



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 64/2024
van 20 juni 2024
Rolnummer : 7978**

In zake : het beroep tot vernietiging van het decreet van het Waalse Gewest van 19 oktober 2022 « tot wijziging van artikel 26 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst en tot beperking van de indexering van huurprijzen volgens het energieprestatiecertificaat van de gebouwen », ingesteld door de vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Pierre Nihoul en Luc Lavrysen, en de rechters Joséphine Moerman, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt en Katrin Jadin, bijgestaan door griffier Frank Meersschaet, onder voorzitterschap van voorzitter Pierre Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van het beroep en rechtspleging

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 18 april 2023 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 19 april 2023, is beroep tot vernietiging ingesteld van het decreet van het Waalse Gewest van 19 oktober 2022 « tot wijziging van artikel 26 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst en tot beperking van de indexering van huurprijzen volgens het energieprestatiecertificaat van de gebouwen » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 3 november 2022) door de vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat », de vzw « Verenigde Eigenaars - Propriétaires Réunis », Jacques Lecomte en Danielle Guillaume, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Emmanuel Plasschaert, Mr. Eric Montens en Mr. Sakine Yilmaz, 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, heeft een memorie ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend.

Bij beschikking van 13 maart 2024 heeft het Hof, na de rechters-verslaggeefsters Emmanuelle Bribosia en Joséphine Moerman te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen was, dat geen terechtzitting zou worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek om te worden gehoord, zou hebben ingediend, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten na die termijn zouden worden gesloten en de zaak in beraad zou worden genomen.

Ingevolge het verzoek van de Waalse Regering om te worden gehoord, heeft het Hof bij beschikking van 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;
 - . Mr. Pierre Bellemans, tevens *loco* Mr. Marc Verdussen, voor de Waalse Regering;
- hebben de rechters-verslaggeefsters Emmanuelle Bribosia en Joséphine Moerman verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

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

II. *In rechte*

- A -

A.1. Er zijn twee types verzoekende partijen. In de eerste plaats gaat het om de vzw's « Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat » en « Verenigde Eigenaars - Propriétaires Réunis », die elk tot doel hebben de belangen van de eigenaars en de mede-eigenaars in de ruime zin te verdedigen en te beschermen, en die ertoe zijn gemachtigd laatstgenoemden in rechte te vertegenwoordigen. Zij zijn van mening dat dat statutair doel onderscheiden is van het algemeen belang en dat het werkelijk wordt nagestreefd, zoals blijkt uit de talrijke adviezen die door beide vzw's aan diverse overheidsinstanties worden gegeven. Zij verantwoorden hun belang bij het beroep door het feit dat het decreet van het Waalse Gewest van 19 oktober 2022 « tot wijziging van artikel 26 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst en tot beperking van de indexering van huurprijzen volgens het energieprestatiecertificaat van de gebouwen » (hierna : het decreet van 19 oktober 2022) de indexeringsformule van bepaalde huurovereenkomsten wijzigt, hetgeen rechtstreeks afbreuk doet aan het eigendomsrecht, alsook aan het genot en het gebruik van dat recht door elke eigenaar, wiens belangen zij verdedigen. Het voormelde decreet tast eveneens de spaartegoeden van de eigenaars aan en raakt dus rechtstreeks aan de situatie van de personen die zij vertegenwoordigen. De andere verzoekende partijen zijn twee natuurlijke personen, Jacques Lecomte en Danielle Guillaume, samen vruchtgebruikers van een appartement waaruit zij huurinkomsten halen. Het gedeeltelijke verbod op de indexering van de huurprijzen treft hen rechtstreeks, omdat hun appartement over een energieprestatiecertificaat (EPC) met een D-label beschikt.

Ten aanzien van het eerste middel

A.2.1. De verzoekende partijen leiden een eerste middel af uit de schending, door de artikelen 1 tot 5 van het decreet van 19 oktober 2022, van de regels betreffende de verdeling van de bevoegdheden tussen de federale overheid en de gewesten. Zij betogen dat de bestreden bepalingen inbreuk maken op de residuaire bevoegdheden van de federale overheid inzake burgerlijk recht en energieprijnsbeleid, inzonderheid op artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek, door het bestaande indexeringsmechanisme uit te hollen teneinde een contractueel onevenwicht tot stand te brengen tussen de eigenaars en de huurders. Vroeger waarborgde het indexeringsmechanisme een evenwicht tussen die twee medecontractanten, omdat de berekening ervan was gekoppeld aan de gezondheidsindex en aan de kosten van levensonderhoud. De abnormale inflatie is de verantwoording die door de decreetgever wordt aangevoerd om de indexering van de huurprijzen aan banden te leggen of zelfs te verbieden. Die maatregelen komen erop neer dat het voormelde evenwicht wordt verbroken, hetgeen de decreetgever trouwens erkent, aangezien hij uitgaat van het verkeerde postulaat dat een eigenaar in wezen minder zou worden getroffen door de economische crisis. De verzoekende partijen voegen eraan toe dat de maatregelen bovendien onevenredige gevolgen hebben, daar zij de inflatie in haar geheel afwentelen op de eigenaar door een onverantwoorde verrijking voor de huurder in te voeren, en dat de wijziging van de indexeringsformule overigens tot gevolg zal hebben dat elke toekomstige indexering vanaf 1 november 2023 en voor onbepaalde tijd zal worden vertraagd.

A.2.2. De Waalse Regering weerlegt het eerste middel. Zij herinnert eraan dat, luidens artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, de federale overheid beschikt over een voorbehouden bevoegdheid inzake prijs- en inkomensbeleid, maar dat die bevoegdheid aanzienlijk werd gereduceerd ten voordele van de gewesten, die de prijzen kunnen reglementeren in de aangelegenheden die tot hun bevoegdheid behoren. Te dezen hoort de aangelegenheid van de woninghuurovereenkomsten daar zeker bij krachtens artikel 6, § 1, IV, 1^o en 2^o, van de voormelde bijzondere wet. Het Hof heeft reeds herhaaldelijk erkend dat die bevoegdheid ruim dient te worden geïnterpreteerd. Tot die bevoegdheid behoren de bepaling van de huurprijs, met inbegrip van de bepaling van de richtprijzen, en de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud. Hoewel de rechtsleer heeft gewezen op het dubbele aspect van het beleid inzake de huurprijzen, dat betrekking heeft op bevoegdheden die zowel federaal als gewestelijk zijn, heeft geen enkele auteur ooit betoogd dat de bevoegdheid met betrekking tot de indexering van de huurprijzen een zuiver federale bevoegdheid zou zijn. Integendeel, die bevoegdheid wordt volgens de Waalse Regering beschouwd als een volwaardig *accessorium* van de andere gewestelijke bevoegdheden. Dienaangaande meent de Waalse Regering dat de verzoekende partijen zich vergissen wanneer zij aanvoeren dat de bestreden maatregelen afbreuk doen aan artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek. De Waalse mechanismen zijn integendeel alleen van toepassing nadat de huurprijs werd geïndexeerd overeenkomstig de voormelde bepaling en komen dus zonder inbreuk daarbovenop. Tot slot kan niet worden gesteld dat het indexeringsmechanisme door de decreetgever van zijn doelen zou worden afgeleid. Integendeel, het is een instrument dat kan worden ingezet om doelstellingen van algemeen belang na te streven, hetgeen te dezen het geval is.

A.2.3. De verzoekende partijen betwisten de argumenten van de Waalse Regering. In hoofdorde blijven zij erbij dat het Waalse Gewest niet bevoegd was om het decreet van 19 oktober 2022 aan te nemen. Door de zesde staats hervorming zijn de « specifieke regels » betreffende de verhuur van voor bewoning bestemde goederen aan de gewesten overgedragen. Die specificiteit verantwoordt dat de federale wetgever zijn bevoegdheid behoudt inzake burgerlijk recht. Het mechanisme voor de indexering van de huurprijzen, dat op federaal niveau werd aangenomen, strekt echter ertoe het evenwicht te waarborgen tussen de belangen de eigenaar en die van de huurder. Hoewel de indexering van de huurprijzen een gedeelde bevoegdheid is, mag het Waalse Gewest die bevoegdheid niet uitoefenen op een wijze die afbreuk doet aan de algemene beginselen van het burgerlijk recht, met inbegrip van het contractuele evenwicht tussen de partijen. Het decreet van 19 oktober 2022 wijzigt dat evenwicht grondig, en op niet-anekdotische wijze, daar 75 % van de Waalse huurders de maatregel zullen genieten, en niet het vermelde kwetsbare kwartiel.

In ondergeschikte orde betogen de verzoekende partijen dat de uitoefening van de bevoegdheid door het Waalse Gewest op zijn minst op onevenredige wijze inbreuk maakt op de bevoegdheid van de federale overheid om de prijzen en de inkomsten vast te stellen teneinde de inflatie in te dijken. De Waalse Regering erkent zelf in haar memorie dat de strijd tegen de inflatie het doel is van de bestreden maatregelen. Het doel kan immers niet erin bestaan de kwetsbare huurders te beschermen gezien het veel te ruime toepassingsgebied van het decreet. Het doel kan evenmin erin bestaan werkelijk een stimulans te geven om de Waalse gebouwen sneller te renoveren, hetgeen de Regering eveneens toegeeft. De verzoekende partijen herinneren eraan dat het Hof de grondwettigheid van de aan hem voorgelegde normen enkel toetst aan de werkelijk nagestreefde doelstelling. Uit het voorgaande

volgt echter dat het decreet van 19 oktober 2022 een prijszettingsmaatregel is om de inflatie te bestrijden, zonder dat er een echt verband is met de huurovereenkomst of met de renovatie van de gebouwen.

Ten aanzien van het tweede middel

A.3.1. De verzoekende partijen leiden een tweede middel af uit de schending, door de artikelen 1 tot 5 van het decreet van 19 oktober 2022, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Het middel bestaat uit acht onderdelen.

A.3.2. De Waalse Regering weerlegt elk onderdeel van het tweede middel en heeft inleidend vragen bij de ontvankelijkheid van het middel in zijn geheel om reden dat de verzoekende partijen niet precies aangeven welke categorieën van personen zij willen vergelijken.

A.3.3. De verzoekende partijen antwoorden op de vraag van de Waalse Regering met betrekking tot het vermeende gebrek aan preciseren van de beoogde categorieën, waarbij zij terloops opmerken dat de Waalse Regering op geen enkel moment een formele exceptie van niet-ontvankelijkheid aanvoert. Behalve het feit dat die vraag geen betrekking kan hebben op de eerste twee onderdelen, is ze niet gegrond voor de andere onderdelen, waarvoor de categorieën nauwkeurig worden vastgesteld en waarop de Waalse Regering vervolgens zonder moeite heeft kunnen antwoorden.

A.4.1. In een eerste onderdeel betwisten de verzoekende partijen de keuze voor het criterium waarop de maatregel is gebaseerd, namelijk het EPC. In de allereerste plaats vormde dat certificaat tot de inwerkingtreding van het decreet van 19 oktober 2022 een louter informatief instrument. In dat verband merken de verzoekende partijen op dat het niet verplicht is om er een te hebben, behalve om vanaf 1 juni 2011 een verkoop- of huurovereenkomst te sluiten. Het certificaat zal pas in 2025 voor iedereen verplicht zijn. Aldus zou slechts 25 % van het Waalse vastgoedbestand gecertificeerd zijn. Volgens de verzoekende partijen kan dus redelijkerwijs niet worden gekozen voor een criterium dat steunt op een document dat meestal ontbreekt. Voorts is de inhoud van het EPC op zich bijzonder onstabiel, aangezien het protocol voor het opstellen ervan regelmatig wijzigt. In dezelfde zin wordt het certificaat voortdurend bekritiseerd, ook door overheids- of Europese instanties, zoals de Europese Commissie, vanwege het weinig betrouwbare karakter ervan. Het is nu algemeen geweten dat de certificeringen aanzienlijk variëren naargelang van de gekozen certificeerder. Gelet op die vaststellingen zijn de verzoekende partijen van mening dat het criterium niet objectief is.

A.4.2. De Waalse Regering beklemtoont dat het eerste onderdeel moet worden verworpen, aangezien de verzoekende partijen zich in werkelijkheid ertoe beperken radicale kritiek te uiten op het EPC-mechanisme op zich. Dat mechanisme berust echter op een Europese richtlijn die drieëntwintig jaar geleden werd aangenomen en kan dus redelijkerwijs niet worden beschouwd als zijnde een niet-objectief criterium.

A.4.3. De verzoekende partijen weerleggen vervolgens het objectieve karakter dat de Waalse Regering zou willen verlenen aan het EPC. Alles wijst op het tegendeel. Een in 2018 opgesteld verslag dat door de verzoekende partijen bij de memorie van antwoord is gevoegd, vermeldt een verschil van vijf letters (van C tot G) voor eenzelfde onroerend goed naargelang van de certificeerder. Het is dus het gebrek aan objectiviteit dat manifest is. De verzoekende partijen wijzen inzonderheid op het feit dat de eigenaars zelf het bewijs moeten leveren, bijvoorbeeld van de isolatie, en dat zij, wanneer zij dat niet doen, worden bestraft, evenals dat, wanneer er twijfel bestaat, het onroerend goed wordt vermeld in de minst voordelige categorie. Het is dus verkeerd te stellen, zoals de Waalse Regering doet, dat de waarden van het EPC gemiddelde waarden zijn die de eigenaar bevoordelen noch benadelen.

Zelfs indien het criterium als objectief wordt beschouwd, stellen de verzoekende partijen in ondergeschikte orde dat het niet afdoende verantwoord is. Dienaangaande beklemtonen zij de discrepantie die bestaat tussen de wetgevingen van de drie gewesten in België, zowel wat betreft de beperking van de indexerings op basis van de EPC-labels als wat betreft die labels zelf. Zo stemt bijvoorbeeld klasse D in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest overeen met een theoretisch jaarlijks verbruik per vierkante meter dat tussen 248 en 341 kWh ligt, terwijl de marge zich tussen 255 en 340 kWh bevindt in het Waalse Gewest en tussen 300 en 400 kWh in het Vlaamse Gewest. Dat op die discrepantie wordt gewezen, komt niet erop neer de gewestelijke autonomie op dat vlak in het geding te brengen, maar toont, volgens de verzoekende partijen, aan hoe aanzienlijk de twijfels over de legitimiteit van een dergelijk criterium zijn. Ze zijn dan ook van mening dat het onmogelijk is de band die zou bestaan tussen het EPC en de ondersteuning van de meest kwetsbare huurders redelijkerwijs te verantwoorden.

