



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 63/2024
van 20 juni 2024
Rolnummers : 7964 en 7974**

In zake : de beroepen tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 13 oktober 2022 « houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de wijziging van de huurprijsindexering », ingesteld door de vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat » en anderen en door Alain Martin.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Pierre Nihoul en Luc Lavrysen, en de rechters Thierry Giet, Joséphine Moerman, Michel Pâques, Yasmine Kherbache en Danny Pieters, bijgestaan door griffier Frank Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter Pierre Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de beroepen en rechtspleging

Bij verzoekschriften die aan het Hof zijn toegezonden bij op 31 maart en 11 april 2023 ter post aangetekende brieven en ter griffie zijn ingekomen op 3 en 12 april 2023, zijn beroepen tot gehele of gedeeltelijke vernietiging ingesteld van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 13 oktober 2022 « houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de wijziging van de huurprijsindexering » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 14 oktober 2022) door de vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat », de vzw « Verenigde Eigenaars - Propriétaires Réunis » en Eric Mathay, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Emmanuel Plasschaert, Mr. Eric Montens en Mr. Sakine Yilmaz, advocaten bij de balie te Brussel, en door Alain Martin.

Die zaken, ingeschreven onder de nummers 7964 en 7974 van de rol van het Hof, werden samengevoegd.

Memories zijn ingediend door :

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

- de voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Marc Uyttendaele en Mr. Anne Feyt, 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 Vlaamse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Elke Cloots, Mr. Stefan Sottiaux en Mr. Timothy Roes, advocaten bij de balie van Antwerpen.

De verzoekende partijen hebben memories van antwoord ingediend.

Memories van wederantwoord zijn ingediend door :

- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- de voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement;
- de Vlaamse Regering.

Bij beschikking van 13 maart 2024 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Michel Pâques en Yasmine Kherbache te hebben gehoord, beslist dat de zaken in staat van wijzen waren, 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 zaken in beraad zouden worden genomen.

Ingevolge het verzoek van de verzoekende partij in de zaak nr. 7974 om te worden gehoord, heeft het Hof bij beschikking van 27 maart 2024 de dag van de terechtzitting bepaald op 24 april 2024.

Op de openbare terechtzitting van 24 april 2024 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. Eric Montens, tevens *loco* Mr. Emmanuel Plasschaert, voor de verzoekende partijen in de zaak nr. 7964;
 - . Alain Martin, in eigen persoon;
 - . Mr. Margaux Kerkhofs en Mr. Sacha Hancart, advocaten bij de balie te Brussel, *loco* Mr. Clémentine Caillet, voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
 - . Mr. Anne Feyt, tevens *loco* Mr. Marc Uyttendaele, voor het Brussels Hoofdstedelijk Parlement;
 - . Mr. Pierre Bellemans, tevens *loco* Mr. Marc Verdussen, voor de Waalse Regering;
 - . Mr. Timothy Roes, tevens *loco* Mr. Elke Cloots, voor de Vlaamse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers Michel Pâques en Yasmine Kherbache verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde partijen gehoord;

- zijn de zaken 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 de ontvankelijkheid van het beroep in de zaak nr. 7974

A.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is van mening dat het beroep in de zaak nr. 7974 onontvankelijk is bij ontstentenis van een uiteenzetting van een vernietigingsmiddel.

A.2. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en de Vlaamse Regering voeren aan dat het enige in het beroep aangevoerde middel onontvankelijk is omdat het niet is afgeleid uit de schending van enige norm waarvan het Hof de inachtneming waarborgt.

Ten aanzien van het eerste middel in de zaak nr. 7964

A.3. 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 Brusselse Hoofdstedelijke Gewest niet bevoegd was om de bestreden bepalingen aan te nemen. Die bepalingen beperken de mogelijkheid voor de verhuurders van weinig energiezuinige woningen om de huurprijzen te indexeren. Door een dergelijke maatregel wordt de impact van de stijging van de energieprijzen verschoven van de huurder naar de verhuurder. De bestreden bepalingen wijzigen dus het contractuele evenwicht tussen de partijen bij de huurovereenkomst en zij doen afbreuk aan het in artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek vervatte beginsel van indexering van de huurprijzen. Daardoor maken de bestreden bepalingen inbreuk op de residuaire bevoegdheid van de federale overheid, waaronder het burgerlijk recht valt. Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest dient bij de uitoefening van zijn bevoegdheid inzake woninghuur het evenredigheidsbeginsel na te leven, zodat het geen afbreuk mag doen aan de algemene beginselen van het burgerlijk recht, die tot de federale bevoegdheden blijven behoren. Het contractuele evenwicht tussen de verhuurder en de huurder maakt deel uit van die beginselen. De bestreden ordonnantie is bovendien een maatregel ter vaststelling van de prijzen om te strijden tegen de inflatie en maakt dus ook inbreuk op de bevoegdheid van de federale overheid om, wat betreft het energiebeleid, maatregelen uit te vaardigen met betrekking tot het prijsbeleid. De verzoekende partijen betwisten dat de bestreden ordonnantie werkelijk tot doel heeft om de renovatie van de Brusselse gebouwen te versnellen met het oog op milieudoeleinden, aangezien dat doel als secundair wordt voorgesteld in vergelijking met het hoofddoel van de strijd tegen de inflatie van de prijzen.

A.4. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is van mening dat het eerste middel niet gegrond is. Sinds de Zesde Staatshervorming zijn de gewesten bevoegd voor het uitvaardigen van « 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. De door de verzoekende partijen ingestelde vordering tot vernietiging wierp enkel een vermeende schending van de residuaire federale bevoegdheid inzake burgerlijk recht en van de federale bevoegdheid inzake het beleid voor de energieprijzen op. Het middel is voor het overige onontvankelijk.

A.5. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement is van mening dat het eerste middel niet gegrond is, om dezelfde redenen als die welke zijn uiteengezet door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het voert ook aan dat datzelfde middel onontvankelijk is, in zoverre het de federale bevoegdheid inzake het prijzenbeleid en de strijd tegen de inflatie krachtens artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 beoogt.

A.6. De Vlaamse Regering is van mening dat het eerste middel niet gegrond is, om dezelfde redenen als die welke door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zijn aangehaald. De Vlaamse Regering voegt eraan toe dat de gewesten bevoegd zijn 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 overigens 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 zij 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 om het prijsbeleid te bepalen in de aangelegenheden waarvoor zij bevoegd zijn, zoals woninghuur.

A.7. De Waalse Regering is van mening dat het eerste middel niet gegrond is, om grotendeels dezelfde redenen als die welke zijn uiteengezet door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. De Waalse Regering verwijst ook 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 indexering van de huurprijzen. De gewestelijke bevoegdheid inzake prijs- en inkomensbeleid is een accessorium van de andere gewestelijke bevoegdheden.

Ten aanzien van het tweede middel in de zaak nr. 7964

A.8.1. 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, op basis van de energieprestaties van de woning.

A.8.2. 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 wanneer dat gebouw te koop of te huur wordt gesteld. Die verplichting geldt pas sinds 1 november 2011. Aldus ontzeggen de bestreden bepalingen het recht op indexering van de huurprijs aan de verhuurders die reeds vóór november 2011 een huurovereenkomst hebben gesloten en als gevolg daarvan niet verplicht zijn over een energieprestatiecertificaat te beschikken. Ten tweede heeft een aantal verhuurders een EPB-certificaat dat noch betrouwbaar, noch geloofwaardig is aangezien het werd opgesteld door

een certificeerder die niet de vereiste beroepscompetenties had. Zo was de toegang tot de opleiding van certificeerder tussen 2011 en 2017 niet gereguleerd en volstonden enkele uren opleiding voor eenieder om certificeerder te worden, aangezien pas in 2017 een centraal examen werd opgelegd, de uiterste datum om daarvoor te slagen pas na enkele malen uitstel op 15 oktober 2019 werd vastgesteld en de procedures voor de opschorting en intrekking van de erkenning werden opgeschort wegens de COVID-19-pandemie. De kwaliteitscontroles van de afgeleverde certificaten door Leefmilieu Brussel tonen aan dat tussen 2013 en 2016 ongeveer 4 certificeerders op 5 fouten hebben gemaakt die de opschorting of de intrekking van hun erkenning tot gevolg kunnen hebben. 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 verzoekende partijen voeren het voorbeeld aan van eenzelfde in Brussel gelegen appartement dat van verschillende deskundigen verschillende energieprestatiescores kreeg.

Volgens de verzoekende partijen belet de omstandigheid dat die elementen niet toe te schrijven zijn aan de bestreden ordonnantie maar aan een andere wetgeving het Hof niet rekening ermee te houden, aangezien de ordonnantiegever het energieprestatiecertificaat gebruikt als criterium voor de bestreden maatregelen.

A.8.3. In het tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden maatregel niet pertinent is om de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstellingen te bereiken.

De eerste doelstelling van de ordonnantiegever bestaat erin de huurders te ondersteunen die de grootste gevolgen ondervinden van de stijging van de energieprijzen. Inmiddels is echter gebleken dat de ordonnantiegever 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, noch met het gebruikspatroon van de huurder. Bovendien wordt het energieprestatiecertificaat opgesteld op basis van gebrekkige criteria. De verzoekende partijen voeren bepaalde voorbeelden aan ter ondersteuning van die argumenten, waaronder dat van een gebouw van de derde verzoekende partij waarvan het werkelijke verbruik veel lager ligt dan het geschatte verbruik zoals dat in de energieprestatiecertificaten staat van de appartementen waaruit het bestaat.

De tweede doelstelling van de ordonnantiegever bestaat erin eigenaars aan te moedigen de nodige werkzaamheden uit te voeren om de energieprestatie van hun onroerend goed te verbeteren. Het stimulerend 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 stedenbouwkundige vergunning 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 de aanwezigheid van elektrische verwarming ten onrechte een negatieve impact op de energiescore. Bovendien is het energieprestatiecertificaat geen coherent instrument en kunnen de erdoor vereiste werkzaamheden, wanneer ze op zichzelf worden beschouwd om een betere score te behalen, een belemmering vormen voor het bereiken van zeer hoge energieprestatienormen voor het gebouw, hetgeen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering impliciet heeft erkend in haar « Gewestelijk lucht-klimaat-energieplan ». Tot slot hangt de klasse van het energieprestatiecertificaat af van de energiedeskundige die het heeft opgesteld, zodat de eigenaars eerder « rondshoppen » onder deskundigen dan dure werkzaamheden uit te voeren om de energieprestatie van hun gebouwen te verbeteren.

A.8.4. In het derde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een discriminatie in het leven roepen tussen verschillende categorieën van huurders en zij benadrukken dat de ordonnantiegever, ten aanzien van een prijsstijging die alle burgers treft, ervoor heeft gekozen om slechts ten voordele van een enkele categorie van burgers, namelijk de huurders, tegemoet te komen in de kosten ongeacht hun inkomens en hun koopkracht.

In het eerste subonderdeel voeren zij aan dat de bestreden bepalingen geen onderscheid maken naargelang de berekeningswijze van de door de huurder verschuldigde lasten, en in het bijzonder naargelang de huurder de werkelijke lasten verschuldigd is op basis van een jaarlijkse afrekening, dan wel een forfaitair bedrag waarbij er geen rekening wordt gehouden met het verbruik. Door de bestreden maatregel op alle huurders toe te passen, heeft de ordonnantiegever voor een te ruime classificatie gekozen ten aanzien van het doel van de maatregel.

In het tweede subonderdeel voeren zij aan dat de bestreden bepalingen geen onderscheid maken naargelang de inkomsten van de huurder. De ordonnantiegever had rekening moeten houden met de hoogte van het inkomen en met de vraag of het inkomen al dan niet wordt geïndexeerd. Bovendien 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).

In het derde subonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen discriminerend zijn, in zoverre zij de particuliere huurders en de huurders van sociale woningen verschillend behandelen. De parlementaire voorbereiding bevat geen verantwoording voor dat verschil in behandeling. De huurders van sociale woningen vormen nochtans een kwetsbaardere categorie van huurders en een groot deel van de sociale woningen heeft een slechte energieprestatie.

A.8.5. In het vierde onderdeel voeren zij 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 verzoekende partijen voeren het voorbeeld aan van de derde verzoekende partij, die door de bestreden maatregel bedragen zal verliezen die veel groter zijn dan de lasten die door de huurders van zijn gebouwen worden gedragen. De maatregelen, die zijn aangehaald door de verschillende overheden die een memorie hebben ingediend, en ten goede komen aan de verhuurders volstaan niet om aan dat probleem te verhelpen. Sommige van die maatregelen staan niet open voor de verhuurders omdat ze zijn voorbehouden voor de eigenaars-bewoners. Bovendien betreft de bestreden maatregel ook de huurovereenkomsten met betrekking tot een tweede verblijf, terwijl een gezin dat een tweede verblijf huurt niet kan worden geacht zich in een onhoudbare situatie te bevinden.

A.8.6. In het vijfde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een identieke behandeling in het leven roepen van verhuurders, naargelang zij een eengezinswoning dan wel een appartement verhuren. De beide categorieën van verhuurders bevinden zich in verschillende situaties. In het geval van een mede-eigendom gaat het vaak om de gemeenschappelijke delen van het gebouw die werkzaamheden vereisen teneinde de energieprestatie te verbeteren. 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 dan voor de eigenaars van een eengezinswoning om op korte termijn een gunstige energieklassering te behalen. In tegenstelling tot hetgeen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aanvoert, zijn de twee in dat onderdeel aangehaalde categorieën van verhuurders goed afgebakend.

A.8.7. In het zesde onderdeel doen de verzoekende partijen gelden dat de bestreden bepalingen discriminerend zijn, in zoverre zij de verhuurders van eengezinswoningen en de eigenaars-verhuurders van appartementen op dezelfde wijze behandelen, terwijl de energieprestaties van die gebouwen verschillend zijn. Statistisch gezien zijn eengezinswoningen meer energieverslindend dan appartementen, met name omdat zij meer warmteverliesoppervlakken hebben, in het bijzonder de huizen met drie of vier gevels. De maatregel had gedifferentieerd kunnen worden en op de gemiddelden per type gebouw gebaseerd kunnen worden, om de eengezinswoningen, die, vaak, niet erin slagen een energieklassering « D » te behalen, niet te discrimineren.

