluitend verhuurders van een woning met een energielabel E of F zijn uitgesloten van de mogelijkheid tot huurindexering, en verhuurders van een woning met een energielabel D de huurprijs nog steeds voor de helft hebben mogen indexeren. Vanaf 1 oktober 2023 kunnen, krachtens artikel 4 van het bestreden decreet, alle verhuurders opnieuw de huurprijs indexeren, zij het met toepassing van een correctiefactor, die eveneens evenredig is met de mate van energiezuinigheid van de woning. Verhuurders van de meest energiezuinige woningen, namelijk de woningen met een energielabel A+, A, B of C, zijn aan geen enkele beperking onderworpen wat de mogelijkheid tot huurindexering betreft.

B.24.3. De verhuurders die energiebesparende werkzaamheden uitvoeren aan de huurwoning, doen daarmee bovendien de waarde van hun eigendom toenemen. Krachtens artikel 35, § 1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet kan de rechter een verhoging van de huurprijs toestaan « aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste 10 % van de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek is gestegen ten gevolge van werkzaamheden die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd ». Daarnaast is het mogelijk dat de verhuurder de kostprijs van de energiebesparende maatregelen deels kan compenseren door een beroep te doen op de

steunmaatregelen waarin het Vlaamse Gewest heeft voorzien, waaronder verschillende premies (artikelen 5.186 tot 5.194 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 « tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 », hierna : het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en artikelen 6.4.1 tot 6.4.1/6/2 van het Energiebesluit) en een verbouwen (artikelen 5.162/1 en 5.162/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en artikelen 7.9.2/0/7 tot 7.9.2/0/18 van het Energiebesluit). De in het Vlaamse Gewest toepasselijke veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen voorzien overigens reeds in elementaire vereisten met betrekking tot dakisolatie en dubbele beglazing, waaraan ook huurwoningen dienen te voldoen (zie artikel 3.2 en bijlage 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

B.24.4. De verhuurders die bij de inwerkingtreding van de bestreden bepalingen nog niet over een energieprestatiecertificaat beschikten, kunnen ten slotte steeds een energieprestatiecertificaat laten opmaken door een erkende energiedeskundige. Het blijkt niet dat de gemiddelde prijs voor de opmaak van een energieprestatiecertificaat buitensporig zou zijn, of dat het onmogelijk zou zijn om op korte termijn een dergelijk certificaat te verkrijgen. Een energieprestatiecertificaat is tien jaar geldig (artikel 9.2.1, § 5, van het Energiebesluit) en bevat aanbevelingen voor een kosteneffectieve verbetering van de energieprestatie van het gebouw (artikel 73, eerste lid, van het ministerieel besluit van 28 december 2018), zodat dat certificaat ook nog voor andere doeleinden nuttig kan zijn voor de verhuurder. De omstandigheid dat, zoals de verzoekende partijen aanvoeren, sommige verhuurders bij de inwerkingtreding van de bestreden bepalingen niet verplicht waren over een energieprestatiecertificaat te beschikken, omdat de verplichting om een energieprestatiecertificaat voor te leggen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst pas geldt sinds 1 januari 2009, doet daaraan geen afbreuk.

B.24.5. Rekening houdend met de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover de decreetgever te dezen beschikt en met het feit dat de bestreden bepalingen zijn aangenomen in het kader van een onvoorziene en buitengewone stijging van de energieprijzen, hebben die bepalingen bijgevolg geen onevenredige gevolgen voor de betrokken verhuurders.

B.25. Het verschil in behandeling tussen, enerzijds, de verhuurders van een woning met een energieprestatiecertificaat met een energielabel label A+, A, B of C, en, anderzijds, de verhuurders van een woning zonder energieprestatiecertificaat of met een

energieprestatiecertificaat met een energielabel D, E of F, is niet in strijd met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Het eerste en het tweede onderdeel van het tweede middel zijn niet gegrond.

B.26. Ten tweede voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een discriminatie in het leven roepen tussen verschillende categorieën van huurders. Volgens hen behandelen de bestreden bepalingen alle huurders gelijk, zonder ermee rekening te houden in welke mate zij daadwerkelijk door de stijging van de energieprijzen worden getroffen. In het bijzonder maken de bestreden bepalingen geen onderscheid naargelang de huurder werkelijke of forfaitaire lasten verschuldigd is, dan wel naargelang de omvang van de bestaansmiddelen van de huurder. Daarnaast roepen de bestreden bepalingen een verschil in behandeling tussen huurders in het leven naargelang de aard van de huurovereenkomst. De bestreden regeling zou uitsluitend van toepassing zijn op huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats, en niet op huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten en medehuurovereenkomsten (derde onderdeel van het tweede middel).

