



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 105/2026
van 17 september 2026
Rolnummer : 8569**

In zake : het beroep tot vernietiging van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 10 april 2025 « tot vaststelling van de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen », ingesteld door de vzw « Beroepsvereniging van de Vastgoedsector » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Pierre Nihoul en Joséphine Moerman, en de rechters Thierry Giet, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Danny Pieters en Magali Plovie, bijgestaan door griffier Nicolas Dupont, 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 23 oktober 2025 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 24 oktober 2025, is beroep tot vernietiging van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 10 april 2025 « tot vaststelling van de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 30 april 2025) ingesteld door de vzw « Beroepsvereniging van de Vastgoedsector », de vzw « Embuild », de vzw « Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen », de vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat », de vzw « Federia », Arnaud Delarue en Christophe De Fouras, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. François Tulkens en mr. Zoé Lejeune, advocaten bij de balie te Brussel.

Memories en memories van wederantwoord zijn ingediend door :

- de vzw « Loyers Négociés », de vzw « Brusselse Bond voor het Recht op Wonen », de vzw « Huurdersbond », de vzw « Les Equipes Populaires », de vzw « Habiter Bruxelles », het Algemeen Christelijk Vakverbond van België, de vzw « Fédération Bruxelloise Unie pour le

Logement », de vzw « Inter-Environnement Bruxelles », de vzw « Fédération des Services Sociaux » en de vzw « Badala », bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Véronique van der Plancke, mr. Germain Haumont en mr. Inca Boonstra, advocaten bij de balie te Brussel (tussenkomen partijen);

- de voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Michel Kaiser en mr. Pierre Bellemans, advocaten bij de balie te Brussel;

- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Clémentine Caillet en mr. Baptiste Appaerts, advocaten bij de balie te Brussel.

De verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend.

Bij beschikking van 20 mei 2026 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Michel Pâques en Yasmine Kherbache 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 verzoekende partijen om te worden gehoord, heeft het Hof bij beschikking van 3 juni 2026 de dag van de terechtzitting bepaald op 1 juli 2026.

Op de openbare terechtzitting van 1 juli 2026 :

- zijn verschenen :
 - . mr. François Tulkens en mr. Zoé Lejeune, voor de verzoekende partijen;
 - . mr. Véronique van der Plancke en mr. Inca Boonstra, voor de tussenkomen partijen;
 - . mr. Michel Kaiser en mr. Pierre Bellemans, voor de voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement;
 - . mr. Clémentine Caillet, voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers Michel Pâques en Yasmine Kherbache verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

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

II. In rechte

- A -

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

A.1.1. De verzoekende partijen vorderen de vernietiging van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 10 april 2025 « tot vaststelling van de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen » (hierna, respectievelijk : de ordonnantie van 10 april 2025 en de ordonnantie van 28 oktober 2021). Die artikelen 8 tot 13 verbieden verhuurders om buitensporige huurprijzen voor te stellen en roepen een vordering tot herziening van een buitensporige huurprijs in het leven, die voor de rechter moet worden ingesteld. Het buitensporige karakter van de huurprijs wordt vastgesteld op basis van een indicatief rooster van de huurprijzen dat wordt opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. De inwerkingtreding van de voormelde artikelen 8 tot 13 was oorspronkelijk uitgesteld tot een datum die door die laatste moest worden vastgesteld. Destijds was de ordonnantiegever van mening dat het bestaande rooster onvoldoende waarborgen bood om de onmiddellijke toepassing van het dwingend verbod van buitensporige huurprijzen mogelijk te maken. Hij wilde dat de Regering het indicatief rooster van de huurprijzen eerst actualiseerde. De verzoekende partijen betwisten niet rechtstreeks de grondwettigheid van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021, maar veeleer de beslissing om ze in werking te laten treden, ondanks de blijvende gebreken van dat rooster.

A.1.2. De verzoekende partijen voeren aan dat de ordonnantie van 10 april 2025, in zoverre zij de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 in werking laat treden, geen loutere technische maatregel is. Zij geeft integendeel de bedoeling van de ordonnantiegever weer om opnieuw wetgevend op te treden wat de regeling van buitensporige huurprijzen betreft.

De verzoekende partijen zouden het middel dat zij in hun beroep opwerpen, niet rechtstreeks hebben kunnen richten tegen de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021, aangezien de inwerkingtreding van die bepalingen afhankelijk was gesteld van het aannemen van een nieuw indicatief rooster van de huurprijzen. Indien het Hof zou oordelen dat nooit een beroep tot vernietiging kan worden ingesteld tegen een wetsbepaling die zich ertoe beperkt de datum van inwerkingtreding van een andere bepaling van dezelfde aard vast te stellen, zou aan de verzoekende partijen *de facto* elke mogelijkheid worden ontzegd om de grondwettigheid in het geding te brengen van de tenuitvoerlegging van een dwingend mechanisme dat buitensporige huurprijzen verbiedt en op een inadequaat indicatief rooster van de huurprijzen is gebaseerd. Bijgevolg is het beroep tot vernietiging *ratione temporis* ontvankelijk.

A.2.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat de verzoekende partijen niet doen blijken van een belang bij hun beroep.