A.5.1. In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden maatregelen niet pertinent zijn om de nagestreefde doelstellingen te bereiken, namelijk de huurders ondersteunen ten gevolge van de energiecrisis en een stimulans geven om werken uit te voeren, teneinde de renovatie van het Waalse vastgoedbestand in een stroomversnelling te brengen om milieuredenen.

Wat betreft de doelstelling om de huurders te ondersteunen ten gevolge van de energiecrisis, herinneren de verzoekende partijen eraan dat de decreetgever wilde reageren op de abnormale inflatie van de energieprijzen, die de personen die in « energievretende gebouwen » wonen als eersten treft. Volgens de vooruitzichten op dat vlak blijkt echter dat het Gewest te snel heeft gereageerd, omdat de inflatie eind 2022 is gestagneerd en vervolgens in 2023 is afgenomen. Zulks maakt de beschermingsmaatregelen kennelijk overbodig. Voorts is het EPC hoe dan ook niet relevant om de energiestatistiek te meten, aangezien het slechts een samenvatting is. De verzoekende partijen beklemtonen dat het alleen theoretische prestaties meet die geen verband houden met het werkelijke energieverbruik van een goed. Tot slot varieert het EPC aanzienlijk naargelang van de certificeerder, zoals reeds is uiteengezet.

Wat betreft de doelstelling die erin bestaat de uitvoering van werken te stimuleren, die is ingegeven door het doel om de renovatie van het Waalse vastgoedbestand te versnellen om milieuredenen, zijn de verzoekende partijen van mening dat het EPC niet het geschikte instrument is. Allereerst kunnen bepaalde werken moeilijk worden uitgevoerd wegens de regels inzake stedenbouw en bescherming van het erfgoed. Dienaangaande halen de verzoekende partijen de onmogelijkheid aan om beschermde gebouwen van buitenaf te isoleren en het feit dat binnenisolatie als minder performant en duurder wordt beschouwd. Het probleem kan ook tijdsgebonden zijn, zoals dat het geval is voor de mede-eigendommen waar de beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars om werken uit te voeren meerdere jaren kan duren. In elk geval blijft de eventuele stimulans miniem, omdat het EPC vóór 2025 niet verplicht is. Voorts doen de verzoekende partijen gelden dat het protocol van het EPC paradoxale en contraproductieve gevolgen heeft in termen van milieudoelstellingen. Zo heeft elektrische verwarming een negatieve invloed op de EPC-beoordeling, zelfs indien de bron ervan koolstofvrij zou zijn. Zulks druist duidelijk in tegen de doelstellingen van de « stratégie de rénovation énergétique » (strategie voor energierenovatie) van het Waalse Gewest, evenals tegen die van de Europese Unie. Tot slot brengen de verzoekende partijen nogmaals in herinnering dat het certificaat fluctueert naargelang van de certificeerder.

A.5.2. De Waalse Regering herinnert in de eerste plaats eraan dat de recente inflatieperiode, waarvan de piek dateert van oktober 2022, de grootste is die we sinds de jaren 1970 hebben gekend. Die recordinflatie, die te wijten is aan de geopolitieke situatie en aan de snelle hervatting van de economische activiteit na de COVID-19-pandemie, heeft de gezinnen des te harder getroffen, omdat de loonindexering niet de inflatie in haar geheel dekt en namelijk wordt berekend ten opzichte van de gezondheidsindex, die bepaalde soorten producten uitsluit die zwaar op de algemene inflatie wegen. Alle bestuursniveaus hebben dus het hoofd moeten bieden aan die situatie waarvan de uitkomst onvoorspelbaar was. Daarbij komt nog het vroegere en nog steeds actuele fenomeen van bestaansonzekerheid van de gezinnen. De Waalse Regering voegt eraan toe dat het Federaal Planbureau op het ogenblik van de aanneming van het decreet van 19 oktober 2022 een stijging van de consumptieprijzen voorzag die weliswaar metertijd zou afnemen, maar daarom niet minder fel was. Wat betreft de « forse daling » van de gas- en elektriciteitsprijzen die door de verzoekende partijen wordt aangevoerd, kan enkel worden vastgesteld dat die daling zich niet nog doorzet in de facturen van de consumenten. Kortom, het is op basis van objectieve gegevens die overeenstemmen met een dwingende noodzaak dat de decreetgever heeft gehandeld om de huurders te beschermen die het meest zijn blootgesteld aan de crisis.

In dat verband heeft de Waalse decreetgever gekozen voor het EPC-criterium, omdat het rechtstreeks verband houdt met een van de symptomen van de inflatiecrisis, namelijk de stijging van energieprijzen, maar bovendien ertoe bijdraagt het grondwettelijk recht op een gezond leefmilieu te waarborgen. Aldus is de Waalse Regering van mening dat de verzoekende partijen zich vergissen omtrent het door de decreetgever bedoelde aanmoedigende effect. Dat is slechts een bijkomend doel dat boven op de bedoeling komt om de huurders te beschermen. Hij streeft niet zozeer ernaar een stimulans te geven om snel werkzaamheden te laten uitvoeren, maar eerder om een verandering te bewerkstelligen in het gedrag van de eigenaars op middellange en lange termijn. Hoe dan ook zijn laatstgenoemden nooit verplicht om een indexering van de huurprijzen te vragen en zijn diegenen onder hen die werkelijk renovatiewerken hebben aangevat wel degelijk in het voordeel. Dat neemt niet weg dat de verzoekende partijen volgens de Waalse Regering vooral het EPC-mechanisme op zich in het geding willen brengen, hetgeen zowel buiten de grenzen van het onderhavige geschil als buiten de bevoegdheid van het Hof valt.

A.5.3. In de allereerste plaats brengen de verzoekende partijen het argument in het geding dat is afgeleid uit de vooruitzichten van het Planbureau en beklemtonen zij dat die vooruitzichten in werkelijkheid betrekking hebben op de evolutie van de inflatie en niet op die van de energieprijzen. Echter, het te kennen gegeven doel van het

decreet van 19 oktober 2022 bestaat wel degelijk erin het hoofd te bieden aan de stijging van de energieprijzen. Er moet worden vastgesteld, zo stellen de verzoekende partijen, dat de economische vooruitzichten van de Nationale Bank van België op dat vlak minder alarmerend zijn dan de Waalse Regering wil doen geloven. Die vooruitzichten vermeldde immers dat de inflatie van de energieprijzen vanaf juni 2022 zou stagneren en daarna zou afnemen in 2023. Concreet staat de gasprijs in de loop van het eerste semester van 2023 bijvoorbeeld bijna terug op het niveau van september 2021. Het decreet van 19 oktober 2022 komt volgens de verzoekende partijen dus erop neer de inflatie en niet de stijging van de energieprijzen af te wentelen op de eigenaars-verhuurders. Bovendien gaf de Nationale Bank van België in haar vooruitzichten van december 2022 aan dat de loonindexering in 2023 het verlies aan koopkracht van 2022 zou wegwerken. Het feit dat de inflatie ten laste wordt gelegd van de eigenaars-verhuurders is evenwel niet alleen onnodig, maar kan ook een onverantwoorde verrijking ten voordele van de huurders teweegbrengen.

Voorts blijven de verzoekende partijen erbij dat het EPC niet relevant is, met name en inzonderheid voor bepaalde categorieën van gebouwen, zoals de beschermde gebouwen of de mede-eigendommen, waarvan de problematiek allesbehalve een alleenstaand probleem is, maar een groot aantal personen betreft. Wat in het bijzonder het stimulerende effect betreft, kunnen de verzoekende partijen alleen maar vaststellen dat de Waalse Regering hen gelijk geeft, aangezien zij meent dat dat doel niet werkelijk wordt nagestreefd. Het gaat veeleer erom een gedragswijziging aan te moedigen op middellange of lange termijn. Het is echter niet ernstig te betogen dat een financiële stimulans die gedurende een jaar beschikbaar is, enig stimulerend effect op lange termijn zou kunnen hebben. Integendeel, de verzoekende partijen zien daarin de impliciete bevestiging dat het decreet van 19 oktober 2022 geen milieudoelstelling nastreeft. Hoe dan ook blijft het EPC een niet-relevant criterium, temeer daar het niets zegt over het feit of de huurder al dan niet in staat is om zijn elektriciteitsfacturen en zijn huur te betalen.

A.6.1. In een derde onderdeel betogen de verzoekende partijen dat het decreet van 19 oktober 2022 een onverantwoord verschil in behandeling doet ontstaan onder de huurders, aangezien geen rekening wordt gehouden met hun statuut en hun werkelijke financiële middelen. De cijfers die door het Waalse Gewest naar voren worden gebracht, tonen immers aan dat alleen de huurders met de laagste inkomens, het « eerste kwartiel », in dusdanige mate werkelijk door de energie-inflatie op het grondgebied worden getroffen dat de financiële toegankelijkheid tot hun woning in het gedrang komt. Daarenboven menen de verzoekende partijen dat de eigenaars evenzeer te lijden hebben onder de inflatie. Er moet dus van worden uitgegaan dat de decreetgever een duidelijke politieke keuze heeft gemaakt waarbij is besloten om alleen in te grijpen ten voordele van een enkele, ontoereikende categorie, namelijk de huurders, zonder rekening te houden met de reële impact van de inflatie of met de eigen bestaansmiddelen van laatstgenoemden.

Wat betreft de gelijke behandeling tussen de huurders niettegenstaande de reële impact van de inflatie wijzen de verzoekende partijen op twee categorieën van huurders, namelijk diegenen die de werkelijke lasten betalen met provisies en diegenen die forfaitaire lasten betalen. Voor de huurders van de tweede categorie voorzagt het oorspronkelijke voorontwerp in een uitzondering, maar daarvan is afgestapt. De gelijke behandeling is onverantwoord, aangezien de tweede categorie niet wordt getroffen door de inflatie. Daardoor zijn de verzoekende partijen van mening dat de maatregelen onevenredig zijn ten opzichte van de doelstelling om de huurders te beschermen tegen een dubbele straf wegens de stijging van de energieprijzen.

Wat betreft de gelijke behandeling tussen de huurders zonder rekening te houden met hun eigen bestaansmiddelen, maken de verzoekende partijen gewag van een universitair economisch onderzoek waarin wordt aangetoond dat de schok van de stijging van energieprijzen niet evenredig toeneemt met de financiële middelen van een gezin. De automatische loonindexering vangt de prijsstijging evenmin voor iedereen op dezelfde wijze op. Vanaf het derde inkomensdecil is het extra inkomen dat door de indexering wordt gegenereerd in werkelijkheid hoger dan de uitgaven voor de hoge energieprijzen. Dienaangaande voeren de verzoekende partijen aan dat de zelfstandigen, die geen recht hebben op een indexering, des te meer worden benadeeld, daar zij minder worden beschermd dan de loontrekkenden of de uitkeringsgerechtigden. Tot slot brengen zij in herinnering dat het Hof in zijn arrest nr. 32/2018 (ECLI:BE:GHCC:2018:ARR.032) van 15 maart 2018 de indexsprong had afgekeurd.

A.6.2. Wat betreft de werkelijke of forfaitaire lasten wijst de Waalse Regering op de potentieel oneindige casuïstiek in de argumenten die de verzoekende partijen naar voren brengen. De Waalse decreetgever kan redelijkerwijs niet op gedetailleerde wijze rekening houden met alle situaties, anders zou zijn taak onmogelijk en onwerkbaar worden. Zoals het Hof vaak heeft erkend, treedt een wetgever wetgevend op gebruikmakend van categorieën, noodzakelijkerwijs bij benadering. Die keuze kan slechts worden afgekeurd indien die kennelijk onredelijk is. De Waalse Regering merkt overigens op dat een van de nagestreefde doelstellingen is afgestemd op de « stratégie de rénovation énergétique », die ertoe strekt de vraag naar renovatie te stimuleren, te streven naar koolstofarme onroerende goederen en de verhuur van kwalitatieve onroerende goederen te bevorderen. In elk geval

bestaat er volgens de Waalse Regering geen enkel verband tussen de indexering van de huurprijzen en de ontoereikende forfaitaire lasten die eventueel door de eigenaar worden gedragen. Er bestaan immers andere manieren om dat nadeel te verhelpen, met name via de vrederechter. Bovendien zien de verzoekende partijen over het hoofd dat het voor de huurders die een forfait betalen mogelijk is dat dat forfait wordt opgetrokken door de toepassing van een contractueel beding of bij beslissing van de vrederechter. Er zijn op zich trouwens tal van forfaits en het is niet onmogelijk dat zij in de praktijk hoger zijn dan de werkelijke kosten, hetgeen dus ten goede zou komen aan de eigenaars. Kortom, er is geen enkele manier voor de decreetgever om de perfecte categorie van huurders te bepalen die hoegenaamd geen negatieve financiële gevolgen voor hun huurlasten zouden ondervinden.

Wat betreft de bestaansmiddelen van de huurders beklemtoont de Waalse Regering dat het onmogelijk is te vragen dat de administratie alle huurders controleert teneinde te beoordelen wie de maatregel al dan niet zou mogen genieten, onze samenlevingen zijn daarvoor te complex geworden. Hoe dan ook hebben de vrederechters met toepassing van artikel 58, § 1, van het decreet van het Waalse Gewest van 15 maart 2018 « betreffende de woninghuurovereenkomst » (hierna : het decreet van 15 maart 2018) een ruime bevoegdheid om naar billijkheid uitspraak te doen over de kwestie van te hoge of te lage huurprijzen. Bovendien brengt de Waalse Regering naar voren dat de bestreden maatregelen tijdelijk zijn, een uitzonderlijk karakter hebben en slechts betrekking hebben op een klein deel van het gewestelijke huurwoningenbestand. Zij brengen dan ook geen onevenredige gevolgen met zich mee. De Waalse Regering ziet trouwens niet in hoe het verschil met de eigenaars verband houdt met de onderzochte grief. Niettemin vergeten de partijen dat de decreetgever in tal van maatregelen heeft voorzien om de eigenaars te ondersteunen, inzonderheid om de renovatie van de gebouwen aan te moedigen.

Wat betreft de sociale huurders, voert de Waalse Regering tot slot aan dat die laatstgenoemden geen categorie uitmaken die vergelijkbaar is met de gemeenrechtelijke huurders. De huurprijs van sociale woningen wordt immers niet op dezelfde manier berekend, aangezien die prijs steeds wordt begrensd tot een percentage van het gezinsinkomen.

