

DE VLAAMSE MINISTER VAN ECONOMIE, INNOVATIE, WERK, SOCIALE ECONOMIE EN LANDBOUW

MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: indiening memorie bij het Grondwettelijk Hof

Samenvatting

Door het nationaal syndicaat van eigenaars en mede-eigenaars is bij het Grondwettelijk Hof een beroep tot vernietiging van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot regeling van de beperking van de indexering van de handelshuur.

Gezien ook in Vlaanderen wordt onderzocht hoe een beperking van de indexering van de handelshuur kan aangewend worden als hefboom om handelspannen te verduurzamen op energetisch vlak, wordt een memorie ingediend om de visie te verdedigen dat het Vlaamse Gewest hieromtrent regelgevend kan optreden.

1. HISTORIEK EN SITUERING

Naar aanleiding van de energiecrisis werden denkpistes geopperd om de indexatiemogelijkheden voor handelshuurprijzen te koppelen aan de energieprestaties van de handelspannen. De indexatie van handelshuurprijzen is evenwel niet geregeld in de handelshuurwetgeving. Er is een met andere woorden een grote contractuele vrijheid voor de huurders en verhuurders om dit overeen te komen, rekening houdend met het Burgerlijk Wetboek.

Momenteel wordt onderzocht hoe via een decretaal initiatief het mechanisme van huurindexering kan aangewend worden om de handelspannen te verduurzamen op energetisch vlak.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft op 15 december 2022 een ordonnantie aangenomen tot regeling van de beperking van de indexering van de handelshuurprijzen. Deze ordonnantie wordt voor het Grondwettelijk Hof aangevochten door het syndicaat van eigenaars en mede-eigenaars. Het eerste middel van het beroepschrift betreft de bevoegdheidsverdeling tussen de federale overheid en de gewesten. Hoewel deze ordonnantie niet model zal staan voor een decretale regeling in Vlaanderen,

heeft Vlaanderen wel een belang bij deze discussie over de bevoegdheidsverdeling. Vlaanderen kan enkel een decretaal initiatief nemen met betrekking tot handelshuur als de gewesten er ook bevoegd voor zijn.

2. INHOUD

Het bovenvermelde beroepschrift gaat in het eerste deel (eerste middel) in op de bevoegdheidsverdeling tussen de federale wetgever en de regionale wetgevers waarbij een schending van artikel 39 van de Grondwet wordt opgeworpen.

Dat artikel luidt:

“De wet draagt aan de gewestelijke organen welke zij opricht en welke samengesteld zijn uit verkozen mandatarissen de bevoegdheid op om de aangelegenheden te regelen welke zij aanduidt met uitsluiting van die bedoeld in de artikelen 30 en 127 tot 129 en dit binnen het gebied en op de wijze die zij bepaalt. Deze wet moet worden aangenomen met de meerderheid bepaald in artikel 4, laatste lid.”

Onder “uitsluiting van de bevoegdheden bedoeld in de artikelen 30 en 127 tot 129” wordt verstaan dat de daarin opgesomde bevoegdheden nooit met een bijzondere wet zullen kunnen overgedragen worden aan de gewesten. Artikel 30 gaat over de vrijheid van het taalgebruik in België. De artikelen 127, 128 en 129 gaan over de bevoegdheden van de gemeenschappen.

De “aangelegenheden (...) welke zij aanduidt” impliceert een oplistijng van bevoegdheden.

Art. 35 van de Grondwet stipuleert dat de federale overheid slechts bevoegd is voor de aangelegenheden die de Grondwet en de wetten, krachtens de Grondwet zelf uitgevaardigd, haar uitdrukkelijk toekennen. Dit artikel impliceert dat de restbevoegdheden – de bevoegdheden die niet conform artikel 35 zijn toegekend aan de federale overheid – aan de gewesten toekomen. De uitdrukkelijke toekenning is evenwel nooit uitgevoerd waardoor artikel 35 en artikel 39 conflicteren.

Vandaag is de federale overheid nog steeds bevoegd voor het (overgrote deel) van het Burgerlijk recht, met inbegrip van het contracten- en overeenkomstenrecht. Volgens het beroepschrift houdt dit ook de bevoegdheid in van te waken over het evenwicht tussen contracterende partijen, zoals huurders en verhuurders.

Artikel 6 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot Hervorming der Instellingen, voor het laatst gewijzigd in het vooruitzicht van de 6^{de} staatshervorming, heeft de bevoegdheid gegeven aan de gewesten inzake alle huurwetgevingen, dus ook de handelshuurwet. De handelshuurwet voorziet geen indexatie. Dat betekent dat er alleen indexatie mogelijk is als de huurovereenkomst een indexatiebeding bevat. Bij gebrek aan contractuele regeling van wanneer en met hoeveel mag geïndexeerd worden, geldt artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. Er mag contractueel van afgeweken worden. De bepaling is slechts in die mate “dwingend” dat er niet vaker of sneller mag geïndexeerd worden dan het artikel voorziet of met een hoger bedrag dan wat de wettelijke formule oplevert.

Het beroepschrift haalt aan dat het destijds de bedoeling was van de wetgever om het evenwicht tussen de belangen van de huurder en van de verhuurder te bewaren. Rekening houdend met de bevoegdheid van de federale overheid inzake contracten- en overeenkomstenrecht, met inbegrip van het evenwicht tussen contracterende partijen, zou dit betekenen dat de gewesten niet gevoegd zijn om te sleutelen aan de indexeringsformule van artikel 1728bis, aangezien de formule zoals ingevoerd door de bestreden Brusselse Ordonnantie leidt tot een verschuiving van de last van stijgende huurprijzen van de huurder naar de verhuurder, en dat zelfs voor lopende contracten, zelfs al is het maar voor een bepaalde duur. De vraag is of een dergelijke verschuiving van de last van de huurder naar de verhuurder ook een schending zou uitmaken mocht het niet voor een bepaalde duur zijn en

niet retroactief ingevoerd worden, maar enkel voor nieuwe contracten.

Voor die juridische discussie is een tussenkomst bij het Grondwettelijk Hof van belang.

3. VERDER TRAJECT

De kennisgeving door het Grondwettelijk Hof aan de Vlaamse Regering vermeldt een termijn van 45 dagen vanaf de datum van ontvangst van de kennisgeving. Die kennisgeving is op 21 juni 2023 ontvangen door de Kanselarij. De memorie zou daarom ten laatste op vrijdag 4 augustus 2023 aangetekend verstuurd moeten worden. Advocatenkantoor Stibbe, Loksumstraat 25 te 1000 Brussel werd aangesteld om in voorliggende procedure namens de Vlaamse Regering een memorie in te dienen.

De Vlaamse minister van economie, innovatie, werk, sociale economie en landbouw

Jo BROUNS