Alle opgeworpen grieven hebben betrekking op hetzij de ordonnantie van 28 oktober 2021, hetzij de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 juni 2022 « tot wijziging van de bijlagen bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen » en van 6 oktober 2022 « tot wijziging van het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen zoals gewijzigd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 juni 2022 » (hierna, respectievelijk : het besluit van 30 juni 2022 en het besluit van 6 oktober 2022). De ordonnantie van 10 april 2025 berokkent de verzoekende partijen bijgevolg geen rechtstreeks nadeel. Gesteld dat een dergelijk nadeel bestaat, dan zou het zijn oorsprong vinden in bepalingen die dateren van vóór die ordonnantie. Vervolgens is het door de verzoekende partijen aangevoerde belang niet zeker : de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 houdt niet noodzakelijkerwijs een daling van de huurprijzen in hun nadeel in. Te lage huurprijzen kunnen immers naar boven worden herzien, hetgeen de verhuurders ten goede zou komen. Geen van de verzoekende partijen toont overigens een risico aan dat een van de huurprijzen die zij of haar leden innen, zou dalen. Ten slotte vloeit het aangevoerde nadeel ook voort uit het gemeen recht van de overeenkomsten, dat reeds een herziening van de huurovereenkomst mogelijk maakt in geval van schade of misbruik van omstandigheden.

Meer in het bijzonder tonen de eerste tot en met de vierde verzoekende partij niet concreet aan in welk opzicht de ordonnantie van 10 april 2025 afbreuk zou doen aan hun statutair doel, en tonen de zesde en de zevende verzoekende partij niet aan dat de huurprijzen die zij innen als verhuurders, daadwerkelijk zouden moeten worden

verlaagd wegens die ordonnantie. Bovendien is de door de zevende verzoekende partij gesloten huurovereenkomst aangetast door een onregelmatigheid.

A.2.2. Volgens de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beperkt de ordonnantie van 10 april 2025 zich bovendien ertoe de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 vast te stellen. Oorspronkelijk had de ordonnantiegever de Regering gemachtigd om de datum van inwerkingtreding vast te stellen. Niets belette hem om terug te komen op die delegatie en om die datum zelf vast te stellen. De in het voorliggende beroep geformuleerde kritiek had evengoed kunnen worden geformuleerd tegen de ordonnantie van 28 oktober 2021 of tegen de uitvoeringsbesluiten ervan. Zij is dus *ratione temporis* onontvankelijk. Hoe dan ook is het Hof niet bevoegd om uitspraak te doen over de besluiten waarbij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de machtiging ten uitvoer legt die haar met betrekking tot het indicatief rooster van de huurprijzen werd verleend.

Ten slotte vergissen de verzoekende partijen zich in de draagwijdte van de parlementaire voorbereiding van de ordonnantie van 28 oktober 2021 en in de draagwijdte van de ordonnantie van 10 april 2025. In 2025 heeft de ordonnantiegever geoordeeld dat het indicatief rooster van de huurprijzen, dat in 2022 is herzien op basis van een studie die in 2021 is verricht door het « Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire de l'Université libre de Bruxelles » (hierna : het IGEAT), inmiddels voldoende betrouwbaar was, zodat hij tot de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 heeft besloten. Hij heeft dus blijk gegeven van coherentie.

A.3. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement zet een argumentatie uiteen die soortgelijk is aan die van de Regering. Allereerst beperkt de ordonnantie van 10 april 2025 zich tot het wijzigen van de regels voor de inwerkingtreding van het mechanisme om buitensporige huurprijzen te verbieden en te herzien, zonder dat de ordonnantiegever ter zake opnieuw wetgevend is opgetreden. De verzoekende partijen proberen op kunstmatige wijze de grondwettigheid van de ordonnantie van 10 april 2025 te laten toetsen aan het eigendomsrecht en aan het recht op het ongestoord genot van de eigendom, in zoverre het geheel van een wettelijke regeling die vier jaar eerder is aangenomen, en destijds niet werd bestreden, daarin opnieuw zou worden opgenomen, terwijl zij nochtans enkel de datum van inwerkingtreding ervan vaststelt. Vervolgens is het Hof niet bevoegd om uitspraak te doen over de wijze waarop de artikelen 8 en volgende van de ordonnantie van 28 oktober 2021 *in concreto* worden toegepast. Ten slotte hebben de verzoekende partijen ervoor gekozen geen beroep in te stellen tegen de ordonnantie van 28 oktober 2021, noch tegen de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering die het indicatief rooster van de huurprijzen vaststellen.

A.4. De tussenkomende partijen voeren soortgelijke argumenten aan. Zij beklemtonen dat, met uitzondering van de datum van inwerkingtreding van de rechterlijke toetsing van de huurprijzen, de ordonnantie van 10 april 2025 geen enkel element toevoegt aan of schrapt uit de juridische regeling die van toepassing is op dat instrument. Die ordonnantie legt geen enkele beleidskeuze en geen enkele wijziging van de eerder aangenomen instrumenten vast. Rekening houdend met de ontstentenis van een Regering met volle bevoegdheid en met de verslechtering van de toestand op de Brusselse woningmarkt, heeft de ordonnantiegever beslist om de zaken opnieuw in eigen handen te nemen door de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 zelf vast te stellen op 1 mei 2025 bij de bestreden ordonnantie.

A.5.1. De verzoekende partijen antwoorden dat hun kritiek niet is gericht tegen bepalingen die dateren van vóór de ordonnantie van 10 april 2025, maar wel tegen de beslissing van de ordonnantiegever om de inwerkingtreding van het dwingend verbod van buitensporige huurprijzen vast te stellen bij die ordonnantie, hetgeen hun wel degelijk een nadeel berokkent. Het feit dat het beroep is gericht tegen een ordonnantie die de inwerkingtreding van andere bepalingen vaststelt, is weliswaar buitengewoon, maar brengt niet de onontvankelijkheid van het beroep met zich mee.