A.6.3. De verzoekende partijen antwoorden dat zij verbaasd zijn dat het verband tussen de forfaitaire lasten en het decreet van 19 oktober 2022 ter discussie wordt gesteld. Integendeel, dat verband is flagrant, aangezien de hoofddoelstelling van het decreet erin bestaat te vermijden dat de huurders twee keer de stijging van de energieprijzen moeten dragen, eerst via hun facturen en vervolgens via de indexering van de huurprijzen. Een huurder die forfaitaire lasten betaalt, ondervindt echter noch het een noch het ander. Hoewel de verzoekende partijen erkennen dat elke wetgever wetgevend moet optreden door middel van algemene bepalingen, staat zulks niet eraan in de weg dat de Waalse decreetgever te dezen heeft gehandeld alsof er slechts één categorie van verhuurders en één categorie van huurders bestond. Aldus heeft hij op een kennelijk onredelijke wijze te veel bij benadering gehandeld door geen onderscheid te maken tussen huurders. Niets verzet zich ertegen dat een dergelijk onderscheid werd ingevoerd door middel van algemene categorieën. Wat betreft het argument van de Waalse Regering dat het mogelijk is om voor de vrederechter te vorderen dat de lasten worden omgezet of herzien, zijn de verzoekende partijen van mening dat het aangevoerde verschil in behandeling daardoor niet verdwijnt. Omgekeerd kan uit hetzelfde argument worden afgeleid dat het decreet van 19 oktober 2022 zonder nut is, omdat de huurders hoe dan ook voor de vrederechter kunnen vorderen dat de huur wordt herzien. Tot slot betwisten de verzoekende partijen het feit dat de maatregelen evenredig zouden zijn door het tijdelijke karakter ervan. Enerzijds gaat zulks voorbij aan de mogelijkheid om ze met periodes van een jaar te verlengen, anderzijds zou zulks erop neerkomen dat elke discriminatie wordt aanvaard, op voorwaarde dat die beperkt is in de tijd. Hoe dan ook zijn de gevolgen van de bevrozing van de indexering niet beperkt, daar zij een weerslag zullen hebben op de toekomstige huurprijzen.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat zij nooit hebben gepleit voor een individualisering van de maatregelen, maar wel het approximatieve karakter van de door de wet gecreëerde categorieën hebben bekritiseerd. Om aan te sluiten bij de door het Waalse Gewest aangevoerde socio-economische doelstelling, had het decreet in feite moeten worden beperkt tot de huurders die zich in het eerste inkomenskwartiel bevinden. De verzoekende partijen herhalen trouwens dat zij verbaasd zijn over het argument dat is afgeleid uit de bevoegdheid van de vrederechter. Die vordering kan immers alleen worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van een lopende driejarige periode en zal dus in heel wat gevallen niet beschikbaar zijn voor veel huurders. Hoe dan ook kan de rechter geen terugwerkende kracht verlenen aan zijn beslissing.

A.7.1. In een vierde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden maatregelen een onverantwoord verschil in behandeling invoeren tussen de huurders en de eigenaars. De Waalse decreetgever was, uitgaande van een twijfelachtige premisse, namelijk dat het contractuele evenwicht tussen de huurder en de verhuurder was verbroken, van mening dat een eigenaar in wezen minder zou worden getroffen door de stijging van de energieprijzen. Volgens de verzoekende partijen is dat echter geenszins het geval. Integendeel, de eigenaars

zien de kosten die zij moeten maken ook stijgen; dat is bijvoorbeeld het geval voor de kostprijs van de bouwmaterialen, de premies voor brandverzekeringen, de onroerende voorheffing (basistarief en opcentiemen), zonder daarbij de lasten in de vorm van forfaits en de impact van de stijging van de onroerende interesten mee te tellen. De verzoekende partijen klagen aan dat de eigenaars werden vergeten, wat tot gevolg heeft dat de kosten die hetzij door de gemeenschap, hetzij door de huurders hadden moeten worden gedragen, op hen worden afgewenteld. Het gaat zonder meer om een onverantwoorde verrijking ten voordele van de huurders.

A.7.2. Allereerst meent de Waalse Regering dat de eigenaars en de huurders geen vergelijkbare categorieën zijn, maar dat zij daarentegen lijnrecht tegenover elkaar staan ten opzichte van de bestreden bepalingen. Een dergelijke vergelijking zou slechts mogelijk zinvol zijn als die verband houdt met een grondrecht, zoals het eigendomsrecht, dat het voorwerp uitmaakt van het vierde middel en waarop de Waalse Regering verderop antwoordt. Hoe dan ook werden de eigenaars niet vergeten door de Waalse decreetgever en genieten zij een ruime ondersteuning en talrijke maatregelen die voor hen bestemd zijn, zoals de renovatiepremies of de leningen tegen 0 % rente.

A.7.3. De verzoekende partijen brengen in herinnering dat, in termen van vergelijkbaarheid, de beoogde categorieën voor het Hof niet volkomen gelijk moeten zijn, maar voldoende dicht bij elkaar moeten liggen. Dat is echter het geval, daar zowel de eigenaars-verhuurders als de huurders het hoofd bieden aan de inflatie en aan de stijging van de energieprijzen, waarbij voor de eigenaars de stijging van de fiscale, financierings- en onderhoudskosten voor hun goed daar nog bovenop komt. Dienaangaande herhalen de verzoekende partijen dat de eigenaars werden vergeten, in tegenstelling tot hetgeen de Waalse Regering aanvoert. De aangehaalde maatregelen, namelijk de renovatiepremies en de leningen tegen 0 % rente, volstaan immers niet en zijn zelfs niet relevant wat betreft de lening, omdat die enkel openstaat voor de eigenaars-bewoners. De huurders hebben daarentegen een groot aantal steunmaatregelen genoten: de vermindering van het btw-tarief, de federale energiepemie, het verlaagde tarief voor de meest kwetsbare personen, de verwarmingspremie, de stookoliepremie en de pelletpremie. Er kan dus redelijkerwijs niet staande worden gehouden dat de huurders behoeftig waren. Overigens merken de verzoekende partijen terloops op dat alle voormelde steunmaatregelen federaal zijn, terwijl de enige vermeende Waalse steunmaatregel, de indexsprong, wordt gefinancierd door de private verhuurders. Tot slot voegen de verzoekende partijen eraan toe dat er zelfs een onverwacht voordeel kan bestaan voor bepaalde huurders, namelijk voor diegenen die een energieleveringscontract met een vaste prijs hebben tijdens het jaar waarin de index wordt bevroren, en die dus twee keer erbij winnen. Dat alles wijst op een manifest en onevenredig evenwicht, boven op het feit dat de stimulerende doelstelling op het vlak van het milieu niet werkelijk wordt nagestreefd, zoals reeds is uiteengezet.

A.8.1. In een vijfde onderdeel betogen de verzoekende partijen dat de bestreden maatregelen een onverantwoorde gelijke behandeling invoeren tussen de eigenaars van huizen en de eigenaars van appartementen. Hoewel het decreet van 19 oktober 2022 ertoe wil aanzetten de werken uit te voeren die noodzakelijk zijn voor de verbetering van een EPC-score, is het ontegensprekelijk ingewikkelder voor de eigenaars van appartementen om die werken aan te vatten. In een mede-eigendom is voor de werken immers een tweederdemeerderheid vereist in de algemene vergadering van de mede-eigenaars, een meerderheid die niet gemakkelijk te behalen is en een aantal jaren kan duren, temeer daar er geen enkele stimulans voorhanden is om zich te voorzien van een EPC, dat pas in 2025 verplicht wordt. Er bestaan trouwens tal van administratieve verplichtingen die het in bepaalde gevallen onmogelijk maken om de werken uit te voeren die nodig zijn om de EPC-waarde op korte of middellange termijn te verbeteren.

A.8.2. De Waalse Regering is van mening dat de kritiek van de verzoekende partijen op vage en niet onderbouwde beweringen berust. Zonder het aan te tonen, gaan zij uit van het principe dat de werken die de EPC-waarde van een appartementsgebouw kunnen verbeteren, in hoofdzaak betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen. In werkelijkheid brengen de verzoekende partijen het stelsel van de mede-eigendom in het geding, dat te zwaar zou zijn. Het komt echter niet aan de decreetgever toe om de grondslagen van dat stelsel te herzien teneinde van zijn kant wetgevend op te treden met betrekking tot de indexering van de huurprijzen.

A.8.3. De verzoekende partijen antwoorden aan de Waalse Regering dat ze het stelsel van de mede-eigendom niet in het geding brengen, maar zich ertoe beperken rekening te houden met de reële problemen met dat stelsel, in tegenstelling tot de decreetgever, die die realiteit louter lijkt te ontkennen. De gegevens van de FOD Financiën tonen evenwel afdoende aan dat dat stelsel betrekking heeft op een erg groot aantal inwoners in de drie gewesten van het land. De moeilijkheden zijn bekend: de stemming met een tweederdemeerderheid, het feit dat de energiestatistiek van het gebouw hoofdzakelijk verband houden met de verlieswanden, dus met de gemeenschappelijke delen, en de onmogelijkheid om binnen enkele weken werken te verrichten. De verzoekende

partijen concluderen dat de houding van de Waalse Regering tegenover dat vijfde onderdeel goed aantoont dat de tweede doelstelling om de renovatie van de gebouwen te bevorderen, nooit werd nagestreefd.

A.9.1. In een zesde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden maatregelen een onverantwoorde gelijke behandeling instellen tussen de eigenaars, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met de datum waarop hun EPC werd opgemaakt. Door die datum variëren de energieprestaties van de gebouwen echter aanzienlijk, aangezien het protocol voor het opstellen van het voormelde certificaat regelmatig wordt herzien. Bij wijze van voorbeeld vermelden de verzoekende partijen dat de ingerichte en verwarmde kelder verdiepingen voortaan moeten worden meegerekend in de bruto-vloeroppervlakte, terwijl dat voordien niet het geval was.

A.9.2. Hoewel de Waalse Regering erkent dat het moeilijker is om de doelstellingen inzake energieprestaties te bereiken voor een eengezinswoning, hangt zulks samen met de aankoop van dat soort gebouw op zich. Het is evenwel niet de bestemming van het goed, maar wel de energieprestatie ervan die telt voor het decreet van 19 oktober 2022, en die prestatie ligt op dezelfde wijze vast voor elk onroerend goed.

A.9.3. De verzoekende partijen zijn van mening dat de door de Waalse Regering uiteengezette argumenten geen verband houden met dat onderdeel, en beperken zich dus tot een verwijzing naar de motieven die reeds in het verzoekschrift zijn uiteengezet.

A.10.1. In een zevende onderdeel betogen de verzoekende partijen dat de bestreden maatregelen een onverantwoord verschil in behandeling instellen tussen de eigenaars-verhuurders wier huurovereenkomst vóór 1 november 2022 in werking is getreden en de eigenaars-verhuurders wier huurovereenkomst vanaf die datum in werking is getreden. Uit de lezing van de artikelen 3 tot 5 van het decreet van 19 oktober 2022 blijkt immers dat de maatregelen om de indexering van de huurprijzen te beperken en te verbieden, telkens met een periode van een jaar zouden kunnen worden verlengd, maar enkel voor de huurovereenkomsten die vóór 1 november 2022 in werking zijn getreden. Volgens de verzoekende partijen vloeit daaruit voort dat elke maatregel tot verlenging noodzakelijkerwijs een discriminatie zou teweegbrengen tussen de twee voormelde categorieën.

A.10.2. De Waalse Regering kan zich alleen maar verbazen over de geuite kritiek. Het was immers juridisch onmogelijk om maatregelen met een duur van één jaar toe te passen op huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van die maatregelen zijn gesloten, temeer daar een huur alleen vanaf de verjaardag van de huurovereenkomst mag worden geïndexeerd. De Waalse decreetgever is hier evenredig opgetreden, daar hij zich heeft beperkt tot het strikt noodzakelijke om de beoogde doelstelling te bereiken, waardoor hij de rechtszekerheid waarborgt.

A.10.3. De verzoekende partijen nemen akte van de argumenten van de Waalse Regering. Zij preciseren echter dat, ingeval de decreetgever zou beslissen om de maatregelen tot bevrozing of tot verbod van de indexering te verlengen, een discriminatie zou ontstaan tussen de eigenaars-verhuurders wier overeenkomst in werking is getreden vóór 1 november 2022 en de anderen. Bovendien zal de wanverhouding alleen maar toenemen telkens als de maatregelen nog een jaar worden verlengd.

A.11.1. In een achtste onderdeel betogen de verzoekende partijen dat de bestreden maatregelen een onverantwoord verschil in behandeling invoeren tussen de eigenaars van een goed met een F- of een G-label en de eigenaars wier goed niet werd gecertificeerd gedurende de periode dat de maatregel gold. Volgens de verzoekende partijen heeft de decreetgever ervoor gekozen niet de eigenaars-verhuurders te beogen wier goed niet werd gecertificeerd, ongeacht de aanleiding voor het ontbreken ervan. Sommige van die eigenaars hebben hun certificeringsverplichting echter niet nageleefd. De decreetgever bevoordeelt derhalve op een onaanvaardbare wijze de burgers in een onwettige situatie.

A.11.2. De Waalse Regering betoogt dat het door de verzoekende partijen bedoelde verschil in behandeling niet bestaat. Het decreet van 19 oktober 2022 strekt immers ertoe een omgekeerde overindexering te vermijden. Hoewel artikel 2 van dat decreet echter alleen de EPC's is met een label D, E, F en G vermeldt, spreekt het voor zich dat de goederen die niet over een EPC beschikken eveneens worden beoogd.

A.11.3. De verzoekende partijen stellen van hun kant vast dat de Waalse Regering de gegrondheid van het achtste onderdeel impliciet erkent. Hooguit probeert zij zich te redden door voor artikel 2 van het decreet van 19 oktober 2022 een bepaalde interpretatie te bedenken die in strijd is met hetgeen de bepaling letterlijk voorschrijft.

Derde middel

A.12. De verzoekende partijen leiden een derde middel af uit de schending, door de artikelen 1 tot 5 van het decreet van 19 oktober 2022, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het algemeen beginsel van rechtszekerheid. De verzoekende partijen brengen inleidend in herinnering dat het Hof de rechtszekerheid reeds als algemeen rechtsbeginsel heeft beschouwd.

