

Actualiteit

Coördinatie: Vincent Sagaert en Dirk Scheers

De bevoegdheid inzake huurindexatie: hoe Pavlov juristen en politici in de ban houdt

Ingevolge de zesde staatshervorming zijn de gewesten vanaf 1 juli 2014 bevoegd geworden voor de woninghuur. De afgelopen weken rees onduidelijkheid over de vraag of de federale overheid dan wel de gewesten bevoegd zijn voor het regelen van de indexatie van de huurprijzen en het doorvoeren van een indexsprong in het bijzonder.

Art. 6, § 1, IV, 2° van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (hierna: BWHI) bepaalt dat de gewesten bevoegd zijn voor «de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan». Deze specifieke regels voor woninghuur kunnen afwijken van het federaal vastgestelde gemene verbintenissen- en huurrecht. De specifieke deelstatelijke regels verhouden zich als een *lex specialis* ten aanzien van het federaal gemeen recht.

De toelichting bij de Bijzondere Wet Zesde Staatshervorming verduidelijkt dat «de totaliteit van de specifieke regelen van de huur van voor bewoning bestemde goederen» overgedragen wordt aan de gewesten. Diezelfde toelichting verduidelijkt dat het onder meer gaat om «de vaststelling van de huurprijs, met inbegrip van de vaststelling van de indicatieve prijzen, en de aanpassing van de huurprijzen aan de kosten van levensonderhoud». Voorts vermeldt de toelichting dat de gewesten over «de volledige marge beschikken die noodzakelijk is voor het regelen en het controleren van de prijzen in het kader van hun bevoegdheden, bijvoorbeeld wat betreft (...) de huur van goederen bestemd voor bewoning». Het indexeringsmechanisme is met andere woorden een instrument dat de wetgever en de decreetgever, elk wat hem betreft, kunnen hanteren in het kader van hun respectieve bevoegdheden (GwH 14 oktober 1999, nr. 109/99, overweging B.3.6; advies RvS 57.195 van 11 maart 2015, *Parl.St.* Kamer, 960/1, p. 43).

Hiermee is de kous af, zou u denken. De gewesten zijn bevoegd voor de huurindexatie. De pavlovreflex waarvan constitutionalisten en politici op een bijna dogmatische wijze uitgaan, doet immers vermoeden dat een stelsel van exclusieve bevoegdheden veronderstelt dat één en slechts

één overheid bevoegd is om een bepaalde norm uit te vaardigen. Uit de bevoegdheid van de gewesten volgt dat de federale overheid niet bevoegd is en omgekeerd.

De opvatting dat een rechtsnorm slechts door één overheid aangenomen kan worden, verdient echter nuance. Uit de rechtspraktijk blijkt dat, afhankelijk van de invalshoek die men hanteert, twee overheden soms gelijke of soortgelijke maatregelen kunnen nemen. Dit is de zogenaamde dubbelaspectleer (zie: J. Vanpraet, *De latente staatshervorming*, Brugge, die Keure, 2011). Deze leer erkent dat eenzelfde maatregel zowel een aanknopingspunt kan hebben met een exclusieve bevoegdheidsmaterie van de federale overheid als van de deelstaten. Het is inherent aan de autonomie waarover de federale overheid en de deelstaten beschikken om invulling te geven aan hun eigen bevoegdheden. Het werkt zowel in het voordeel van de deelstaten als van de federale overheid. Uit de rechtsvergelijkende literatuur blijkt dat het een onvermijdelijk en inherent kenmerk is van een bevoegdheidsverdeling die volwassen wordt.

Het debat over de huurindexatie illustreert dit. Krachtens art. 6, § 1, VI, vijfde lid, 3° BWHI is de federale overheid bevoegd voor het «prijns- en inkomensbeleid, met uitzondering van de regeling van de prijzen inzake de bevoegdheden van de gewesten en de gemeenschappen». De federale overheid beschikt op grond daarvan over een algemene bevoegdheid om het «prijns- en inkomensbeleid» op een algemene en uniforme wijze te regelen (Advies RvS 57.195 van 11 maart 2015, *Parl.St.* Kamer, 960/1, p. 43). Ze kan de instrumenten van het prijsbeleid, zoals de prijsblokkeringen, gebruiken om de inflatie tegen te gaan of de mededinging te vrijwaren.

Afhankelijk van de context en de vooropgestelde doelstelling kan een maatregel inzake de indexering aldus binnen bepaalde grenzen zowel een juridische grondslag vinden in de deelstatelijke bevoegdheid inzake woninghuur als in de federale bevoegdheid inzake het prijs- en inkomensbeleid.

Het doorvoeren van een indexsprong betreft dan ook in de eerste plaats een beleidsvraagstuk en slechts in beperktere mate een juridisch bevoegdheidsvraagstuk.

Jürgen Vanpraet
Gastprofessor Universiteit Antwerpen
Advocaat