



Verfassungsgerichtshof

ÜBERSETZUNG
Entscheid Nr. 19/2022
vom 3. Februar 2022
Geschäftsverzeichnismrn. 7674 und 7675
AUSZUG

In Sachen: Klagen auf einstweilige Aufhebung der Artikel 74, 79, 83, 105, 122, 124, 128, 205, 206 und 208 des flämischen Dekrets vom 9. Juli 2021 « zur Abänderung verschiedener Dekrete über das Wohnungswesen », erhoben von der « De Gelukkige Haard » Gen. und von Khadija Elhssika und anderen.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten L. Lavrysen und P. Nihoul, und den Richtern J.-P. Moerman, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman und E. Bribosia, unter Assistenz des Kanzlers F. Meersschant, unter dem Vorsitz des Präsidenten L. Lavrysen,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. Gegenstand der Klagen auf einstweilige Aufhebung und Verfahren

Mit Klageschriften, die dem Gerichtshof mit am 16. November 2021 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen zugesandt wurden und am 18. November 2021 in der Kanzlei eingegangen sind, erhoben jeweils Klagen auf einstweilige Aufhebung der Artikel 74, 79, 83, 105, 122, 124, 128, 205, 206 und 208 des flämischen Dekrets vom 9. Juli 2021 « zur Abänderung verschiedener Dekrete über das Wohnungswesen » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 10. September 2021): die « De Gelukkige Haard » Gen., unterstützt und vertreten durch RA F. Judo, in Brüssel zugelassen, und Khadija Elhssika, Kelly Geeraerts, Jacqueline Van Eynde, Arlette Claeys, Carmen Don Porto Carero, Dieter Werkle, Etienne Ostin, Pascale Martin, Tamara Titanyan, Jacques Arntjen, Firas Majid, Katrien Devos, Chafia Benamor, François Gielis, Frans Haevermaet, André Inghelbrecht, Ivan De Gryse, Imilda Hek, Daniel Vanwalleghem, Claudia Piolon, Martine Eerebout, Dorine Derieuw, Redgy Jonckheere, Pierre Lingy, Redgy Seghers, Michèle Steurbaut, Anita De Cuyper, Patricia Deschumere, Inge Vermeire, Pascal Brys, Chris Cottyn, Carla Nisez, Marianne Maes, Roland Devos, Rita Hanna, Tamara Dalkhadova, Dennis Devriendt, Daniel Everaert, Nancy Aneca, William Desmadryl, Conny Van Den Kerchove, Myriam Everaert, Martine Bogaert, Gerard Logghe, Daniella Jonckheere, Paulette Desaeys, Ivan Janssen, Lieve Fevery, Filip Baes, Dirk Dildick, Hendrik Tanghe, Chantal Meganck, Karel Neels, Virginia Van Looy, Chantal Roose, Cecile De Hamers,

Marleen Anthierens, Anja Van Londersele, Jean-Paul Perez, Gilbert Dekien, Monique Byt, André Cafmeyer, Freddy Dildick, Franky Bauwens, Patricia Dausseleere, Carine Crombez, Brigitte De Saedeleer, Annette Sotiau, Kaat Decoster, Heidi Leyne, Yvonne Vynck, Claudine Perreman, Ronny Mylle, Hilde Moerman, Ronny Noyelle, Ludwin Bernard, Tania Vanbavinckhove, Patrick Faidherbe, Lionel Knockaert, Nicole De Lauw, Ebrima Camara, Jean Pierre Bauwens, Irina Akentieva, Claudie Van Besien, John Belotte, Viktor Dets, Sandra Larrange, Alain Everaert, Daria Ustimenko, Said-Hassan Moesaev, Milana Umalatova, Odette Wauters, Quao Johnson, Edith Beauprez, Alphonsus Claessens, Anita Calluy, Willy Vermeersch, Jeannine Lebleu, Angiolino Maffessoni, Dorinda Goutsmit, Monica Stemgee, Shpresa Boshnjaku, Eldar Tchapchayev, Eric Ameye, Barbara Gevaert, Fernand Velthof, Xavier Thomas, Vera Vandecasteele, Werner Bertels, Marnix Gevaert, Etienne Dejonghe, Nicole Bouckquez, Marc Blontrock, Felix Pirard, Roger Rau, Eddy Vanheste, Nicole Muyle, Gilbert Knockaert, Inge Minne, Andrea Vandendriessche, Martine Meeschaert, Peter Van Nuffel, Laetitia Dieusaert, Guy Werbrouck, Francine Coppens, Nicole Provoost, Eduard Van Mael, Elisabeth Vermussche, Pierre Janssens, Eveline Brouckmeersch, Freddy Vandamme, Annick Vandamme, Sandra Vandamme, Marie-Claire Schmitt und Omer Delwiche, unterstützt und vertreten durch RA F. Judo.

Mit denselben Klageschriften beantragen die klagenden Parteien ebenfalls die Nichtigerklärung derselben Dekretsbestimmungen.

Diese unter den Nummern 7674 und 7675 ins Geschäftsverzeichnis des Gerichtshofes eingetragenen Rechtssachen wurden verbunden.

Durch Anordnung vom 24. November 2021 hat der Gerichtshof den Sitzungstermin für die Verhandlung über die Klagen auf einstweilige Aufhebung auf den 22. Dezember 2021 anberaumt, nachdem die in Artikel 76 § 4 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof genannten Behörden aufgefordert wurden, ihre etwaigen schriftlichen Bemerkungen in der Form eines Schriftsatzes spätestens am 17. Dezember 2021 einzureichen und eine Abschrift derselben innerhalb derselben Frist den klagenden Parteien zu übermitteln.