A.13.1. In een eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden maatregelen een onverantwoorde, met de rechtszekerheid strijdige gelijke behandeling instellen tussen twee categorieën van eigenaars die niet over een EPC beschikken, waarbij de eigenaars van de eerste categorie nooit waren onderworpen aan de verplichting om een dergelijk certificaat te laten opstellen, en waarbij de eigenaars van de tweede categorie dat certificaat niet aan hun huurders hebben bezorgd, terwijl zij wel daartoe verplicht waren. Rekening houdend met de verplichting om sinds 1 juni 2011 een EPC te verkrijgen voor de verkoop of de verhuur van een goed, beschikken de eigenaars-verhuurders die sinds een vroegere datum dezelfde huurder hebben behouden, niet over een EPC en overtreden zij daarmee geen enkele wetsbepaling. De verplichting voor iedereen gaat pas in 2025 in. Bijgevolg bestraft het decreet van 19 oktober 2022 de eigenaar-verhuurder van de eerste categorie die zijn wettelijke verplichtingen is nagekomen en die zich kennelijk in een situatie bevindt die verschilt van die van de eigenaar-verhuurder van de tweede categorie die niet over een EPC beschikt, maar dat op onwettige wijze.

A.13.2. Allereerst herinnert de Waalse Regering eraan dat met toepassing van de artikelen 33 tot 36 van het decreet van het Waalse Gewest van 28 november 2013 « betreffende de energieprestatie van gebouwen » (hierna : het decreet van 28 november 2013) een goed verplicht een EPC moet hebben in drie gevallen : een verandering van huurder, een verkoop of werken in een bepaald percentage van het gebouw. De Waalse Regering is verbaasd over het argument van de verzoekende partijen dat erop neerkomt sancties te vragen voor de eigenaars die voor hun goed niet over een EPC beschikken, zonder dat zij daarmee de wet overtreden, namelijk in het enkele geval van de langdurige huurovereenkomsten voor dezelfde huurders die sinds vóór 1 juni 2011 in de huurwoning zitten. De verplichting om over een EPC te beschikken, is echter afkomstig uit het Europees recht. Aansluitend daarop is het de bedoeling van de decreetgever om op termijn, maar wel stap voor stap, een volledige certificering op te leggen. Bijgevolg is het niet onredelijk om de voorlegging van een EPC te vragen van de verhuurder die, hoewel hij daartoe niet wettelijk verplicht is, beslist om zijn huurprijs te indexeren tijdens de periode waarin de bestreden maatregelen gelden. Anders mag die eigenaar, indien hij op wettige wijze ervoor kiest nog steeds niet over een EPC te beschikken, zijn huurprijs niet indexeren. Die maatregel is bijgevolg volkomen evenredig met het beoogde doel.

A.13.3. De verzoekende partijen betwisten de bewering van de Waalse Regering dat zij in feite zouden trachten elke eigenaar te laten bestraffen die niet over een EPC zou beschikken. Het is juist omgekeerd : de verzoekende partijen wensen dat de decreetgever ervan afziet de eigenaars te bestraffen die niet over een EPC beschikken zonder dat zij daarmee de wet overtreden. Zij herhalen dat de discriminatie waarop wordt gewezen, ligt in het feit dat de eigenaars-verhuurders die aan de verplichting zijn onderworpen om een EPC te hebben, maar die, in strijd met de wet, niet erover beschikken, en de vele eigenaars-verhuurders die, zonder een bepaling te overtreden, niet over een EPC beschikken, op dezelfde wijze worden behandeld. Voor het overige verwijzen zij naar de reeds uiteengezette argumenten.

A.14.1. In een tweede onderdeel betogen de verzoekende partijen dat de bestreden maatregelen een onverantwoorde, met de rechtszekerheid strijdige gelijke behandeling instellen tussen de eigenaars-verhuurders die over een EPC met een F- of G-label beschikken en de eigenaars-verhuurders die niet over een EPC beschikken en zulks in strijd met hun wettelijke verplichting. Volgens de verzoekende partijen zijn die categorieën wezenlijk verschillend wegens het wettige karakter van hun situatie, voor de eerste categorie, of het onwettige karakter ervan, voor de tweede. Zij menen dat daardoor op onverantwoorde wijze afbreuk wordt gedaan aan de rechtmatige verwachtingen die de eigenaars-verhuurders hadden om, althans vóór 2030, niet te worden bestraft, noch nadelige gevolgen te ondervinden voor een F- of G-label, met toepassing van de « stratégie de rénovation énergétique ».

A.14.2. De Waalse Regering beklemtoont dat het ontbreken van een verplicht EPC reeds sinds 1 juni 2011 wordt bestraft. In het decreet van 19 oktober 2022 diende derhalve geen onderscheiden toepassingsgebieden te worden gepreciseerd tussen diegenen die de wet naleven en diegenen die dat niet doen. Het decreet stelt bijgevolg alleen de eigenaar wiens verhuurde goed geen energieprestatiecertificaat heeft, gelijk met de eigenaar wiens certificaat het F- of G-label draagt.

A.14.3. De verzoekende partijen herhalen van hun kant hun grief dat het feit dat de EPC's met een F- of G-label worden gelijkgesteld met het onwettige gebrek aan een certificaat, een onverantwoorde gelijke behandeling uitmaakt, terwijl de eigenaars die beschikken over een EPC met een F- of G-label, al hun verplichtingen nakomen en de rechtmatige verwachting hadden dat zij vóór 2030 niet zouden worden bestraft. Hoe dan ook is het onevenredig dat zij een verlies van 100 % moeten ondergaan, terwijl de stijging van de energieprijzen op het hoogste niveau maximaal 50 % van de inflatie bedraagt. Tot slot is het stimuleren van werken, volgens de verzoekende partijen, eveneens een aantasting van de rechtmatige verwachting om vóór 2030 niet te worden bestraft.

A.15.1. In een derde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden maatregelen een onverantwoord, met de rechtszekerheid strijdig verschil in behandeling instellen tussen de eigenaars-verhuurders en de eigenaars-bewoners die over een EPC met een label D, E, F of G beschikken. Vóór de inwerkingtreding van het decreet van 19 oktober 2022 dachten die twee categorieën van eigenaars dat ze konden rekenen op een lange periode voor de aanpassing van hun goed teneinde werken met het oog op betere energieprestaties uit te voeren, aangezien de sancties daarvoor luidens de « stratégie de rénovation énergétique » van het Waalse Gewest niet vóór 2030 of zelfs 2040 zouden worden opgelegd. De bestreden maatregelen schenden niet alleen dat legitieme vertrouwen, maar ook de gelijkheid tussen die eigenaars, daar alleen de eigenaars-verhuurders worden bestraft indien zij geen werkzaamheden verrichten binnen een zeer korte termijn van enkele maanden of zelfs enkele weken.

A.15.2. De Waalse Regering betwist het feit dat de situatie van de eigenaars-verhuurders en die van de eigenaars-bewoners vergelijkbaar zijn. Die situaties verschillen wezenlijk ten opzichte van het hoofddoel van het decreet van 19 oktober 2022 dat erin bestaat de negatieve gevolgen van de indexering te verminderen voor de sociaal zwakkere categorieën van huurders. Ten aanzien van het argument dat is afgeleid uit de rechtszekerheid herinnert de Waalse Regering eraan dat het Hof niet het loutere verschil afkeurt tussen twee situaties die door twee opeenvolgende wetten worden geregeld. De aantasting van het beginsel van gewettigd vertrouwen vereist een nauwkeurigere toetsing aan de omstandigheden rond de beoogde norm. Echter, de Waalse Regering is van mening dat het decreet van 19 oktober 2022 ertoe strekt uitzonderlijke, verwoestende en onvoorzienbare omstandigheden aan te pakken, waardoor het decreet op zich kan worden verantwoord, temeer daar de bestreden maatregelen beperkt zijn in de tijd.

A.15.3. De verzoekende partijen weerleggen het argument dat de beoogde categorieën niet vergelijkbaar zijn. Integendeel, de eigenaars-verhuurders en de eigenaars-bewoners vertonen voldoende gelijkenissen, te beginnen met de talrijke kosten die zij moeten maken voor hun goed (onderhoud, belastingen, financiering), alsook het feit dat zij aan de verplichtingen van de « stratégie de rénovation énergétique » zijn onderworpen. De verzoekende partijen beklemtonen dat het verschil in behandeling om meerdere redenen onevenredig is ten nadele van de eigenaars-verhuurders. In de eerste plaats komen de eigenaars-bewoners voor een groter aantal premies en steunmaatregelen in aanmerking. In de tweede plaats genieten de eigenaars-bewoners de indexering van hun inkomsten, in tegenstelling tot de eigenaars-verhuurders wier enige inkomsten worden gehaald uit de huur die zij ontvangen. In de derde plaats speelt het EPC reeds een rol in de bepaling van de huurprijs. In de vierde plaats gaan de bestreden maatregelen verder dan de beoogde doelstelling, omdat zij losstaan van de inkomsten van de huurder. In de vijfde plaats hadden de voorzichtige en zorgvuldige eigenaars-verhuurders kunnen verwachten dat zij pas na een veel langere termijn financieel zouden worden bestraft voor een slechte EPC-waarde. In de zesde plaats merken de verzoekende partijen op dat er geen bespreking is geweest in het Waalse Parlement om de termijnen van de « stratégie de rénovation énergétique » te wijzigen. In de zevende plaats moet het tijdelijke karakter van de bestreden maatregelen sterk worden genuanceerd door de onbeperkte mogelijkheid om ze voor periodes van een jaar te verlengen. Voor het overige verwijzen de verzoekende partijen naar de argumenten die in het verzoekschrift worden uiteengezet.

A.16.1. In een vierde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden maatregelen een onverantwoord, met de rechtszekerheid strijdig verschil in behandeling instellen tussen de eigenaars-verhuurders wier huurovereenkomst vóór 1 november 2022 in werking is getreden en diegenen wier huurovereenkomst vanaf die datum in werking is getreden. De bestreden maatregelen zijn immers enkel op de eigenaars-verhuurders van de eerste categorie van toepassing. Die maatregelen kunnen echter met nog een jaar worden verlengd door de decreetgever en gelden in dat geval nog steeds uitsluitend voor de eerste categorie. Naast de reeds in het eerste middel opgeworpen discriminatie die daardoor ontstaat, klagen de verzoekende partijen een schending van het beginsel van rechtszekerheid aan, omdat artikel 3 van het decreet van 19 oktober 2022 alleen vermeldt dat de maatregelen kunnen worden verlengd, zonder dat daarbij meer precisering wordt gegeven. Volgens de verzoekende partijen heeft de decreetgever daardoor de vrije hand en wordt zijn optreden niet voldoende afgebakend.

A.16.2. De Waalse Regering antwoordt niet op het aangevoerde vierde onderdeel.

Vierde middel

A.17.1. De verzoekende partijen leiden een vierde middel af uit de schending, door de artikelen 1 tot 5 van het decreet van 19 oktober 2022, van artikel 16 van de Grondwet en van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Zij menen dat de beperking of zelfs het verbod op de indexering ontegensprekelijk een inmenging vormt in hun eigendomsrecht, omdat die maatregelen een impact hebben op de inkomsten die de eigenaar uit zijn goed haalt. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft reeds erkend dat een verlaging van de huurprijzen een dergelijke inmenging vormde (EHRM, 19 december 1989, *Mellacher e.a. t. Oostenrijk*, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JDU001052283). In hoofdorde betogen de verzoekende partijen dat er geen vereiste van algemeen belang bestaat welke die inmengingen verantwoordt.

In ondergeschikte orde menen de verzoekende partijen dat de aangeklaagde inmengingen niet evenredig zijn met de nagestreefde doelstellingen. Zij stellen immers dat de situatie van de verhuurders aanzienlijk verslechterd is en niet te vergelijken is met de voordelen die de huurders uit de bestreden maatregelen halen. Aldus wordt geenszins rekening gehouden met het feit dat, terwijl de huurprijzen worden bevroren, de kosten en lasten met betrekking tot de investering in onroerend goed dat niet worden. Bovendien gaan de maatregelen verder dan het aangekondigde doel, namelijk de huurders beschermen tegen de stijging van de energieprijzen, aangezien de algemene inflatie slechts voor 50 % te wijten is aan die prijzen. Daarenboven genieten alle huurders de maatregelen, met inbegrip van diegenen die toereikende bestaansmiddelen hebben om het hoofd te bieden aan die stijgingen. In elk geval zijn de verzoekende partijen van mening dat de energieprestaties van een goed reeds vanaf het sluiten van de huurovereenkomst centraal staan in de bepaling van de huurprijzen; de beperking en de bevroering van de huurprijzen hebben dus alleen maar een negatieve impact voor die eigenaars, voor de tweede keer.

Bovendien doen de verzoekende partijen gelden dat de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens op dat gebied vereist dat een overgangperiode voorhanden is en dat het beginsel van gewettigd vertrouwen wordt nageleefd (EHRM, 13 december 2011, *Lakićević e.a. t. Montenegro en Servië*, ECLI:CE:ECHR:2011:1213JUD002745806). Het decreet van 19 oktober 2022 voorziet echter in geen enkele overgangsregeling, terwijl het uitvoeren van werken, waartoe de decreetgever aanzet, natuurlijk enige tijd vergt. Bovendien menen de verzoekende partijen dat aan de eigenaars-verhuurders hun bij het sluiten van de huurovereenkomst verkregen recht wordt ontnomen om die overeenkomst jaarlijks te mogen indexeren volgens de in artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek vervatte formule, voor zover aan de voorwaarden is voldaan. Die verwachtingen zijn des te meer rechtmatig, omdat de decreetgever had aangekondigd dat de eigenaars-verhuurders vóór 2030 of 2040 niet zouden worden bestraft voor een slechte EPC-waarde. Daarbij komt het feit dat de bestreden maatregelen op willekeurige wijze door de decreetgever kunnen worden verlengd zonder dat de omstandigheden en de voorwaarden daarvan kunnen worden voorzien. Zulks getuigt op zijn minst van een schending van het beginsel van rechtszekerheid. Volgens de verzoekende partijen moet overigens, zoals de parlementaire oppositie heeft gedaan in de parlementaire voorbereiding, worden gewezen op het feit dat er eveneens een terugwerkende kracht is bij de maatregelen. Het EPC vormt pas sinds het decreet van 15 maart 2018 een van de bestanddelen van de huurovereenkomst. Door het EPC uitwerking te laten hebben op de huurovereenkomsten die vóór die datum werden gesloten, heeft het decreet van 19 oktober 2022 dus terugwerkende kracht en schendt het andermaal het beginsel van rechtszekerheid. Tot slot beklemtonen de verzoekende partijen dat een van de maatregelen, namelijk de wijziging van de indexeringsformule in de toekomst, niet tijdelijk is en tot gevolg heeft dat de indexering van de huurprijzen vanaf 1 november 2023 voor onbepaalde tijd wordt vertraagd.