A.8.8. In het zevende onderdeel doen de verzoekende partijen gelden dat de bestreden bepalingen onder de verhuurders een discriminerende identieke behandeling doen ontstaan, die is gebaseerd op het jaar waarin het energieprestatiecertificaat werd opgesteld. In 2017 werd het protocol voor het opstellen van de certificaten herzien en werden de ingerichte en verwarmde kelderverdiepingen opgenomen in de bruto-vloeroppervlakte, hetgeen een aanzienlijke weerslag kan hebben op de behaalde score. De verzoekende partijen nemen het voorbeeld van een woning waarvan de energieprestatiescore enkel wegens dat verschil van F naar D is gegaan. De verhuurder die zijn certificaat vóór die verandering heeft aangevraagd zal zijn huurprijs niet kunnen indexeren, tenzij hij de werkzaamheden uitvoert die door de deskundige die het certificaat heeft opgesteld werden aangeraden, hetgeen duur kan zijn, terwijl de verhuurder die zijn certificaat na die verandering heeft laten opstellen zijn huurprijs wel zal kunnen indexeren.

A.8.9. In het achtste onderdeel doen de verzoekende partijen gelden dat de bestreden bepalingen discriminerend zijn, in zoverre zij de privé-eigenaars en de eigenaars van sociale woningen verschillend behandelen, terwijl zij zich in vergelijkbare situaties bevinden en zij verwijzen naar de argumenten die ze hebben aangevoerd in het derde subonderdeel van het derde onderdeel. Zij herhalen dat de meeste van de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aangevoerde hulp niet openstaat voor de eigenaars-verhuurders.

A.9.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is van mening dat het tweede middel niet gegrond is. Wat betreft het eerste onderdeel, is de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van mening dat het criterium van het energieprestatiecertificaat objectief is. De certificeringsprocedure is objectief. De berekening van de energieprestatie wordt gemaakt aan de hand van software en de certificateur komt niet tussenbeide in de berekening. De berekeningsmethode staat los van het gebruik van het gebouw. Het ingeven, in de software, van de door de certificateur gemeten gegevens gebeurt volgens de richtlijnen waarin is voorzien in een protocol dat door Leefmilieu Brussel ter beschikking is gesteld. Het energieprestatiecertificaat dat in strijd met het protocol wordt afgeleverd of waarin fouten staan, kan worden ingetrokken. Indien een certificateur zijn verplichtingen niet nakomt, kan zijn erkenning opgeschort of ingetrokken worden. De wetgeving met betrekking tot de certificering van de energieprestatie evolueert voortdurend teneinde rekening te houden met de meest vernieuwende technologieën. De voortdurende verbetering van de instrumenten en methodes voor de berekening van de energieprestatie getuigen van de doeltreffendheid van dat criterium.

De omstandigheid dat de verhuurder slechts over een energieprestatiecertificaat moet beschikken wanneer het gebouw te koop of te huur wordt gesteld, en dat pas sinds 1 november 2011, en dat het energieprestatiecertificaat, buiten die gevallen, pas vanaf 2025 verplicht zal zijn, heeft geen weerslag op het objectieve karakter van dat certificaat als criterium waarvoor de ordonnantiegever heeft geopteerd. De bestreden ordonnantie is bovendien een wetkrachtige norm van hetzelfde niveau als die welke erin voorziet dat het energieprestatiecertificaat vanaf 2025 verplicht zal zijn. Ten slotte zou het argument van de verzoekende partijen erop neerkomen dat elke wetgevende maatregel in verband met het verkrijgen van een energieprestatiecertificaat wordt belet, hetgeen niet kan.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen aanvoeren, was de toegang tot het beroep van certificateur altijd gereguleerd, eerst bij een ordonnantie van 2007, vervolgens bij een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2011 dat de vereisten verstregde en in mechanismen voor kwaliteitscontrole voorzag. De vereisten werden vervolgens, bij besluiten van 2014 en 2016, nog verstregd. Wat betreft de energieprestatiecertificaten die vóór de verstreging van de vereisten zijn opgesteld, belet niets de eigenaars-verhuurders die over een dergelijk certificaat beschikken om een nieuw certificaat aan te vragen indien zij dat nuttig achten. Bovendien vallen de grieven van de verzoekende partijen met betrekking tot de toegang tot het beroep van en de opleiding tot certificateur, alsook tot het aantal intrekkingen van certificaten onder de uitvoering van de vooraf bepaalde methode om de energieprestatiescore te berekenen en hebben die niets te maken met het al dan niet objectieve karakter van het criterium van onderscheid. Wat betreft het aantal ingetrokken certificaten, is het normaal dat dat hoog is, aangezien Leefmilieu Brussel de prioriteit geeft aan de controles van certificaten waarvoor een klacht werd ingediend.

De reglementering met betrekking tot het energieprestatiecertificaat strekt ertoe de theoretische beoordeling van de energieprestatie van een gebouw mogelijk te maken, op basis van de verzamelde documenten en van de ter plaatse uitgevoerde vaststellingen, volgens een vooraf bepaalde berekeningsmethode. Zelfs al impliceert die methodiek niet noodzakelijk dat de door de verschillende certificateurs verkregen resultaten volstrekt dezelfde zijn, kan daar niet uit worden afgeleid dat het EPB-certificaat geen objectief criterium zou zijn. De door de verzoekende partijen vermelde voorbeelden zijn niet verifieerbaar, noch te veralgemenen. Het criterium van het energieprestatiecertificaat bepaalt, op basis van een feitelijke vaststelling, zonder subjectieve beoordeling van de wetgever noch van de overheid, de huurprijzen die al dan niet, in voorkomend geval gedeeltelijk, kunnen worden geïndexeerd. Dat volstaat om het criterium van onderscheid objectief te maken. Die objectiviteit wordt niet in het geding gebracht door het feit dat menselijke fouten kunnen worden gemaakt in het certificeringsproces.

A.9.2. Wat betreft het tweede onderdeel is de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van mening dat de bestreden maatregel pertinent is ten aanzien van de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstellingen. Een van de twee doelstellingen van de bestreden ordonnantie was om een brutale indexering van de huurprijzen te vermijden, terwijl de inflatie records brak en de voorspellingen van de Nationale Bank van België niet op een onmiddellijke afkoeling wezen. De latere daling van de inflatie is geen pertinent element, aangezien die er kwam nadat de bestreden maatregel werd aangenomen. Bovendien werd die daling deels beïnvloed door de stagnering van de huurprijzen. Het verslag 2022 van de Nationale Bank van België bevestigt overigens dat de bestreden ordonnantie, ook al is die onvoldoende, een positieve impact heeft gehad in het beperken van de schok die is te wijten aan de drastische stijging van de energieprijzen voor de gezinnen met een bescheiden inkomen. De andere doelstelling van de bestreden ordonnantie was om de renovatie van de gebouwen te versnellen, overeenkomstig de door de Europese Commissie bepaalde doelstellingen, door de eigenaars aan te sporen in de energieprestatie van hun gebouwen te investeren.

Gelet op de ruime beoordelingsbevoegdheid van de ordonnantiegever inzake socio-economische aangelegenheden, laat de bestreden maatregel toe de voormelde doelstellingen te bereiken. Het is pertinent om in te grijpen op de indexering aangezien die is gebaseerd op de gezondheidsindex, die rekening houdt met de evolutie van de energieprijzen. Het niet in aanmerking nemen van het concrete energieverbruik van de gebouwen in het energieprestatiecertificaat laat net toe de objectiviteit van de gegevens en de vergelijkbaarheid van de gebouwen te waarborgen, aangezien het erom gaat de prestatie van een gebouw te meten en niet het verbruik ervan, dat kan variëren naargelang het profiel van de huurders en een foute indruk kan geven wat betreft de meest kwetsbare gezinnen, die ertoe gedwongen worden hun verbruik te verminderen. De andere kritieken van de verzoekende partijen tonen niet aan dat de berekeningsmethode van de energieprestatie illegaal of onjuist zou zijn en niet volstaat om de onbetrouwbaarheid van het energieprestatiecertificaat aan te tonen. Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest stelt renovatiesteun ter beschikking van de eigenaars en heeft bepaalde isolatiewerkzaamheden vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning en van andere vereiste formaliteiten. De omstandigheid dat bepaalde werkzaamheden, zoals de isolering van één van de twee gevels, niet zouden kunnen worden uitgevoerd, of in ieder geval niet op korte termijn, doet geen afbreuk aan de bestreden maatregel, aangezien andere werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld aan het dak, de ventilatie, de raamlijsten, het plaatsen van zonnepanelen, enz. Aangezien de aansprekende maatregelen die sinds verschillende jaren door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest zijn ingevoerd niet volstaan, vermocht de wetgever te oordelen dat hij een ander type aansprekende maatregel moest aannemen.

A.9.3. Wat betreft het derde onderdeel, en meer in het bijzonder het argument dat is afgeleid uit de forfaitaire lasten, beklemtoont de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat de indexering van de huurprijs en de herziening van de lasten aparte systemen zijn en dat de indexering van de huurprijzen gebeurt los van de werkelijke of forfaitaire lasten en van het betreffende systeem. De bestreden maatregel kan dus geen discriminatie doen ontstaan onder de huurders op basis van kosten die geen rechtstreeks verband hebben met de bestreden bepalingen. Bovendien tonen de verzoekende partijen niet aan dat een groot aantal huurders betrokken zou zijn. In ondergeschikte orde kunnen de forfaitaire lasten worden herzien of omgezet worden in werkelijke lasten. In meer ondergeschikte orde veroorzaakt de identieke behandeling van de huurders geen onevenredige gevolgen ten aanzien van de zogenaamd gediscrimineerde personen, dat wil zeggen de huurders die werkelijke lasten betalen en de huurders die forfaitaire lasten betalen. Ten slotte staat het niet aan het Hof om zijn beoordeling van wat een betere sociale rechtvaardigheid voor de huurders zou betekenen in de plaats te stellen van die van de wetgevende macht, aangezien de keuze van de wetgever niet kennelijk onjuist is.

Wat betreft het niet in aanmerking nemen van de inkomens van de huurders, is de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van mening dat de verzoekende partijen niet duidelijk de te vergelijken categorieën van personen identificeren en dat het verschil in behandeling tussen de zelfstandige huurders en de tewerkgestelde huurders, van wie het inkomen wordt geïndexeerd, zijn oorsprong niet in de bestreden norm vindt, zodat het subonderdeel en het onderdeel van het middel onontvankelijk zijn. Bovendien volstaat de indexering van de lonen niet om de stijging van de energieprijzen voor sommige gezinnen met een groot verbruik, met name wegens de energieprestatie van hun woning, te compenseren. In ondergeschikte orde bevinden de huurders met verschillende inkomens zich niet in wezenlijk verschillende situaties ten aanzien van de bestreden maatregel omdat de stijging van de energieprijzen alle gezinnen betreft en alle huurders, los van hun inkomen, in een woning met een zwakke energieprestatie kunnen wonen, waarvan de renovatie opportuun zou zijn. In dat opzicht dient ook rekening te worden gehouden met de doelstelling om de energieprestatie van de Brusselse gebouwen te verbeteren. Om dezelfde redenen, zelfs indien zou worden geoordeeld dat er twee categorieën van huurders bestaan, zou de gelijke behandeling van die categorieën op een redelijke en pertinente verantwoording steunen en geen onevenredige gevolgen ten aanzien van de huurders met een laag inkomen veroorzaken.

Wat betreft het verschil in behandeling tussen de huurders van privé-eigendommen en de huurders van sociale woningen, voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat het criterium van onderscheid objectief en pertinent is ten aanzien van de bestreden maatregel, want de berekening van de huurprijs van sociale woningen is, in tegenstelling tot de huurprijzen van privé-eigendommen, onderworpen aan een gedetailleerde reglementering, waaruit bijvoorbeeld volgt dat de sociale huurprijs maximaal 24 % van het gezinsinkomen bedraagt, zodat die, zelfs indien de indexering die kan doen stijgen, nog steeds niet in verhouding zal staan tot de huurprijs van een privéwoning. Bovendien veroorzaakt de bestreden maatregel, die legitieme doelstellingen nastreeft, geen onevenredige gevolgen. Ten slotte, indien een discriminatie zou bestaan, zou die haar oorsprong niet in de bestreden ordonnantie vinden.

A.9.4. Wat betreft het verschil in behandeling tussen de huurders en de verhuurders (vierde onderdeel), is de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van mening dat de bestreden maatregel redelijk verantwoord en evenredig is, aangezien hij tussen de eigenaars een onderscheid maakt volgens de energieklassen van hun gebouwen, en zij

benadrukt dat de eigenaars vanwege het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest steun konden genieten voor de renovatie, bovenop de federale steun die zij konden genieten zoals alle andere burgers en de premies voor renovatie van gebouwen die door verschillende Brusselse gemeenten ter beschikking worden gesteld. Dat die steun de werkelijke kostprijs van renovaties niet dekt, is verantwoord. De overheid kan niet alle renovaties ten laste nemen van de privégebouwen die noodzakelijk zijn in de context van de vastgestelde klimaatdoelstellingen. De eigenaars zijn ook actoren in de strijd tegen de klimaatopwarming.

A.9.5. Wat betreft het vijfde onderdeel, doet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gelden dat de verzoekende partijen de categorieën van verhuurders waarvoor zij aanvoeren dat zij op verschillende wijze worden behandeld niet precies identificeren, zodat het onderdeel van het middel onontvankelijk is. In ondergeschikte orde is de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van mening dat ten aanzien van de doelstellingen van de bestreden norm geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen de eigenaars van een eengezinswoning en de eigenaars van een appartement, aangezien beide categorieën ervoor moeten zorgen dat de gebouwen met een zwakke energieprestatie worden gerenoveerd. Bovendien is de gelijke behandeling van die twee categorieën van eigenaars redelijk verantwoord ten aanzien van de nagestreefde doelstellingen en veroorzaakt de, aansprekende en niet bestraffende, bestreden maatregel geen onevenredige gevolgen voor de eigenaars van een appartement in mede-eigendom, omdat hij tijdelijk is. De door de verzoekende partijen aangevoerde moeilijkheden zijn hypothetisch, zij vallen niet onder het toezicht van het Hof en zij zijn niet het gevolg van de bestreden ordonnantie.