Het belang van de verzoekende partijen staat voldoende vast. De ordonnantie van 10 april 2025 doet afbreuk aan de statutaire doelstellingen van verschillende verzoekende partijen, waaronder de bevordering en de bescherming van het eigendomsrecht, de behartiging van de economische belangen van de bouwsector en de behartiging van de belangen van de vastgoedmakelaars. In zoverre het bestreden mechanisme verhuurders verbiedt om een huurprijs te vragen die 20 % hoger ligt dan de referentiehuurprijs, berokkent die ordonnantie hun een nadeel dat niet louter hypothetisch is. Het feit dat huurprijzen enkel vermoedelijk buitensporig zijn indien zij 20 % hoger liggen dan de referentiehuurprijs, en dat een beoordelingsbevoegdheid aan de rechter of aan de paritaire huurcommissie wordt gelaten, maakt het belang van de verzoekende partijen niet louter hypothetisch. Ten slotte brengt de mogelijkheid dat het gemeen recht in bepaalde situaties een herziening van de huurprijzen toestaat, het belang van de verzoekende partijen om de ordonnantie van 10 april 2025 te betwisten niet in het geding. Een aantal van hen werd overigens gehoord door het Parlement in het kader van het aannemen van de ordonnantie van

10 april 2025, hetgeen hun belang om in rechte te treden bevestigt. Wat de zesde en de zevende verzoekende partij betreft, wordt het bedrag van de huurprijzen dat zij kunnen vragen voortaan beperkt, hetgeen volstaat om hun belang aan te tonen. Bovendien, in tegenstelling tot hetgeen de Brusselse Regering beweert, is het niet vereist dat die partijen kunnen aantonen dat hun huurprijs daadwerkelijk buitensporig is, dat hun huurders zich niet op het gemeen recht zouden kunnen baseren om een herziening van de huurprijzen te vorderen, noch dat hun huurders geen enkel beroep zouden instellen op grond van vermeende onregelmatigheden waardoor de huurovereenkomsten zouden kunnen zijn aangetast.

A.5.2. De verzoekende partijen voeren aan dat, hoewel de rechtspraak van het Hof het mogelijk maakt de vernietiging te vorderen van bepalingen die nog niet in werking zijn getreden, zij niet verbiedt wetsbepalingen te betwisten die de inwerkingtreding van andere bepalingen vaststellen (zie het arrest nr. 31/99 van 10 maart 1999, ECLI:BE:GHCC:1999:ARR.031). Het vaststellen, bij een wetskrachtige norm, van de inwerkingtreding van bepalingen die ongunstig zijn voor de verzoekende partijen, vormt met andere woorden op zich een nadeel waarvan de vernietiging kan worden gevorderd.

De bestreden ordonnantie is geen loutere technische maatregel. De ordonnantiegever komt zodoende terug op het standpunt dat hij in 2021 had uitgedrukt, zonder dat de verbeteringen die destijds noodzakelijk waren geacht, zijn uitgevoerd, namelijk de verwezenlijking van nieuwe Observatoria van de huurprijzen, het integreren van nieuwe gegevensbronnen in het rooster van de huurprijzen, met name die uit de gegevensbank van de door het Gewest geregistreerde huurovereenkomsten, en een steekproef die 10 % van de Brusselse huurmarkt bestrijkt. Bovendien hadden de verzoekende partijen niet in rechte kunnen treden tegen de ordonnantie van 28 oktober 2021. Zij konden niet aantonen dat het dwingend verbod van buitensporige huurprijzen onevenredig was, aangezien zij het niveau van de referentiehuurprijzen dat uiteindelijk zou worden toegepast, niet kenden. Zij hadden hoogstens het beginsel zelf van het verbod van buitensporige huurprijzen in het geding kunnen brengen. De verzoekende partijen verzetten zich evenwel niet tegen dat beginsel op zich. Hetgeen zij als een onevenredige aantasting van hun eigendomsrecht beschouwen, is de inwerkingtreding van dat verbod op basis van een indicatief rooster van de huurprijzen dat onvoldoende betrouwbaar is en niet representatief is voor de marktprijzen.

Ten slotte kan de verzoekende partijen niet worden verweten dat zij de besluiten met betrekking tot het indicatief rooster van de huurprijzen niet hebben bestreden voor de Raad van State. Nadat zij het rooster in 2022 heeft gewijzigd, heeft de Regering de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 trouwens niet vastgesteld, waaruit blijkt dat de herziening ingevolge de werkzaamheden van het IGEAT ontoereikend was. De verzoekende partijen hadden dus geen enkel belang om zich tegen die herziening van het rooster te verzetten.

A.6. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering beweert dat het door de verzoekende partijen aangevoerde nadeel louter hypothetisch is, aangezien niet concreet wordt aangetoond dat de bepalingen die de huurprijzen regelen, zullen leiden tot een daling van de winstgevendheid van de goederen die op de Brusselse huurmarkt worden verhuurd. De omstandigheid dat bepaalde verzoekende partijen werden gehoord in het kader van de parlementaire voorbereiding, volstaat niet om hun belang aan te tonen. Bovendien regelt de bestreden ordonnantie niet de activiteiten en beroepen waarvan de belangen worden behartigd door de tweede tot en met de vijfde verzoekende partij.