A.17.2. De Waalse Regering weerlegt het vierde middel. Allereerst is zij van mening dat er wel degelijk sprake is van een vereiste van algemeen belang die de betwiste maatregelen verantwoordt, namelijk het tweeledige doel om de huurders te beschermen tegen de extreme inflatie en de renovatie van de Waalse gebouwen in een stroomversnelling te brengen. De bescherming van de kwetsbare personen werd trouwens als een legitieme doelstelling erkend in het arrest nr. 97/2022 van het Hof van 14 juli 2022 (ECLI:BE:GHCC:2022:ARR.097), met betrekking tot de maatregelen om COVID-19 in te dijken. De sociale bescherming van de huurders werd eveneens door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens erkend als een legitieme doelstelling (zie EHRM, 11 december 2014, *Anthony Aquilina t. Malta*, ECLI:CE:ECHR:2014:1211JUD000385112). Hetzelfde geldt voor de doelstelling om de renovatiewerken van de gebouwen te stimuleren (zie EHRM, grote kamer, 28 juni 2018, *G.I.E.M. S.R.L. e.a. t. Italië*, ECLI:CE:ECHR:2018:0628JUD000182806). De Waalse Regering beklemtoont dat

de decreetgever, naast het eigendomsrecht, het evenwicht tussen talrijke grondrechten, waaronder het recht op menselijke waardigheid, het recht op eerbiediging van het privéleven, het recht op de onschendbaarheid van de woning en het recht op leven, in aanmerking heeft willen nemen en waarborgen. Bovendien heeft hij in het bijzonder het recht op een behoorlijke huisvesting daadwerkelijk en concreet willen waarborgen.

Voorts is de Waalse Regering van mening dat de inmenging evenredig is met de nagestreefde doelen, temeer daar het Europees Hof voor de Rechten van de Mens aan de lidstaten op dat gebied een ruime beoordelingsvrijheid toekent, in de context van een ernstige economische crisis bovendien. In de door de verzoekende partijen aangehaalde zaak *Mellacher e.a. t. Oostenrijk* heeft dat Hof juist besloten dat de grondrechten niet werden geschonden door een maatregel die een billijk evenwicht tussen de aanwezige belangen tot stand bracht. Het decreet van 19 oktober 2022 kan eveneens in dat licht worden beschouwd, gelet op de bepalende factor die de waarschuwing van het Belgische statistiekbureau (Statbel) over de omvang van de inflatie is. De maatregelen vertonen geen onevenwicht aangezien ze beperkt zijn en in een geheel van bepalingen passen die ertoe strekken de economische crisis in te dijken, waaronder maatregelen ten gunste van de eigenaars.

A.17.3. De verzoekende partijen betwisten de argumenten van de Waalse Regering en brengen allereerst in herinnering dat het Europees Hof voor de Rechten van de Mens eist dat op dat gebied een concrete afweging wordt gemaakt tussen de belangen van de eigenaars en die van de huurders. De betreden maatregelen hebben echter een dergelijk evenwicht niet tot stand gebracht. Allereerst werden de maatregelen niet beperkt tot de meest behoeftige huurders, ondanks hetgeen werd aangekondigd. Voorts heeft de Waalse decreetgever bij de belangenafweging gezwegen over de moeilijkheden waarmee de eigenaars worden geconfronteerd, waaronder de stijging van de kosten (fiscale, onderhouds- en financieringskosten van het goed), en heeft hij hen, voor de EPC's met een F- en G-label, een hogere bijdrage laten betalen dan het aandeel dat de stijging van de energieprijzen heeft in de algemene inflatie. Bovendien kunnen die maatregelen tot in het oneindige worden verlengd. De verzoekende partijen herinneren eraan dat het Grondwettelijk Hof reeds heeft geoordeeld dat de overheid geen lasten mag opleggen die groter zijn dan die welke een persoon in het algemeen belang moet dragen. Tot slot beklemtonen zij nogmaals dat het onmogelijk is om de negatieve gevolgen van de maatregel te vermijden door de nodige werken te verrichten waarvan de concrete haalbaarheid binnen de gestelde termijn vrijwel onbestaande is, zoals de Waalse Regering overigens erkent. Om al die redenen beantwoorden de bestreden maatregelen niet aan de vereisten van evenredigheid op het gebied van de aantasting van het eigendomsrecht zoals die zijn vastgelegd in de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.

- B -

Ten aanzien van het bestreden decreet en de context ervan

B.1. Het beroep tot vernietiging is gericht tegen het decreet van het Waalse Gewest van 19 oktober 2022 « tot wijziging van artikel 26 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst en tot beperking van de indexering van huurprijzen volgens het energieprestatiecertificaat van de gebouwen » (hierna : het decreet van 19 oktober 2022). Dat decreet « heeft tot doel de indexering van de huurprijzen van de woningen met een certificaat inzake de energieprestatie van gebouwen (EPB) van energieklassen D te beperken tot 75 % van de theoretisch verschuldigde indexering, die van de huurprijzen van de woningen met een EPB-certificaat van energieklassen E tot 50 % van de theoretisch verschuldigde indexering en elke indexering van de huurprijzen van de woningen met een EPB-certificaat van energieklassen

F en G of zonder EPB-certificaat te verbieden » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2022-2023, nr. 1085/1, p. 2).

B.2.1. Luidens artikel 2, 22°, van het decreet van het Waalse Gewest van 28 november 2013 « betreffende de energieprestatie van gebouwen » (hierna : het decreet van 28 november 2013), is een energieprestatiecertificaat (EPC) of een EPB-certificaat « een door Wallonië erkend certificaat waarin het resultaat van de energieprestatie van een gebouw of gebouwunit is opgenomen, welke is berekend volgens een overeenkomstig artikel 3 goedgekeurde methodologie ».

Artikel 3 van het voormelde decreet bepaalt :

« De energieprestatie van gebouwen wordt berekend aan de hand van de methodologie die door de Regering bepaald wordt.

Ze wordt uitgedrukt door één of meer numerieke indicatoren die de daadwerkelijk verbruikte energie in overweging nemen of berekend aan de hand van de methode die door de Regering bepaald wordt.

De berekeningsmethode houdt rekening o.a. met de technische kenmerken van de thermische isolatie en de installaties, het ontwerp en de vestiging, gezien de klimaatparameters, de blootstelling aan zonlicht en de weerslag van de belendende structuren, met de autoproductie van energie en andere factoren, met inbegrip van het binnenklimaat, die de energievraag beïnvloeden.

De Regering bepaalt de modaliteiten voor de toepassing van de berekeningsmethode ».

Een dergelijk certificaat wordt opgesteld door een EPB-certificeerder die wordt erkend onder de voorwaarden en door de opleiding te volgen bepaald in titel 5 van het decreet van 28 november 2013, alsook in titel V van het besluit van de Waalse Regering van 15 mei 2014 « ter uitvoering van het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestaties van gebouwen » (hierna : het besluit van 15 mei 2014).

In het besluit van 15 mei 2014 worden de berekeningsmethodes voor de energieprestatie van de gebouwen vastgesteld.

B.2.2. Het EPB-certificaat is met name verplicht in geval van de bouw van een gebouw (artikel 33 van het decreet van 28 november 2013), alsook bij de verkoop of verhuur (artikel 34

van hetzelfde decreet). Die verplichting is, wat de verhuur betreft, in werking getreden op 1 juni 2011 met toepassing van artikel 3 van het besluit van de Waalse Regering van 27 mei 2010 « tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 3 december 2009 betreffende de certificering van de bestaande woongebouwen » (hierna : het besluit van 27 mei 2010).

B.2.3. Bij het decreet van het Waalse Gewest van 17 december 2020 « tot wijziging van het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestatie van gebouwen » is een titel 2/1 in het decreet van 28 november 2013 ingevoegd met als opschrift « Langetermijnrenovatiestrategie ». Het aldus ingevoegde artikel 8/1 bepaalt :

« § 1. De Regering stelt een langetermijnrenovatiestrategie vast om de renovatie te ondersteunen met het oog op het creëren van een in hoge mate energie-efficiënt en koolstofvrij gebouwenbestand tegen 2050, waardoor de kostenefficiënte transformatie van bestaande gebouwen in bijna-energie neutrale gebouwen wordt vergemakkelijkt.

De langetermijnrenovatiestrategie omvat ten minste :

1° een overzicht van het nationale gebouwenbestand op basis, waar passend, van statistische steekproeven en het verwachte aandeel van gerenoveerde gebouwen in 2020;

2° de identificatie van kosteneffectieve wijzen van aanpak van renovatie naargelang het type gebouw en het klimaat, waarbij in voorkomend geval rekening wordt gehouden met relevante interventiemomenten in de levenscyclus van het gebouw;

3° beleid en acties om kosteneffectieve grondige renovatie van gebouwen, onder meer in gefaseerde vorm, te stimuleren en gerichte kosteneffectieve maatregelen en renovatie te ondersteunen;

4° een overzicht van beleidsmaatregelen en acties die zijn gericht op de slechtst presterende onderdelen van het nationale gebouwenbestand, dilemma's in verband met gescheiden prikkels, en marktfalen, alsmede een overzicht van relevante nationale acties die energiearmoede helpen verminderen;

5° beleidsmaatregelen en acties gericht op alle openbare gebouwen;

6° een overzicht van nationale initiatieven ter bevordering van slimme technologieën en goed verbonden gebouwen en gemeenschappen, evenals vaardigheden en onderwijs in de bouw- en energie-efficiëntiesectoren;

7° een empirisch onderbouwde raming van de verwachte energiebesparing en de voordelen in ruimere zin, bijvoorbeeld op het gebied van gezondheid, veiligheid en luchtkwaliteit.

De regering voegt de details van de uitvoering van de meest recente langetermijnrenovatiestrategie, met inbegrip van het beleid en de geplande acties, toe aan de langetermijnrenovatiestrategie.

Voorafgaand aan de goedkeuring en tijdens de uitvoering legt de regering de renovatiestrategie voor aan een openbare raadpleging die direct of indirect gericht is op alle belanghebbenden, waaronder lokale overheden, maatschappelijke organisaties, bouw- en constructiebedrijven, de financiële en investeringssector en andere relevante belanghebbenden, waaronder het grote publiek.

De Regering stelt de modaliteiten voor de organisatie van de in lid 4 bedoelde raadpleging vast.

§ 2. De langetermijnrenovatiestrategie omvat een stappenplan met maatregelen en meetbare voortgangsindicatoren en indicatieve mijlpalen voor 2030, 2040 en 2050 waarin wordt gespecificeerd hoe deze mijlpalen bijdragen tot de verwezenlijking van de in paragraaf 1, eerste lid, genoemde doelstellingen.

§ 3. Ter ondersteuning van de mobilisering van investeringen in de renovatie die nodig is om de in paragraaf 1 bedoelde doelstellingen te verwezenlijken, bevordert de [Regering] de toegang tot passende mechanismen om :

1° projecten samen te voegen, met het oog op toegang voor investeerders en pakketoplossingen voor potentiële klanten;

2° het vermeende risico voor investeerders en de particuliere sector in verband met energie-efficiëntiewerkzaamheden te verkleinen;

3° publieke middelen als hefboom te gebruiken voor aanvullende particuliere investeringen of om specifieke tekortkomingen van de markt aan te pakken;

4° investeringen in een energie-efficiënt openbaar gebouwenbestand te leiden;

5° toegankelijke en transparante adviesinstrumenten te bieden in verband met op energie-efficiëntie gerichte renovaties en financieringsinstrumenten ».

B.2.4. Luidens artikel 30, § 2, van het decreet van 28 november 2013 bevatten de EPB-certificaten noodzakelijkerwijs :

« 1° de evaluatie van de energieprestatie van een gebouw of van een EPB-unit;

2° referentiewaarden zoals de minimumeisen inzake energieprestatie;

3° technisch haalbare aanbevelingen voor de kostenoptimale verbetering van een gebouw of EPB-unit die betrekking hebben op de gehele of gedeeltelijke renovatie van de bouwschil of

van de technische systemen van het gebouw of van de EPB-unit, en de te treffen maatregelen om de aanbevelingen toe te passen;

4° de plaats waar belanghebbenden aanvullende informatie kunnen verkrijgen over de elementen vervat in het EPB-certificaat ».

In de artikelen 36 en 37 van het besluit van 15 mei 2014 wordt verduidelijkt welke inhoud de EPB-certificaten voor een wooneenheid moeten hebben. Zij bepalen :

« Art. 36. Naast de elementen bedoeld in artikel 30, § 2, van het decreet bevat het EPB-certificaat volgende inlichtingen :

1° het adres van het gebouw of de EPB-eenheid;

2° in voorkomend geval, de datum van toekenning van de bouw-, stedenbouwkundige of globale vergunning die de bouw van het gebouw machtigt en haar referentienummer;

3° een buitenfoto van het betrokken gebouw ter identificatie van de betrokken EPB-eenheid;

4° de versie van de gebruikte berekeningsoftware en, in voorkomend geval, van het protocol voor de verzameling van de gegevens;

5° de enige code van het certificaat;

6° de prijs van het certificaat, behoudens voor het certificaat voor openbare gebouwen met het oog op aanplakking indien het uitgevoerd is door een interne certificeerder en voor het certificaat opgemaakt na afloop van een EPB-procedure;

7° de datum van afgifte van het certificaat;

8° de identificatie en het erkenningsnummer van de EPB-certificeerder of -verantwoordelijke en zijn handtekening.

Art. 37. Het EPB-certificaat voor wooneenheden bevat daarnaast :

1° de energieklassen van de eenheid;

2° het totale theoretische primaire energieverbruik van de eenheid;

3° het specifieke primaire energieverbruik van de eenheid;

4° in voorkomend geval, de verwijzing naar het gedeeltelijk verslag bedoeld in artikel 31, § 1, van het decreet ».

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 gebouwwunit 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-energie neutrale gebouwen wordt bevorderd ».

B.3.1. De indexering van de huurprijzen voor de woninghuurovereenkomsten wordt geregeld bij artikel 26 van het decreet van het Waalse Gewest van 15 maart 2018 « betreffende de woninghuurovereenkomst » (hierna : het decreet van 15 maart 2018). Paragraaf 1 ervan bepaalt :

« 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 [lees : de gezondheidsindex] zoals bepaald in artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen

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 de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten ».

De voormelde bepaling wijkt af van de gemeenrechtelijke regeling inzake de indexering van de huurprijzen die bij artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.