A.9.6. Wat betreft het zesde onderdeel, is de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van mening dat de gelijke behandeling van de verhuurders van eengezinswoningen en de verhuurders van appartementen verantwoord is, aangezien zij zich in identieke situaties bevinden en die gelijke behandeling redelijk verantwoord en pertinent is ten aanzien van de bestreden norm. De doelstelling om de energieprestatie van de gebouwen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te verbeteren, geldt voor alle woningen en de doelstelling om de stijging van de huurprijzen die met de exponentiële stijging van de energieprijzen samenvalt te verzachten, geldt voor alle huurders van een gebouw met een zwakke energieprestatie. Bovendien houdt het feit dat de eengezinswoningen een zwakkere energieprestatiescore hebben rechtstreeks verband met de realiteit van een groter energieverbruik in de huizen. Daarnaast, om de in het kader van het vijfde onderdeel aangehaalde redenen, veroorzaakt de bestreden maatregel geen onevenredige gevolgen voor de eigenaars van een eengezinswoning. Ten slotte vindt de ontstentenis van onderscheid tussen de energieprestatieklassen voor appartementen en die voor de eengezinswoningen niet haar oorsprong in de bestreden norm.

A.9.7. Wat betreft het zevende onderdeel, is de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van mening dat het aangevoerde verschil in behandeling zijn oorsprong vindt in een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en niet in de bestreden norm, en dat absoluut niet staande kan worden gehouden, op gevaar af elke reglementaire wijziging te beletten, dat het verschil in behandeling tussen de eigenaars van een gebouw waarvan het energieprestatiecertificaat in januari 2017 werd opgesteld en diegenen van een gebouw waarvan het energieprestatiecertificaat in juni 2017 is opgesteld, discriminerend zijn, aangezien dat verschil redelijk verantwoord is door de noodzaak om het technische instrument bij te werken teneinde de objectiviteit van het certificeringsproces te waarborgen. Bovendien belet niets de eigenaars die menen dat hun certificaat de energieprestatie van hun gebouw niet correct weergeeft om een nieuw certificaat aan te vragen.

A.9.8. Wat betreft het achtste onderdeel, doet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gelden dat de eigenaars van privéwoningen en de eigenaars van sociale woningen geenszins vergelijkbaar zijn, aangezien die laatste vennootschappen zijn die een beheersovereenkomst met de Brusselse Hoofdstedelijke Regering hebben gesloten, die specifieke kenmerken hebben die in de Brusselse Huisvestingscode zijn gedefinieerd en die een doel nastreven dat fundamenteel verschilt van dat van de privé-eigenaars, namelijk kwetsbare personen toegang verlenen tot een woning en het aanbod aan sociale woningen verbeteren. Zelfs indien die categorieën vergelijkbaar waren, zou het criterium van onderscheid objectief en pertinent zijn ten aanzien van de bestreden maatregel, gelet op de kenmerken van de eigenaars van sociale woningen die hiervoor zijn beschreven en aangezien de berekening van de huurprijs van de sociale woningen in detail geregeld is. Het verschil in behandeling is ook redelijk en evenredig ten aanzien van de uitzonderlijke context van een maatschappelijke noodsituatie en het tijdelijke karakter ervan, te meer daar de Brusselse Hoofdstedelijke Regering maatregelen heeft aangenomen om de eigenaars toe te laten premies of renteloze leningen te genieten om energetische renovatiewerken aan te vangen. Ten slotte, indien tot een discriminatie zou worden besloten, zou die haar oorsprong niet in de bestreden ordonnantie vinden.

A.10.1. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement is van mening dat het tweede middel niet gegrond is. Wat betreft het objectieve karakter van het criterium van onderscheid (eerste onderdeel), herinnert het eraan dat krachtens de rechtspraak van het Hof, de wetgever over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikt om zijn

beleid in socio-economische aangelegenheden te bepalen en dat het huisvestingsbeleid een centrale plaats inneemt in het sociale en economische beleid van de moderne maatschappij. Behalve in het geval van een kennelijke vergissing, staat het niet aan het Hof de opportuniteit te toetsen noch zijn beoordeling in de plaats te stellen van die van de wetgever met betrekking tot wat sociale rechtvaardigheid betekent. De omstandigheid dat de verhuurder slechts over een energieprestatiecertificaat dient te beschikken wanneer het gebouw te koop of te huur wordt gesteld, en dat pas sinds 1 november 2011, belet niet dat een certificaat wordt verkregen voor de gebouwen die na die datum te huur worden gesteld. Wat betreft de betrouwbaarheid van de energieprestatiecertificaten, voert het Brussels Hoofdstedelijk Parlement in essentie dezelfde argumenten aan als de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en merkt het op dat de verzoekende partijen geen ander criterium identificeren dat objectiever zou zijn. Bovendien is het systeem van de energieprestatiecertificaten nog steeds van kracht in de 27 Staten van de Europese Unie, zonder dat de Europese wetgever het nodig heeft geacht het op te heffen.

A.10.2. Wat betreft de pertinentie van de bestreden maatregel (tweede onderdeel), voert het Brussels Hoofdstedelijk Parlement in essentie dezelfde argumenten aan als de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en zet het uiteen dat het gebruik van standaardwaarden in de berekeningsmethode van de energieprestatie toelaat de gelijkheid onder de aanvragers van certificaten te waarborgen wanneer geen bewijskrachtige elementen voorhanden zijn. Het argument van de verzoekende partijen dat de bestreden bepalingen de eigenaars in de praktijk niet ertoe zouden aanzetten werken ter verbetering van de energieprestatie van hun gebouw uit te voeren wegens de moeilijkheid om bepaalde werken op korte termijn uit te voeren, is gebaseerd op uitzonderlijke situaties. Bovendien, zelfs indien de eigenaars-verhuurder geen werken uitvoeren tussen oktober 2022 en oktober 2023, is de stap die tal van eigenaars-verhuurders die nog niet over een energieprestatiecertificaat beschikken, zullen ondernemen al een stap in de goede richting voor de ordonnantiegever : de eerste stap naar werkzaamheden ter verbetering van de energieprestatie is over de diagnose en aanbevelingen te beschikken die zijn vervat in het energieprestatiecertificaat.

A.10.3. Wat betreft de door de verzoekende partijen aangevoerde discriminaties onder verschillende categorieën van huurders (derde onderdeel), is het Brussels Hoofdstedelijk Parlement van mening dat de verzoekende partijen specifieke situaties aanhalen en daar algemeenheden proberen uit te trekken. De eigenaars-verhuurders die niet de herziening van de forfaitaire lasten of de omzetting ervan in werkelijke lasten vragen, nemen die beslissing zelf en beslissen zo om zelf de kosten van de stijgende energieprijzen te dragen. De verschillende inkomensniveaus van huurders zijn niet bepalend gelet op de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstellingen. Wat betreft de niet-toepasbaarheid van de bestreden ordonnantie op de sociale woningen, voert het Brussels Hoofdstedelijk Parlement in essentie dezelfde argumenten aan als de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

A.10.4. Wat betreft het vierde onderdeel, is het Brussels Hoofdstedelijk Parlement van mening dat eigenaars en huurders zich niet in vergelijkbare situaties bevinden ten aanzien van de door de bestreden ordonnantie nagestreefde doelstellingen. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen aanvoeren, hebben de eigenaars-verhuurders ook diverse steun gekregen. Wat betreft de toepassing van de bestreden maatregel op de huurovereenkomsten met betrekking tot een tweede verblijf, bevinden de huurders van die gebouwen zich in dezelfde situatie als de andere huurders ten aanzien van de twee door de ordonnantiegever nagestreefde doelstellingen. In ondergeschikte orde is het niet kennelijk onredelijk alle woninghuurovereenkomsten op dezelfde wijze te behandelen.

A.10.5. Wat betreft het vijfde onderdeel merkt het Brussels Hoofdstedelijk Parlement op dat er ten aanzien van de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstellingen geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen de eigenaars-verhuurders van eengezinswoningen en de eigenaars-verhuurders van appartementen die deel uitmaken van een mede-eigendom, ook al kan het voor die laatsten moeilijker zijn om een toereikende meerderheid van de mede-eigenaars te overtuigen energetische renovatiewerken uit te voeren. Bovendien zijn de bestreden maatregelen niet onevenredig ten aanzien van die doelstellingen.

A.10.6. Ook wat het zesde onderdeel betreft, merkt het Brussels Hoofdstedelijk Parlement op dat ten aanzien van de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstellingen geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen de eigenaars-verhuurders van eengezinswoningen en de eigenaars-verhuurders van appartementen. Bovendien weegt de moeilijkheid voor de eigenaars-verhuurders van eengezinswoningen om de energieprestatie van die gebouwen te verbeteren op tegen de door de verzoekende partijen in het vijfde onderdeel voor de eigenaars-verhuurders van appartementen in een mede-eigendom aangevoerde moeilijkheid om een toereikende meerderheid van de mede-eigenaars te overtuigen energetische renovatiewerken uit te voeren. Dat bewijst dat de bestreden bepalingen, globaal genomen, niet-discriminerend zijn en dat zij toelaten een evenwicht tussen de huurders en de verschillende types van eigenaars en van gebouwen te bereiken.

A.10.7. Wat betreft de aangevoerde discriminatie onder de verhuurders naargelang het jaar waarin het energieprestatiecertificaat is opgesteld (zevende onderdeel), is het Brussels Hoofdstedelijk Parlement van mening dat het geval van de verzoekende partijen niet courant is en dat niets de betrokken personen belet een nieuw energieprestatiecertificaat te laten opstellen.

A.10.8. Wat betreft de aangevoerde discriminatie tussen de verhuurders van privéwoningen en de verhuurders van sociale woningen (achtste onderdeel), verwijst het Brussels Hoofdstedelijk Parlement naar de argumenten die het in het kader van het derde onderdeel heeft uiteengezet. Wat geldt voor de huurders van sociale woningen geldt ook voor de eigenaars van die woningen.

A.11.1. De Vlaamse Regering is van mening dat het tweede middel niet gegrond is en benadrukt dat de ordonnantiegever over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikt om zijn beleid inzake huisvesting, leefmilieu en energie te bepalen.

Wat betreft het objectieve karakter van het criterium van onderscheid (eerste onderdeel), zet de Vlaamse Regering allereerst uiteen dat er geen sprake is van een discriminatie tussen de verhuurders die de huurprijs mogen blijven indexeren en de verhuurders die dat gedurende een jaar niet of die dat slechts in beperkte mate mogen doen.

De Vlaamse Regering meent immers dat de bestreden bepalingen legitieme doelstellingen van algemeen belang nastreven. De ordonnantiegever beoogde naar aanleiding van de energiecrisis, enerzijds, de huurders te beschermen tegen buitensporige kosten en, anderzijds, de verhuurders ertoe aan te zetten energiebesparende werkzaamheden uit te voeren, teneinde het huurwoningpatrimonium te verduurzamen in het licht van de klimaatdoelstellingen van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en de Europese Unie. De bewering van de verzoekende partijen dat de eerste doelstelling niet langer actueel zou zijn, kan niet worden gevolgd. De ordonnantiegever 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 Brusselse Energieregulator (Brugel) blijkt dat in mei 2023 de gemiddelde marktprijs voor energie slechts met 10 % was gedaald ten opzichte van hetzelfde tijdstip een jaar eerder. Die prijs ligt nog steeds 80 % hoger dan in januari 2017.

De Vlaamse Regering zet ook uiteen dat de energieklassering van de verhuurde woning een objectief criterium van onderscheid vormt. Er kan eenvoudig worden nagegaan of een verhuurder over een energieprestatiecertificaat beschikt en welke de energieklassering is. De kritiek van de verzoekende partijen met betrekking tot de berekeningsmethode van de energiestatificatie 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 energieprestatiecertificaat, en niet van de eventuele onderliggende criteria, zoals de berekeningsmethode van dat certificaat. 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 deskundige die de berekening heeft gemaakt.

A.11.2. Wat betreft het tweede onderdeel, is het naar de mening van de Vlaamse Regering in het licht van de doelstelling de betaalbaarheid van de huisvesting te waarborgen pertinent en noodzakelijk 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 dat van het besteedbaar inkomen van eigenaars en sociale huurders.

De energieklassering vormt volgens de Vlaamse Regering eveneens een pertinent criterium ten aanzien van de doelstelling om de energieprestaties van het huurwoningpatrimonium in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te bevorderen, en dus de Brusselse 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.

Volgens de Vlaamse Regering doen de grieven van de verzoekende partijen in verband met de berekeningsmethode van de energiescore geen afbreuk aan het pertinente karakter van het energielabel als criterium van onderscheid. De energiescore betreft weliswaar het theoretische energieverbruik, maar ze 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.

Het feit dat sommige verhuurders niet wettelijk verplicht zijn over een energieprestatiecertificaat te beschikken, belet de ordonnantiegever 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.

De Vlaamse Regering beklemtoont ook dat de ordonnantiegever niet met de bijzonderheden van elk geval rekening dient te houden. Het pertinentievereiste gaat niet zover dat de ordonnantiegever 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 het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest 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 en is niet van toepassing op woningen van een gunstige energieklassse. Voor woningen van energieklassse E blijft het mogelijk de huurprijs te indexeren, zij het slechts voor de helft. Tot slot kan de verhuurder een beroep doen op verschillende steunmaatregelen van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest om de woning energetisch te renoveren.

A.11.3. Wat betreft het derde onderdeel is de Vlaamse Regering 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 bepalingen, kan het de ordonnantiegever niet worden verweten dat hij geen rekening heeft gehouden met het inkomen en met de berekeningswijze van de uitgaven voor energie van elke huurder. Wat betreft de doelstelling om de energieprestatie van de huurwoningen te verhogen, is de financiële situatie van de huurder hoe dan ook niet van belang. Daarenboven diende de ordonnantiegever snel te handelen, en mocht hij redelijkerwijze ervan uitgaan dat huurders in het algemeen de werkelijke kosten en lasten betalen. In voorkomend geval staat het de verhuurder vrij om aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten, dan wel de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten te vragen. Ten slotte wordt het verschil in behandeling tussen private en sociale huurders verantwoord door het feit dat, in geval van de huur van een sociale woning, verschillende andere maatregelen bestaan om de woonkosten betaalbaar te houden en heeft de ordonnantiegever andere maatregelen genomen, ook om de energetische prestaties van de sociale huurwoningen te bevorderen.

A.11.4. Wat betreft het verschil in behandeling tussen huurders en verhuurders (vierde onderdeel), 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 principe 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 ordonnantiegever 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.11.5. Wat betreft de gelijke behandeling van de verhuurders van eengezinswoningen en de verhuurders van appartementen (vijfde en zesde onderdeel), zet de Vlaamse Regering uiteen dat een appartement inderdaad energiezuiniger is dan een huis en dat het precies de bedoeling is van het energieprestatiecertificaat dat verschil uit te drukken opdat de potentiële kopers of huurders verschillende types van woningen kunnen vergelijken en een geïnformeerde keuze kunnen maken. De gelijke behandeling van de eigenaars van die gebouwen ondanks dat feitelijke verschil is dus verantwoord ten aanzien van de klimaatdoelstelling van de ordonnantiegever. Met

betrekking tot het argument dat, in een mede-eigendom, veel tijd nodig is om de toestemming van de mede-eigenaars te verkrijgen, doet de Vlaamse Regering gelden dat het vaak zal volstaan werkzaamheden uit te voeren in de privaatieve delen van de appartementen.