Vervolgens is de verwijzing naar het voormelde arrest nr. 31/99 niet pertinent, aangezien, in de zaak die tot dat arrest heeft geleid, de toetsing van zowel de bepaling ten gronde als de bepaling die de inwerkingtreding ervan regelt, bij het Hof aanhangig was gemaakt, hetgeen te dezen niet het geval is. Bovendien was de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, toen zij het indicatief rooster van de huurprijzen heeft herzien, niet ertoe gehouden rekening te houden met alle elementen die in de parlementaire voorbereiding van de ordonnantie van 28 oktober 2021 – maar niet in de ordonnantie zelf – worden vermeld met het oog op die herziening. Ten slotte hebben de verzoekende partijen bewust ervoor gekozen om noch de ordonnantie van 28 oktober 2021, noch de besluiten van 30 juni 2022 en van 6 oktober 2022 tijdig te bestrijden. Zij kunnen dat niet-optreden niet verhelpen in het kader van het beroep tot vernietiging van de ordonnantie van 10 april 2025. De ontstentenis van een rechtstreeks beroep tegen het mechanisme dat buitensporige huurprijzen verbiedt, vloeit niet voort uit de onontvankelijkheid van het voorliggende beroep maar uit het feit dat de verzoekende partijen niet tijdig een beroep hebben ingesteld tegen de daadwerkelijk bekritiseerde normen. Ten slotte kan een eigenaar die met een vordering tot herziening van de huurprijs wordt geconfronteerd, in het kader van die procedure steeds de geldigheid van het indicatief rooster van de huurprijzen betwisten.

A.7. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement zet een soortgelijke argumentatie uiteen. Het voegt eraan toe dat de kritiek van de verzoekende partijen is gericht tegen het indicatief rooster van de huurprijzen en dat een eventuele vernietiging van de ordonnantie van 10 april 2025 hun geen concreet voordeel zou kunnen opleveren.

Ten aanzien van het enige middel

A.8. De verzoekende partijen leiden een enig middel af uit de schending, door de bestreden ordonnantie, 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, in zoverre zij de inwerkingtreding van het verbod van buitensporige huurprijzen vaststelt op 1 mei 2025, hetgeen op onevenredige wijze afbreuk doet aan het eigendomsrecht en aan het recht op het ongestoord genot van de eigendom van de verhuurders, wier vrijheid om de huurprijs voor te stellen die zij wensen, wordt beperkt op basis van een rooster van zogenaamde « referentiehuurprijzen », die in werkelijkheid evenwel noch betrouwbaar, noch representatief voor de marktprijzen zijn.

In 2021 heeft de ordonnantiegever beslist om de inwerkingtreding van het verbod van buitensporige huurprijzen uit te stellen, om reden dat het indicatief rooster van de huurprijzen noch betrouwbaar, noch representatief voor de marktprijzen was. Hij heeft op een volkomen incoherente wijze gehandeld door vier jaar later de bestreden ordonnantie aan te nemen, die de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 vaststelt, terwijl het indicatief rooster niet wezenlijk werd verbeterd. Geen van de technische elementen die in 2021 essentieel werden geacht, werd uitgevoerd om dat rooster te verbeteren. De grootte van de steekproef op grond waarvan het werd uitgewerkt (namelijk 14 000 huurders, zijnde 4,5 % van de Brusselse huurmarkt), blijft ontoereikend, nog afgezien van het feit dat de gebruikte gegevens oud zijn. Het laatste Observatorium van de huurprijzen in Brussel vond plaats tussen 2019 en 2020. Sindsdien werden de referentiehuurprijzen enkel op basis van de jaarlijkse indexering ervan geactualiseerd, hetgeen het niet mogelijk maakt bepaalde prijsstijgingen weer te geven die losstaan van de inflatie. De moeilijkheidsindexen met betrekking tot de wijken werden ook berekend op basis van oude gegevens, die dateren van 2003 tot 2010. De betrouwbaarheid van de studies van de Observatoria van de huurprijzen wordt eveneens ter discussie gesteld door het IGEAT. Ten slotte zijn de referentiehuurprijzen veel lager dan de werkelijke huurwaarde van de Brusselse woningen, zoals blijkt uit de vergelijking tussen die referentiehuurprijzen en de huurprijzen die daadwerkelijk worden voorgesteld op de Brusselse markt, zoals die worden berekend door het programma Smartblock op basis van advertenties die worden gepubliceerd op de belangrijkste sites voor het verhuren van onroerende goederen. De inmenging in het recht op het ongestoord genot van de eigendom is evenwel onevenredig indien de toegestane huurprijzen veel lager zijn dan de marktwaarde van de goederen in kwestie, zelfs indien de verhuurder niet in de onmogelijkheid verkeert om winst te maken (EHRM, 30 juli 2015, *Zammit en Attard Cassar t. Malta*, ECLI:CE:ECHR:2015:0730JUD000104612, § 62; 15 september 2009, *Amato Gauci t. Malta*, ECLI:CE:ECHR:2009:0915JUD004704506, § 62).

Vervolgens geldt het verbod van buitensporige huurprijzen voor alle private huurovereenkomsten op de Brusselse huurmarkt, en zulks permanent. Met de onduidelijkheid van de ordonnantie van 28 oktober 2021 dient eveneens rekening te worden gehouden bij het nagaan van het « billijk evenwicht » van de bestreden ordonnantie. De criteria met betrekking tot het bestaan van « substantiële elementen van comfort » of « substantiële kwaliteitsgebreken » zijn echter bijzonder vaag. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 januari 2024 « tot vaststelling van de lijst van substantiële en aanzienlijke kwaliteitsgebreken zoals bedoeld in artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode » (hierna : het besluit van 25 januari 2024) maakt het niet mogelijk die onzekerheid weg te nemen.

De verzoekende partijen verwijzen ter vergelijking naar de roosters van de huurprijzen die in het Waalse Gewest en in het Vlaamse Gewest bestaan, die regelmatig worden geactualiseerd. In de huidige stand bestaat er een risico dat het indicatief rooster van de huurprijzen niet alleen de verhuurders bestraft die daadwerkelijk buitensporige huurprijzen vragen, maar ook alle huurprijzen op algemene wijze onder de marktprijzen plafonneert. Terwijl het verbod van buitensporige huurprijzen ertoe strekte de toegang tot huisvesting te vergemakkelijken voor personen met een bescheiden inkomen, leidt het ertoe dat het in meerderheid vermogende huurders zijn, die in gepeerde wijken van Brussel wonen, die zich tot de paritaire huurcommissie wenden om hun huurprijs te betwisten.