B.3.2. Het bestreden decreet van 19 oktober 2022 wijzigt artikel 26 van het decreet van 15 maart 2018 door er meerdere paragrafen in te voegen. Het bepaalt :

« Art. 1. In artikel 26 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst worden de paragrafen *1bis*, *1ter* en *1quater* ingevoegd, luidend als volgt :

‘ § *1bis*. In afwijking van paragraaf 1 mag de aangepaste huurprijs, indien het gehuurde goed op het moment van de aanvraag tot huurprijsaanpassing over een EPC-certificaat van energieklassen D beschikt in de zin van het besluit van de Waalse Regering van 15 mei 2014 ter uitvoering van het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestaties van gebouwen, voor de aanpassing van de huur waarvoor het recht vervalt in de periode van 1 november 2022 tot en met 31 oktober 2023, niet hoger zijn dan het bedrag dat wordt verkregen door de huurprijs te verhogen met driekwart van het verschil tussen de overeenkomstig paragraaf 1 geïndexeerde huurprijs en de huurprijs die verschuldigd is vóór de verjaardag van de huurovereenkomst in de in deze paragraaf bedoelde periode.

§ *1ter*. In afwijking van paragraaf 1 mag de aangepaste huurprijs, indien het gehuurde goed op het moment van de aanvraag tot huurprijsaanpassing over een EPC-certificaat van energieklassen E beschikt in de zin van het besluit van de Waalse regering van 15 mei 2014 ter uitvoering van het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestaties van gebouwen, voor de aanpassing van de huur waarvoor het recht vervalt in de periode van 1 november 2022 tot en met 31 oktober 2023, niet hoger zijn dan het bedrag dat wordt verkregen door de huurprijs te verhogen met de helft van het verschil tussen de overeenkomstig paragraaf 1 geïndexeerde huurprijs en de huurprijs die verschuldigd is vóór de verjaardag van de huurovereenkomst in de in deze paragraaf bedoelde periode.

§ *1quater*. In afwijking van paragraaf 1 mogen, voor de huurprijsaanpassing waarvoor het recht vervalt in de periode van 1 november 2022 tot 31 oktober 2023, de huurprijzen van gehuurde woningen die niet beschikken over een EPC-certificaat in de zin van het besluit van de Waalse Regering van 15 mei 2014 ter uitvoering van het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestaties van gebouwen of die op het ogenblik van de aanvraag tot huurprijsaanpassing beschikken over een EPC-certificaat van energieklassen F of G, niet worden geïndexeerd. ’

Art. 2. § 1. In afwijking van artikel 26, § 1, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst, is de basishuurprijs, indien het gehuurde goed beschikt over een EPC-certificaat van energieklassen D, E, F of G in de zin van het besluit van de Waalse regering van 15 mei 2014 ter uitvoering van het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestaties van gebouwen, vanaf 1 november 2023, de huurprijs aangepast tussen 1 november 2022 en 31 oktober 2023 overeenkomstig artikel 26, §§ *1bis* tot *1quater*, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst en is de basisindex de

gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de maand van de verjaardag die plaatsvindt tussen 1 november 2022 en 31 oktober 2023.

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

Art. 3. De beperking van de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud als bedoeld in artikel 26, §§ *1bis* tot *1quater*, van het decreet van 15 maart 2018 [betreffende] de woninghuurovereenkomst kan worden verlengd met een periode van maximaal één jaar.

[...] ».

B.3.3. Het decreet van 19 oktober 2022 is van toepassing op de woninghuurovereenkomsten in de zin van het decreet van 15 maart 2018 die vóór 1 november 2022 in werking zijn getreden (artikelen 4 en 5 van het decreet van 19 oktober 2022).

B.4. Volgens de parlementaire voorbereiding van het decreet van 19 oktober 2022 is de decreetgever uitgegaan van de vaststelling dat de inflatie buitengewoon is gestegen, stijging die uitgaat van de energieproducten. Hij wijst erop dat « het feit dat de gezondheidsindex is geëvolueerd door de stijging van de prijzen van de energieproducten, tot gevolg heeft dat de gezinnen die hun woning huren, twee keer de stijging van de energiekosten moeten betalen, via een toename van de energiefactuur of –kosten, en via een verhoging van de geïndexeerde huurprijzen » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2022-2023, nr. 1085/1, p. 3). De stellers van het ontwerpdecreet schatten die impact op de huurder op meer dan een dertiende maand extra huur (*ibid.*).

Met de maatregelen om de indexering van de huurprijzen onder bepaalde voorwaarden te beperken en te verbieden, wil de decreetgever de getroffen huurders beschermen en aldus het « evenwicht in de contractuele relaties tussen de verhuurder en de huurder » (*ibid.*) herstellen door het beschermende karakter van het indexeringsmechanisme te behouden. Daartoe is de decreetgever van mening :

« [De] energieklassen van de woning, volgens het energieprestatiecertificaat van de gebouwen (EPB), maakt het mogelijk te anticiperen op het theoretische bedrag van het primaire energieverbruik, alsook op de kosten ervan. De energieprestatie van de gehuurde woning heeft *de facto* een daadwerkelijke weerslag op het theoretische bedrag van de kosten die door de huurder moeten worden gedragen. Het is dus noodzakelijk de mogelijke indexeringsformule aan die realiteit aan te passen » (*ibid.*, p. 4).

Anderzijds wordt in de parlementaire voorbereiding gewezen op een andere nagestreefde doelstelling, die verband houdt met de energieprestatie van de gebouwen, en wordt daarin vermeld dat de beoogde maatregelen « eveneens [passen] in een structureel kader van doelstellingen die door de Waalse Regering worden ondersteund, met name via de ‘stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment’ [Waalse langetermijnstrategie voor renovatie van de gebouwen] » (*ibid.*). Kortom, de decreetgever beoogt erover te waken « de huisvesting van gezinnen te vrijwaren zonder daarbij op onevenredige wijze te raken aan de situatie van de verhuurders » (*ibid.*).

Ten gronde

Wat het eerste middel betreft

B.5. Het eerste middel is afgeleid uit de schending, door de artikelen 1 tot 5 van het decreet van 19 oktober 2022, 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 de federale overheid, en niet het Waalse Gewest, bevoegd om de bestreden bepalingen aan te nemen.

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

« II. Wat het leefmilieu en het waterbeleid betreft :

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

[...]

IV. Wat de huisvesting betreft :

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

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

[...]

VII. Wat het energiebeleid betreft :

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

[...]

h) Het rationeel energieverbruik ».

B.6.2. Krachtens artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 « is alleen de federale overheid bevoegd voor : [...] 3° het prijs- en inkomensbeleid, met uitzondering van de regeling van de prijzen in de aangelegenheden die tot de bevoegdheid van de gewesten en de gemeenschappen behoren, onder voorbehoud van hetgeen bepaald is in artikel 6, § 1, VII, tweede lid, *d)* ».

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

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

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

Luidens de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 zijn de gewesten bevoegd « voor de specifieke regels betreffende de verhuring van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan », met inbegrip van de « specifieke regels voor huurcontracten [...] die kunnen afwijken van het federaal vastgestelde gemeen recht ». De

bijzondere wetgever had de bedoeling om « de totaliteit van de specifieke regelen van de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen van goederen » over te dragen aan de gewesten, waarbij het onder meer gaat om de regels inzake « de verplichtingen en rechten van de verhuurder », « de verplichtingen en rechten van de huurder », « de staat van het verhuurde goed », « de renovatie », « de herstellingen en de uitvoering van bepaalde werken », « de vaststelling van de huurprijs, met inbegrip van de vaststelling van indicatieve prijzen, en de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud », « de vaststelling van kosten en lasten opgelegd aan de huurder » en « de herziening van de huurprijs, van de kosten en van de lasten » (*Parl. St.*, Senaat, 2012-2013, nr. 5-2232/1, pp. 82-84).

B.9. Het indexcijfer van de consumptieprijzen is een economische basisindicator. Indexeringen gebeuren teneinde in de diverse beleidsdomeinen de evolutie van de consumptieprijzen te volgen. Een indexeringsmechanisme kan bijgevolg niet worden beschouwd als een aangelegenheid op zich maar wel als een instrument dat de federale wetgever en de decreetgever, elk wat hem betreft, kunnen hanteren, voor zover zij handelen binnen hun respectieve bevoegdheden. In dat opzicht bevestigt het voormelde artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 dat de gewesten en de gemeenschappen bevoegd zijn voor de regeling van de prijzen in de aangelegenheden die tot hun bevoegdheid behoren (zie ook *Parl. St.*, Senaat, 2012-2013, nr. 5-2232/1, p. 99).

B.10. Het decreet van 19 oktober 2022 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 regeling past in het kader van de gewestelijke bevoegdheid inzake woninghuur, bedoeld in artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Zoals blijkt uit de in B.8 vermelde parlementaire voorbereiding, kunnen de gewesten op grond van die bevoegdheid specifieke regels aannemen betreffende de vaststelling van de huurprijs van voor bewoning bestemde goederen, in het bijzonder betreffende de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud. De gewesten mogen daarbij afwijken van de gemeenrechtelijke regeling inzake de indexering van de huurprijzen, zoals vastgesteld in artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek.

B.11. In de uitoefening van hun bevoegdheden dienen de gewesten evenwel het evenredigheidsbeginsel, dat inherent is aan elke bevoegdheidsuitoefening, in acht te nemen. Zij

moeten derhalve erover waken dat zij de uitoefening van de federale bevoegdheden niet onmogelijk of overdreven moeilijk maken.

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

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

B.13. Het eerste middel is niet gegrond.

Wat het tweede middel betreft

B.14. Het tweede middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De verzoekende partijen verdelen dat middel in acht onderdelen. Het Hof onderzoekt ze achtereenvolgens.

B.15. In tegenstelling tot hetgeen de Waalse Regering aanvoert, wordt in het verzoekschrift wel degelijk geïdentificeerd welke categorieën van personen precies met elkaar moeten worden vergeleken in het kader van de door de verzoekende partijen aangevoerde discriminaties. Uit haar memorie blijkt overigens dat zij het tweede middel goed heeft begrepen en dus een dienstig verweer heeft kunnen voeren. Het tweede middel is bijgevolg ontvankelijk.

B.16. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Dat beginsel verzet er zich overigens tegen dat categorieën van personen, die zich ten aanzien van de betwiste maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.

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

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

B.18. In de eerste plaats voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen, in zoverre zij zijn gebaseerd op het energieprestatiecertificaat, niet op een objectief criterium van onderscheid berusten en dat dat criterium niet pertinent is om de nagestreefde doelstellingen te bereiken (eerste en tweede onderdeel van het middel). Hoewel de vergelijking niet uitdrukkelijk is geformuleerd, blijkt uit de argumenten van de verzoekende partijen dat zij een verschil in behandeling beogen tussen, enerzijds, de verhuurders van een woning met een energieprestatiecertificaat met label D, E, F of G, alsook diegenen die niet over een dergelijk certificaat beschikken, en, anderzijds, de verhuurders van een woning met een beter energieprestatiecertificaat.

B.19.1. Zoals is vermeld in B.2.1 tot B.2.5, worden de energielabels krachtens het decreet van 28 november 2013 door een erkende certificeerder opgesteld op basis van het cijfermatige resultaat dat wordt verkregen door de berekening van de energieprestatie van een woning en op basis van een door de Waalse Regering in het besluit van 15 mei 2014 vastgestelde methode.

B.19.2. De verzoekende partijen bekritisieren in het bijzonder het feit dat het krachtens het besluit van 27 mei 2010 pas sinds 1 juni 2011 verplicht is om over een energieprestatiecertificaat te beschikken. Daaruit zou volgen dat sommige verhuurders nog niet over een energieprestatiecertificaat beschikken.

Rekening houdend met de doelstelling van de decreetgever om op termijn een energieprestatiecertificaat verplicht te stellen voor alle gebouwen, is het niet onredelijk om dat criterium in aanmerking te nemen. De verhuurder die, hoewel hij daartoe niet wettelijk verplicht is, beslist om zijn huurprijs te indexeren gedurende de periode waarin de bestreden maatregelen gelden, heeft eveneens de mogelijkheid om een energieprestatiecertificaat te laten opmaken. Bovendien blijkt niet dat de gemiddelde prijs voor de opmaak van een energieprestatiecertificaat buitensporig zou zijn, of dat het onmogelijk zou zijn om op korte termijn een dergelijk certificaat te verkrijgen.

B.19.3. Uit het voorgaande vloeit voort dat het feit dat een woning al dan niet een energieprestatiecertificaat heeft, en zo ja, het label van dat certificaat, een objectief criterium van onderscheid vormt. De verzoekende partijen stellen overigens de betrouwbaarheid van het energieprestatiecertificaat en het feit dat enkel het theoretische energieverbruik van de woning in aanmerking wordt genomen, in vraag. Die grieven beogen de imperfecties en de berekeningsmethode van het energieprestatiecertificaat. Zij kunnen het voorgaande niet in het geding brengen.

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

Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding vermeld in B.4, beoogt de decreetgever met de bestreden regeling het recht op huisvesting te beschermen van de huurders die in het bijzonder worden getroffen door de hoge inflatie en de stijging van de energieprijzen, die zich na de eerste golven van de COVID-19-pandemie en naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne

hebben voorgedaan. Daarnaast wenst de decreetgever eigenaars ertoe aan te moedigen de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren.

B.21.1. Wat de doelstelling betreft om het recht op huisvesting van de huurders te beschermen, mocht de decreetgever ervan uitgaan dat hoe dichterbij de letter G ligt, hoe hoger de energiekosten in het algemeen zijn. Het energielabel is een maatstaf voor de energiezuinigheid van de woning. Er kan worden aangenomen dat de gevolgen van de stijging van de energieprijzen het grootst zijn voor de huurders van woningen zonder een energieprestatiecertificaat of met een energielabel D, E, F of G, en dat bijgevolg uitsluitend die huurders een beperking van de mogelijkheid tot huurindexering dienen te genieten.

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

De parlementaire voorbereiding van het decreet van 19 oktober 2022 vermeldt dat volgens het Belgische statistiekbureau « de inflatie op basis van de gezondheidsindex een buitengewone stijging van 11,25 % vertoont tussen september 2021 en 2022, hetzij een historisch hoge index die 124,92 punten bedraagt. De abnormale stijging van het inflatiecijfer in 2022 is met name te wijten aan diverse factoren : de socio-economische crisis, de geopolitieke situatie en de oorlog in Oekraïne. Die forse toename van de inflatie gaat uit van de energieproducten. Elektriciteit kost thans 81,3 % meer dan in september 2021 en aardgas is tijdens dezelfde periode 134,9 % duurder geworden. De vooruitzichten van het Planbureau vermelden een Belgische inflatie die gemiddeld 9,4 % bedraagt in 2022 en 6,5 % in 2023. Bijgevolg heeft die inflatie natuurlijk gevolgen voor de stijging van de huurprijzen en de financiële draagkracht van de gezinnen » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2022-2023, nr. 1085/1, p. 3). De decreetgever heeft zich aldus gebaseerd op statistische gegevens die voorhanden waren op het ogenblik van de aanneming van de bestreden regeling. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de door de decreetgever gemaakte beoordeling op een manifeste vergissing zou berusten.