Schriftliche Bemerkungen wurden eingereicht von

- dem Ministerrat, unterstützt und vertreten durch RA E. Jacobowitz, in Brüssel zugelassen,

- der Flämischen Regierung, unterstützt und vertreten durch RA B. Martel, RA A. François, RA K. Caluwaert und RÄin C. Fornoville, in Brüssel zugelassen.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 22. Dezember 2021

- erschienen

. RA F. Judo und RÄin L. Janssens, in Brüssel zugelassen, für die klagenden Parteien,

. RÄin D. Daniels, in Brüssel zugelassen, *loco* RA E. Jacobowitz, für den Ministerrat,

. RA B. Martel, RA A. François und RÄin C. Fornoville, ebenfalls *loco* RA K. Caluwaert, für die Flämische Regierung,

- haben die referierenden Richter J. Moerman und J.-P. Moerman Bericht erstattet,
- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
- wurden die Rechtssachen zur Beratung gestellt.

Die Vorschriften des vorerwähnten Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, die sich auf das Verfahren und den Sprachengebrauch beziehen, wurden zur Anwendung gebracht.

II. *Rechtliche Würdigung*

(...)

In Bezug auf die angefochtenen Bestimmungen und deren Kontext

B.1.1. Die angefochtenen Artikel 74, 79, 83, 105, 122, 124 und 128 des flämischen Dekrets vom 9. Juli 2021 « zur Abänderung verschiedener Dekrete über das Wohnungswesen » (nachstehend: Dekret vom 9. Juli 2021) nehmen Abänderungen am Flämischen Wohnungskodex 2021 vor und bestimmen:

« Art. 74. L'article 4.36 du même Code est remplacé par ce qui suit :

‘ Art. 4.36. § 1. Les sociétés de logement sont des sociétés autonomes agréées par le Gouvernement flamand et responsables de l'exécution correcte de la politique du logement social, telle qu'elle leur est confiée par le présent Code et ses arrêtés d'exécution, ainsi que par tout autre décret ou arrêté, dans la mesure où il concerne les aspects de la politique du logement social.

§ 2. Pour être agréée et rester agréée en tant que société de logement, une société doit répondre au minimum aux dispositions des chapitres 1 à 7. Le Gouvernement flamand peut imposer des conditions supplémentaires pour l'agrément en tant que société de logement.

§ 3. Le Gouvernement flamand fixe la procédure de l'agrément et du retrait de l'agrément.

Les sociétés de logement agréées peuvent volontairement renoncer à leur agrément. Le Gouvernement flamand peut fixer la procédure de renonciation à un agrément. La renonciation entraîne des conséquences identiques à celles fixées à l'article 4.53. ’ ».

« Art. 79. L'article 4.39 du même Code est remplacé par ce qui suit :

‘ Art. 4.39. La société de logement prend la forme juridique d'une société à responsabilité limitée. Le Code des sociétés et des associations s'applique aux sociétés de logement pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par ou en vertu du présent Code.

Conformément à l'article I.22, 8°, du Code de droit économique, pour l'application du livre XX du Code de droit économique, les sociétés de logement ne sont pas considérées comme des débiteurs au sens du livre XX. ’ ».

« Art. 83. Dans le même Code, il est inséré un article 4.39/2, rédigé comme suit :

‘ Art. 4.39/2. § 1. Seuls la Région flamande et les provinces, les communes et les CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement peuvent détenir des actions d'une société de logement.

Les communes et les CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement, mais qui ne sont pas encore actionnaires, ont le droit, au moment de l'agrément de la société de logement ou de la modification de la zone d'activité, de souscrire au minimum une action de la société de logement, laquelle sera émise par cette dernière à la première demande. Cette émission n'entraîne pas l'application de l'article 5:102 du Code des sociétés et des associations.

La société de logement ne peut émettre d'autres titres que des actions avec droit de vote.

§ 2. Les communes et les CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement et qui sont actionnaires de cette société de logement disposent toujours conjointement de plus de 50 % du total des droits de vote liés aux actions.

Le Gouvernement flamand détermine le rapport des droits de vote entre les communes et les CPAS visés à l'alinéa 1 sur la base de critères objectifs liés à la politique du logement. La détermination ou la modification de ce rapport n'entraîne pas l'application de l'article 5:102 du Code des sociétés et des associations ’ ».

« Art. 105. Dans le même Code, il est inséré un article 4.46/3, rédigé comme suit :

‘ Art. 4.46/3. La société de logement n'a pas pour vocation principale de distribuer ou de procurer un avantage patrimonial direct ou indirect à ses actionnaires et respecte donc les limites de distribution suivantes :

1° un avantage patrimonial distribué sous quelque forme que ce soit par la société de logement à ses actionnaires ne peut, sous peine de nullité, excéder le taux d'intérêt fixé par le Roi en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération, de l'Entrepreneuriat social et de l'entreprise Agricole, appliqué à la valeur nominale de l'apport au patrimoine de la société de logement réellement versé par les actionnaires et pas encore remboursé telle qu'enregistrée au moment de l'apport;

2° une distribution des bénéfices est possible uniquement à la condition que, outre celle visée au point 1°, il soit satisfait à la condition selon laquelle le montant du dividende maximum à distribuer aux actionnaires puisse uniquement être déterminé après la détermination d'un

montant réservé par la société de logement à des projets ou affectations nécessaires ou adaptés à la réalisation de son objet; l'organe d'administration rédige un rapport à ce sujet chaque année, lequel figure au rapport annuel;

3° en cas de démission ou d'exclusion, tant à la charge du patrimoine social qu'à la suite de l'application de la procédure de résolution des conflits internes visée au livre 2, titre 7 du Code des sociétés et des associations, l'actionnaire démissionnaire ou exclu reçoit au maximum la valeur nominale de son apport à l'actif de la société de logement réellement versé et pas encore remboursé telle qu'enregistrée au moment de l'apport;

4° en cas de liquidation de la société de logement, le patrimoine subsistant après apurement du passif et remboursement aux actionnaires de la valeur nominale de leur apport réellement versé et pas encore remboursé à l'actif de la société de logement telle qu'enregistrée au moment de l'apport, est transféré à une société de logement désignée par le Gouvernement flamand ' ».