B.27. Het is redelijk verantwoord dat de bestreden regeling geen uitzondering bevat voor het geval dat de stijging van de energieprijzen slechts een beperkte impact heeft op de financiële situatie van de huurder, meer bepaald omdat de huurder forfaitaire lasten verschuldigd is voor zijn energieverbruik, een relatief hoog inkomen heeft of een automatische indexering van het inkomen geniet. Zoals is vermeld in B.21.3, kan het de decreetgever te dezen niet worden verweten dat hij geen rekening heeft gehouden met de bijzonderheden van elk gegeven geval, des te meer gelet op het gegeven dat hij met de bestreden regeling snel een antwoord heeft willen bieden op de impact van de buitengewone stijging van de energieprijzen. De decreetgever mocht daarom opteren voor een regeling waarbij het niet noodzakelijk is de individuele financiële situatie van elke huurder te onderzoeken. Het staat de verhuurder trouwens vrij om, in geval van forfaitaire kosten en lasten, een herziening of omzetting in werkelijke kosten en lasten te vragen aan de rechter, die « inzonderheid uitspraak [doet] op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven » (artikel 36, § 3, van het Vlaams Woninghuurdecreet). Daarenboven is de financiële situatie van de huurder in elk geval niet relevant ten aanzien van de doelstelling om eigenaars aan te moedigen de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren.

B.28. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de bestreden bepalingen niet van toepassing zijn op de huurders met een medehuurovereenkomst, steunt hun grief op een onjuist uitgangspunt. Krachtens artikel 2 van het bestreden decreet is dat decreet immers van toepassing op de huurovereenkomsten die vallen onder de toepassing van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Die titel heeft als opschrift « huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen » en « is van toepassing op huurovereenkomsten voor een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt » (artikel 5 van het Vlaams Woninghuurdecreet). Medehuurovereenkomsten vallen eveneens onder het toepassingsgebied van titel II, zoals ook blijkt uit het feit dat hoofdstuk VI van die titel voorziet in « specifieke bepalingen voor de medehuur » (zie de artikelen 51 en 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet).

B.29.1. De huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten worden eveneens geregeld door het Vlaams Woninghuurdecreet, en meer bepaald door titel III van dat decreet, die bestaat uit de artikelen 53 tot 68. In geval van een dergelijke overeenkomst bestemt de student « het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming tot zijn hoofdverblijfplaats » (artikel 53 van het Vlaams Woninghuurdecreet). De Vlaamse Regering is van mening dat zulks verantwoordt dat de bestreden bepalingen niet van toepassing zijn op de huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten. De omstandigheid dat de student elders zijn hoofdverblijfplaats heeft, neemt echter niet weg dat hij eveneens in het gehuurde goed is gehuisvest, dat hij voor een bepaalde periode gebonden is door een huurovereenkomst en dat hij lasten verschuldigd is voor het energieverbruik in dat goed. Die lasten komen in beginsel bovenop de lasten die verschuldigd zijn voor het energieverbruik in de hoofdverblijfplaats.

Voorts is het niet van belang dat, zoals de Vlaamse Regering aanvoert, de meeste huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten voor een korte periode worden gesloten, waardoor er meestal geen sprake is van een huurindexering. Artikel 61, § 2, van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt de indexering van de huurprijs voor de huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten. Het bepaalt dat « als de duur van de huurovereenkomst langer dan een jaar bedraagt, [...] de huurprijs eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud [wordt] aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is » (artikel 61, § 2, eerste lid). Die aanpassing gebeurt volgens de regels die van toepassing zijn op de

huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen en die opgenomen zijn in artikel 34 van hetzelfde decreet (artikel 61, § 2, tweede lid). Daaruit volgt dat de huurprijs van een huurovereenkomst voor de huisvesting van studenten waarvan de duur één jaar overschrijdt, wordt geïndexeerd. Een indexering van de huurprijs is ook mogelijk voor de opeenvolgende huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten die met dezelfde huurder worden gesloten, onder de in artikel 61, § 3, eerste lid, bedoelde voorwaarden.

De Vlaamse Regering voert eveneens aan dat studentenkamers een beperkte oppervlakte hebben, waardoor de gevolgen van de stijging van de energieprijzen minder ingrijpend zijn voor de huurders, en dat in de huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten meestal een forfaitaire vergoeding wordt vastgelegd voor het energieverbruik. Die elementen kunnen het bekritiseerde verschil in behandeling evenmin verantwoorden. Zoals hiervoor reeds is vermeld, heeft de decreetgever wat de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen betreft immers ervoor gekozen geen rekening te houden met het werkelijke energieverbruik of met de individuele financiële situatie van de huurder. Krachtens artikel 60 van het Vlaamse Woninghuurdecreet dient de in de huurovereenkomst voor de huisvesting van een student vastgelegde huurprijs overigens enkel een vergoeding te omvatten « voor zowel het gebruik van het gehuurde goed door de huurder als alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven ». Dat decreet staat bijgevolg niet eraan in de weg dat de student, wat het energieverbruik betreft, de werkelijke lasten verschuldigd kan zijn. Tot slot kan een huurovereenkomst voor de huisvesting van een student betrekking hebben op een zelfstandige gebouweenheid, terwijl de student die louter een kamer betreft in een collectief gebouw in beginsel mee instaat voor het energieverbruik in de gemeenschappelijke ruimtes.