B.21.3. Bovendien heeft de decreetgever met de bestreden regeling snel een antwoord willen bieden op de impact van de buitengewone stijging van de energieprijzen. Hij mocht dus gebruikmaken van categorieën die, noodzakelijkerwijs, de verscheidenheid van toestanden

slechts met een zekere graad van benadering opvangen, door zich te baseren op het reeds bestaande systeem van de energieprestatiecertificaten, dat voor de toepassing van de bestreden bepalingen objectieve onderscheidingscriteria aanreikt. Dat systeem laat immers toe om op eenvoudige wijze en zonder de individuele situatie van elke huurder te onderzoeken, het te verwachten energieverbruik van de huurwoningen met elkaar te vergelijken.

B.22.1. De verzoekende partijen betwisten eveneens dat de bestreden bepalingen pertinent zijn ten aanzien van de doelstelling om eigenaars ertoe aan te zetten de energieprestaties van de huurwoningen te verbeteren. Zij voeren aan dat het binnen de korte termijn waarin de bestreden maatregel gelden, van 1 november 2022 tot en met 31 oktober 2023, in veel gevallen onmogelijk of op zijn minst zeer moeilijk is om dergelijke werkzaamheden uit te voeren.

B.22.2. Volgens de Waalse Regering bestaat het doel van het decreet van 19 oktober 2022 niet zozeer erin een stimulans te geven om snel of onmiddellijk werkzaamheden uit te voeren, als wel een verandering te bewerkstelligen in het gedrag van de eigenaars op middellange en lange termijn.

De bestreden maatregelen moedigen de verhuurders die dat nog niet hebben gedaan immers aan om een energieprestatiecertificaat te laten opmaken voor hun eigendom. Die stap, zelfs al wordt die niet gevolgd door werken die vóór 31 oktober 2023 worden uitgevoerd, is een eerste stap naar een latere verbetering van de energetische prestaties van de betrokken eigendommen, en draagt op zich dus reeds ertoe bij een van de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen te bereiken.

B.22.3. Daarenboven voorziet artikel 2 van het decreet van 19 oktober 2022 vanaf 1 november 2023 in de toepassing van een correctiefactor op de geïndexeerde huurprijs. Daardoor houdt de huurindexering die vanaf die datum kan worden doorgevoerd, zolang de woning geen gunstig energielabel heeft, geen rekening met de stijging van het indexcijfer in de periode tussen 1 november 2022 en 31 oktober 2023. Zodra de verhuurder de nodige renovatiewerken uitvoert en daardoor een gunstig energielabel behaalt, kan hij voor de toekomst alsnog de huurprijs integraal aanpassen aan het indexcijfer, met inbegrip van de stijging ervan tussen 1 november 2022 en 31 oktober 2023. Ook wanneer de energetische renovatie pas een aanvang kan nemen na het verstrijken van de in artikel 1 van het decreet van

19 oktober 2022 bedoelde periode, zullen de betrokken verhuurders er bijgevolg baat bij hebben een dergelijke renovatie uit te voeren.

B.23. Het verschil in behandeling tussen, enerzijds, de verhuurders van een woning met een energieprestatiecertificaat met een energielabel D, E, F of G, alsook diegenen zonder een dergelijk certificaat, en, anderzijds, de verhuurders van een woning met een beter energieprestatiecertificaat berust wel degelijk op een objectief criterium van onderscheid dat pertinent is om de nagestreefde doelstellingen te bereiken.

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

B.24.2. De bestreden bepalingen hebben uitsluitend betrekking op de mogelijkheid voor de betrokken verhuurders om de huurprijs te indexeren. Zij raken niet aan de nominale waarde van de huurprijs, al dan niet reeds aangepast aan eerdere indexeringen, die integraal verschuldigd blijft door de huurder. Daarenboven is het verbod op huurindexering, zoals bepaald in artikel 1 van het decreet van 19 oktober 2022, slechts van toepassing in de periode van 1 november 2022 tot en met 31 oktober 2023. Dat verbod is evenredig met de mate van energiezuinigheid van de woning, aangezien in die periode uitsluitend verhuurders van een woning met een energielabel F of G zijn uitgesloten van de mogelijkheid tot huurindexering, en verhuurders van een woning met een energielabel D of E de huurprijs nog steeds voor respectievelijk driekwart of de helft hebben mogen indexeren. Vanaf 1 november 2023 kunnen, krachtens artikel 2 van het decreet van 19 oktober 2022, alle verhuurders opnieuw de huurprijs indexeren, zij het met toepassing van een correctiefactor, die eveneens evenredig is met de mate van energiezuinigheid van de woning. Tot slot zijn de verhuurders van de meest energiezuinige woningen, namelijk de woningen met een energielabel A++, A+, A, B of C, aan geen enkele beperking onderworpen wat de mogelijkheid tot huurindexering betreft.

B.24.3. De verhuurders die energiebesparende werkzaamheden uitvoeren aan de huurwoning, doen daarmee bovendien de waarde van hun eigendom toenemen.

B.24.4. De verhuurders die bij de inwerkingtreding van de bestreden bepalingen nog niet over een energieprestatiecertificaat beschikten, kunnen ten slotte steeds een

energieprestatiecertificaat laten opmaken door een erkende certificeerder. Het blijkt niet dat de gemiddelde prijs voor de opmaak van een energieprestatiecertificaat buitensporig zou zijn, of dat het onmogelijk zou zijn om op korte termijn een dergelijk certificaat te verkrijgen. Een energieprestatiecertificaat is tien jaar geldig (artikel 30, § 5, van het decreet van 28 november 2013) en bevat aanbevelingen voor een kosteneffectieve verbetering van de energieprestatie van het gebouw (artikel 30, § 2, 3°, van hetzelfde decreet), 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 juni 2011, doet daaraan geen afbreuk.

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

B.25. De eerst twee onderdelen van het tweede middel zijn niet gegrond.

B.26. In de tweede plaats betogen de verzoekende partijen dat het decreet van 19 oktober 2022 onverantwoorde verschillen in behandeling creëert tussen verschillende categorieën van huurders, aangezien geen rekening wordt gehouden met hun statuut en hun werkelijke financiële middelen. De bestreden bepalingen behandelen immers alle huurders gelijk, zonder ermee rekening te houden in welke mate zij daadwerkelijk door de stijging van de energieprijzen worden getroffen. In het bijzonder maken de bestreden bepalingen geen onderscheid naargelang de huurder werkelijke of forfaitaire lasten verschuldigd is, dan wel naargelang de omvang van de bestaansmiddelen van de huurder (derde onderdeel van het tweede middel).

B.27. Het is redelijk verantwoord dat de bestreden regeling geen uitzondering bevat voor het geval dat de stijging van de energieprijzen slechts een beperkte impact heeft op de financiële situatie van de huurder, meer bepaald omdat de huurder forfaitaire lasten verschuldigd is voor zijn energieverbruik, een relatief hoog inkomen heeft of een automatische indexering van het inkomen geniet. Het kan de decreetgever te dezen niet worden verweten dat hij geen rekening

heeft gehouden met de bijzonderheden van elk gegeven geval, des te meer gelet op het gegeven dat hij met de bestreden regeling snel een antwoord heeft willen bieden op de impact van de buitengewone stijging van de energieprijzen. De decreetgever mocht daarom opteren voor een regeling waarbij het niet noodzakelijk is de individuele financiële situatie van elke huurder te onderzoeken. In geval van forfaitaire kosten en lasten bepaalt artikel 58, § 3, van het decreet van 15 maart 2018 overigens dat « iedere partij [...] te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten [kan] vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten ». Daarenboven is de financiële situatie van de huurder in elk geval niet relevant ten aanzien van de doelstelling om eigenaars aan te moedigen de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren.

B.28. Het derde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.29. In de derde plaats doen de verzoekende partijen gelden dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling instellen tussen huurders en verhuurders. De verzoekende partijen zijn van mening dat niet alleen de huurders, maar ook de verhuurders last hebben van de stijging van de inflatie en de energieprijzen (vierde onderdeel van het tweede middel).

B.30. Ten aanzien van de door de decreetgever nagestreefde doelstelling om de eigenaars ertoe aan te moedigen de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren, is het onderscheid tussen de huurders en de verhuurders pertinent, aangezien die laatsten beter in staat zijn om de nodige werken ter verbetering van de energetische prestaties van hun eigendommen uit te voeren.

Bovendien doen de verhuurders die energiebesparende werkzaamheden uitvoeren aan de huurwoning, daarmee de waarde van hun eigendom toenemen. Daarnaast is het mogelijk dat de verhuurder de kostprijs van de energiebesparende maatregelen deels kan compenseren door een beroep te doen op de eventuele steunmaatregelen waarin het Waalse Gewest heeft voorzien.

Tot slot hebben de bestreden maatregelen, om de in B.24.1 en B.24.5 vermelde redenen, geen onevenredige gevolgen voor de betrokken verhuurders. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de decreetgever naar aanleiding van de stijging van de inflatie en van de

energiekosten niet heeft voorzien in toereikende steunmaatregelen ten aanzien van de verhuurders, kunnen hun grieven overigens niet worden toegeschreven aan de bestreden bepalingen.

B.31. Het vierde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.32. In de vierde plaats voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen een verschil in behandeling in het leven roepen onder verhuurders, naargelang zij een eengezinswoning dan wel een appartement verhuren. Voor de verhuurders van een appartement zou het aanzienlijk moeilijker zijn om een gunstig energielabel te behalen, aangezien voor de uitvoering van verschillende energiebesparende werkzaamheden een beslissing noodzakelijk zou zijn van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, genomen bij tweederdemeerderheid van de stemmen (vijfde onderdeel van het tweede middel).

B.33. Het kan de decreetgever te dezen niet worden verweten dat hij geen rekening heeft gehouden met de bijzonderheden van elk gegeven geval, des te meer daar hij met de bestreden regeling snel een antwoord heeft willen bieden op de impact van de buitengewone stijging van de energieprijzen.

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

B.34. Het is bijgevolg redelijk verantwoord dat de bestreden regeling geen uitzondering bevat ten aanzien van de verhuurders van een appartement dat deel uitmaakt van een mede-eigendom.

B.35. Het vijfde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.36. In de vijfde plaats betogen de verzoekende partijen dat de bestreden maatregelen een onverantwoorde gelijke behandeling instellen van de eigenaars zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met de datum waarop hun energieprestatiecertificaat werd opgemaakt. Door die datum varieert de energieprestatie van de gebouwen echter aanzienlijk, aangezien het protocol voor het opstellen van het voormelde certificaat regelmatig wordt herzien (zesde onderdeel van het tweede middel).

B.37. De voormelde grief komt erop neer dat de objectiviteit en de betrouwbaarheid van het criterium inzake het energieprestatiecertificaat opnieuw in het geding wordt gebracht. Om de in B.19.3 uiteengezette redenen is die kritiek niet gegrond.

Voor het overige belet niets de verhuurder die meent dat zijn energieprestatiecertificaat zou kunnen worden verbeterd louter door de wijziging van het protocol voor de opmaak ervan, om een nieuw energieprestatiecertificaat te laten opstellen. Zoals reeds werd vermeld, blijkt dienaangaande niet dat de gemiddelde prijs voor de opmaak van een energieprestatiecertificaat buitensporig zou zijn, of dat het onmogelijk zou zijn om op korte termijn een dergelijk certificaat te verkrijgen.

B.38. Het zesde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.39. In de zesde plaats voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden maatregelen een onverantwoord verschil in behandeling instellen tussen de verhuurders wier huurovereenkomst in werking is getreden vóór 1 november 2022 en de verhuurders wier huurovereenkomst vanaf die datum in werking is getreden, in zoverre de verhuurders van de tweede categorie, ingeval de maatregelen tot beperking en verbod van de indexering van de huurprijzen worden verlengd overeenkomstig artikel 3 van het decreet van 19 oktober 2022, zouden worden bevoordeeld ten opzichte van de verhuurders van de eerste categorie (zevende onderdeel van het tweede middel).

B.40. Artikel 3 van het decreet van 19 oktober 2022 bepaalt dat de « beperking van de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud als bedoeld in artikel 26, §§ 1bis tot 1quater, van het decreet van 15 maart 2018 [betreffende] de

woninghuurovereenkomst kan worden verlengd met een periode van maximaal één jaar ». Op 1 november 2023 heeft de decreetgever niet geopteerd voor de verlenging. Uit dat gebrek aan optreden blijkt dat de betwiste maatregelen tot beperking en verbod van de indexering van de huurprijzen definitief buiten werking zijn getreden, met uitzondering van de maatregel met betrekking tot de berekening van de basishuurprijs (artikel 2 van het decreet van 19 oktober 2022).

B.41. Uit hetgeen in B.40 is vermeld, volgt dat het door de verzoekende partijen aangeklaagde verschil in behandeling niet bestaat.

B.42. Het zevende onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.43. In de zevende plaats betogen de verzoekende partijen dat de bestreden maatregelen een onverantwoord verschil in behandeling instellen tussen de verhuurders van een goed met een energieprestatiecertificaat met een energielabel F of G en de eigenaars wier goed niet werd gecertificeerd gedurende de periode waarin de maatregel gold, en dat ongeacht de oorzaak voor die ontstentenis (achtste onderdeel van het tweede middel).

B.44.1. In artikel 2 van het decreet van 19 oktober 2022, dat betrekking heeft op de berekening van de basishuurprijs vanaf 1 november 2023 voor de gehuurde goederen met een energieprestatiecertificaat met een energielabel D, E, F of G, wordt vermeld dat de basishuurprijs samenhangt met de toepassing van « artikel 26, §§ 1bis tot 1quater, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst », en bijgevolg zo moet worden begrepen dat het onlosmakelijk met die bepalingen verbonden is. Bijgevolg, en in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen betogen, moet artikel 2 van het decreet van 19 oktober 2022 zo worden geïnterpreteerd dat het eveneens van toepassing is op de woningen die niet over een energieprestatiecertificaat beschikken.