A.9.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat het enige middel niet gegrond is. In zoverre zij ertoe strekt buitensporige huurprijzen tegen te gaan en de toegang tot huisvesting te bevorderen voor alle inwoners van het Gewest, streeft de ordonnantie van 10 april 2025 een legitiem doel van algemeen belang na. De ordonnantiegever geniet een ruime beoordelingsvrijheid in sociaaleconomische aangelegenheden, zoals te dezen.

Vervolgens heeft de ordonnantiegever coherent gehandeld. Het indicatief rooster van de huurprijzen werd wel degelijk herzien om de betrouwbaarheid en de pertinentie ervan te verhogen vooraleer de bestreden ordonnantie de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 in werking liet treden.

De steekproef was groot genoeg om de betrouwbaarheid van de modellering van de referentiehuurprijzen te verzekeren, rekening houdend met de herziene methodologie. Het was niet nodig om tot een minimumpercentage aan huurovereenkomsten ten aanzien van alle huurovereenkomsten op de Brusselse huurmarkt te komen om de betrouwbaarheid van het rooster op statistisch vlak te verzekeren. Vervolgens zijn de gegevens die in 2022 zijn gebruikt om het rooster te herzien, voldoende recent, rekening houdend daarenboven met de indexering van de referentiehuurprijzen, hetgeen wordt bevestigd door de studie van het IGEAT uit 2025 en door de enquête naar de inkomens en levensomstandigheden (« SILC » of *Statistics on Income and Living Conditions*). Uit die laatste studie, die een hoge mate van betrouwbaarheid vertoont ten opzichte van de andere beschikbare studies, blijkt een stijging van de huurprijzen die minder groot is dan die van de gezondheidsindex, die dient voor het indexeren van de referentiehuurprijzen. Meer nog, de voorbije tien jaar was er geen enkele grote verandering die de moeilijkheidsindexen van de wijken van 2015 achterhaald zou maken. Die indexen zijn maar een van de parameters waarmee rekening is gehouden om het indicatief rooster van de referentiehuurprijzen te verkrijgen, waarvan de weerslag overigens relatief gering is. De gegevens uit de Observatoria van de huurprijzen zijn weliswaar voor verbetering vatbaar, maar zij zijn voldoende betrouwbaar. Bovendien is het volgens de IGEAT-onderzoeker die door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement werd gehoord, niet mogelijk te bepalen of de afwijkingen die die enquêtes beïnvloeden, de armste dan wel de rijkere gezinnen bevoordelen. Ten slotte vertonen de door de verzoekende partijen vermelde gegevens aanzienlijke afwijkingen die neigen naar een overwaardering van de huurprijzen.

A.9.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering beklemtoont dat de kritiek met betrekking tot de begrippen « substantiële kwaliteitsgebreken » en « substantiële elementen van comfort » betrekking heeft op de ordonnantie van 28 oktober 2021 en op het besluit van 25 januari 2024. Voor het overige zijn de artikelen 4 en 7 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 in werking getreden in 2021. Die begrippen bieden hoe dan ook een voldoende graad van voorspelbaarheid, rekening houdend met de parlementaire voorbereiding van de ordonnantie van 28 oktober 2021, het voormelde besluit van 25 januari 2024 en de rechtspraak van de paritaire huurcommissie.

Vervolgens blijkt uit het arrest *Mellacher e.a. t. Oostenrijk* van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens van 19 december 1989 (ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283) dat een dergelijke inmenging in het eigendomsrecht toelaatbaar is. Bovendien wordt in het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State vastgesteld dat de bestreden regelgeving niet van dien aard is dat zij de verhuurder verhindert om alleen maar zijn kosten te dekken of hem een huurprijs oplegt die aanzienlijk lager is dan de marktwaarde van de goederen. Bovendien kan de eigenaar, op grond van de kenmerken van het verhuurde goed, aantonen dat een huurprijs die minstens 20 % hoger ligt dan de referentiehuurprijs, verantwoord is. Ten slotte worden de geldende huurprijzen niet automatisch verlaagd op basis van het referentierooster. Een eventuele verlaging van de huurprijs moet worden aangevraagd en vooraf getoetst door de rechter of geanalyseerd door de paritaire huurcommissie, die paritair is samengesteld uit vertegenwoordigers van verhuurders en huurders.

A.9.3. In uiterst ondergeschikte orde verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om de gevolgen van de bestreden bepalingen te handhaven in geval van een vernietiging.

A.10. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement zet een soortgelijke argumentatie uiteen. Het beklemtoont dat het doel van het bestreden mechanisme erin bestaat het recht op een behoorlijke huisvesting in de zin van artikel 23 van de Grondwet te waarborgen. De bestreden ordonnantie werd aangenomen ingevolge een democratisch proces en debatten die het billijke en rationele karakter bevestigen van de beslissing om een wettelijke regeling in werking te laten treden die nooit werd betwist.

A.11. De tussenkomende partijen zetten een soortgelijke argumentatie uiteen. Zij beklemtonen dat, indien het Hof de ordonnantie van 10 april 2025 ten gronde dient te toetsen, enkel de vraag zou kunnen worden getoetst of de aldus vastgestelde datum van inwerkingtreding de eigenaars-verhuurders de mogelijkheid heeft geboden zich voor te bereiden op de inwerkingtreding van die bepalingen. Dat punt wordt evenwel niet echt bekritiseerd door de verzoekende partijen.