B.29.2. De door de Vlaamse Regering aangehaalde elementen staan bovendien los van de in B.4.2 vermelde door de decreetgever nagestreefde doelstelling om eigenaars aan te moedigen de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren. In dat opzicht zijn de verhuurders van goederen bestemd voor de huisvesting van studenten eveneens onderworpen aan de in het Energiebesluit opgenomen verplichtingen inzake energieprestatiecertificaten. Artikel 1.1.1, 103°, a), van dat besluit definieert immers als « verhuur », « de gewone huur, als het gaat over een verhuur over een periode van meer dan twee maanden, de onroerende leasing en de woninghuur van residentiële gebouwen of residentiële gebouweenheden ». Die definitie maakt geen onderscheid naargelang het verhuurde goed de hoofdverblijfplaats vormt van de huurder

dan wel strekt tot de huisvesting van studenten. De verhuurders van een onroerend goed voor de huisvesting van studenten dienen bijgevolg, krachtens artikel 9.2.4 van het Energiebesluit, over een energieprestatiecertificaat voor residentiële gebouwen te beschikken (eerste lid) en aan de huurder een kopie daarvan te verstrekken bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst (derde lid).

B.30. Artikel 2 van het bestreden decreet is bijgevolg in strijd met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, uitsluitend in zoverre die bepaling niet erin voorziet dat het bestreden decreet van toepassing is op huurovereenkomsten met een langere duur dan één jaar of die achtereenvolgens met dezelfde huurder worden gesloten, die vallen onder de toepassing van titel III « Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten » van het Vlaams Woninghuurdecreet en die in werking zijn getreden vóór 1 oktober 2022. In die mate is het derde onderdeel van het tweede middel gegrond.

B.31. Ten derde voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling in het leven roepen zowel tussen verhuurders op de private huurmarkt en verhuurders van sociale woningen, als tussen huurders op de private huurmarkt en huurders van sociale woningen (vierde onderdeel van het tweede middel).

De artikelen 3 en 4 van het bestreden decreet verwijzen naar de regelingen inzake indexering opgenomen in artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek en artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Daaruit volgt dat de bestreden beperking van de mogelijkheid tot huurindexering niet geldt voor sociale huurovereenkomsten. Wat die huurovereenkomsten betreft, wordt de indexering immers geregeld door artikel 6.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

B.32.1. Voor de berekening van de reële huurprijs van een sociale huurwoning wordt de marktwaarde van de woning verminderd afhankelijk van onder meer het inkomen en de gezinssituatie van de huurder, en dit specifiek « om de betaalbaarheid te garanderen » (artikel 6.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zie ook de artikelen 6.51 tot 6.53 van hetzelfde besluit). De reële huurprijs wordt jaarlijks opnieuw berekend en kan in specifieke gevallen worden aangepast, onder meer in geval van een daling van het inkomen met minstens 20 % (artikel 6.54 van hetzelfde besluit).

B.32.2. Voorts behoort het, zoals de Vlaamse Regering opmerkt, tot de decretale opdrachten van de woonmaatschappijen bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand en worden die maatschappijen onder meer beoordeeld op de kwaliteit van het sociaal woningpatrimonium (zie de artikelen 4.40, 2°, en 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 4.104, § 1/1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Er zijn daarnaast verschillende van het gemeenrecht afwijkende maatregelen van kracht om de energie-efficiëntie van het sociaal woningpatrimonium te bevorderen, zoals een energiecorrectie op de huurprijs indien het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentie-energieverbruik (artikel 6.50 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021), een mogelijkheid voor de verhuurder om het financiële voordeel dat voortvloeit uit het gebruik door de huurder van hernieuwbare energiebronnen gedeeltelijk te recupereren (artikel 6.25 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), en de toekenning van specifieke premies voor energetische renovaties en/of energiebesparende maatregelen (artikel 5.21 van dezelfde Codex en artikelen 5.48 tot 5.54 van het Besluit Vlaams Codex Wonen van 2021). Meer in het algemeen wordt de sector van de sociale huisvesting in zeer ruime mate gefinancierd via overheidsmiddelen.