A.11.6. Wat betreft de identieke behandeling van verhuurders los van het feit dat hun energieprestatiecertificaat vóór of na maart 2017 werd opgesteld (zevende onderdeel), merkt de Vlaamse Regering op dat, volgens het Hof, situaties slechts vergelijkbaar zijn indien zij zich op hetzelfde moment voordoen. De situaties van twee eigenaars die elk een energieprestatiecertificaat hebben laten opmaken op verschillende momenten kunnen dus niet worden vergeleken. Er kan in dat opzicht dus geen discriminatie zijn, te meer daar de ordonnantiegever een vijfjaarlijkse verstrenging van de vereisten inzake energieprestatie heeft voorgeschreven op basis van de technische vooruitgang.

A.12.1. 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.12.2. In elk geval is het tweede middel volgens de Waalse Regering niet gegrond. De Waalse Regering beklemtoont het fundamentele karakter van het recht op een behoorlijke huisvesting, zoals met name gewaarborgd in 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.

Wat betreft het objectieve karakter van het criterium van de energieprestatie (eerste onderdeel), 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 (EU) 2010/31 van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 « betreffende de energieprestatie van gebouwen (herschikking) ». Die kritieken zijn vreemd aan de bestreden bepalingen en kunnen bijgevolg niet worden beoordeeld in het kader van het onderhavige beroep.

Wat betreft de pertinentie van de bestreden maatregelen ten aanzien van de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstelling om de energieprestatie van de gebouwen te verbeteren (tweede onderdeel), voert de Waalse Regering aan dat het doel van de bestreden maatregelen niet alleen erin bestaat de eigenaars ertoe aan te zetten in allerijl renovatiewerken uit te voeren, maar ook op middellange en lange termijn een gedragsverandering teweeg te brengen bij de eigenaars van gebouwen met een zwakke energieprestatie.

Wat betreft de verschillende door de verzoekende partijen aangevoerde discriminaties onder huurders (derde tot achtste onderdeel), merkt de Waalse Regering op dat de verzoekende partijen een groot aantal specifieke verschillen in behandeling en identieke behandelingen aanhalen. Het is evenwel onmogelijk voor de ordonnantiegever om rekening te houden met alle verschillen in behandeling en identieke behandelingen die een maatregel in het leven zou kunnen roepen, *a fortiori* zonder te weten of hij die uitdrukkelijk zou kunnen verantwoorden in de parlementaire voorbereiding. De ordonnantiegever kan geen rekening houden met de bijzonderheden van elk individueel geval.

De Waalse Regering werpt voor het overige argumenten op die in essentie analoog zijn aan die van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Wat het verschil in behandeling betreft tussen verhuurders en huurders (vierde onderdeel), voegt de Waalse Regering eraan toe 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 (vijfde onderdeel), hebben hun kritieken in werkelijkheid betrekking op het stelsel van de mede-eigendom en niet op de bestreden bepalingen.

Ten aanzien van het derde middel in de zaak nr. 7964

A.13.1. 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 meerdere onderdelen.

A.13.2. In het eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat verhuurders pas sinds 1 november 2011 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 ordonnantie behandelt die

verhuurders en diegenen die ertoe gebonden waren een energieprestatiecertificaat aan hun huurder voor te leggen, omdat ze hun gebouw na die datum te huur hebben aangeboden, maar hebben nagelaten om dat te doen, op dezelfde wijze. De verhuurders die hun gebouw te huur hebben gesteld vóór 1 november 2011 worden bestraft met de onmogelijkheid de huurprijs te indexeren terwijl zij geen enkele wetsbepaling hebben geschonden. Een letterlijke lezing van artikel 3 van de bestreden ordonnantie maakt elke indexering van de huurprijs overigens onmogelijk, aangezien dat artikel vereist dat het energieprestatiecertificaat werd uitgereikt ten laatste op het moment waarop de huurovereenkomst is gesloten, hetgeen niet het geval was voor de huurovereenkomsten die vóór 1 november 2011 zijn gesloten.

A.13.3. In het tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden ordonnantie discriminerend is, in zoverre zij de verhuurders met een certificaat F of G en diegenen zonder certificaat op dezelfde wijze behandelt, met schending van hun wettelijke verplichting in die zin. Er werd inbreuk gemaakt op de legitieme verwachtingen van die eersten geen negatieve gevolgen te ondergaan vóór 2033.

A.13.4. In het derde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een sanctie opleggen aan eigenaars-verhuurders van een woning van energieklassen E, F of G en niet aan de eigenaars die zelf hun woning van energieklassen E, F of G bewonen. Volgens het Gewestelijk lucht-klimaat-energieplan had er geen sanctie voor een slechte energieprestatiescore mogen zijn vóór 2033 (klassen F en G) of 2045 (klasse E). De bestreden bepalingen gaan aldus verder dan de maatregelen opgenomen in het Gewestelijk lucht-klimaat-energieplan. Hoewel de eigenaars-verhuurders ervan hadden kunnen uitgaan dat zij over een termijn van nog 10 of 22 jaar zouden beschikken om de energieprestatie van hun onroerend goed te verbeteren, zijn zij nu ertoe gedwongen, in tegenstelling tot de eigenaars-bewoners, om op korte termijn omvangrijke werken uit te voeren om niet te worden bestraft. Bovendien komen de eigenaars die hun woning zelf bewonen voor meer premies en steun in aanmerking en zullen diegenen onder hen die werknemer zijn de indexering van hun loon genieten, terwijl de eigenaars-verhuurders van wie de huurprijs het enige inkomen is, die niet zullen kunnen indexeren. In tegenstelling tot hetgeen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en de Waalse Regering aanvoeren, zijn die twee categorieën van eigenaars vergelijkbaar, aangezien de eigenaars die ertoe behoren de onderhoudskosten van hun gebouwen hebben zien stijgen en zij dezelfde verplichtingen hebben in het kader van het Gewestelijk lucht-klimaat-energieplan.

A.14.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat het derde middel niet gegrond is. Wat betreft het eerste onderdeel, is de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van mening dat de eigenaars die hun gebouw vóór 1 november 2011 te huur hebben gesteld en sindsdien niet van huurder zijn veranderd niet kunnen aanvoeren gediscrimineerd te zijn in vergelijking met de eigenaars die hun gebouw na die datum te huur hebben gesteld, omdat de overheid haar beleid moet kunnen aanpassen aan de veranderende omstandigheden van het algemeen belang en niemand aanspraak kan maken op een ongewijzigd beleid. De letterlijke lezing van artikel 3 van de bestreden ordonnantie die de verzoekende partijen voorstellen is onjuist, aangezien het energieprestatiecertificaat in de loop van de huurovereenkomst kan worden voorgelegd om de indexering van de huurprijs vanaf dat moment toe te laten.

A.14.2. Wat betreft het tweede onderdeel, is de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van mening dat de eigenaars-verhuurders die hun gebouw met een energieprestatiecertificaat van klasse F of G te huur hebben gesteld niet vergelijkbaar zijn met de eigenaars-verhuurders die met schending van hun wettelijke verplichting hun gebouw na 1 november 2011 zonder energieprestatiecertificaat te huur hebben gesteld, aangezien ten aanzien van die eerste categorie een aansporingsmaatregel en ten aanzien van die tweede categorie een strafmaatregel werd genomen. Bovendien veroorzaakt de bestreden maatregel geen onevenredige gevolgen voor de verhuurders omdat hij uitsluitend betrekking heeft op de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurprijs te indexeren, maar geen enkele weerslag heeft op de nominale waarde van de huurprijs en enkel van toepassing is op de meest energieverblindende gebouwen.

A.14.3. Wat betreft het derde onderdeel, is de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van mening dat de eigenaars-verhuurders zich in een situatie bevinden die fundamenteel verschilt van die van de eigenaars-bewoners. In ondergeschikte orde is het criterium van onderscheid, namelijk het aanrekenen van een huurprijs, objectief en pertinent ten aanzien van de doelstelling een brutale indexering van de huurprijzen te vermijden. De bestreden maatregel, die is beperkt tot de meest energieverblindende gebouwen, is bovendien gepast en evenredig ten aanzien van de twee nagestreefde doelstellingen, met name gelet op de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover de ordonnantiegever in socio-economische aangelegenheden beschikt.

A.15. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement voert aan dat de drie onderdelen van het derde middel niet gegrond zijn. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement is van mening dat de verzoekende partijen geen rekening

houden met één van de twee door de wetgever nagestreefde doelstellingen, namelijk die om de huurders van slecht geïsoleerde woningen die de sterke stijging van de energieprijzen ten volle ondervinden, te ondersteunen. In dat kader wordt het energieprestatiecertificaat niet « omwille van zichzelf » gebruikt, maar wel omdat het een objectieve maatstaf is voor de energieprestatie van huurwoningen. Het is niet onredelijk voor de ordonnantiegever om alle eigenaars-verhuurders van een gebouw met een zwakke energieprestatie op dezelfde wijze te behandelen. Die eigenaars-verhuurders worden niet bestraft omdat zij één van hun verplichtingen zouden hebben geschonden, maar de indexerings wordt hen verboden gelet op de weerslag van de zwakke energieprestatie van hun gebouw op hun huurder. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement voert in essentie ook dezelfde argumenten aan als de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wat betreft de ontstentenis van een inbreuk op de rechtszekerheid van de verhuurders die hun gebouw vóór 1 november 2011 te huur hebben gesteld.

A.16.1. De Vlaamse Regering is van mening dat het derde middel niet gegrond is. Wat het eerste onderdeel betreft, erkent de Vlaamse Regering dat de verhuurders die een woninghuurovereenkomst hebben afgesloten vóór 1 november 2011, niet verplicht zijn over een energieprestatiecertificaat te beschikken. Dat belet de ordonnantiegever echter niet om die verhuurders ertoe aan te zetten om toch een dergelijk certificaat te laten opstellen, dat relatief snel en goedkoop kan 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 november 2011 dateert.

A.16.2. Wat het tweede en derde 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 daar voordeel bij heeft, namelijk een vermindering van de energiekosten. De ordonnantiegever 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 Brussels Hoofdstedelijke Gewest heeft overigens andere maatregelen genomen om ook de eigenaars-bewoners ertoe aan te zetten energiebesparende werken 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 Brusselse klimaatdoelstellingen te bereiken, is het noodzakelijk het aantal woningen dat wordt gerenoveerd te verhogen. Het Gewestelijk lucht-klimaat-energieplan 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 ordonnantiegever zouden kunnen worden aangescherpt of verfiend. De nationale energie- en klimaatplannen passen in het kader van de aan de lidstaten van de Europese Unie opgelegde verplichtingen, overeenkomstig de richtlijn (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 ordonnantiegever vrij om nu reeds maatregelen te nemen die toelaten de energie- en klimaatdoelstellingen op lange termijn te bereiken.

A.17. De Waalse Regering is van mening dat het derde middel niet gegrond is. Wat de eerste twee onderdelen betreft, verwachten de verzoekende partijen volgens de Waalse Regering dat de ordonnantiegever 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. Bovendien is het, wat betreft het eerste onderdeel, niet onredelijk, noch onevenredig te eisen dat de eigenaars die daartoe niet wettelijk verplicht zijn, een energieprestatiecertificaat voorleggen om de huurprijs te mogen indexeren. Wat betreft het derde onderdeel, 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. Bovendien is die maatregel genomen in uitzonderlijke en onvoorzienbare omstandigheden, en heeft hij een tijdelijk karakter. Rekening houdend met die elementen doet de bestreden maatregel geen afbreuk aan de rechtmatige verwachtingen van de betrokken verhuurders.

Ten aanzien van het vierde middel in de zaak nr. 7964 en het enige middel in de zaak nr. 7974

A.18.1. Het vierde middel in de zaak nr. 7964 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). Het enige middel in de zaak nr. 7974 is afgeleid uit de schending van het eigendomsrecht dat wordt gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet.

A.18.2. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7964 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 dat zij de huurprijs zouden kunnen indexeren geschonden. 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 ordonnantiegever nagestreefde doelstellingen. De nadelen die die regeling met zich meebrengt voor de verhuurders staan niet in verhouding tot de voordelen voor de huurders. De ordonnantiegever heeft de indexering van de inkomstenbron van de eigenaars bevroren of beperkt, maar heeft niet het feit in aanmerking genomen dat de verhuurders evengoed met verschillende kostenstijgingen worden geconfronteerd. Bovendien vertegenwoordigt de stijging van de energieprijzen slechts 50 % van de inflatie. De ordonnantiegever heeft de indexering voor de meeste eigenaars niettemin volledig geannuleerd. De maatregel gaat dus verder dan de aangekondigde doelstelling. Bovendien is de energieprestatie van een gebouw reeds een constitutief bestanddeel van de huurprijs ingevolge de aanneming van de artikelen 5 en 6 van het uitvoeringsbesluit van 19 oktober 2017 « tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen », dat erin voorziet dat de referentiehuurprijs vermeerderd of verminderd kan worden met een forfaitair bedrag volgens het niveau van de energieprestatie. De simulaties op de website « loyers.brussels » tonen de substantiële impact van het energieprestatiecertificaat op de onderhandelingspositie van de verhuurder aan. Indien het verbod te indexeren wordt toegevoegd aan het grote verschil in huurprijs naargelang de klasse van het energieprestatiecertificaat, wordt de eigenaar op nog meer onevenredige wijze bestraft. Het billijke evenwicht tussen de belangen van de verhuurders en die van de huurders wordt verder ondermijnd doordat de maatregel niet is beperkt tot de meest benadeelde huurders die werkelijke lasten betalen. Ten slotte heeft de ordonnantiegever 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, noch dat zij nu reeds bepaalde energiedoelstellingen zouden moeten behalen.