Het bij de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot stand gebrachte billijke evenwicht tussen de belangen van de eigenaars-verhuurders en de belangen van de huurders berust op de volgende elementen : (1) de huurprijs is vermoedelijk buitensporig wanneer hij 20 % hoger ligt dan de referentiehuurprijs en de verhuurders moeten geen

enkele verantwoording geven om de referentiehuurprijs te verhogen met een vijfde van de waarde ervan; (2) het vermoeden van een buitensporige huurprijs is weerlegbaar, zodat de verhuurder een huurprijs kan vragen die meer dan 20 % hoger ligt dan de referentiehuurprijs indien hij doet blijken van substantiële elementen van comfort die inherent zijn aan de woning of de omgeving; (3) de verhuurders hebben de mogelijkheid om een advies te vragen aan de paritaire huurcommissie, waarvan de praktijk aantoonde dat zij correct werkt en dat zij rekening houdt met de belangen van de verhuurders; (4) het begrip « referentiehuurprijs » heeft geen betrekking op de lasten van de privatieve of gemeenschappelijke delen.

Voor het overige hebben de eigenaars-verhuurders ruim de tijd gehad om zich voor te bereiden op de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021.

A.12. De verzoekende partijen voeren aan dat de herziening die in 2022 is verricht, en die een methodologische verandering inhoudt, niet volstaat en dat zij niet overeenstemt met hetgeen de ordonnantiegever in 2021 had aangekondigd en noodzakelijk had geacht. De gegevens uit de Observatoria van de huurprijzen zijn inadequaat, zoals blijkt uit de Welzijnsbarometer van 2023, en zij zijn niet betrouwbaar omdat zij niet werden verzameld volgens een wetenschappelijk verantwoorde methodologie, zoals door het IGEAT zelf wordt erkend. De voormelde SILC-studie strekt niet ertoe de huurmarkt en het niveau van de huurprijzen als dusdanig te analyseren, maar het aandeel te ramen van het gezinsbudget dat wordt besteed aan huisvesting. Dat methodologische verschil leidt tot een onderwaardering van het werkelijke niveau van de huurprijzen. Vervolgens kan het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest zich niet verschuilen achter de federale structuur van de Belgische Staat om de lacunes in zijn rooster van de huurprijzen te verantwoorden. Ten slotte blijkt uit de recente aankondiging door de staatssecretaris voor Huisvesting over een actualisering van het rooster duidelijk dat het achterhaald is en niet representatief is voor de werkelijkheid.

De verzoekende partijen bekritiseren ook het gebrek aan transparantie met betrekking tot de wijziging van het indicatief rooster van de huurprijzen. De twee nieuwe studies die door de Regering zijn voorgelegd, wekken bovendien nieuwe vragen op over de marginale inaanmerkingneming van de ligging van de goederen bij de berekening van de referentiehuurprijs. Het IGEAT legt immers uit dat de ligging, in zijn vergelijkingssysteem, maar voor 3 % meespeelt bij het bepalen van de referentiehuurprijs, terwijl die factor doorslaggevend is. Ten slotte moeten de door het IGEAT verstrekte verantwoordingen worden gerelativeerd, rekening houdend met het sturende standpunt van de onderzoekers ervan, die openlijk aanbevelen om een rooster op kunstmatig lage referentiehuurprijzen te laten berusten, teneinde alle Brusselse huurprijzen naar beneden te halen.

De verzoekende partijen voegen bij hun memorie van antwoord een nieuwe analyse die wijk per wijk is uitgevoerd door Smartblock, waarin de oorspronkelijke resultaten in 80 % van de wijken worden bevestigd. Ten slotte, wat het weerleggen van het vermoeden van buitensporige huurprijzen betreft, kunnen de verhuurders moeilijk voorspellen welke elementen door de paritaire huurcommissie of door de rechter als substantiële elementen van comfort zullen worden beschouwd, aangezien dat begrip niet wordt gedefinieerd, noch verduidelijkt door de rechtspraak. Bovendien blijkt uit het aantal procedures dat bij de paritaire huurcommissie is ingesteld (meer dan 101 in 2025), dat de referentiehuurprijzen kunstmatig laag zijn : zij zetten huurders ertoe aan zich te wenden tot de paritaire huurcommissie, zelfs wanneer de herziening van hun huurprijs niet verantwoord is.

A.13. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering antwoordt dat het voorbehoud en de mogelijkheden tot verbetering die de onderzoekers van het IGEAT hebben geformuleerd, passen in de logica van een voortdurende verbetering van het indicatief rooster van de huurprijzen. Het is niet mogelijk daaruit af te leiden dat het mechanisme onvoldoende betrouwbaar is. Wat de door de Regering gebruikte gegevens betreft, legde geen enkele ordonnantie bepaling haar de verplichting op gebruik te maken van recentere gegevens, en werd aangetoond dat de gebruikte gegevens voldoende pertinent zijn. Tal van analyses tonen trouwens aan dat de indexering op basis van de gezondheidsindex het mogelijk maakt voldoende rekening te houden met de stijging van de huurprijzen. Voor het overige, aangezien het indicatief rooster van de huurprijzen van nature bestemd is om regelmatig te worden aangepast, houdt de aankondiging van een actualisering van het rooster geenszins in dat het achterhaald zou zijn. De werking van het rooster is bovendien voldoende transparant. Ten slotte is de nieuwe Smartblock-studie geen wetenschappelijke studie en is zij evenmin vrij van de gebreken die de eerste studie aantastten. De verschillen met betrekking tot de ligging worden voldoende in aanmerking genomen in het rooster. De door de verzoekende partijen aangevoerde voorbeelden werden gekozen ten behoeve van de zaak en zij vertegenwoordigen alleenstaande en zelfs kunstmatige gevallen.

