



Grondwettelijk Hof

**PERSBERICHT
ARREST 59/2024**

Het Hof verwerpt het beroep tegen de Brusselse ordonnantie die de indexering van de handelshuurprijzen heeft beperkt gedurende een jaar te rekenen vanaf 22 december 2022

Om de handelshuurders te ondersteunen in het kader van de economische crisis veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne, heeft de Brusselse wetgever voorzien in een maatregel tot beperking van de indexering van de handelshuurprijzen die gedurende een jaar van toepassing was, te rekenen vanaf 22 december 2022. Het Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat, de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector en twee handelshuurders vorderen de vernietiging van die maatregel.

Het Hof verwerpt het beroep. Het Hof oordeelt dat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest wel degelijk bevoegd was om de bestreden maatregel aan te nemen. Het Hof beslist verder dat het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie niet is geschonden. De Brusselse wetgever kon redelijkerwijs aannemen dat de inkomsten van de handelshuurders door de buitengewone stijging van de inflatie meer werden geraakt dan die van de verhuurders. Volgens het Hof bewerkstelligt de bestreden maatregel een billijk evenwicht tussen de verhuurders en de huurders.

1. Context van de zaak

De ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 15 december 2022 « tot regeling van de beperking van de indexering van de handelshuurprijzen » voert een tijdelijke regeling ter ondersteuning van de handelshuurders in. Die regeling voorziet erin dat de indexering van de handelshuurprijzen niet het bedrag mag overschrijden dat wordt bepaald aan de hand van een formule gebaseerd op een index « 0 energie » (de consumptieprijsindex zonder de energiegcomponenten). Die regeling was van toepassing gedurende een jaar te rekenen vanaf 22 december 2022.

De vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat », de vzw « Beroepsvereniging van de Vastgoedsector » en twee handelshuurders vorderen de vernietiging van die ordonnantie.

2. Onderzoek door het Hof

2.1. De bevoegdheidverdelende regels

De verzoekende partijen voeren aan dat de ordonnantie van 15 december 2022 inbreuk maakt op de bevoegdheden van de federale overheid inzake burgerlijk recht en energie.

Het Hof merkt op dat de gewesten bevoegd zijn om specifieke regels omtrent de handelshuurovereenkomst te bepalen. Volgens het Hof is een indexeringsmechanisme een

instrument dat de verschillende wetgevers binnen hun respectieve bevoegdheden kunnen gebruiken. **De gewesten zijn dus bevoegd om regels aan te nemen met betrekking tot de indexering van de handelshuurprijzen**, die kunnen afwijken van de algemene burgerrechtelijke regels die door de federale overheid zijn vastgesteld. Bovendien, hoewel het juist is dat de bestreden maatregel volgt op de crisis inzake de energieprijzen, is hij geen maatregel met betrekking tot energie of de energietarieven, aangezien hij enkel betrekking heeft op de indexering van de handelshuurprijzen.

2.2. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (artikelen 10 en 11 van de Grondwet)

2.2.1. De gelijke behandeling van handelshuurders

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden maatregel discriminerend is in zoverre hij van toepassing is op alle handelshuurders, ongeacht hun omvang, hun omzetcijfer, hun energiefactuur en de datum van de handelshuurovereenkomst.

Het Hof merkt op dat de Brusselse ordonnantiegever niet uitsluitend de kleine handelaars of de handelaars van wie de energieconsumptie hoog is, wil helpen, maar alle handelshuurders. Het Hof stelt vast dat de Brusselse Regering bovendien een aparte regeling heeft aangenomen om de ondernemingen te helpen het hoofd te bieden aan de stijging van de energiekosten.

In antwoord op de economische crisis veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne, beoogt de bestreden ordonnantie de handelaars te ondersteunen en hen te beschermen tegen de gevolgen van de inflatie voor de handelshuurprijzen. Volgens het Hof **kon de Brusselse ordonnantiegever redelijkerwijs oordelen dat er geen onderscheid moest worden gemaakt tussen verschillende categorieën van handelshuurders, aangezien de inflatie alle Brusselse handelaars raakt en het doel was om snel een antwoord te bieden op de buitengewone stijging van de energieprijzen**. Ten slotte **heeft de bestreden maatregel geen onevenredige gevolgen voor de verhuurders**. Die maatregel raakt immers niet aan de nominale waarde van de huurprijs en hij beperkt slechts de indexering van de handelshuurprijzen tijdelijk, zonder die evenwel te verbieden.

2.2.2. De verschillen in behandeling tussen de handelshuurders en de verhuurders

De verzoekende partijen bekritisieren het feit dat de bestreden maatregel de huurders bevoordeelt maar de verhuurders benadeelt, terwijl ook de onkosten van de verhuurders door de inflatie zijn gestegen. Zij verwijten de bestreden maatregel eveneens geen rekening te houden met de respectieve middelen van de huurders en verhuurders. Ten slotte zou de bestreden maatregel de verhuurders beletten hun inkomsten volledig te indexeren, in tegenstelling tot de huurders.

Het Hof herinnert eraan dat de wetgever een ruime beoordelingsbevoegdheid heeft om dringende socio-economische maatregelen te nemen. Zo **heeft de Brusselse ordonnantiegever kunnen oordelen dat de inkomsten van de handelshuurders door de buitengewone stijging van de inflatie meer werden geraakt dan die van de verhuurders**. De kosten van de handelshuurders (energie en grondstoffen) zijn immers gestegen, terwijl de koopkracht van hun klanten is gedaald, met als gevolg dat de stijging van de kosten slechts gedeeltelijk in de prijzen kon worden doorgerekend. Omgekeerd worden de verhuurders hoofdzakelijk door de inflatie geraakt indien zij beslissen om werkzaamheden uit te voeren. Ten slotte was het niet noodzakelijk om te differentiëren in functie van de inkomsten van de huurders en van de verhuurders.

2.2.3. De gelijke behandeling van verhuurders

De verzoekende partijen bekritisieren het feit dat alle verhuurders op dezelfde wijze worden behandeld, terwijl sommigen onder hen werkzaamheden hebben uitgevoerd om de energieprestatie van hun goed te verbeteren.

Het Hof merkt op dat het doel van de bestreden maatregel erin bestaat de handelaars te helpen het hoofd te bieden aan alle gevolgen van de economische crisis en niet alleen aan de stijging van de energiefacturen. **De Brusselse ordonnantiegever heeft kunnen oordelen dat het niet noodzakelijk was een onderscheid te maken onder de verhuurders op basis van de energieprestatie van hun goed.**

2.3. Het eigendomsrecht (artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens)

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden maatregel het inkomen van de eigenaars beperkt zonder enige vereiste van algemeen belang die dat rechtvaardigt en dat hij onevenredige gevolgen heeft.

Het Hof herinnert eraan dat elke inmenging in het eigendomsrecht een billijk evenwicht moet vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Volgens het Hof streeft de bestreden maatregel een legitieme doelstelling van algemeen belang na, namelijk de bescherming van de handelshuurders tegen een sterke stijging van hun huurprijs in een context van algemene inflatie. Die maatregel heeft tot gevolg dat het bedrag dat de handelshuurprijzen niet mogen overschrijden na hun aanpassing aan de levensduurte, gedurende een jaar wordt verlaagd. Volgens het Hof bewerkstelligt die maatregel een **billijk evenwicht tussen de verhuurders en de huurders.**

3. Besluit

Het Hof verwerpt het beroep.

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

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

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

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