A.18.3. De verzoekende partij in de zaak nr. 7974 doet gelden dat de bestreden maatregel een inmenging vormt in het eigendomsrecht omdat, bij ontstentenis van een overgangperiode, hij het in de praktijk onmogelijk maakt de huurprijzen van gebouwen waarvan de energieklassen op F of G is vastgesteld te indexeren. De uit te voeren werkzaamheden om een betere energieklassen te verkrijgen zijn immers onmogelijk op korte termijn te realiseren wegens het grote aantal betrokken gebouwen, het tekort aan mankracht en het niet voorhanden zijn van de vereiste materialen. De isolatie van gevels langs de buitenkant is bovendien onmogelijk voor geklasseerde gebouwen; voor de andere is daarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist. De isolatie langs de binnenkant is niet altijd mogelijk. De verzoekende partij voegt eraan toe dat de doelstellingen van de ordonnantiegever zijn gebaseerd op verkeerde uitgangspunten omdat de lonen en sociale uitkeringen van de huurders werden geïndexeerd en de huurders weten hoeveel energie zij kunnen verbruiken op basis van de kwaliteit van de woning die zij huren. De verzoekende partij voert aan dat een gebouw dat naar de normen is gebouwd die op het moment van de bouw golden, een huurprijs moet hebben die het onderhoud ervan toelaat, hetgeen, gelet op de stijging van de kostprijs van mankracht en materialen, impliceert dat die huurprijs met de consumptieprijsindex moet zijn verbonden. In haar memorie van antwoord voert de verzoekende partij aan dat de bestreden ordonnantie, om die redenen, ook de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel, en artikel 14 van de Grondwet schendt.

A.19. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat het vierde middel niet gegrond is. De beperking van het eigendomsrecht van de eigenaars is gerechtvaardigd door een reden van algemeen belang, gelet op het feit dat de energiecrisis een groot aantal huurders in een onzekere situatie heeft geplaatst. Een inflatie van 12 % met een sterke stijging van de energieprijzen en de levensmiddelen is een uitzonderlijke situatie. De ingevoerde sociale correctie is aangepast aan de door de energiecrisis veroorzaakte verstoring van het contractuele evenwicht en de maatregel die is beperkt tot de meest energieverslindende gebouwen, is niet kennelijk onevenredig ten aanzien van het nagestreefde doel. De ontstentenis van een overgangsregeling is, gelet op de context van de klimaatnoodtoestand en de crisis van de energieprijzen, ook evenredig ten aanzien van de nagestreefde doelstelling. De omstandigheid dat de maatregel niet is beperkt tot de meest behoeftige gezinnen is verantwoord ten aanzien van de doelstelling om de eigenaars van woningen met een zwakke energieprestatie ertoe aan te zetten renovatiewerken uit te voeren.

A.20. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement is van mening dat het vierde middel niet gegrond is. Indien er een inneming is in het eigendomsrecht, is die verantwoord door een reden van algemeen belang en is die evenredig. Zo is de maatregel beperkt tot de meest energieverslindende gebouwen en leidt hij niet tot een vermindering van de nominale waarde van de huurprijs. Het argument van de verzoekende partijen dat de energieprestatie van een gebouw reeds een constitutief bestanddeel van de huurprijs is geworden ingevolge de invoering van een referentierooster van huurprijzen, kan niet worden gevolgd. Dat rooster is slechts indicatief, het heeft een sterke stijging van de huurprijzen niet kunnen beletten en het houdt rekening met verschillende factoren buiten de energieprestatie. Het Brusselse besluit waarbij dat rooster is ingevoerd volstaat niet om de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstellingen te bereiken.

A.21. De Vlaamse Regering is van mening dat het vierde middel niet gegrond is. Zij zet argumenten uiteen die soortgelijk zijn aan die van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en voert aan dat de bestreden maatregel niet als een onteigening of een eigendomsberoving kan worden beschouwd, maar dat hij hoogstens ertoe dient het gebruik van de eigendom in de zin van artikel 1, tweede alinea, van het Eerste Aanvullend Protocol te regelen. 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 voor 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 haar sociale, economische en milieugebonden aspecten, waaronder de strijd tegen de opwarming van het klimaat.

A.22. De Waalse Regering is van mening dat het vierde middel niet gegrond is, voornamelijk om dezelfde redenen als die welke zijn uiteengezet door de Vlaamse Regering.

Ten aanzien van de handhaving van de gevolgen

A.23. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en de Vlaamse Regering vragen 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 kunnen leiden voor de huurders ten aanzien van wie de huurprijs, als gevolg van de toepassing van de bestreden bepalingen, niet of slechts gedeeltelijk kon worden geïndexeerd.

A.24. De verzoekende partijen zijn van mening dat er geen reden is om in te gaan op het verzoek tot handhaving van de gevolgen. Het is niet aangetoond dat een niet in de tijd gemoduleerde vernietiging een risico inhoudt op verstoring van de rechtsorde.

- B -

Ten aanzien van de bestreden ordonnantie en de context ervan

B.1. Het beroep tot vernietiging is gericht tegen de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 13 oktober 2022 «houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de wijziging van de huurprijsindexering» (hierna : de bestreden ordonnantie). Die ordonnantie beperkt de mogelijkheid om de huurprijs te indexeren

voor de woningen zonder energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat van klasse E, F of G.

B.2.1. Het energieprestatiecertificaat is, luidens artikel 2.1.1, 1^o, van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 2 mei 2013 « houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing » (hierna : het BWLKE), een « document dat de indicatoren voor de energieprestatie van een EPB-eenheid in numerieke, alfabetische en grafische vorm weergeeft ».

De « energieprestatie van een gebouw (EPB) » is « de hoeveelheid energie die effectief wordt verbruikt of nodig geacht wordt om te voldoen aan de verschillende behoeften bij een standaard gebruik van het gebouw, met onder andere verwarming, warm water, koelsysteem, ventilatie en verlichting. Die hoeveelheid wordt uitgedrukt in één of meer cijfermatige indicatoren die door berekening worden verkregen, uitgevoerd volgens een van de in bijlage 2.1 gedefinieerde berekeningsmethodes » (artikel 2.1.1, 1^o, van het BWLKE). Een « EPB-eenheid » is « een verzameling van lokalen in eenzelfde beschermd volume, ontworpen of gewijzigd om afzonderlijk gebruikt te worden en dat beantwoordt aan de definitie van een bestemming vastgelegd door de Regering » (artikel 2.1.1, 2^o, van het BWLKE).

Het energieprestatiecertificaat « bevat referentiewaarden op basis waarvan de belanghebbenden de energieprestatie van de EPB-eenheid kunnen bekijken en deze kunnen vergelijken met die van andere EPB-eenheden ». Het « geeft ook aanbevelingen voor de rendabele verbetering van de energieprestatie van de EPB-eenheid. De energieprestatie van een EPB-eenheid wordt uitgedrukt door een indicator voor het energieverbruik in kWh/m² per jaar en een indicator voor de CO₂-uitstoot in kg/m² per jaar » (artikel 2.2.12, § 1, van het BWLKE). De geldigheidsduur van het energieprestatiecertificaat bedraagt tien jaar (artikel 2.2.12, § 2, van het BWLKE).

B.2.2. De energieprestatiecertificaten worden opgesteld door certificateurs die zijn erkend overeenkomstig de bepalingen van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 « betreffende de erkenning van de certificateurs voor het opstellen van een EPB-certificaat of een EPB-certificaat Openbaar gebouw ».

B.2.3. Overeenkomstig artikel 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 « betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor EPB-wooneenheden » (hierna : het besluit van 17 februari 2011 betreffende het EPB-certificaat), zoals gewijzigd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 oktober 2016 « houdende wijziging van meerdere uitvoeringsbesluiten van de Ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing », is het energieprestatiecertificaat in overeenstemming met het model vastgesteld bij het ministerieel besluit van 21 december 2016 « tot vaststelling van het model van het EPB-certificaat voor de EPB-wooneenheden en de tertiaire eenheden ». Het wordt opgesteld met behulp van door het Brussels Instituut voor Milieubeheer geleverde software en bevat minstens de volgende elementen :

« 1°. de energieprestatie uitgedrukt in indicatoren en een energetische klasse zoals vastgesteld in bijlage 2 bij dit besluit.

2°. rendabele aanbevelingen gerangschikt volgens hun relevantie, die op zo'n manier worden geformuleerd dat ze zo volledig mogelijke informatie verstrekken aan de begunstigde van het EPB-certificaat aangaande de vereiste maatregelen in twee verschillende situaties :

a) bij een ingrijpende renovatie van de bouwschil of van de technische systemen van de EPB-eenheid of van het gebouw waarin die eenheid zich bevindt;

b) bij werken aan individuele elementen van de bouwschil of de technische systemen van de EPB-eenheid of van het gebouw waarin die eenheid zich bevindt, die geen ingrijpende renovatie inhouden ».

B.2.4. De grenswaarden van de klassen van het energieprestatiecertificaat in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest zijn als volgt vastgesteld in bijlage 2 van het besluit van 17 februari 2011 betreffende het EPB-certificaat, zoals vervangen bij artikel 15 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 oktober 2016 « houdende wijziging van meerdere uitvoeringsbesluiten van de Ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing » :

Energetische klasse	kWh _{PE} /m ² /jaar
A++	< 0
A+	van 0 tot 15
A	van 16 tot 30
A-	van 31 tot 45
B+	van 46 tot 62
B	van 63 tot 78

B-	van 79 tot 95
C+	van 96 tot 113
C	van 114 tot 132
C-	van 133 tot 150
D+	van 151 tot 170
D	van 171 tot 190
D-	van 191 tot 210
E+	van 211 tot 232
E	van 233 tot 253
E-	van 254 tot 275
F	van 276 tot 345
G	> 346

B.2.5. 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) » (hierna : de richtlijn 2010/31/EU). Artikel 11, lid 1, van de richtlijn 2010/31/EU 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 « 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. De bestreden ordonnantie is van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten. De artikelen 2, 3 en 4 ervan bepalen :

« Art. 2. Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

1° Code : de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

2° EPB-certificaat : energieprestatiecertificaat.

Art. 3. In artikel 224/2 van de Code wordt in § 1 een lid 2 ingevoegd :

‘ De in lid 1 bedoelde aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud, die een verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is slechts verschuldigd indien :

1° de schriftelijke huurovereenkomst is geregistreerd overeenkomstig artikel 227 en;

2° het EPB-certificaat aan de huurder is voorgelegd overeenkomstig artikel 217. ’

Art. 4. In artikel 224/2 van de Code wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, die als volgt luidt :

‘ § 1/1. In afwijking van § 1 zal voor lopende huurovereenkomsten voor woningen waarvoor een EPB-certificaat E is afgegeven, waarvan de verjaardatum op of na de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie valt, de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud worden berekend overeenkomstig de voorwaarden van artikel 1728*bis* met maximaal 50 % van de toegestane indexering.

In afwijking van § 1 zal voor lopende huurovereenkomsten voor woningen waarvoor een EPB-certificaat F of G is afgegeven, waarvan de verjaardatum op of na de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie valt, de huurprijs niet aangepast mogen worden aan de kosten van het levensonderhoud.

De in de leden 1 en 2 bedoelde beperking van de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud geldt voor twaalf maanden. ’ ».

Die bepalingen zijn in werking getreden op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*, dat wil zeggen op 14 oktober 2022, overeenkomstig artikel 5 van de bestreden ordonnantie.

B.3.2. De artikelen 2, 3 en 4 van de bestreden ordonnantie beperken dus de mogelijkheid om de huurprijs te indexeren zoals bepaald in artikel 224/2, § 1, eerste lid, van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 17 juli 2003 «houdende de Brusselse Huisvestingscode» (hierna : de Brusselse Huisvestingscode), dat luidt :

« Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur- overeenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek. Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan het verzoek ».

B.3.3. Die bepaling verwijst naar artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt :

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

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

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

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

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

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

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

B.4.1. Volgens de parlementaire voorbereiding voorziet de bestreden ordonnantie in « een tijdelijke regeling voor de huurprijsindexering voor 2023, gekoppeld aan de energieprestatie van de woning, in overeenstemming met de verbintenissen die de regering is aangegaan op vlak van de uitstoot van broeikasgassen :

- indien de verhuurder over een EPB-certificaat van klasse A, B, C of D beschikt, mag hij de huurprijs indexeren volgens de voorwaarden van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek;

- indien de verhuurder over een EPB-certificaat van klasse E beschikt, mag hij de huurprijs conform de voorwaarden van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek indexeren met maximaal 50 % van de toegestane indexering;

- indien de verhuurder over een EPB-certificaat van klasse F of G beschikt of indien hij niet over een EPB-attest beschikt, mag hij de huurprijs niet indexeren ».

De bestreden ordonnantie « voorziet echter op definitieve wijze in een dubbele voorwaarde voor elke indexering door de verhuurder :

- de verhuurder moet de huurovereenkomst hebben geregistreerd overeenkomstig artikel 227 van de Huisvestingscode;

- de verhuurder moet het EPB-certificaat van het verhuurde goed hebben meegedeeld, overeenkomstig artikel 217 van de Huisvestingscode » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-601/1, pp. 4-5).

B.4.2. Door vast te stellen dat « de sociaaleconomische crisis, de geopolitieke situatie en het conflict in Oekraïne » een ongeziene energiecrisis hadden veroorzaakt, « die [leidt] tot een abnormale stijging van de huurprijzen, wat het evenwicht van de contractuele relatie tussen verhuurder en huurder verstoort », heeft de ordonnantiegever « enerzijds de huurders [...] die met verschillende crises worden geconfronteerd » willen ondersteunen, maar ook de « eigenaars die hun pand wensen te renoveren » willen begeleiden, hetgeen « volledig [past] in het programma van de Regering om de renovatie van de Brusselse gebouwen te bespoedigen » (*ibid.*, p. 3).

Wat betreft die doelstellingen, wordt in de parlementaire voorbereiding vermeld :

« De stijging van de huurprijzen als gevolg van het indexeringsmechanisme en de stijging van de energieprijzen zijn een dubbele straf voor huurders van slecht geïsoleerde woningen en creëren een onhoudbare situatie voor een groot aantal Brusselse gezinnen. Deze situatie bedreigt de verwezenlijking van het in artikel 23 van de Grondwet vastgelegde recht op huisvesting. Om deze essentiële stedelijke kwestie op te lossen moet men verder gaan dan de tegenstelling tussen eigenaars en huurders of tussen openbare en particuliere spelers en de dynamische krachten van het Gewest bundelen. Het is de verantwoordelijkheid van het parlement en de regering om passende maatregelen te nemen om het recht op huisvesting werkelijk te waarborgen, bijvoorbeeld het noodplan huisvesting.

[...]