B.33. Rekening houdend met de eigen kenmerken van de sociale woninghuur, zowel met betrekking tot de vaststelling van de huurprijs als op het vlak van organisatie en financiering, mocht de decreetgever van oordeel zijn dat het niet aangewezen is om voor de sociale huurovereenkomsten in een soortgelijke beperking van de mogelijkheid tot huurindexering te voorzien als voor de private huurovereenkomsten.

Het vierde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.34. Ten vierde voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling in het leven roepen tussen verhuurders, naargelang het energieprestatiecertificaat werd opgesteld vóór of vanaf 1 januari 2019. Het energieprestatiecertificaat dient immers pas vanaf de inwerkingtreding van het ministerieel besluit van 28 december 2018, op 1 januari 2019, het energielabel van de woning te vermelden. Aangezien een energieprestatiecertificaat tien jaar geldig blijft, zou een groot aantal verhuurders daardoor nog over een certificaat zonder energielabel beschikken. Volgens de verzoekende partijen kunnen zulke verhuurders de huurprijs niet indexeren, behalve indien zij een nieuw energieprestatiecertificaat laten opstellen (vijfde onderdeel van het tweede middel).

B.35. Zoals is vermeld in B.19.2, dienden oudere energieprestatiecertificaten die niet uitdrukkelijk een energielabel vermelden, in elk geval het kengetal van de energieprestatie van de woning te bevatten. Aldus kan het energielabel voor zulke energieprestatiecertificaten eenvoudig worden bepaald op basis van de tabel met grenswaarden opgenomen in artikel 73, derde lid, van het ministerieel besluit van 28 december 2018.

B.36. Het door de verzoekende partijen aangevoerde verschil in behandeling is bijgevolg onbestaande. Het vijfde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.37. Ten vijfde voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling in het leven roepen tussen huurders en verhuurders. De verzoekende partijen zijn van mening dat niet alleen de huurders, maar ook de verhuurders worden getroffen door de stijging van de inflatie en van de energieprijzen, en dat de steunmaatregelen die de verhuurders kunnen genieten niet toereikend zijn (zesde onderdeel van het tweede middel).

B.38. Ten aanzien van de door de decreetgever nagestreefde doelstelling om de eigenaars ertoe aan te moedigen de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren, is het onderscheid tussen de huurders en de verhuurders pertinent, aangezien die laatsten beter in staat zijn om de nodige werken ter verbetering van de energetische prestaties van hun eigendommen uit te voeren. Bovendien hebben de bestreden maatregelen, om de in B.24.2 en B.24.3 vermelde redenen, geen onevenredige gevolgen voor de betrokken verhuurders. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de decreetgever naar aanleiding van de stijging van de inflatie en van de energiekosten niet heeft voorzien in toereikende steunmaatregelen ten aanzien van de verhuurders, kunnen hun grieven overigens niet worden toegeschreven aan de bestreden bepalingen.

B.39. Het zesde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.40. Ten zesde voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling in het leven roepen tussen verhuurders, naargelang zij een eengezinswoning dan wel een appartement verhuren. Voor de verhuurders van een appartement zou het aanzienlijk moeilijker zijn om een gunstig energielabel te behalen, aangezien voor de uitvoering van verschillende energiebesparende werkzaamheden een beslissing noodzakelijk

zou zijn van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, genomen bij tweederdemeerderheid van de stemmen (zevende onderdeel van het tweede middel).

B.41. Zoals is vermeld in B.21.3 en B.27, kan het de decreetgever te dezen niet worden verweten dat hij geen rekening heeft gehouden met de bijzonderheden van elk gegeven geval, des te meer daar hij met de bestreden regeling snel een antwoord heeft willen bieden op de impact van de buitengewone stijging van de energieprijzen.

De bestreden regeling heeft bovendien geen onevenredige gevolgen voor de verhuurders van een appartement dat deel uitmaakt van een mede-eigendom. Zoals is vermeld in B.22.2, is er voor een aanzienlijk aantal energetische ingrepen geen toelating van de overige mede-eigenaars noodzakelijk. Artikel 3.88, § 1, 1^o, b), van het Burgerlijk Wetboek vereist immers slechts een beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars voor de werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten. Die bepaling belet de individuele eigenaars niet om werkzaamheden uit te voeren aan de private delen. Daarenboven hebben de overige mede-eigenaars er in beginsel eveneens baat bij energiebesparende werkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten uit te voeren, aangezien zulke werkzaamheden ook ten goede komen aan de energie-efficiëntie van hun eigendom.

B.42. Het is bijgevolg redelijk verantwoord dat de bestreden regeling geen uitzondering bevat ten aanzien van de verhuurders van een appartement dat deel uitmaakt van een mede-eigendom.