« Art. 122. L'article 4.51 du même Code est remplacé par ce qui suit :

' Art. 4.51. De sa propre initiative ou à la demande du contrôleur, le Gouvernement flamand peut imposer les sanctions suivantes à une société de logement qui ne satisfait pas aux conditions d'agrément, qui n'exécute pas dûment les missions qui lui sont confiées par décret ou par arrêté du Gouvernement flamand, qui ne respecte pas ses engagements ou dont le fonctionnement reste en défaut :

1° anticiper la prochaine évaluation des performances, conformément à la procédure d'évaluation des performances des sociétés de logement fixée par le Gouvernement flamand;

2° l'obligation de faire appel à un accompagnement externe. Les frais liés à l'accompagnement externe peuvent faire l'objet d'une subvention, dans les limites des crédits inscrits à cet effet au budget de la Région flamande. Le Gouvernement flamand arrête les conditions et la procédure d'obtention de cette subvention supplémentaire;

3° la désignation d'un mandataire ad hoc qui remplace en tout ou en partie l'organe d'administration de la société de logement et qui sera rémunéré par la société de logement pour les prestations effectuées dans le cadre de cette mission;

4° la sous-traitance temporaire des activités de la société de logement;

5° l'obligation de coopérer avec une autre société de logement;

6° la suspension du financement de futurs projets de construction nouvelle, s'il n'a pas été satisfait à la condition d'agrément visée à l'article 4.46/2;

7° l'imposition à la société de logement d'une trajectoire de croissance limitée dans le temps, dans la zone d'activité dont le nombre de logements loués ne s'accroît pas conformément à la condition visée à l'article 4.41;

8° si l'agence de logement ne réalise pas la trajectoire de croissance imposée visée au point 7, le retrait de l'agrément de l'agence de logement demeurant en défaut.

Sans préjudice de la responsabilité personnelle et solidaire des fondateurs, des actionnaires et des administrateurs, le Gouvernement flamand peut, de sa propre initiative et à la demande du contrôleur, imposer les sanctions suivantes à une société de logement qui ne satisfait pas aux conditions d'agrément, qui n'exécute pas dûment les missions qui lui sont confiées par décret ou par arrêté du Gouvernement flamand, qui ne respecte pas ses engagements ou dont le fonctionnement reste en défaut :

1° l'obligation de fusionner avec une autre société de logement;

2° le retrait de l'agrément de société de logement.

Préalablement à la décision d'imposer une des sanctions visées aux alinéas 1 et 2, le Gouvernement flamand envoie une mise en demeure à la société de logement en question. Dans la mise en demeure, le Gouvernement flamand explique pourquoi la société de logement ne satisfait pas aux conditions d'agrément, n'exécute pas dûment les missions qui lui sont confiées par décret ou par arrêté du Gouvernement flamand, ne respecte pas ses engagements ou ne fonctionne pas correctement. La mise en demeure est envoyée par envoi sécurisé. La société de logement qui a été mise en demeure est invitée à une audition. Elle peut s'y faire assister.

Sans préjudice de l'application des articles 4.52 et 4.53, le Gouvernement flamand peut arrêter les règles et la procédure d'imposition des sanctions visées aux alinéas 1 et 2 ' ».

« Art. 124. L'article 4.53 du même Code est remplacé par ce qui suit :

‘ Art. 4.53. Le retrait de l'agrément d'une société de logement entraîne de plein droit sa dissolution.

La décision de retrait de l'agrément produit ses effets à partir de la date de sa notification à la société de logement. A partir de ce moment, toutes les compétences d'administration et d'engagement de la société de logement sont attribuées à un ou plusieurs liquidateurs désignés par le Gouvernement flamand. Ces derniers sont compétents pour prendre toute mesure et assurer tout acte d'administration et de disposition qui sont nécessaires au transfert du patrimoine de la société dissoute à la/aux société(s) de logement désignée(s) par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand est explicitement compétent, avec exclusion de tout organe social, pour fixer le mode de liquidation, entendre le rapport des liquidateurs qu'il a désignés et prononcer la clôture de la liquidation. Le Gouvernement flamand est seul compétent pour autoriser les liquidateurs à effectuer tout acte nécessaire à la procédure de liquidation ' ».

« Art. 128. Dans le même Code, il est inséré un article 4.53/3, rédigé comme suit :

‘ Art. 4.53/3. § 1. Sans préjudice de l'application de l'article 4.51, et dans les conditions visées à l'alinéa 2, la VMSW est subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la société de logement découlant d'un contrat conclu entre la société de logement et un ou plusieurs bailleurs sur le marché locatif privé.