A.14. De tussenkommende partijen doen gelden dat de overheden een grote speelruimte hebben met betrekking tot de keuze van de parameters die worden gebruikt in het kader van het indicatief rooster van de huurprijzen en de weging ervan, inzonderheid rekening houdend met de noodzaak om discriminaties op grond van

sociale afkomst te bestrijden. Uit geen van de aangevoerde toetsingsnormen vloeit een verplichting voor de ordonnantiegever voort om de marktwaardering van de geografische ligging van de beoogde woningen nauwgezet weer te geven wanneer hij optreedt op de private huurmarkt. De door de verzoekende partijen gekozen voorbeelden zijn stereotiep en tonen een vertekende werkelijkheid van de Brusselse huurmarkt en de regulering ervan. *In casu* wordt de objectieve marktwaarde van de vergeleken wijken in redelijke mate en ten aanzien van objectieve indicatoren weergegeven in het indicatief rooster van de huurprijzen.

- B -

Ten aanzien van de bestreden ordonnantie en de context ervan

B.1. De ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 28 oktober 2021 « tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen » (hierna : de ordonnantie van 28 oktober 2021) strekt ertoe de toegang tot behoorlijke en betaalbare huisvesting te waarborgen, in een context van crisis wat de toegankelijkheid van betaalbare woningen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreft (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2020-2021, A-330/1, p. 1).

Daartoe brengt de ordonnantie van 28 oktober 2021 verschillende wijzigingen aan in de Brusselse Huisvestingscode. Zij richt een paritaire huurcommissie op die bevoegd is om advies te geven over de billijkheid van de woninghuurprijzen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (artikel 4 van de ordonnantie van 28 oktober 2021). Zij voert ook het verbod in voor verhuurders om een buitensporige huurprijs voor te stellen en bepaalt dat bij een schending van dat verbod een vordering tot herziening van de buitensporige huurprijs kan worden ingesteld voor de bevoegde rechter (artikel 8). De huurprijs is vermoedelijk buitensporig wanneer hij 20 % hoger ligt dan de referentiehuurprijs. Dat vermoeden kan worden weerlegd wanneer wordt aangetoond dat het verschil tussen de gevraagde huurprijs en de referentiehuurprijs wordt verantwoord door substantiële elementen van comfort die inherent zijn aan de woning of de omgeving. De huurprijs is ook vermoedelijk buitensporig wanneer hij niet 20 % hoger ligt dan de referentiehuurprijs, maar de woning of de omgeving substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die inherent eraan zijn (artikel 7). De referentiehuurprijs van een goed wordt berekend op basis van het in artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde indicatief rooster van de huurprijzen, dat wordt vastgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (artikel 3).

B.2. De ordonnantie van 28 oktober 2021 is in werking getreden op de tiende dag na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*, zijnde op 2 december 2021, met uitzondering van de artikelen 8 tot 13 ervan, waarvan de inwerkingtreding moest worden vastgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (artikel 14). Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de tenuitvoerlegging van die artikelen afhangt van een latere herziening van het indicatief rooster van de huurprijzen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2020-2021, A-330/1, p. 13).

De parlementaire voorbereiding vermeldt eveneens :

« Om dit oordeel over de billijkheid van de huurprijs met een solide instrument te staven en woekerhuurprijzen doeltreffend te bestrijden, zal de regering toezien op de voortdurende verbetering van het huurprijsreferentierooster. Daartoe zullen de enquêtes van het Observatorium voor de huurprijzen en de jaarlijkse herziening van het rooster worden uitgevoerd, zoals bepaald in het besluit van 19 oktober 2017.

Om voldoende representativiteit en betrouwbaarheid van het indicatief rooster te garanderen, is het dus absoluut noodzakelijk meer gegevens te verzamelen en zo spoedig mogelijk te beschikken over een steekproef van ongeveer 10 % van alle huurcontracten op de Brusselse huurmarkt.

Ter vergelijking : de observatoria voor huurprijzen in Frankrijk, die eveneens mediane huurprijzen bepalen op grond van de verschillende territoriale zones, verzamelen gegevens over woningen die maximaal 7 tot 19 procent van de huurwoningen in de genoemde zone vertegenwoordigen.

Vervolgens zal de kennis die het Gewest zal verwerven over de private huurmarkt een volwaardige bron van informatie vormen op grond waarvan ook het referentierooster zal worden bepaald, waardoor het nog representatiever wordt voor de Brusselse huurmarkt. Dit is de doelstelling die de regering zich heeft gesteld bij haar plannen om ‘ op korte termijn en middels protocolakkoorden met de betrokken instellingen (gewestelijke en federale openbare besturen, de banksector) een gecentraliseerde gegevensbank in te stellen die een correct beeld moet schetsen van de huurmarkt (huurovereenkomsten, huurprijzen, huurwaarborgen, plaatsbeschrijvingen, EPB, vergunningen, enz.). Deze gegevensbank moet zorgen voor meer transparantie in de vastgoedsector en vooral op de huurmarkt. De Regering zal een reglementering voorstellen die de nauwkeurige opmeting van de woningen en hun unieke identificatie moet verduidelijken. In verband met deze doelstelling zal een registratie worden ingevoerd voor te huur gestelde woningen. De referentietabel voor de huurprijzen zal op grond van al deze gegevens worden vastgesteld en meer onder de aandacht gebracht worden ’ » (*ibid.*, pp. 3-4).

B.3. Het in B.1 vermelde indicatief rooster van de huurprijzen is ingevoerd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 « tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen » (hierna : het besluit van 19 oktober 2017). Dat besluit werd na de

ordonnantie van 28 oktober 2021 gewijzigd bij besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 juni 2022 en van 6 oktober 2022.

B.4. De ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 10 april 2025 « tot vaststelling van de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen » (hierna : de ordonnantie van 10 april 2025) wijzigd artikel 14 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 teneinde de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van die ordonnantie vast te stellen op 1 mei 2025.