Het zevende onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.43. Ten zevende voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling in het leven roepen tussen verhuurders van een woning met een energielabel D en verhuurders van een woning met een energielabel E of F. De laatstgenoemde verhuurders kunnen de stijging van de gezondheidsindex in de periode van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 immers in het geheel niet in rekening brengen bij de aanpassing van de huurprijs, terwijl de eerstgenoemde verhuurders zulks voor de helft kunnen doen (achtste onderdeel van het tweede middel).

B.44.1. Zoals is vermeld in B.21.1, is het energielabel een maatstaf voor de energiezuinigheid van de woning. Woningen met een energielabel D zijn in de regel energiezuiniger dan woningen met een energielabel E of F. De decreetgever mocht daarom ervan uitgaan dat de stijging van de energieprijzen minder ingrijpende gevolgen zou hebben voor de huurders van een woning met een energielabel D dan voor de huurders van een woning met een energielabel E of F, en dat een gedeeltelijke beperking van de mogelijkheid tot huurindexering zou volstaan om voor de huurders van een woning met een energielabel D het aanbod van betaalbare woningen te waarborgen.

Daarenboven laat een dergelijke regeling toe om de verhuurders van woningen met een energielabel E of F die - bijvoorbeeld om financiële redenen - niet in staat zijn onmiddellijk een energielabel A+, A, B of C te behalen, toch ertoe aan te zetten reeds beperkte energiebesparende werkzaamheden uit te voeren. Ook het behalen van een energielabel D zal hun immers een financieel voordeel opleveren.

B.44.2. Uit hetgeen is vermeld in B.24, volgt ten slotte dat de bestreden bepalingen geen onevenredige gevolgen hebben voor de verhuurders van een woning met een energielabel E of F.

B.45. Het verschil in behandeling tussen verhuurders van een woning met een energielabel D en verhuurders van een woning met een energielabel E of F, is bijgevolg redelijk verantwoord. Het achtste onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

Wat betreft het derde middel

B.46. Het derde middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel.

B.47. Ten eerste voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen afwijken van de termijnen waarbinnen de eigenaars van een woning in het Vlaamse Gewest aan bepaalde energieprestatievereisten dienen te voldoen, zoals is opgenomen in de door de Vlaamse Regering op 5 november 2021 goedgekeurde visienota « Bijkomende maatregelen klimaat ».

In het licht daarvan zouden eigenaars rechtmatig erop hebben kunnen vertrouwen dat zij over een langere termijn beschikten om de energieprestatie van de woning te verbeteren. Volgens de verzoekende partijen is het niet verantwoord dat de bestreden bepalingen uitsluitend betrekking hebben op de eigenaars-verhuurders en dat de decreetgever niet heeft voorzien in overgangsmaatregelen (eerste onderdeel van het derde middel).

B.48. Het staat in beginsel aan de decreetgever om, wanneer hij beslist nieuwe regelgeving in te voeren, te beoordelen of het noodzakelijk of opportuun is die beleidswijziging vergezeld te doen gaan van overgangsmaatregelen. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie wordt slechts geschonden indien de overgangsregeling of de ontstentenis daarvan tot een verschil in behandeling leidt waarvoor geen redelijke verantwoording bestaat of indien aan het vertrouwensbeginsel op buitensporige wijze afbreuk wordt gedaan.

Dat laatste is het geval wanneer de rechtmatige verwachtingen van een bepaalde categorie van rechtsonderhorigen worden miskend zonder dat een dwingende reden van algemeen belang voorhanden is die het ontbreken van een overgangsregeling kan verantwoorden.

Het vertrouwensbeginsel is nauw verbonden met het - door de verzoekende partijen aangevoerde - rechtszekerheidsbeginsel, dat de decreetgever verbiedt om zonder objectieve en redelijke verantwoording afbreuk te doen aan het belang van de rechtsonderhorigen om in staat te zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen te voorzien.

B.49.1. Op 9 december 2019 heeft de Vlaamse Regering het Vlaams energie- en klimaatplan 2021-2030 definitief goedgekeurd. Dat plan past in het kader van de verplichting voor de lidstaten van de Europese Unie om uiterlijk op 31 december 2019 een geïntegreerd nationaal energie- en klimaatplan in te dienen bij de Europese Commissie, overeenkomstig artikel 3 van de verordening (EU) 2018/1999 van het Europees Parlement en de Raad van 11 december 2018 « inzake de governance van de energie-unie en van de klimaatactie, tot wijziging van Verordeningen (EG) nr. 663/2009 en (EG) nr. 715/2009 van het Europees Parlement en de Raad, Richtlijnen 94/22/EG, 98/70/EG, 2009/31/EG, 2009/73/EG, 2010/31/EU, 2012/27/EU en 2013/30/EU van het Europees Parlement en de Raad, Richtlijnen 2009/119/EG en (EU) 2015/652 van de Raad, en tot intrekking van Verordening (EU) nr. 525/2013 van het Europees Parlement en de Raad » (hierna : de verordening (EU) 2018/1999).