La subrogation visée à l'alinéa 1 a lieu dès que la VMSW, de sa propre initiative ou après notification par une partie intéressée, établit que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

1° le bailleur a donné son accord pour la cession du contrat de location;

2° la société de logement se trouve dans un des cas suivants :

a) soit une procédure de liquidation est engagée, soit une demande de liquidation judiciaire a été déposée, soit une décision de dissolution volontaire de la société de logement a été prise;

b) après une période de neuf mois au cours de laquelle la VMSW a repris l'obligation de payer le loyer en application de l'article 4.20, la société de logement n'est toujours pas en mesure de remplir ses obligations de payer le loyer;

3° le contrat de location est conclu entre un bailleur et une société de logement, et ne contient aucune clause incompatible avec les dispositions du présent Code et de ses arrêtés d'exécution. Le loyer convenu dans le contrat de location ne peut dépasser la limite de loyer fixée par le Gouvernement flamand pour l'obtention d'une intervention accordée en vertu de l'article 5.73.

La notification d'une partie intéressée, visée à l'alinéa 2, contient au moins une indication documentée du cas d'application, visé à l'alinéa 2, 2°, sur lequel elle est fondée.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut arrêter les modalités et la procédure de la subrogation visée au paragraphe 1, alinéa 1 ' ».

B.1.2. Die angefochtenen Artikel 205, 206 und 208 des Dekrets vom 9. Juli 2021 sind Bestandteil von Unterabschnitt 1 (« Umwandlung der sozialen Wohnungsbaugesellschaften in Wohnungsgesellschaften und Übergangsbestimmungen für soziale Vermietungsbüros ») von Abschnitt 1 (« Übergangsbestimmungen zu den Artikeln 72 bis 129 ») von Kapitel 8 (« Übergangsbestimmungen ») des Dekrets und bestimmen:

« Art. 205. § 1. Les sociétés de logement social agréées la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, peuvent conserver cet agrément jusqu'au 31 décembre 2022 au plus tard, pour autant qu'elles continuent à remplir ces conditions d'agrément.

Les sociétés de logement social visées à l'alinéa 1 peuvent continuer à bénéficier du financement jusqu'à cette date conformément aux dispositions du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret.

À partir de la date d'entrée en vigueur du présent décret, les personnes autres que les provinces, les communes et les CPAS ne peuvent acquérir des actions dans une société de logement social. Par dérogation à cette disposition, les actionnaires existants des sociétés de logement social peuvent acquérir des actions dans le cadre d'opérations de restructuration relevant du droit des sociétés avec une société de logement social ou une société de logement.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine la procédure selon laquelle une société de logement social agréée peut être agréée comme société de logement.

§ 3. Le Gouvernement flamand peut accorder un agrément temporaire jusqu'au 30 juin 2023 aux sociétés de logement social qui démontrent que, pour le 30 juin 2023 au plus tard, soit elles rempliront toutes les conditions d'agrément en tant que société de logement, soit elles transféreront leurs avoirs patrimoniaux et leur personnel destinés au logement social à une ou plusieurs sociétés de logement. Le Gouvernement flamand détermine la procédure et les conditions d'octroi de l'agrément temporaire et la manière dont l'agrément temporaire est converti en agrément définitif visé au paragraphe 2.

§ 4. Dans une société de logement social ayant la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée ou d'une société privée, les actionnaires peuvent se retirer à tout moment durant l'exercice comptable à partir de la convocation de l'assemblée générale destinée à mettre les statuts en conformité avec les conditions d'agrément des sociétés de logement sans avoir à répondre à une autre condition. Ils notifient leur retrait à la société conformément à l'article 2:32 du Code des sociétés et des associations au plus tard cinq jours avant la date de l'assemblée générale. L'article 4.46/3, 3°, du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'inséré par l'article 105 du présent décret, s'applique.

Les sociétés de logement social qui ont pris la forme d'une société anonyme offrent à leurs actionnaires, lors de la convocation à l'assemblée générale destinée à mettre les statuts en conformité avec les conditions d'agrément des sociétés de logement, la possibilité de faire acheter leurs actions par la société à un prix qui n'excède pas l'apport au patrimoine de la société de logement social réellement versé par les actionnaires et pas encore remboursé tel qu'enregistré au moment de l'apport. En cas d'insuffisance de moyens conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations afin de payer le prix, le droit au paiement est suspendu jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises. Le montant restant dû sur le prix est payable avant toute autre distribution aux actionnaires. Aucun intérêt n'est dû sur ce montant.

§ 5. Les sociétés de logement social qui, au 31 décembre 2022, ne sont pas agréées comme sociétés de logement conformément au paragraphe 2 et ne sont pas temporairement agréées comme société[s] de logement conformément au paragraphe 3, perdent de plein droit leur agrément à compter du 1 janvier 2023. Les sociétés de logement temporairement agréées qui ne sont pas agréées au 30 juin 2023 conformément au paragraphe 3, perdent de plein droit leur agrément temporaire. Dans les deux cas, la perte de l'agrément entraîne de plein droit la résiliation mentionnée à l'article 4.53 du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret. Les actionnaires reçoivent, après apurement du passif de la société de logement social, au maximum la valeur nominale de leur apport réellement versé et pas encore remboursé au patrimoine de la société de logement social telle qu'enregistrée au moment de l'apport. Le patrimoine subsistant est transféré à une ou plusieurs sociétés de logement désignées par le Gouvernement flamand.

§ 6. Les offices de location sociale agréés la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, peuvent conserver cet agrément jusqu'au 30 juin 2023 au plus tard, pour autant qu'elles continuent à remplir ces conditions d'agrément. Les offices de location sociale ainsi agréés peuvent continuer à bénéficier du financement jusqu'à cette date conformément aux dispositions du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur du présent décret. Ils perdent de plein droit leur agrément à compter du 1 juillet 2023.