Dit voorstel weerspiegelt het compromis dat binnen de regering is bereikt om de verstoring van de contractuele relatie tussen verhuurders en huurders als gevolg van deze abnormale

indexering op te heffen. De voorgestelde maatregel, die de indexering koppelt aan het EPC, steunt deugdzame verhuurders die hun eigendommen renoveren en straft degenen die energievervlindende woningen verhuren.

[...]

Het voorstel is evenredig, gerechtvaardigd en noodzakelijk. Evenredig omdat het de huurders beschermt, met een sociale doelstelling, en in overeenstemming is met de klimaat- en milieudoelstellingen van het Gewest (met stimulansen voor de renovatie van gebouwen in de vorm van premies en renteloze leningen). Ter herinnering : het Gewest heeft zich de volgende termijnen opgelegd : 2025 (verplichting om een EPC en een raming van de renovatiekosten op te stellen), 2033 (verplichting om een E-label te halen) en 2045 (verplichting om een C-label te halen). Steunmaatregelen zullen de verwezenlijking van deze doelstellingen mogelijk maken. De voorgestelde tekst is in overeenstemming met het project van de regering voor de renovatie van gebouwen en is daarom alleen gericht op de labels E, F en G.

De voorgestelde maatregel biedt een kader voor de indexering van alle huurprijzen, ongeacht het type huurovereenkomst, en koppelt dit aan een dubbele stimulans voor verhuurders : de huurovereenkomst registreren (een verplichting die momenteel te vaak wordt genegeerd) en een EPC-label voorleggen.

De wijzigingen in artikel 224/2 van de Huisvestingscode inzake indexering hebben ook betrekking op de in artikel 241 genoemde elementen, waar de indexering voor kortlopende huurcontracten opnieuw wordt vastgesteld. De wijziging betreft alle soorten huurovereenkomsten.

Deze maatregel, die een belangrijke stap voorwaarts betekent in de bescherming van huurders, beantwoordt aan de mobilisatie van verenigingen die het recht op huisvesting verdedigen, en beschermt de koopkracht van de Brusselaars.

Het is dus een noodzakelijke en dringende tekst » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-601/2, pp. 4-5).

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift in de zaak nr. 7974

B.5.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering, het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en de Vlaamse Regering voeren aan dat het beroep in de zaak nr. 7974 onontvankelijk is bij ontstentenis van een uiteenzetting van een vernietigingsmiddel of in zoverre het niet is afgeleid uit de schending van enige norm waarvan het Hof de inachtneming waarborgt.

B.5.2. Om te voldoen aan de vereisten van artikel 6 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, moeten de middelen van het verzoekschrift te kennen geven

welke van de regels waarvan het Hof de naleving waarborgt, zouden zijn geschonden, alsook welke de bepalingen zijn die deze regels zouden schenden, en uiteenzetten in welk opzicht die regels door de bedoelde bepalingen zouden zijn geschonden.

In haar verzoekschrift zet de verzoekende partij, die niet door een advocaat wordt bijgestaan, uiteen dat artikel 4 van de bestreden ordonnantie, in de praktijk, de eigenaars van woningen waarvan het energieprestatiecertificaat van klasse E, F of G is, belet om de huurprijs van het verhuurde goed te indexeren. Zij geeft aan dat zij zich in haar hoedanigheid van eigenaar zorgen maakt, omdat een gebouw dat is gebouwd naar de normen die op dat moment golden een huurprijs moet opbrengen die het onderhoud ervan toelaat, hetgeen, gelet op de stijging van de kostprijs van arbeidskrachten en materialen, impliceert dat die huurprijs verbonden is met de consumptieprijsindex. Zij voert bijgevolg aan dat artikel 4 van de bestreden ordonnantie de Grondwet schendt.

Uit de combinatie van de stelling dat de Grondwet is geschonden met het feit dat de verzoekende partij haar hoedanigheid van eigenaar aanvoert, volgt duidelijk dat de schending wordt aangevoerd van het eigendomsrecht dat wordt gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet. In het verzoekschrift wordt dus duidelijk uiteengezet welke bepalingen, volgens de verzoekende partij, de Grondwet schenden en om welke redenen.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering, het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en de Vlaamse Regering hebben overigens alle op gepaste wijze op die grief kunnen antwoorden in hun memories, in antwoord op de gelijkaardige grief van de verzoekende partijen in de zaak nr. 7964.

De exceptie wordt verworpen.

B.5.3. In zoverre zij, in haar memorie van antwoord, aanvoert dat de bestreden ordonnantie ook de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel, en artikel 14 van de Grondwet schendt, leidt de verzoekende partij een nieuw middel af dat, om die reden, niet ontvankelijk is. Het Hof beperkt zijn onderzoek van het beroep in de zaak nr. 7974 tot het voormelde enige middel, afgeleid uit de schending van artikel 16 van de Grondwet.

Ten gronde

Wat betreft het eerste middel in de zaak nr. 7964

B.6. 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 Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, maar de federale overheid bevoegd om de bestreden bepalingen aan te nemen.

B.7.1. 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.7.2. 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.7.3. Krachtens artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen zijn die bepalingen van toepassing op het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

B.8. 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.9. De bevoegdheid inzake woninghuur, bedoeld in artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, werd aan de gewesten toevertrouwd 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, wat betreft, onder meer, 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. 82-84).

B.10. 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 federale wetgever, de decreetgever en de ordonnantiegever 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 *Parl. St.*, Senaat, 2012-2013, nr. 5-2232/1, p. 99).

B.11. De bestreden ordonnantie voorziet, met betrekking tot woninghuurovereenkomsten, in een beperking van de mogelijkheid om de huurprijs te indexeren, afhankelijk van de energieprestatie van de woning. Een dergelijke maatregel 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.9 vermelde parlementaire voorbereiding, kunnen de gewesten op grond van die bevoegdheid specifieke regels aannemen met betrekking tot het vaststellen 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.12. 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 beweren, 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.13. 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, is echter geen inmenging in de vaststelling van de tarieven inzake energie of van de prijzen die de afnemers betalen voor de levering van energie.

B.14. Het eerste middel is niet gegrond.

Wat betreft het tweede middel in de zaak nr. 7964

B.15. 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 doen ontstaan tussen verschillende categorieën van huurders en verhuurders.

B.16. In tegenstelling tot hetgeen de Waalse Regering aanvoert, identificeert het verzoekschrift wel degelijk de categorieën van personen die net in het kader van de door de verzoekende partijen aangevoerde discriminaties dienen te worden vergeleken. Uit de memories van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, de Vlaamse Regering en 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.17. 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.18. Het komt de ordonnantiegever toe te oordelen in hoeverre het aangewezen is om, in het kader van zijn sociaaleconomisch beleid, maatregelen te nemen ter bevordering van het aanbod van betaalbare woningen en van de energie-efficiëntie van het woningenbestand. Hij beschikt ter zake over een ruime beoordelingsbevoegdheid. Wanneer de ordonnantiegever voorziet in een beperking van de mogelijkheid tot huurindexering voor weinig energiezuinige woningen, valt het onder zijn beoordelingsbevoegdheid om de categorieën van huurders en verhuurders te bepalen die 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.19. In het eerste en tweede onderdeel van het tweede middel, voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling doen ontstaan tussen, enerzijds, verhuurders van een woning met een energieprestatiecertificaat A, B, C of D en, anderzijds, verhuurders van een woning zonder energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat van klasse E, F of G. De mogelijkheid tot huurindexering wordt enkel ten aanzien van de laatste categorie van verhuurders beperkt. Volgens de verzoekende partijen steunt dat verschil in behandeling niet op een objectief criterium van onderscheid en is het niet pertinent om de nagestreefde doelstellingen te bereiken.

B.20.1. Krachtens artikel 2 van het besluit van 17 februari 2011 betreffende het EPB-certificaat, bevat het energieprestatiecertificaat met name « de energieprestatie uitgedrukt

in indicatoren » en een energieklassse waarvan de drempelwaarden als bijlage 2 bij dat arrest zijn vastgesteld. De cijfermatige indicatoren van de energieprestatie zijn het resultaat van een berekening die werd uitgevoerd volgens één van de door de ordonnantiegever gedefinieerde berekeningsmethodes (artikel 2.1.1, 1^o, van het BWLKE), met behulp van door het Brussels Instituut voor Milieubeheer geleverde software, op basis van de door erkende certificateurs verrichte vaststellingen.

B.20.2. Uit het bovenstaande volgt dat het in B.19 vermelde verschil in behandeling op een objectief criterium van onderscheid berust, namelijk de vraag of de woning al dan niet een energieprestatiecertificaat heeft, en zo ja, de energieklassse van dat certificaat. Voor het overige houden de kritieken van de verzoekende partijen geen verband met het objectieve karakter van het energieprestatiecertificaat als criterium van onderscheid.

B.21. De verzoekende partijen betwisten eveneens dat een dergelijk criterium van onderscheid pertinent is ten aanzien van de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstellingen.

Zoals blijkt uit de in B.4.2 vermelde parlementaire voorbereiding, beoogt de ordonnantiegever met de bestreden regeling de huurders te beschermen tegen de abnormale stijging van de huurprijzen en van de energieprijzen in een context van crisis. Daarnaast wenst de ordonnantiegever eigenaars ertoe aan te zetten de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren.

B.22.1. Wat betreft de doelstelling om huurders te beschermen tegen de abnormale stijging van de energieprijzen, mocht de ordonnantiegever ervan uitgaan dat de energiekosten in het algemeen hoger liggen in een woning waarvan de energetische klasse niet gekend is of E, F of G is, dan in een woning van klasse A, B, C of D. De energetische klasse is een maatstaf voor de energieprestatie 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 energieprestatiecertificaat van klasse E, F of G, en dat bijgevolg uitsluitend die huurders een beperking van de mogelijkheid tot huurindexering dienen te genieten.

B.22.2. 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 de aanvankelijk ingeschatte stijging, leidt niet tot een andere conclusie.

In de parlementaire voorbereiding van de bestreden ordonnantie wordt vermeld dat « de gezondheidsindex [sinds december 2021] echter een evolutie [kent] en is blijven stijgen tot september 2022 », « waardoor de verhoging van de huurprijzen in september 2022 uitkwam op 11,20 % ». Zij vermeldt voorts dat « de inflatie [in september 2022] 11,27 % [bedroeg]. Dat is een recordniveau sinds 1975 » en dat « de gemiddelde inflatie in België [volgens de vooruitzichten van het Planbureau uitkomt] op 9,4 % in 2022 en op 6,5 % in 2023 » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-601/1, p. 2). De ordonnantiegever heeft zich aldus gebaseerd op statistische gegevens en op vooruitzichten die voorhanden waren op het ogenblik van de aanneming van de bestreden regeling. Zoals de Brusselse Hoofdstedelijke Regering opmerkt, waren de vooruitzichten in verband met de evolutie van de inflatie op dat moment nog zeer onzeker. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de door de ordonnantiegever gemaakte beoordeling op een manifeste vergissing zou berusten.

In haar memorie verwijst de Brusselse Hoofdstedelijke 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.22.3. De verzoekende partijen brengen de betrouwbaarheid van het energieprestatiecertificaat en het feit dat enkel het theoretische energieverbruik van de woning in aanmerking wordt genomen, in het geding. Die grieven hebben betrekking op de onvolmaaktheden en de berekeningsmethode van het energieprestatiecertificaat, alsook de beroepsvaardigheden van de certificateurs. Zij kunnen het voorgaande niet opnieuw in het geding brengen. Gelet op het technische karakter van de aangelegenheid, kan de ordonnantiegever immers niet worden verweten geen rekening te hebben gehouden met de bijzonderheden van elk gegeven geval. Bovendien heeft de ordonnantiegever met de bestreden regeling snel een antwoord willen bieden op de impact van de buitengewone stijging van de energieprijzen. Hij vermocht dus gebruik te maken 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 moeten onderzoeken, het te verwachten energieverbruik van de huurwoningen met elkaar te vergelijken.

B.23.1. De verzoekende partijen betwisten eveneens de pertinentie van de bestreden bepalingen 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 de bestreden ordonnantie voorziene beperking van de mogelijkheid tot huurindexering slechts geldt voor een periode van twaalf maanden, namelijk tussen 14 oktober 2022 en 13 oktober 2023.

B.23.2. Zoals de Brusselse Hoofdstedelijke Regering opmerkt, kunnen tal van werkzaamheden ter verbetering van de energieprestatie worden uitgevoerd in de private delen van een gebouw in mede-eigendom en dat zonder stedenbouwkundige vergunning.

Aldus, krachtens de artikelen 9 en 21/1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 « tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van Brussel Mobiliteit, van Leefmilieu Brussel, van de overlegcommissie, evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect », zijn isolatiewerken binnen en het plaatsen van isolatie op een gemene muur of een gevel die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, onder bepaalde omstandigheden, vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. Krachtens artikel 21, 7°, van hetzelfde besluit, is een stedenbouwkundige vergunning, in de regel, ook niet vereist voor, met name, « de vervanging van ramen, glaswerk [...] en garagepoorten », voor zover de oorspronkelijke vormen behouden blijven en het architecturale aanzicht van het gebouw niet wordt gewijzigd. Krachtens artikel 33/2 van

hetzelfde besluit, is ook de plaatsing van zonne- of fotovoltaïsche panelen of ermee gelijkgestelde panelen in de regel vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning wanneer die panelen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, en die plaatsing is ook ervan vrijgesteld onder bepaalde voorwaarden wanneer de panelen zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Wat gebouwen in mede-eigendom betreft, is krachtens artikel 3.88, § 1, 1^o, *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 zet de bestreden maatregel de verhuurders die dat nog niet hebben gedaan ertoe aan een energieprestatiecertificaat te laten opmaken voor hun eigendom. Zoals het Brussels Hoofdstedelijk Parlement beklemtoont, is die stap, zelfs al wordt die niet gevolgd door de uitvoering van de werken vóór 13 oktober 2023, 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 wetgever nagestreefde doelstellingen te bereiken.

B.24. Het in B.19 vermelde verschil in behandeling is bijgevolg pertinent ten aanzien van de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstellingen.

B.25.1. 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 van klasse E, F of G.

B.25.2. 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 de bestreden ordonnantie, slechts van toepassing in de periode van 14 oktober 2022 tot en met 13 oktober 2023. Dat verbod is evenredig met de energieprestatie van de woning, aangezien in die periode uitsluitend verhuurders van een woning met een energieklassering F of G

zijn uitgesloten van de mogelijkheid tot huurindexering, en verhuurders van een woning met een energieklassering E de huurprijs nog steeds voor de helft hebben mogen indexeren. Sinds 14 oktober 2023 kunnen alle verhuurders opnieuw de huurprijs indexeren. Verhuurders van de meest energiezuinige woningen, namelijk de woningen met een energieklassering A, B, C of D zijn aan geen enkele beperking onderworpen wat de mogelijkheid tot huurindexering betreft.