Krachtens artikel 15 van die verordening stelt elke lidstaat, uiterlijk op 1 januari 2020, eveneens een langetermijnstrategie op met een perspectief van minstens dertig jaar. In het kader van die verplichting heeft de Vlaamse Regering op 20 december 2019 de Vlaamse klimaatstrategie 2050 goedgekeurd.

B.49.2. De op 5 november 2021 door de Vlaamse Regering goedgekeurde visienota bevat een aantal bijkomende maatregelen inzake energie en klimaat, bovenop de maatregelen die zijn voorzien in het Vlaams energie- en klimaatplan 2021-2030. Het gaat onder meer om maatregelen gericht op de verhoging van de renovatiegraad van de gebouwen, in het bijzonder een « EPC-traject minimale woningkwaliteitsnormen », waarnaar de verzoekende partijen verwijzen :

« Momenteel zijn er - als aanvulling op de minimale energienormen die in uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen zijn vastgesteld – EPC-grenswaarden vastgesteld als verschoningsgrond voor woningen die onvoldoende dakisolatie of dubbele beglazing hebben. Deze EPC-grenswaarden zijn vandaag op zichzelf nog geen minimale woningkwaliteitsnorm. Daar brengen we vanaf 2025 verandering in. Vanaf dan moet elke woning volgens de woningkwaliteitsnormering een EPC-label hebben. Voor appartementen en woningen in gesloten bebouwing stellen we in 2025 ook meteen een EPC-labelnorm in, nl. label E. Appartementen en woningen in gesloten bebouwing met een label F komen bijgevolg vanaf 2025 in aanmerking voor een ongeschikt verklaring. Voor woningen in halfopen en open bebouwing enten we ons in 2025 op label F. In 2030 en 2040 gaan we telkens een trap omhoog met de EPC-labelnorm. Voor appartementen en woningen in gesloten bebouwing evolueren we naar maximaal label D in 2030 en label C in 2040. Voor de woningen in open en halfopen bebouwing gaan we van maximaal label E in 2030 naar label D in 2040 » (p. 8).

Een soortgelijke maatregel werd opgenomen in het ontwerp van geactualiseerd Vlaams energie- en klimaatplan 2021-2030, dat door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 12 mei 2023 (pp. 61-62) en dus dateert van na de aanneming van het bestreden decreet (zie ook artikel 14 van de verordening (EU) 2018/1999).

B.49.3. Een dergelijke visienota kon bij de verzoekende partijen niet de rechtmatige verwachting wekken dat er op korte termijn geen maatregelen zouden worden genomen om de verhuurders van weinig energiezuinige woningen ertoe aan te zetten energiebesparende werkzaamheden uit te voeren. Het gaat om een document zonder bindende kracht, waarin slechts een aantal bijkomende maatregelen inzake energie en klimaat worden aangekondigd die de Vlaamse Regering voornemens is uit te vaardigen. Het staat aan de Vlaamse Regering en in

voorkomend geval aan de decreetgever om die maatregelen al dan niet te formaliseren in regelgeving, en om daarvan de modaliteiten en het tijdsverloop te bepalen. De verzoekende partijen kunnen bijgevolg geen rechten ontleen aan de voormelde visienota. Overigens verschilt de bestreden regeling van de in B.49.2 vermelde maatregel, die geen verband houdt met de mogelijkheid tot huurindexering, maar die erop neerkomt dat de woningkwaliteitsnormen die van toepassing zijn in het Vlaamse Gewest vanaf 2025 ook betrekking zullen hebben op het energielabel van de woning.

B.50. Voor het overige mocht de decreetgever van oordeel zijn dat het, mede in het licht van de in het Vlaams energie- en klimaatplan 2021-2030 en in de Vlaamse klimaatstrategie 2050 geformuleerde doelstellingen, noodzakelijk was om in het bijzonder de eigenaars-verhuurders nu reeds ertoe aan te zetten energiebesparende werkzaamheden uit te voeren. Zoals de Vlaamse Regering aanvoert, kan worden aangenomen dat eigenaars minder snel geneigd zullen zijn om energetische ingrepen te doen aan een woning die zij verhuren dan aan hun eigen woning, aangezien ingrepen aan de huurwoning niet ten goede komen aan de kwaliteit van hun eigen woning. Gelet op het feit dat de decreetgever met de bestreden regeling eveneens snel een antwoord heeft willen bieden op de impact van de buitengewone stijging van de energieprijzen voor de huurders, kan hem niet worden verweten dat hij daarbij niet heeft voorzien in een overgangsregeling.

B.51. Het eerste onderdeel van het derde middel is niet gegrond.