À partir de la date de perte de l'agrément conformément à l'alinéa 1, la VMSW est subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'office de location sociale découlant d'un contrat conclu entre l'office de location sociale et un ou plusieurs bailleurs sur le marché locatif privé, dans les conditions des articles 4.20 à 4.23 et de l'article 4.56 du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret.

§ 7. Les sociétés de logement social agréées la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, restent, sans préjudice de l'application du présent article à l'article 217, et jusqu'à la clôture de leur liquidation, soumises aux dispositions du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur du présent décret.

Les agences locatives sociales agréé[e]s la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, restent, sans préjudice de l'application du présent article à l'article 217, et jusqu'à la perte de leur agrément, soumis aux dispositions du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur du présent décret.

Par dérogation aux alinéas 1 et 2, l'article 56 du présent décret s'applique aux sociétés de logement social, visées à l'alinéa 1, et aux agences locatives sociales, visées à l'alinéa 2.

Nonobstant toute disposition contraire et en complément de l'article 4.45 du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable avant l'entrée en vigueur du présent décret, ils peuvent transférer des biens immobiliers de gré à gré à des sociétés de logement social ou à des offices de location sociale, pour autant que le transfert soit effectué à la condition suspensive que cette société de logement social soit agréée en tant que société de logement.

Jusqu'au retrait de leur agrément de plein droit ou jusqu'au retrait de leur agrément en vertu d'un arrêté du Gouvernement flamand, les offices de location sociale et les sociétés de logement social sont considérés comme sociétés de logement pour l'application du Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013.

Art. 206. Les sociétés de logement visées à l'article 205, § 2, du présent décret, qui ne satisfont pas à l'article 4.39/2, § 1, du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'inséré par l'article 83 du présent décret, peuvent néanmoins être agréées comme société[s] de logement. Jusqu'à la date à laquelle elles satisfont à l'article 4.39/2, § 1, du Code flamand du Logement de 2021, les règles suivantes s'appliquent à ces sociétés de logement par dérogation à cet article :

1° les actionnaires autres que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement ne peuvent acquérir des titres ou acquérir davantage de droits de vote d'une autre manière. Par dérogation à cette disposition, les actionnaires existants des sociétés de logement social peuvent acquérir des actions dans le cadre d'opérations de restructuration relevant du droit des sociétés avec une société de logement social ou une société de logement;

2° tout transfert de titres est signifié à la société de logement;

3° les actionnaires autres que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement, ne participent pas au vote à l'assemblée générale de la société avec plus d'un dixième du nombre de voix présentes ou représentées;

4° les actionnaires autres que les communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement ne peuvent participer conjointement aux votes de l'assemblée générale qu'avec un maximum des voix nécessaires à la majorité requise moins une;

5° les statuts de la société de logement peuvent prévoir que les actionnaires autres que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement, peuvent proposer conjointement au maximum un seul administrateur; les autres administrateurs étant toujours proposés par la Région flamande, les provinces, les communes et les CPAS.

Les conventions ou accords qui ont pour objet ou pour effet de déroger aux dispositions de l'alinéa 1, 1°, 3° ou 4°, sont nuls et nonavenus.

Tout transfert de titres à d'autres personnes que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement est de plein droit nul et nonavenu. Tout transfert de titres à la suite duquel les droits de vote combinés des communes et des CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement ne dépassent plus à tout moment 50 % du nombre total des droits de vote attachés aux actions est nul et nonavenu de plein droit si, dans un délai de trois mois après le transfert, ces droits de vote ne sont pas portés à plus de 50 % par l'émission de nouvelles actions ou la modification des statuts.

Le Gouvernement flamand peut uniquement exercer son droit visé à l'article 4.39/4, tel qu'inséré par l'article 85 du présent décret, à condition que les droits de vote de personnes autres que la Région flamande, les provinces, les communes et les CPAS ne soient pas réduits en proportion du nombre total de droits de vote ».

« Art. 208. Si une société de logement social a permis aux locataires sociaux de souscrire des actions en remplacement du versement d'une garantie locative, les actionnaires concernés sont réputés se retirer de plein droit avec ces actions à la date d'entrée en vigueur du présent décret. La part de retrait à laquelle le locataire social a droit est convertie de plein droit en garantie locative.

Les sociétés de logement qui sont le successeur légal ou qui ont acquis des biens immobiliers d'une société de logement social pour laquelle l'application de l'alinéa 1 portait sur 25 % ou plus des actions, appliquent l'article 4.39/5, § 4, du Code flamand du logement de 2021 tel qu'inséré par l'article 87 du présent décret ».

B.2.1. Die angefochtenen Bestimmungen sind Bestandteil einer Reform, mit der der Dekretgeber die sozialen Wohnungsbaugesellschaften und die sozialen Vermietungsbüros bis zum 1. Januar 2023 durch einen einzigen Wohnungsakteur, die Wohnungsgesellschaft, ersetzen möchte, die innerhalb der von der Flämischen Regierung zu bestimmenden Einsatzbereiche als einziger Ansprechpartner für den sozialen Miet- oder Kaufkandidaten fungieren soll.

In den Vorarbeiten heißt es:

« Ainsi qu’il est indiqué dans la note de politique du logement 2019-2024, les acteurs du logement social au sein d’une zone d’activité fusionneront, d’ici le 1er janvier 2023, en une seule et même société de logement social. Cette intégration vise à assurer la convivialité, la transparence ainsi qu’une étroite collaboration portant sur des activités diverses dans le domaine du logement social, et elle renforcera le rôle de régie des pouvoirs locaux. Ces mesures doivent aboutir à une politique du logement locale de qualité.