B.25.3. De verhuurders die energiebesparende werkzaamheden uitvoeren aan de huurwoning, doen bovendien de waarde van hun eigendom toenemen. Daarenboven is voorzien in financiële ondersteuningsmaatregelen voor de eigenaars die energiebesparende werkzaamheden aan hun eigendom willen uitvoeren, zodat het mogelijk is dat de verhuurder de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden gedeeltelijk kan compenseren. Zo worden renovatiepremies toegekend aan de eigenaars die renovatiewerkzaamheden uitvoeren (artikelen 1, 20°, en 6 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 31 maart 2022 « betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu », en bijlage 1 van het ministerieel besluit van 31 maart 2022 « houdende de uitvoering van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 31 maart 2022 betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu »). Zo zijn er ook « ECORENO-kredieten » met een beperkte rentevoet beschikbaar, naargelang de financiële middelen van de aanvragers, met name voor de verhuurders die energiebesparende werkzaamheden willen uitvoeren aan de woning (artikel 112, § 1, 1°, van de Brusselse Huisvestingscode en de artikelen 13 en volgende van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2022 « betreffende de kredietverlening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest »).

B.25.4. 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 certificateur. Het blijkt niet dat de gemiddelde prijs voor de opmaak van een energieprestatiecertificaat buitensporig zou zijn, noch dat het onmogelijk zou zijn om op korte termijn een dergelijk certificaat te verkrijgen. Een energieprestatiecertificaat is tien jaar geldig (artikel 2.2.12, § 2, van het BWLKE) en bevat aanbevelingen voor een kosteneffectieve verbetering van de energieprestatie van het gebouw (artikel 2.2.12, § 1, van het BWLKE), 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 november 2011, doet daaraan geen afbreuk.

B.25.5. Rekening houdend met de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover de ordonnantiegever 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, veroorzaken die bepalingen bijgevolg geen onevenredige gevolgen voor de betrokken verhuurders.

B.26. Het verschil in behandeling tussen, enerzijds, de verhuurders van een woning met een energieprestatiecertificaat van klasse A, B, C of D, en, anderzijds, de verhuurders van een woning zonder energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat van klasse E, F of G, 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.27. In het derde onderdeel van het tweede middel, voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een discriminatie doen ontstaan tussen verschillende categorieën van huurders. Ten eerste voeren zij aan dat de bestreden bepalingen alle huurders op gelijke wijze behandelen, zonder ermee rekening te houden in welke mate zij daadwerkelijk door de stijging van de energieprijzen worden getroffen. In het bijzonder zouden de bestreden bepalingen geen onderscheid maken naargelang de huurder werkelijke of forfaitaire lasten moet betalen, dan wel naargelang de omvang van de bestaansmiddelen van de huurder. Zij voegen er aan toe dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling zouden doen ontstaan tussen privéhuurders en de huurders van sociale woningen.

B.28. Het is redelijk verantwoord dat de bestreden ordonnantie niet in een uitzondering voorziet voor het geval dat de stijging van de energieprijzen slechts een beperkte weerslag heeft op de financiële situatie van de huurder, in het bijzonder omdat de huurder forfaitaire lasten betaalt voor zijn energieverbruik, een relatief hoog inkomen heeft of een automatische indexering van het inkomen geniet. Zoals is vermeld in B.22.3, kan het de ordonnantiegever te dezen niet worden verweten dat hij geen rekening heeft gehouden met de bijzonderheden van elk individueel geval, des te meer daar hij met de bestreden ordonnantie snel een antwoord heeft willen bieden op de buitengewone stijging van de energieprijzen. De ordonnantiegever 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 224/2, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode). Daarenboven is de financiële situatie van de huurder in elk geval niet relevant ten aanzien van de doelstelling om eigenaars ertoe aan te zetten de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren.

B.29. Ten tweede voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een onverantwoord verschil in behandeling in het leven roepen tussen huurders op de private huurmarkt en huurders van sociale woningen.

De bestreden bepalingen hebben betrekking op de mogelijkheid tot indexering waarin is voorzien bij artikel 224/2, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode. De sociale huurovereenkomsten worden op hun beurt geregeld bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 « houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen » (hierna : het besluit van 26 september 1996). Zoals bij artikel 140 van de Brusselse Huisvestingscode is toegelaten, wijkt dat besluit af van de regels van de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot de huurprijs en de aanpassing ervan. Daaruit volgt dat de bestreden beperking van de mogelijkheid tot huurindexering niet geldt voor sociale huurovereenkomsten.

B.30.1. De huurprijs van een sociale huurwoning wordt berekend op basis van een « basishuurprijs » die wordt berekend op basis van de kostprijs van de woning (artikel 57, § 3, van het besluit van 26 september 1996), waarvan het bedrag wordt vermenigvuldigd met een coëfficiënt bepaald op basis van de inkomsten van het gezin (artikel 58 van het voormelde besluit), en aangepast naargelang de samenstelling van het gezin (artikel 59 van het voormelde besluit). De in aanmerking genomen inkomsten van het gezin zijn die van « het voorlaatste jaar dat het jaar vóór dat van het van kracht worden van de berekening van de huurprijs voorafgaat » (artikel 2, 14°, van het voormelde besluit), aangepast op basis van de gezondheidsindex (artikel 58, § 1, derde lid, van het voormelde besluit). Elk jaar wordt de huurprijs herzien rekening houdend met de evolutie van de gezinsinkomens (artikel 63, § 1, eerste lid, van het voormelde besluit). De huurder mag evenwel op elk ogenblik vragen om de huurprijs aan te

passen indien de inkomsten uit het gezin met minstens 20 % zijn verminderd ten aanzien van die waarmee is rekening gehouden om de huurprijs vast te stellen (artikel 60, § 1, van het voormelde besluit). Wanneer de inkomens van het gezin dalen of stijgen, daalt of stijgt de huurprijs dus ook. De huurprijzen van de sociale woningen zijn bovendien geplafonneerd op 20 % van het gezinsinkomen indien dat lager is dan het referentie-inkomen, of op 22 of 24 % van het gezinsinkomen, indien het respectievelijk tussen het referentie-inkomen en het toelatingsinkomen ligt of hoger is dan het toelatingsinkomen (artikel 61 van het besluit van 26 september 1996).

B.30.2. Voorts genieten, zoals het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en de Vlaamse Regering opmerken, veel sociale huurders het sociaal tarief voor energie (artikel 15/10, § 2/2, tweede lid, van de wet van 12 april 1965 « betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen » en artikel 20, § 2/1, van de wet van 29 april 1999 « betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt »). Meer in het algemeen wordt de sector van de sociale huisvesting in zeer ruime mate gefinancierd via overheidsmiddelen.

B.31. Rekening houdend met de eigen kenmerken van de sociale woninghuur, zowel met betrekking tot de vaststelling van de huurprijs als op het vlak van financiering, mocht de ordonnantiegever van oordeel zijn dat de huurders van sociale woningen de bij de bestreden ordonnantie geboden bescherming niet nodig hadden en 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 derde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.32. In het vierde onderdeel van het tweede middel, 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. Zij voeren bovendien aan dat de huurders van een tweede verblijf niet kunnen worden geacht zich in een onhoudbare situatie te bevinden.

B.33. Ten aanzien van de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstelling om de eigenaars ertoe aan te zetten 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. De toepassing van de maatregel op de huurovereenkomsten met betrekking tot een tweede verblijf is ook verantwoord ten aanzien van die doelstelling. Bovendien veroorzaken de bestreden maatregelen, om de in B.25.2 en B.25.3 vermelde redenen, geen onevenredige gevolgen voor de betrokken verhuurders. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de ordonnantiegever 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.34. Het vierde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.35. In het vijfde onderdeel van het tweede middel, voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een discriminerende identieke behandeling doen ontstaan van verhuurders, naargelang zij een eengezinswoning dan wel een appartement verhuren. Voor de verhuurders van een appartement zou het aanzienlijk moeilijker zijn om een gunstige energieklassering 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.

B.36. Zoals is vermeld in B.22.3 en B.28, kan het de ordonnantiegever te dezen niet worden verweten dat hij geen rekening heeft gehouden met de bijzonderheden van elke situatie, des te meer daar hij met de bestreden ordonnantie snel een antwoord heeft willen bieden op de buitengewone stijging van de energieprijzen.

De bestreden ordonnantie veroorzaakt bovendien geen onevenredige gevolgen voor de verhuurders van een appartement in mede-eigendom. Zoals is vermeld in B.23.2, is er geen toelating van de overige mede-eigenaars noodzakelijk voor een aanzienlijk aantal energetische ingrepen. Artikel 3.88, § 1, van het Burgerlijk Wetboek vereist immers slechts een beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars voor werken aan de gemene delen. Die bepaling belet de individuele eigenaars niet om werkzaamheden uit te voeren

aan de privatieve delen. Daarenboven hebben de overige mede-eigenaars er in beginsel eveneens baat bij energiebesparende werkzaamheden aan de gemene delen uit te voeren, aangezien zulke werkzaamheden ook de energie-efficiëntie van hun eigendom vergroten.

B.37. Het is bijgevolg redelijk verantwoord dat de bestreden ordonnantie niet in een uitzondering voorziet ten aanzien van de verhuurders van een appartement dat deel uitmaakt van een mede-eigendom.

Het vijfde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.38. In het zesde onderdeel van het tweede middel, doen de verzoekende partijen gelden dat de bestreden bepalingen discriminerend zijn, in zoverre zij verhuurders van eengezinswoningen en verhuurders van appartementen op dezelfde wijze behandelen, terwijl de energieprestaties van die eigendommen verschillen, aangezien eengezinswoningen meer energieverslindend zijn omdat zij meer verliesoppervlakken hebben.

B.39. Zoals in B.21 is vermeld, blijkt uit de parlementaire voorbereiding dat de ordonnantiegever, bij de bestreden wetgeving, de huurders beoogt te beschermen tegen de abnormale stijging van de huurprijzen en van de energieprijzen in een context van crisis. De ordonnantiegever wil de eigenaars ook ertoe aanzetten om de energieprestatie van de huurwoningen te verbeteren. De identieke behandeling is pertinent ten aanzien van die twee doelstellingen. Zo hebben de huurders van eengezinswoningen met een zwakke energieprestatie niet minder nood aan bescherming dan de huurders van appartementen met een zwakke energieprestatie. Zowel de eigenaars van eengezinswoningen met een zwakke energieprestatie als de eigenaars van appartementen met een zwakke energieprestatie zullen zo, op termijn, de door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest in zijn Gewestelijk lucht-klimaat-energieplan vastgestelde energieprestatiedoelstellingen moeten bereiken, namelijk de verplichting om een certificatie-niveau E in 2033, en C in 2045 bereiken.

Ten slotte hebben de bestreden maatregelen, om de in B.25.2 en B.25.3 vermelde redenen, geen onevenredige gevolgen voor de betrokken verhuurders.

B.40. Bijgevolg is het redelijk verantwoord dat de bestreden ordonnantie niet in een uitzondering voorziet voor de verhuurders van eengezinswoningen.

Het zesde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.41. In het zevende onderdeel van het tweede middel, doen de verzoekende partijen gelden dat de bestreden bepalingen een discriminerende identieke behandeling doen ontstaan onder de verhuurders naargelang het energieprestatiecertificaat van hun eigendom werd opgesteld voor- of nadat het protocol voor het opmaken van de certificaten in 2017 werd herzien om de ingerichte en verwarmde kelderverdiepingen op te nemen in de bruto vloeroppervlakte.

B.42. Zoals in B.22.3, B.28 en B.36 is vermeld, kan de ordonnantiegever te dezen niet worden verweten geen rekening te hebben gehouden met de specificiteiten van elke situatie, te meer daar hij met de bestreden wetgeving snel heeft willen reageren op de uitzonderlijke stijging van de energieprijzen. Bovendien staat het de verhuurders die van mening zijn dat de veranderingen uit 2017 aan het protocol voor het opmaken van de certificaten de energieklassen van hun eigendom kunnen verhogen, nog vrij om een nieuw energieprestatiecertificaat te laten opstellen. Zoals in B.25.4 is vermeld, blijkt niet dat de gemiddelde prijs voor het opmaken van een energieprestatiecertificaat excessief zou zijn of dat het onmogelijk zou zijn om een dergelijk certificaat op korte termijn te verkrijgen.

B.43. Bijgevolg is het redelijk verantwoord dat de bestreden maatregel geen onderscheid maakt naargelang het energieprestatiecertificaat van een eigendom werd opgesteld vóór of na de herziening van 2017.

Het zevende onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.44. Ten slotte, in het achtste onderdeel van het tweede middel, doen de verzoekende partijen gelden dat de bestreden bepalingen discriminerend zijn, in zoverre zij de privé-eigenaars en de eigenaars van sociale woningen verschillend behandelen, terwijl zij zich in vergelijkbare situaties bevinden, en zij verwijzen naar de argumenten die zij hebben doen gelden met betrekking tot het verschil in behandeling onder de huurders van die eigendommen.

B.45. Zoals in B.30.1 en B.30.2 is vermeld, kent de verhuur van sociale woningen specificiteiten wat betreft de bepaling van de huurprijs en de financiering van die woningen. Bovendien, zoals de Vlaamse Regering beklemtoont, bevorderen diverse specifieke

maatregelen de energieprestatie van sociale woningen. Zo moeten de openbare vastgoedmaatschappijen, krachtens de artikelen 58 en 67 van de Brusselse Huisvestingscode, beschikken over een intern controlesysteem met betrekking tot, met name, de verbetering van de energieprestaties en is één van hun opdrachten de renovatie van de onroerende goederen. Krachtens artikel 26 van het besluit van 26 september 1996, zijn zij bovendien ertoe gehouden om de dankzij die huurtoeslag gegenereerde inkomsten uit passiefwoningen te besteden aan investeringen die de energie-efficiëntie van hun respectievelijke woningenbestand verbeteren. Krachtens artikel 54, § 2^{ter}, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, moeten de nieuwe openbare vastgoedmaatschappijen, om een erkenning te verkrijgen, met name een investeringsplan uitvoeren dat bijdraagt « tot de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen dankzij de verbetering van de energieprestaties van de gebouwen ».