B.52. Ten tweede voeren de verzoekende partijen aan dat sommige verhuurders bij de inwerkingtreding van het bestreden decreet nog niet verplicht waren over een energieprestatiecertificaat te beschikken. De verplichting om een energieprestatiecertificaat voor te leggen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst geldt immers pas sinds 1 januari 2009 (zie artikel 5 van het inmiddels opgeheven besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 « houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit » en artikel 9.2.4 van het Energiebesluit, vóór de wijziging ervan bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 2023). Ook voor zulke verhuurders wordt de mogelijkheid tot huurindexering beperkt, hoewel zij volgens de verzoekende partijen rechtmatig erop konden vertrouwen dat het gebrek aan energieprestatiecertificaat voor hen geen nadelige gevolgen met zich zou meebrengen (tweede onderdeel van het derde middel).

B.53.1. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie verzet er zich niet tegen dat de decreetgever afziet van zijn oorspronkelijke doelstellingen om er andere na te streven. Dat beginsel is niet geschonden om de enkele reden dat een nieuwe maatregel de berekeningen in de war stuurt van degenen die op het behoud van het vroegere beleid hadden gerekend. In het algemeen moet de overheid haar beleid kunnen aanpassen aan de wisselende vereisten van het algemeen belang.

B.53.2. De omstandigheid dat sommige verhuurders niet wettelijk ertoe verplicht zouden zijn over een energieprestatiecertificaat te beschikken, belet de decreetgever niet om een maatregel te nemen waarvan het toepassingsgebied afhangt van het al dan niet voorhanden zijn van een dergelijk certificaat en van het daarop vermelde energielabel. Het staat de betrokken verhuurders vrij om alsnog een energieprestatiecertificaat te laten opmaken. Zoals is vermeld in B.24.4, blijkt het niet dat de gemiddelde prijs voor de opmaak van een energieprestatiecertificaat buitensporig zou zijn, of dat het onmogelijk zou zijn om op korte termijn een dergelijk certificaat te bekomen. Overigens bepaalt artikel 9.2.4, eerste lid, van het Energiebesluit, sinds de wijziging ervan bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 2023, hoe dan ook dat « een eigenaar of de houder van een zakelijk recht die een residentieel gebouw of een residentiële gebouweenheid verhuurt, beschikt over een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen ».

B.54. De verzoekende partijen voeren nog aan dat de bestreden bepalingen een identieke behandeling in het leven roepen van, enerzijds, de verhuurders die de huurovereenkomst zijn aangegaan vóór 1 januari 2009 en daardoor niet verplicht waren over een energieprestatiecertificaat te beschikken, en, anderzijds, de verhuurders die de huurovereenkomst zijn aangegaan na die datum, maar - in strijd met de in B.52 vermelde bepalingen - toch geen energieprestatiecertificaat hebben laten opstellen. De omstandigheid dat de ontstentenis van een energieprestatiecertificaat te wijten is aan het feit dat de huurovereenkomst werd gesloten op een moment waarop een dergelijk certificaat niet verplicht was, of aan het feit dat, in overtreding met de op dat moment van kracht zijnde wetgeving, werd nagelaten om er een te laten opstellen, vertoont geen relevant verband met de doelstellingen van de bestreden bepalingen, zoals die blijken uit de in B.4.2 vermelde parlementaire voorbereiding, zodat de decreetgever de twee categorieën van verhuurders niet op verschillende wijze moest behandelen.

B.55. Het tweede onderdeel van het derde middel is niet gegrond.

Wat betreft het vierde middel

B.56. Het vierde middel 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 (hierna : het Eerste Aanvullend Protocol). De verzoekende partijen zijn van mening dat de bestreden bepalingen een inmenging vormen in het recht op het ongestoord genot van eigendom van de verhuurders van een woning zonder energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat met energielabel D, E of F. Volgens de verzoekende partijen wordt die inmenging niet verantwoord door een vereiste van algemeen belang.

B.57.1. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

« Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling ».

Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bepaalt :

« Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.

De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren ».

B.57.2. Aangezien artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol een draagwijdte heeft die analoog is met die van artikel 16 van de Grondwet, vormen de erin vervatte waarborgen een onlosmakelijk geheel met die welke zijn opgenomen in artikel 16 van de Grondwet, zodat het Hof, bij zijn toetsing van de bestreden bepalingen, ermee rekening houdt.

B.57.3. Artikel 1 van het voormelde Protocol biedt niet alleen bescherming tegen een onteigening of een eigendomsberoving (eerste alinea, tweede zin), maar ook tegen elke verstoring van het genot van de eigendom (eerste alinea, eerste zin) en elke regeling van het gebruik van de eigendom (tweede alinea).

B.57.4. Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

B.58.1. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding vermeld in B.4.2, beoogt de decreetgever met de bestreden regeling het aanbod van betaalbare woningen te waarborgen ten aanzien van de huurders van weinig energiezuinige woningen. De parlementaire voorbereiding verwijst naar de hoge inflatie en naar de stijging van de energieprijzen, die zich na de eerste golven van de coronapandemie en naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne hebben voorgedaan.