Plusieurs motifs justifient la réforme. Premièrement, la réforme vise à créer des avantages pour le locataire social et pour le candidat-locataire social. Il ne devra plus s’inscrire qu’une seule fois, alors que, dans le contexte actuel, il est tenu de le faire séparément auprès de tous les acteurs du logement social. La simplification doit aussi faciliter tant le suivi du candidat-locataire que celui du bailleur.

La réforme peut aussi offrir une solution au problème auquel sont confrontés les candidats-locataires ayant le plus besoin d’un logement (qui sont souvent ceux dont les revenus sont les plus bas), à savoir qu’ils se retrouvent dans une agence locative sociale où le loyer est nettement plus élevé que le loyer moyen d’une habitation qui est louée par une société de logement social. La fusion des deux activités pose les jalons d’une solution à ce problème.

Le regroupement des activités des agences locatives sociales et des sociétés de logement social permet de partager l’expertise et de créer des économies d’échelle de manière beaucoup plus concrète. Alors que les sociétés de logement social sont traditionnellement plus expertes dans les domaines de la construction et de la rénovation du patrimoine du logement social, on suppose que les agences locatives sociales – nées pour la plupart de l’action des CPAS ou des acteurs du bien-être – exercent surtout leurs talents dans le domaine de l’accompagnement au logement. La coexistence des unes et des autres doit permettre de construire davantage, d’améliorer la qualité et de mieux faire retentir les bonnes pratiques de chacun au sein de la société de logement fusionnée, ce qui bénéficiera à tous les locataires.

Deuxièmement, la réforme offre des avantages aux pouvoirs locaux. Grâce aux sociétés de logement, les pouvoirs locaux ont à leur disposition un unique exécutant direct de la politique locale du logement social et ils ne doivent donc plus tenir compte des différents acteurs actuels du logement, qui ont chacun leur propre fonctionnement et leurs propres idées. Dès lors qu’un droit de regard suffisant sur la société de logement leur sera par ailleurs toujours garanti, les pouvoirs locaux peuvent mettre leurs propres accents et, par conséquent, mieux répondre aux défis spécifiques (supra-locaux ou non) en matière de politique du logement sur leur territoire.

Une série d’avantages, dont les locataires bénéficient, profitent évidemment aussi aux bailleurs. La centralisation des connaissances des deux activités en un seul grand acteur élargit l’expertise et permet ainsi des synergies. La fusion des acteurs en un seul acteur du logement par commune permet d’éliminer toute concurrence entre les acteurs du logement dans le cadre de la réalisation de l’objectif social contraignant et permet, en d’autres termes, d’agir de manière plus ciblée en fonction des objectifs concrets. La fusion permet en outre de fluidifier la communication, en ce que cet acteur unique parlera d’une seule voix tant aux candidats-locataires qu’aux locataires, mais aussi aux responsables de la politique du logement et aux parties privées qui peuvent constituer des partenaires pour atteindre les objectifs dans le domaine du logement social.

Comme pour toute réforme, les véritables gains d'efficacité ne seront visibles qu'après un certain temps. Ils sont un effet secondaire intéressant et s'inscrivent dans le cadre des efforts de performance déjà mis en œuvre précédemment dans le secteur, mais ils ne constituent pas une fin en soi dans le cadre de cette réforme » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, S. 6).

B.2.2. Gemäß Artikel 4.36 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 74 des Dekrets vom 9. Juli 2021, sind die Wohnungsgesellschaften autonome Gesellschaften, die von der Flämischen Regierung zugelassen werden und die für die ordnungsgemäße Durchführung der sozialen Wohnungspolitik zuständig sind. Eine Gesellschaft kann als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden und ihre Zulassung behalten, wenn sie zumindest die Voraussetzungen im Sinne der Bestimmungen von Kapitel 1 bis 7 von Titel 3 (« Wohnungsgesellschaften ») von Buch 4 (« Wohnungsakteure ») des vorerwähnten Kodex erfüllt, wonach die Flämische Regierung zusätzliche Zulassungsvoraussetzungen festlegen kann (Artikel 4.36 § 2).

Gemäß Artikel 4.39 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 74 des Dekrets vom 9. Juli 2021, hat die Wohnungsgesellschaft die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und ist darauf das Gesetzbuch der Gesellschaften und Vereinigungen anzuwenden, sofern nicht durch oder aufgrund des vorerwähnten Kodex davon abgewichen wird.

Gemäß Artikel 4.46/3 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 105 des Dekrets vom 9. Juli 2021, verfolgt die Wohnungsgesellschaft nicht hauptsächlich den Zweck, einen unmittelbaren oder mittelbaren Vermögensvorteil an die Anteilhaber auszuschütten oder einen solchen zu ihren Gunsten sicherzustellen. Diese Bestimmung sieht deshalb einige Beschränkungen für Ausschüttungen vor. Eine dieser Beschränkungen beinhaltet, dass ein Anteilhaber im Falle eines Austritts oder eines Ausschlusses höchstens den Nennwert seiner tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der Wohnungsgesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht, erhält (Artikel 4.46/3 Nr. 3).