B.44.2. Uit hetgeen in B.44.1 is vermeld, volgt dat de verzoekende partijen geen verschil in behandeling beogen, maar wel een gelijke behandeling van de verhuurders van een goed met een energieprestatiecertificaat met een energielabel F of G en de eigenaars wier goed niet werd gecertificeerd gedurende de periode dat de maatregel gold.

B.45.1. Rekening houdend met de nagestreefde doelstellingen en met het objectieve en pertinente criterium dat het energieprestatiecertificaat vormt, en om de in het eerste en het tweede onderdeel van het tweede middel (B.18 tot B.24.5) uiteengezette redenen, vermocht de decreetgever redelijkerwijs ervoor te kiezen de verhuurders wier goed niet over een certificaat beschikt, op dezelfde wijze te behandelen als de verhuurders van woningen die over een certificaat met energielabel F of G beschikken. Bovendien brengt de gelijke behandeling geen onevenredige gevolgen teweeg voor de verhuurders die niet over een certificaat beschikken, terwijl zij de toepasselijke wetgeving naleven. Zoals vermeld in B.19.2, heeft de verhuurder die, hoewel hij daartoe niet wettelijk verplicht is, beslist om zijn huurprijs te indexeren gedurende de periode waarin de bestreden maatregelen gelden, immers de mogelijkheid om een energieprestatiecertificaat te laten opmaken, en blijkt niet dat de gemiddelde prijs voor de opmaak van een energieprestatiecertificaat buitensporig zou zijn, of dat het onmogelijk zou zijn om een dergelijk certificaat op korte termijn te verkrijgen.

B.45.2. Voor het overige berust de kritiek van de verzoekende partijen dat de eigenaars die hun verplichting tot certificering niet hebben nageleefd, zouden worden bevoordeeld, op een verkeerde premisse. Aangezien de woning zonder certificaat wordt gelijkgesteld met de woning die over een certificaat met label F of G beschikt, is geen enkele gunstige behandeling daarop van toepassing, omdat de indexering van de huurprijzen van die woningen verboden is gedurende de periode waarin de maatregel geldt. Hoe dan ook wordt het niet-nakomen van de verplichting om over een energieprestatiecertificaat te beschikken, reeds gesanctioneerd, overeenkomstig titel 6 van het decreet van 28 november 2013.

B.46. Rekening houdend met hetgeen in B.44.1 is vermeld, is het achtste onderdeel van het tweede middel niet gegrond.

Wat het derde middel betreft

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. Het vertrouwensbeginsel is nauw verbonden met het door de verzoekende partijen aangevoerde rechtszekerheidsbeginsel, dat de decreetgever verbiedt om zonder objectieve en

redelijke verantwoording afbreuk te doen aan het belang van de rechtsonderhorigen om in staat te zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen te voorzien.

B.49. Ten eerste voeren de verzoekende partijen aan dat sommige verhuurders bij de inwerkingtreding van het decreet van 19 oktober 2022 nog niet verplicht waren over een energieprestatiecertificaat te beschikken. De verplichting om een energieprestatiecertificaat voor te leggen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst geldt immers pas sinds 1 juni 2011 (zie artikel 3 van het besluit van 27 mei 2010). Ook voor zulke verhuurders wordt de mogelijkheid tot huurindexering beperkt, hoewel zij volgens de verzoekende partijen rechtmatig erop konden vertrouwen dat het gebrek aan energieprestatiecertificaat voor hen geen nadelige gevolgen met zich zou meebrengen (eerste onderdeel van het derde middel).

B.50.1. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie verzet er zich niet tegen dat de decreetgever afziet van zijn oorspronkelijke doelstellingen om er andere na te streven. Dat beginsel is niet geschonden om de enkele reden dat een nieuwe maatregel de berekeningen in de war stuurt van degenen die op het behoud van het vroegere beleid hadden gerekend. In het algemeen moet de overheid haar beleid kunnen aanpassen aan de wisselende vereisten van het algemeen belang.

B.50.2. De omstandigheid dat sommige verhuurders niet wettelijk ertoe verplicht zouden zijn over een energieprestatiecertificaat te beschikken, belet de decreetgever niet om een maatregel te nemen waarvan het toepassingsgebied afhangt van het al dan niet voorhanden zijn van een dergelijk certificaat en van het daarop vermelde energielabel. Het staat de betrokken verhuurders vrij om alsnog een energieprestatiecertificaat te laten opmaken. Zoals is vermeld in B.19.2, blijkt niet dat de gemiddelde prijs voor de opmaak van een energieprestatiecertificaat buitensporig zou zijn, of dat het onmogelijk zou zijn om op korte termijn een dergelijk certificaat te verkrijgen.

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

B.52.1. De verzoekende partijen voeren ten tweede aan dat de bestreden bepalingen een identieke behandeling in het leven roepen van, enerzijds, de verhuurders die de huurovereenkomst zijn aangegaan vóór 1 juni 2011 en daardoor niet verplicht waren over een energieprestatiecertificaat te beschikken, en, anderzijds, de verhuurders die de

huurovereenkomst zijn aangegaan na die datum, maar – in strijd met de in B.2.2 vermelde bepalingen – toch geen energieprestatiecertificaat hebben laten opstellen (tweede onderdeel van het derde middel).

B.52.2. 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 vermelde parlementaire voorbereiding, zodat de decreetgever de twee categorieën van verhuurders niet op verschillende wijze moest behandelen.

B.53. Het tweede onderdeel van het derde middel is niet gegrond.

B.54. Ten derde voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepalingen afwijken van de termijnen waarbinnen de eigenaars van een woning in het Waalse Gewest aan bepaalde energieprestatievereisten dienen te voldoen. Zij beklemtonen dat de bestreden maatregelen met name in strijd zijn met de « stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment » (Waalse langetermijnstrategie voor renovatie van de gebouwen). In het licht daarvan zouden eigenaars rechtmatig erop hebben kunnen vertrouwen dat zij over een langere termijn beschikten om de energieprestatie van de woning te verbeteren (derde onderdeel van het derde middel).

B.55.1. Op 12 november 2020 heeft de Waalse Regering de « stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment » (hierna: de « stratégie wallonne ») goedgekeurd. Die strategie past in het kader van de verplichting voor de lidstaten van de Europese Unie om een langetermijnstrategie voor renovatie van de gebouwen te ontwikkelen en bij te werken overeenkomstig artikel 1, punt 2), van de richtlijn (EU) 2018/844 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 « tot wijziging van Richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen en Richtlijn 2012/27/EU betreffende energie-efficiëntie ».

De « stratégie wallonne » bevat een reeks verbintenissen en stappen om, wat de voor bewoning bestemde onroerende goederen betreft, « tegen 2050 gemiddeld naar het

koolstofvrije EPC-label A te streven voor het gehele woningbestand en in de eerste plaats een grondige renovatie van de slechtst presterende woningen te beogen, waarbij tegelijk wordt gewaarborgd dat elk renovatieproject deel uitmaakt van een algemene reflectie die coherent is met de doelstellingen van het gewest, gestructureerd in het stappenplan voor implementatie van de renovatiestrategie » (« stratégie wallonne », p. 4). Voor het overige wordt vermeld dat er « verplichtingen worden ingevoerd om de energiestatistiek van de gebouwen te verbeteren op scharniermomenten in de levensduur ervan (aankoop/verkoop, verandering van huurder, schenkingen/erfenissen, andere renovatiewerken) waarbij tegelijk wordt gewaarborgd dat die maatregelen de toegang tot de eigendom niet beperken en het woonaanbod niet verminderen » (*ibid.*, p. 5).

B.55.2. Op 4 april 2019 heeft de Waalse Regering eveneens het « Plan Air Climat Énergie à l'horizon 2030 (Lucht-Klimaat-Energieplan tegen 2030) » (hierna : het PACE) aangenomen dat later werd gewijzigd en op 21 maart 2023 definitief werd goedgekeurd. Dat plan vormt de basis voor de Waalse bijdrage aan het bijgewerkte nationaal energie-klimaatplan in het kader van de verplichting voor de lidstaten van de Europese Unie om uiterlijk op 31 december 2019 een geïntegreerd nationaal energie- en klimaatplan in te dienen bij de Europese Commissie, overeenkomstig artikel 3 van de verordening (EU) 2018/1999 van het Europees Parlement en de Raad van 11 december 2018 « inzake de *governance* van de energie-unie en van de klimaatactie, tot wijziging van Verordeningen (EG) nr. 663/2009 en (EG) nr. 715/2009 van het Europees Parlement en de Raad, Richtlijnen 94/22/EG, 98/70/EG, 2009/31/EG, 2009/73/EG, 2010/31/EU, 2012/27/EU en 2013/30/EU van het Europees Parlement en de Raad, Richtlijnen 2009/119/EG en (EU) 2015/652 van de Raad, en tot intrekking van Verordening (EU) nr. 525/2013 van het Europees Parlement en de Raad ».

Het PACE maakt, net als de « stratégie wallonne », gewag van maatregelen met het oog op koolstofuitstootvermindering « teneinde tegen 2050 naar het EPC-label A te streven » (PACE, p. 83). Meer specifiek preciseert het PACE het volgende :

« Bijgevolg moeten de goederen die voor het eerst door de eigenaar ervan te huur worden aangeboden (naar schatting : ongeveer 3 000/jaar voor alle labels samen) :

- vanaf 01/01/2025 minstens label F hebben;
- vanaf 01/01/2028 minstens label E hebben;
- vanaf 01/01/2031 minstens label D hebben;
- vanaf 01/01/2034 minstens label C hebben.

Voor de goederen die reeds te huur worden aangeboden en in geval van wijziging van huurder (naar schatting : ongeveer 39 000/jaar voor alle labels samen) wordt :

- vanaf 01/01/2027 het minimumniveau F vereist;
- vanaf 01/01/2030 het minimumniveau E vereist;
- vanaf 01/01/2033 het minimumniveau D vereist;
- vanaf 01/01/2036 het minimumniveau C vereist » (PACE, pp. 85-86).

B.56. Dergelijke plannen en een dergelijke strategie konden bij de verzoekende partijen niet de rechtmatige verwachting wekken dat op korte termijn geen maatregelen zouden worden genomen om de verhuurders van weinig energiezuinige woningen ertoe aan te zetten energiebesparende werkzaamheden uit te voeren. Hoewel de « stratégie wallonne » werd opgenomen in titel 2/1 van het decreet van 28 november 2013, gaat het om een in wezen toekomstgericht document, waarin slechts een aantal bijkomende maatregelen inzake energie en klimaat worden aangekondigd die de Waalse Regering voornemens is uit te vaardigen. Hetzelfde geldt voor het PACE. Het staat aan de Waalse Regering en in voorkomend geval aan de decreetgever om die maatregelen al dan niet te formaliseren in regelgeving en om daarvan de modaliteiten en het tijdsverloop te bepalen. De verzoekende partijen kunnen bijgevolg geen rechten ontleen aan de voormelde documenten. Overigens verschilt het decreet van 19 oktober 2022 van de in B.55.1 en B.55.2 vermelde toekomstgerichte maatregelen, die geen verband houden met de mogelijkheid tot huurindexering.

B.57. Voor het overige mocht de decreetgever van oordeel zijn dat het, mede in het licht van de in de « stratégie wallonne » en het PACE geformuleerde doelstellingen, noodzakelijk was om in het bijzonder de eigenaars-verhuurders nu reeds ertoe aan te zetten energiebesparende werkzaamheden uit te voeren.

B.58. Het derde onderdeel van het derde middel is niet gegrond.

Wat het vierde middel betreft

B.59. Het vierde middel is afgeleid uit de schending van artikel 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens (hierna : het Eerste Aanvullend Protocol). De verzoekende partijen

voeren aan dat de bestreden bepalingen een inmenging vormen in het recht op het ongestoord genot van eigendom van de verhuurders van een woning zonder energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat met energielabel D, E, F of G. Volgens de verzoekende partijen wordt die inmenging niet verantwoord door een vereiste van algemeen belang.

B.60.1. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

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

Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bepaalt :

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

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

B.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 die grondwetsbepaling, 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 verstoring van het genot van de eigendom (eerste alinea, eerste zin) en elke regeling van het gebruik van de 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, beoogt de decreetgever met de bestreden regeling de huurders van weinig energiezuinige woningen te beschermen. De parlementaire voorbereiding verwijst naar de hoge inflatie en naar de stijging van de energieprijzen, die zich na de eerste golven van de COVID-19-pandemie en naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne hebben voorgedaan.

In dat verband mocht de decreetgever van oordeel zijn dat het nadeel dat de verhuurders lijden door de beperking van de mogelijkheid tot huurindexering, niet opweegt tegen het voordeel daarvan voor de huurders. Blijkens de voormelde parlementaire voorbereiding bevinden huurders zich, in het algemeen, in een meer precaire financiële situatie dan verhuurders, en heeft de stijging van de inflatie en van de energieprijzen met name voor de huurders ingrijpende gevolgen : niet alleen leidt de hoge inflatie tot een aanzienlijke verhoging van de geïndexeerde huurprijzen, de stijging van de energieprijzen heeft daarenboven ook hogere energiekosten tot gevolg voor de huurders, in het bijzonder voor de huurders van een woning die veel energie verbruikt. Aldus ging het volgens de decreetgever erom een antwoord te bieden op « de abnormale inflatie van de prijzen van de energieproducten » die « tot gevolg heeft dat de gezinnen die hun woning huren, twee keer de stijging van de energiekosten moeten betalen, via een toename van de energiefactuur of –kosten, en via een verhoging van de geïndexeerde huurprijzen », hetgeen « de gezinnen en hun draagkracht om de huur te betalen, in het gedrang [kan brengen] » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2022-2023, nr. 1085/1, p. 3). De verzoekende partijen tonen niet aan dat die beoordeling door de decreetgever onredelijk zou zijn.

B.61.2. De decreetgever wenste daarnaast eigenaars aan te moedigen de energetische prestaties van de huurwoningen te verbeteren. Mede in het licht van de door het Waalse Gewest vooropgestelde klimaatdoelstellingen, zoals onder meer opgenomen in de « stratégie wallonne » en het PACE, kan de noodzaak om de energie-efficiëntie van het woningpatrimonium te verzekeren daarom verantwoord worden dat de decreetgever specifieke inspanningen verwacht van de verhuurders van weinig energiezuinige woningen.

B.62. De bestreden bepalingen vertonen bijgevolg een billijk evenwicht tussen de daarmee nagestreefde vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom van de betrokken verhuurders.

Het vierde middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

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