In dat verband mocht de decreetgever 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. Blijkens de voormelde parlementaire voorbereiding bevinden huurders zich, in het algemeen, in een meer precaire financiële situatie dan verhuurders, en heeft de stijging van de inflatie en van de energieprijzen met name voor de huurders ingrijpende gevolgen : niet alleen leidt de hoge inflatie tot een aanzienlijke verhoging van de geïndexeerde huurprijzen, de stijging van de energieprijzen heeft daarbovenop ook hogere energiekosten tot gevolg voor de huurders, in het bijzonder voor de huurders van een woning die veel energie verbruikt. Aldus was er volgens de decreetgever sprake van een « uitzonderlijke en cumulerende situatie », met « een drastische impact op de totale woonkosten, die voor veel huurders van energetisch niet-performante woningen de stabiliteit van hun woonsituatie kan aantasten » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2022-2023, nr. 1427/1, pp. 2 en 4). De verzoekende partijen tonen niet aan dat die beoordeling door de decreetgever onredelijk zou zijn.

B.58.2. De decreetgever wenste daarnaast eigenaars aan te moedigen de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren. Zoals is vermeld in B.50, is het niet onredelijk

ervan uit te gaan dat eigenaars minder snel geneigd zullen zijn om energiebesparende ingrepen uit te voeren aan een woning die zij verhuren dan aan hun eigen woning, aangezien ingrepen aan de huurwoning niet ten goede komen aan de kwaliteit van hun eigen woning. Mede in het licht van de door het Vlaamse Gewest vooropgestelde klimaatdoelstellingen, zoals onder meer opgenomen in het Vlaams energie en klimaatplan 2021-2030 en de Vlaamse klimaatstrategie 2050, kan de noodzaak om de energie-efficiëntie van het woningpatrimonium te verzekeren daarom verantwoord worden dat de decreetgever specifieke inspanningen verwacht van de verhuurders van weinig energiezuinige woningen.

B.59. Voor het overige volgt uit hetgeen is vermeld in B.24 en B.53 dat noch de bestreden beperking van de mogelijkheid tot huurindexering als dusdanig, noch het gebrek aan overgangsmatregelen onevenredige gevolgen hebben voor de verhuurders van een woning zonder een energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat met een energielabel D, E of F.

B.60. De bestreden bepalingen vertonen bijgevolg een billijk evenwicht tussen de daarmee nagestreefde vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom van de betrokken verhuurders.

Het vierde middel is niet gegrond.

Ten aanzien van de handhaving van de gevolgen

B.61. De Vlaamse Regering vraagt om, in geval van een vernietiging, de gevolgen van de bestreden bepalingen te handhaven overeenkomstig artikel 8, derde lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, in essentie omdat een niet in de tijd gemoduleerde vernietiging tot rechtsonzekerheid en financiële moeilijkheden zou leiden voor de huurders ten aanzien van wie de huurprijs, als gevolg van de bestreden bepalingen, niet of slechts gedeeltelijk kon worden geïndexeerd.

B.62. Artikel 8, derde lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 bepaalt :

« Zo het Hof dit nodig oordeelt, wijst het, bij wege van algemene beschikking, die gevolgen van de vernietigde bepalingen aan welke als gehandhaafd moeten worden beschouwd of voorlopig gehandhaafd worden voor de termijn die het vaststelt ».

B.63. De door het Hof vastgestelde ongrondwettigheid heeft geen betrekking op de beperking van de mogelijkheid tot huurindexering als dusdanig, maar op het feit dat die beperking, krachtens artikel 2 van het bestreden decreet, niet geldt voor de huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten (B.29-B.30). Bijgevolg zal het vernietigingsarrest niet ertoe leiden dat, zoals de Vlaamse Regering vreest, de huurders die de woning tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen voor het verleden het verschil zouden moeten bijpassen tussen de integraal geïndexeerde huurprijzen en de met toepassing van het bestreden decreet vastgestelde huurprijzen. Aldus is er geen reden om in te gaan op het verzoek van de Vlaamse Regering.

Om die redenen,

het Hof

1. vernietigt artikel 2 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 3 oktober 2022 « tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten », uitsluitend in zoverre die bepaling niet erin voorziet dat dat decreet van toepassing is op huurovereenkomsten met een langere duur dan één jaar of die achtereenvolgens met dezelfde huurder worden gesloten, die vallen onder de toepassing van titel III « Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten » van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en die in werking zijn getreden vóór 1 oktober 2022;

2. verwerpt het beroep voor het overige.

Aldus gewezen in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 21 maart 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Nicolas Dupont

Luc Lavrysen