B.2.3. Mit den angefochtenen Bestimmungen wollte der Dekretgeber auch « die Rolle der öffentlichen Behörden im Rahmen der Durchführung der sozialen Wohnungspolitik durch die sozialen Wohnungsorganisationen stärken » (ebenda, S. 16). Aus diesem Grund bestimmt

Artikel 4.39/2 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 83 des Dekrets vom 9. Juli 2021, dass nur die Flämische Region, die Provinzen, Gemeinden und ÖSHZ, auf die sich der Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft erstreckt, Anteile an einer Wohnungsgesellschaft haben können. Da «die lokalen Verwaltungen (Gemeinden und ÖSHZ) [...] eine entscheidende Rolle [spielen] bei der Ausarbeitung und der Durchführung der Wohnungspolitik » (ebenda, S. 10), wurde außerdem festgelegt, dass die Gemeinden und die ÖSHZ, auf die sich der Einsatzbereich der Wohnungsgesellschaft erstreckt und die Anteilinhaber dieser Wohnungsgesellschaft sind, zusammen immer über mehr als 50 Prozent der gesamten, mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte verfügen (Artikel 4.39/2 § 2 des Flämischen Wohnungskodex 2021).

B.2.4. Gemäß Artikel 4.51 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 122 des Dekrets vom 9. Juli 2021, kann die Flämische Regierung eine Wohnungsgesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen mit Sanktionen belegen. Die möglichen Sanktionen sind in dieser Vorschrift aufgezählt. Die Flämische Regierung verfügt unter anderem über die Möglichkeit, einen *Ad-hoc*-Vertreter zu ernennen, der ganz oder teilweise an die Stelle des Verwaltungsorgans der Wohnungsgesellschaft tritt (Artikel 4.51 Absatz 1 Nr. 3), und die Zulassung der Wohnungsgesellschaft zu widerrufen (Artikel 4.51 Absatz 1 Nr. 8 und Absatz 2 Nr. 2).

Der Widerruf der Zulassung einer Wohnungsgesellschaft hat nach Artikel 4.53 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch den angefochtenen Artikel 124 des Dekrets vom 9. Juli 2021, von Rechts wegen die Auflösung dieser Gesellschaft zur Folge. Alle Befugnisse, die Wohnungsgesellschaft zu leiten und zu verpflichten, werden dann auf einen oder mehrere von den Flämischen Regierung zu ernennende Liquidatoren übertragen, die die notwendigen Maßnahmen für den Übergang des Vermögens der aufgelösten Gesellschaft auf die von der Flämischen Regierung bestimmte(n) Wohnungsgesellschaft(en) ergreifen.

Wenn ein Liquidationsverfahren eingeleitet wurde, tritt die « *Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen* » unter bestimmten Voraussetzungen von Rechts wegen in die Rechte und Pflichten der Wohnungsgesellschaft ein, die sich aus einem zwischen der Wohnungsgesellschaft und einem oder mehreren Vermietern auf dem privaten Mietmarkt geschlossenen Vertrag ergeben (Artikel 4.53/3 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 128 des Dekrets vom 9. Juli 2021).

B.3.1. Aus den Vorarbeiten ergibt sich, dass die « bestehenden sozialen Wohnungsbaugesellschaften [...] als Wohnungsgesellschaft zulassen werden können » und dass in diesem Rahmen « bestimmte Übergangsmaßnahmen [vorgesehen] werden » (ebenda, S. 9).

B.3.2. Gemäß dem angefochtenen Artikel 205 § 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 können die sozialen Wohnungsbaugesellschaften, die am Tag vor Inkrafttreten dieses Dekrets entsprechend den an diesem Tag geltenden Zulassungsvoraussetzungen zugelassen sind, diese Zulassung längstens bis zum 31. Dezember 2022 behalten, solange sie diese Zulassungsvoraussetzungen weiterhin erfüllen, und die Finanzierung nach den Bestimmungen des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets anzuwendenden Fassung bis zu diesem Zeitpunkt in Anspruch nehmen.

Gemäß Artikel 205 § 3 des Dekrets vom 9. Juli 2021 kann die Flämische Regierung den sozialen Wohnungsbaugesellschaften außerdem eine zeitlich befristete Zulassung bis zum 30. Juni 2023 erteilen, sofern sie plausibel machen, dass sie entweder spätestens am 30. Juni 2023 alle Voraussetzungen für die Zulassung als Wohnungsgesellschaft erfüllen werden oder ihre für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Vermögensbestandteile und ihr diesbezügliches Personal an eine oder mehrere Wohnungsgesellschaften übertragen werden.

Soziale Wohnungsbaugesellschaften, die am Tag vor Inkrafttreten dieses Dekrets entsprechend den an diesem Tag geltenden Zulassungsvoraussetzungen zugelassen sind, bleiben bis zum Abschluss ihrer Liquidation den Bestimmungen des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der am Tag vor Inkrafttreten dieses Dekrets anzuwendenden Fassung unterworfen (Artikel 205 § 7).

B.3.3. Soziale Wohnungsbaugesellschaften, die am 31. Dezember 2022 weder als Wohnungsgesellschaft zugelassen noch als solche zeitlich befristet zugelassen sind, verlieren ihre Zulassung mit Wirkung zum 1. Januar 2023 von Rechts wegen. Die zeitlich befristet zugelassenen Wohnungsgesellschaften, die am 30. Juni 2023 nicht zugelassen sind, verlieren ihre zeitlich befristete Zulassung ebenfalls von Rechts wegen (Artikel 205 § 5). In beiden Fällen hat der Verlust der Zulassung von Rechts wegen die Auflösung zur Folge. Die Anteilinhaber erhalten nach Begleichung der Passiva der sozialen Wohnungsbaugesellschaft höchstens den

Nennwert ihrer tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der sozialen Wohnungsbaugesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht. Das Vermögen, das danach verbleibt, geht auf eine oder mehrere von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsgesellschaften über.