De verzoekende partijen vorderen de vernietiging van de ordonnantie van 10 april 2025.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

B.5. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, alsook de tussenkomenende partijen, betwisten het belang van de verzoekende partijen bij de vernietiging.

B.6.1. De Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof vereisen dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een beroep tot vernietiging instelt, doet blijken van een belang. Van het vereiste belang doen slechts blijken de personen wier situatie door de bestreden norm rechtstreeks en ongunstig zou kunnen worden geraakt.

B.6.2. De ordonnantie van 10 april 2025, in zoverre zij de datum van inwerkingtreding vaststelt van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021, die voorzien in het verbod voor verhuurders om een buitensporige huurprijs voor te stellen en in de mogelijkheid om een vordering tot herziening van de buitensporige huurprijs in te stellen voor de bevoegde rechter, kan de situatie van de zesde en de zevende verzoekende partij, die eigenaar zijn van onroerende goederen die zij verhuren, rechtstreeks en ongunstig raken. Het risico dat die verzoekende partijen lagere huurprijzen innen, wordt met een voldoende mate van waarschijnlijkheid aangetoond en het is niet vereist dat die partijen dat risico nog meer verantwoorden. Voor het overige leiden noch de omstandigheid dat het mechanisme in bepaalde situaties ook de verhuurders ten goede kan komen, noch de eventuele onregelmatigheid

waardoor de huurovereenkomst van een van de verzoekende partijen zou zijn aangetast, tot een andere conclusie.

Aangezien het belang van die verzoekende partijen vaststaat, dient het Hof niet te onderzoeken of dat ook geldt met betrekking tot de andere verzoekende partijen.

De exceptie wordt verworpen.

B.7. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, alsook de tussenkomenende partijen, voeren aan dat het beroep, enerzijds, *ratione materiae* onontvankelijk is in zoverre het in werkelijkheid is gericht tegen de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering die het indicatief rooster van de huurprijzen regelen en, anderzijds, *ratione temporis* onontvankelijk is in zoverre het betrekking heeft op ongewijzigde vroegere bepalingen van de ordonnantie van 28 oktober 2021.

B.8. Krachtens artikel 142, tweede lid, van de Grondwet en artikel 1 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 is het Hof bevoegd om uitspraak te doen op de beroepen tot vernietiging van een wet, een decreet of een in artikel 134 van de Grondwet bedoelde regel, wegens schending van de regels die door of krachtens de Grondwet zijn vastgesteld voor het bepalen van de onderscheiden bevoegdheid van de federale overheid, de gemeenschappen en de gewesten en wegens schending van de artikelen van titel II (« De Belgen en hun rechten ») en van de artikelen 143, § 1, 170, 172 en 191 van de Grondwet.

Bovendien, luidens artikel 3, § 1, van de bijzondere wet van 6 januari 1989, is een beroep dat strekt tot de vernietiging van een wetsbepaling, slechts ontvankelijk indien het wordt ingesteld binnen de termijn van zes maanden na de bekendmaking van de bestreden bepaling in het *Belgisch Staatsblad*.

B.9. De verzoekende partijen preciseren dat zij niet rechtstreeks de grondwettigheid van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 betwisten, maar veeleer de in de ordonnantie van 10 april 2025 bedoelde beslissing om ze in werking te laten treden, terwijl het indicatief rooster van de huurprijzen waarop het verbod van buitensporige huurprijzen berust, zoals het is vastgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, niet betrouwbaar is, noch representatief voor de marktprijzen.

B.10. Zoals in B.4 is vermeld, strekt de ordonnantie van 10 april 2025 enkel ertoe de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 vast te stellen op 1 mei 2025. Voor het overige is de ordonnantiegever ter zake niet opnieuw wetgevend opgetreden.

In zoverre in het beroep kritiek wordt geleverd op de beslissing van de ordonnantiegever om de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 in werking te laten treden, terwijl het indicatief rooster van de huurprijzen waarop het verbod van buitensporige huurprijzen berust, niet betrouwbaar zou zijn, noch representatief voor de marktprijzen, heeft het beroep in werkelijkheid betrekking op het besluit van 19 oktober 2017 dat het indicatief rooster van de huurprijzen regelt, zoals het werd gewijzigd bij de besluiten van 30 juni 2022 en van 6 oktober 2022. De kritiek van de verzoekende partijen heeft trouwens in essentie betrekking op dat indicatief rooster van de huurprijzen. In die mate behoort het beroep niet tot de bevoegdheid van het Hof.

Hoewel tegen wetsbepalingen die de inwerkingtreding van andere bepalingen van dezelfde aard vaststellen een beroep tot vernietiging kan worden ingesteld, is het naar aanleiding van een dergelijk beroep niet toegestaan tegen de bepaling die de inwerkingtreding regelt, grieven aan te voeren die in werkelijkheid betrekking hebben op andere normen.

B.11. De andere grieven die in het beroep worden aangevoerd, hebben betrekking op het toepassingsgebied van het verbod van buitensporige huurprijzen en op de onduidelijkheid van de begrippen « substantiële elementen van comfort » en « substantiële kwaliteitsgebreken ». Zij zijn in werkelijkheid gericht tegen ongewijzigde bepalingen van de ordonnantie van 28 oktober 2021.

In zoverre het tegen die bepalingen is gericht, en aangezien het werd ingesteld na het verstrijken van de termijn van zes maanden na de bekendmaking van de ordonnantie van 28 oktober 2021 in het *Belgisch Staatsblad*, is het beroep *ratione temporis* onontvankelijk.

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 17 september 2026.

De griffier,

De voorzitter,

Nicolas Dupont

Pierre Nihoul