B.46. Rekening houdend met die bijzonderheden, heeft de ordonnantiegever kunnen oordelen, zoals in B.31 is vermeld, dat het niet opportuun was, voor de sociale huurovereenkomsten, om de mogelijkheid de huurprijzen te indexeren, te beperken zoals hij heeft gedaan voor de privéhuurovereenkomsten.

Het achtste onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

Wat betreft het derde middel in de zaak nr. 7964

B.47. Het derde middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel.

B.48. In het eerste onderdeel van het derde middel, voeren de verzoekende partijen aan dat sommige verhuurders bij de inwerkingtreding van de bestreden ordonnantie nog niet verplicht waren over een energieprestatiecertificaat te beschikken. De verplichting om een energiecertificaat voor te leggen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst geldt immers pas sinds 1 november 2011 (zie de artikelen 18, § 2, eerste lid, en 41 van de inmiddels opgeheven ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 7 juni 2007 « houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen », en artikel 8 van het besluit van 17 februari 2011 betreffende het EPB-certificaat). De verzoekende partijen verwijten de bestreden ordonnantie dat zij die verhuurders en degenen die, aangezien zij hun eigendom na

1 november 2011 hebben te huur gesteld, verplicht waren een energieprestatiecertificaat aan hun huurder te bezorgen maar dat hebben nagelaten, op gelijke wijze behandelt. De verhuurders die hun eigendom vóór 1 november 2011 hebben te huur gesteld, zouden bestraft worden met de onmogelijkheid de huurprijs te indexeren, terwijl zij geen enkele wetsbepaling hebben geschonden, hetgeen afbreuk zou doen aan hun rechtmatige verwachtingen.

De verzoekende partijen voeren bovendien aan dat een letterlijke lezing van artikel 3 van de bestreden ordonnantie de indexering van de huurprijs onmogelijk maakt, aangezien het vereist dat het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt ten laatste op het moment waarop de huurovereenkomst wordt gesloten, wat niet het geval was voor de huurovereenkomsten die vóór 1 november 2011 zijn gesloten.

B.49. Zoals het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering opmerken, dient de verwijzing naar artikel 127 van de Brusselse Huisvestingscode in artikel 3 van de bestreden ordonnantie zo te worden gelezen dat ze betrekking heeft op het vormvoorschrift van de mededeling van het energieprestatiecertificaat, en niet op het moment waarop die mededeling moet zijn gedaan. Dat blijkt duidelijk uit de parlementaire voorbereiding :

« indien de registratie van de huurovereenkomst en/of de voorlegging van het EPB-certificaat plaatsvindt tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, dan kan de verhuurder voor de voorgaande jaren geen aanspraak maken op het voordeel van de indexering » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-601/1, p. 5).

Het is in die interpretatie dat het Hof de grondwettigheid van die bepaling onderzoekt.

B.50.1. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie verzet zich niet ertegen dat de ordonnantiegever 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.50.2. De omstandigheid dat sommige verhuurders niet wettelijk ertoe verplicht zouden zijn over een energieprestatiecertificaat te beschikken, belet de ordonnantiegever niet om een

maatregel te nemen waarvan het toepassingsgebied afhangt van het al dan niet voorhanden zijn van een dergelijk certificaat en van de daarop vermelde energieklassen. Het staat de betrokken verhuurders vrij om alsnog een energieprestatiecertificaat te laten opmaken. Zoals is vermeld in B.25.4, blijkt het niet dat de gemiddelde prijs voor de opmaak van een energieprestatiecertificaat buitensporig zou zijn, noch dat het onmogelijk zou zijn om op korte termijn een dergelijk certificaat te verkrijgen.

B.51. 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 november 2011 en die 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.48 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 ordonnantiegever de twee categorieën van verhuurders niet op verschillende wijze moest behandelen.

B.52. Het eerste onderdeel van het derde middel is niet gegrond.

B.53. In het tweede en derde onderdeel van het derde middel, verwijten de verzoekende partijen de bestreden ordonnantie ook dat zij de verhuurders die beschikken over een certificaat F of G, en diegenen die, aangezien zij hun eigendom na 1 november 2011 hebben te huur gesteld, verplicht waren een energieprestatiecertificaat aan hun huurder te bezorgen maar dat hebben nagelaten, op dezelfde wijze behandelt. Zo zou afbreuk zijn gedaan aan de rechtmatige verwachtingen van die eersten geen negatieve gevolgen te ondervinden wegens de zwakke energieprestatie van hun eigendom vóór de termijnen die zijn bepaald in het ontwerp van Gewestelijk lucht-klimaat-energieplan. De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden bepalingen afwijken van de termijnen waarbinnen de eigenaars van een woning in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest aan bepaalde energieprestatievereisten dienen te voldoen, zoals opgenomen in het ontwerp van Gewestelijk lucht-klimaat-energieplan, dat in

eerste lezing is goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in mei 2021. In het licht van dat ontwerpplan 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 evenmin verantwoord dat de bestreden bepalingen uitsluitend de eigenaars-verhuurders beogen.

B.54. Het staat in beginsel aan de ordonnantiegever 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 afbreuk wordt gedaan aan de rechtmatige verwachtingen van een bepaalde categorie van rechtsonderhorigen 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 ordonnantiegever 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.55.1. Op 18 december 2019 heeft het Overlegcomité het Nationaal Energie- en Klimaatplan goedgekeurd dat België ten laatste op 31 december 2019 aan de Europese Commissie moest meedelen, 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). Dat Plan is samengesteld uit bijdragen van de

federale overheid en van de drie gewesten. Het deel van dat nationale Plan met betrekking tot het Brusselse Gewest was op 24 oktober 2019 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aangenomen.

B.55.2. Op 25 mei 2021 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in eerste lezing een ontwerp van Gewestelijk lucht-klimaat-energieplan aangenomen, dat overeenkomstig artikel 14 van de verordening (EU) 2018/1999 erop is gericht het deel met betrekking tot het Brusselse Gewest van het « Nationaal Energie- en Klimaatplan » van 2019 bij te werken. Dat gewestelijke plan werd vervolgens definitief aangenomen bij besluit van 27 april 2023.

Dat plan voorziet in het volgende :

« De regering zal daarom tegen 2026 een verplichtingssysteem voor de residentiële sector [invoeren] dat de volgende bepalingen omvat:

1. Zodra het verplichtingssysteem op 1 januari 2026 in werking treedt, hebben eigenaars maximaal vijf jaar de tijd om een EPB-certificaat te laten opstellen om het energieniveau van de woning te bepalen. Het is ook de bedoeling om er een raming van de kosten van de noodzakelijke werkzaamheden in op te nemen en Leefmilieu Brussel zal bovendien de mogelijkheid onderzoeken om een indicator op te nemen van de haalbaarheid van hernieuwbare energie in de woning. De regering draagt de WG Opleiding-Tewerkstelling van de Renolution-alliantie op ervoor te zorgen dat de sector en de certificatiemarkt in staat zijn te voldoen aan de vraag die zal ontstaan als gevolg van de certificaatverplichting voor woningen.

2. Vanaf 31 december 2029 moeten nieuwe EPB-eenheden voldoen aan de EPB-eisen inzake ‘ nuluitstoot ’;

3. Tien jaar na de inwerkingtreding van het wetgevend kader (goedkeuring voorzien in 2023) zullen de meest energie-intensieve residentiële EPB-eenheden een sprong van een of meerdere klassen gemaakt moeten hebben en een maximaal verbruik van 275 kWh/m²/jaar bereikt moeten hebben. Dat betekent dat EPB-eenheden die zich momenteel in EPB-klasse F en G bevinden, tegen die tijd ten minste EPB-klasse E zullen moeten bereiken (tenzij afwijkingen worden toegestaan).

4. Twintig jaar na de inwerkingtreding van het wetgevend kader zullen ook residentiële EPB-eenheden van klasse D en E een energierenovatie moeten ondergaan om het einddoel inzake energieprestaties te bereiken, hetzij 150 kWh/m² per jaar. Dat betekent dat residentiële EPB-eenheden die zich momenteel in EPB-klasse D en E bevinden, tegen die tijd klasse C zullen moeten bereiken (tenzij afwijkingen worden toegestaan).

5. Er zal actief over dit verplichtingssysteem gecommuniceerd worden in het kader van de communicatiecampagne rond RENOLUTION, zodanig dat alle betrokken partijen ervan op de hoogte zijn » (besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27 april 2023 tot goedkeuring van het Gewestelijk lucht-klimaat-energieplan, bijlage 1, p. 65).

B.55.3. Het ontwerpplan zoals het in mei 2021 in eerste lezing werd aangenomen kon bij de verzoekende partijen geen rechtmatige verwachting wekken dat er op korte termijn geen maatregelen zouden worden genomen om de verhuurders van energievervlindende woningen ertoe aan te zetten energiebesparende werkzaamheden uit te voeren. Het gaat om een ontwerp dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering pas definitief heeft aangenomen na de aanneming van de bestreden ordonnantie. Overigens verschilt de bestreden regeling van de in B.55.2 vermelde maatregel, die geen verband houdt met de mogelijkheid tot huurindexering, maar die erop neerkomt dat de woningkwaliteitsnormen die tien jaar na de aanneming van de beoogde wetgeving van toepassing zullen zijn in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest ook betrekking zullen hebben op de energieklassering van de woning.

B.56. Voor het overige vermocht de ordonnantiegever van mening te zijn dat het, met name in het licht van de in dat ontwerpplan geformuleerde doelstellingen, noodzakelijk was om de eigenaars-verhuurders nu reeds ertoe aan te zetten energiebesparende werkzaamheden uit te voeren.

B.57. Zoals de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en de Waalse Regering opmerken, is de keuze van de ordonnantiegever om slechts ten aanzien van de eigenaars-verhuurders en niet ten aanzien van de eigenaars-bewoners in die stimulerende maatregel te voorzien pertinent ten aanzien van de doelstelling van bescherming van de huurders tegen de abnormale stijging van de energieprijzen. Die twee categorieën van eigenaars bevinden zich in wezenlijk verschillende situaties ten aanzien van de bestreden maatregel, in zoverre hij die doelstelling nastreeft. Overigens veroorzaken de bestreden maatregelen, om de in B.25.2 en B.25.3 vermelde redenen, geen onevenredige gevolgen voor de betrokken eigenaars.

B.58. Het tweede en derde onderdeel van het derde middel zijn niet gegrond.

Wat betreft het vierde middel in de zaak nr. 7964 en het enige middel in de zaak nr. 7974

B.59.1. Het vierde middel in de zaak nr. 7964 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 ten aanzien van de verhuurders van een woning zonder energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat van klasse E, F of G. Volgens de verzoekende partijen wordt die inmenging niet verantwoord door een vereiste van algemeen belang.

B.59.2. Het enige middel in de zaak nr. 7974 is afgeleid uit de schending van artikel 16 van de Grondwet, in zoverre de bestreden ordonnantie, in de praktijk, de eigenaars van woningen waarvan het energieprestatiecertificaat van klasse E, F of G is, belet om de huurprijs van de eigendom die zij te huur hebben gesteld, in voorkomend geval volledig, te indexeren. De verzoekende partij voert aan dat een eigendom die is gebouwd naar de normen die golden op het ogenblik waarop hij werd gebouwd een huurprijs moet genereren die het onderhoud ervan mogelijk maakt, hetgeen impliceert dat die huurprijs verbonden moet zijn met de consumptieprijsindex.

B.60.1. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

« Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemene 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.60.2. 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.60.3. Artikel 1 van het voormelde Protocol biedt niet alleen bescherming tegen een onteigening of een eigendomsberoving (eerste alinea, tweede zin), maar ook tegen elke inmenging in het genot van de eigendom (eerste alinea, eerste zin) en elke regeling van het gebruik van eigendom (tweede alinea).

B.60.4. 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.61.1. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding vermeld in B.4.2, beoogt de ordonnantiegever met de bestreden regeling de huurders te beschermen tegen de abnormale stijging van de huurprijzen en de energieprijzen in een context van crisis. De parlementaire voorbereiding verwijst naar de hoge inflatie en naar de stijging van de energieprijzen, die door verschillende factoren, waaronder de oorlog in Oekraïne, worden verklaard.

In dat verband mocht de ordonnantiegever van mening 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 en tegen de noodzaak hun recht op huisvesting werkelijk te waarborgen. Blijkens de voormelde parlementaire voorbereiding 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, vooral voor de huurders van een energieverslindende woning. Aldus was er volgens de ordonnantiegever voor een groot aantal huurders van slecht geïsoleerde woningen sprake van een « ongekende energiecrisis » en een « onhoudbare situatie » die hun recht op huisvesting bedreigen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-601/2, pp. 3-4). De verzoekende partijen tonen niet aan dat die beoordeling door de ordonnantiegever onredelijk zou zijn.

Het in aanmerking nemen van de energieprestatie van de huurprijzen in het rooster van indicatieve huurprijzen ingevoerd bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017, brengt het voorgaande niet in het geding. Zoals het Brussels Hoofdstedelijk Parlement beklemtoont, is dat rooster slechts indicatief (artikel 225 van de

Brusselse Huisvestingscode), en vermocht de ordonnantiegever te oordelen dat de individuele beslissing van de partijen bij een huurovereenkomst om zich daaraan te conformeren niet volstaat om de door de bestreden ordonnantie nagestreefde doelstellingen te bereiken.

B.61.2. De ordonnantiegever wenste daarnaast eigenaars ertoe aan te zetten de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren. Met name in het licht van de door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest vooropgestelde klimaatdoelstellingen, zoals opgenomen in het Gewestelijk lucht-klimaat-energieplan, dat op 25 mei 2021 in eerste lezing door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering is aangenomen, kan de noodzaak om te zorgen voor een energie-efficiënt woningpatrimonium verantwoord dat de ordonnantiegever specifieke inspanningen verwacht van de verhuurders van weinig energiezuinige woningen.

B.62. Voor het overige volgt uit hetgeen is vermeld in B.25.2, B.25.3, B.50.1 en B.50.2 dat noch de bestreden beperking van de mogelijkheid tot huurindexering als dusdanig, noch het gebrek aan overgangsmaatregelen onevenredige gevolgen hebben voor de verhuurders van een woning zonder een energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat van klasse E, F of G.

B.63. 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 in de zaak nr. 7964 en het enige middel in de zaak nr. 7974 zijn niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt de beroepen.

Aldus gewezen in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 20 juni 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Frank Meersschaut

Pierre Nihoul