B.3.4. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets vom 9. Juli 2021, das heißt dem 20. September 2021, können andere Personen als die Provinzen, Gemeinden und ÖSHZ grundsätzlich keine Anteile an einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft erwerben. Abweichend davon können bestehende Anteilhaber sozialer Wohnungsbaugesellschaften gleichwohl Anteile im Rahmen gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierungsvorgänge mit einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft oder einer Wohnungsgesellschaft erwerben (Artikel 205 § 1 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021).

B.3.5. Gemäß dem angefochtenen Artikel 206 des Dekrets vom 9. Juli 2021 können bestehende Wohnungsbaugesellschaften, die die in Artikel 4.39/2 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021 vorgesehene Voraussetzung nicht erfüllen, wonach nur die Flämische Region, die Provinzen, die Gemeinden und die ÖSHZ Anteile an einer Wohnungsgesellschaft haben können, trotzdem als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden, wenn auch in diesem Fall einige abweichende Regeln bis zu dem Zeitpunkt gelten, an dem die vorerwähnte Voraussetzung erfüllt wird. Andere Anteilhaber als die Flämische Region, die Provinzen, die Gemeinden und die ÖSHZ dürfen unter anderem nicht an der Abstimmung in der Generalversammlung der Gesellschaft mit mehr als einem Zehntel der anwesenden oder vertretenen Stimmen teilnehmen (Artikel 206 Absatz 1 Nr. 3) und gemeinsam an einer Abstimmung nur mit höchstens den Stimmen teilnehmen, die für die erforderliche Mehrheit abzüglich einer Stimme notwendig sind (Artikel 206 Absatz 1 Nr. 4).

B.3.6. Der angefochtene Artikel 208 des Dekrets vom 9. Juli 2021 sieht schließlich eine besondere Regelung für die Situation sozialer Mieter vor, die als Ersatz für die Zahlung einer Mietgarantie Anteile gezeichnet haben. Nach dieser Bestimmung wird bei den betreffenden Anteilhabern von Rechts wegen davon ausgegangen, dass sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets mit diesen Anteilen austreten, wobei die Austrittsabfindung, auf die der soziale Mieter Anspruch hat, von Rechts wegen in eine Mietgarantie umgewandelt wird.

In Bezug auf die Klagen auf einstweilige Aufhebung

B.4.1. Nach Artikel 19 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof kann der Gerichtshof auf Antrag der klagenden Partei durch eine mit Gründen versehene Entscheidung das Dekret, das Gegenstand einer Nichtigkeitsklage ist, vollständig oder teilweise einstweilig aufheben.

B.4.2. Laut Artikel 20 Nr. 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 sind zwei Grundbedingungen zu erfüllen, damit auf einstweilige Aufhebung erkannt werden kann:

- Die vorgebrachten Klagegründe müssen ernsthaft sein.

- Die unmittelbare Durchführung der angefochtenen Maßnahme muss die Gefahr eines schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteils in sich bergen.

Da die beiden Bedingungen kumulativ sind, führt die Feststellung der Nichterfüllung einer dieser Bedingungen zur Zurückweisung der Klage auf einstweilige Aufhebung.

B.4.3. In Bezug auf die Gefahr eines schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteils muss eine einstweilige Aufhebung durch den Gerichtshof verhindern können, dass der klagenden Partei durch die unmittelbare Anwendung der angefochtenen Norm ein ernsthafter Nachteil entstehen würde, der bei einer etwaigen Nichtigkeitsklärung nicht oder nur schwer wiedergutzumachen wäre.

Aus Artikel 22 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 geht hervor, dass zur Erfüllung der zweiten Bedingung von Artikel 20 Nr. 1 dieses Gesetzes die Person, die Klage auf einstweilige Aufhebung erhebt, in ihrer Klageschrift konkrete und präzise Fakten darlegen muss, die hinlänglich beweisen, dass die unmittelbare Anwendung der Bestimmungen, deren Nichtigkeitsklärung sie beantragt, ihr einen schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteil zu verursachen droht.

Diese Person muss insbesondere das Bestehen der Gefahr eines Nachteils, seine ernsthafte und schwer wiedergutzumachende Beschaffenheit und den Zusammenhang dieser Gefahr mit der Anwendung der angefochtenen Bestimmungen nachweisen.

B.5.1. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 7674, die « De Gelukkige Haard » Gen., ist eine zugelassene soziale Wohnungsbaugesellschaft mit der Rechtsform einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung und sozialer Zielsetzung. Die klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 7675 sind soziale Mieter und gleichzeitig Anteilhaber der « De Gelukkige Haard » Gen.

B.5.2. Die klagenden Parteien in den Rechtssachen Nrn. 7674 und 7675 machen geltend, dass die angefochtenen Bestimmungen ihnen einen schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteil zufügten, da der « De Gelukkige Haard » Gen. zum 31. Dezember 2022 der Verlust ihrer Zulassung und die Auflösung von Rechts wegen drohe. Sie bringen dabei vor, dass der Fortbestand der Gesellschaft ihrem Einfluss entzogen sei und dass die Gesellschaft für die Erlangung der Zulassung als Wohnungsgesellschaft von der von der Flämischen Regierung festzulegenden Aufteilung der Einsatzbereiche der Wohnungsgesellschaften abhängen und von der endgültigen Wahl der Gesellschaft, die als einziger Wohnungsakteur in den relevanten Einsatzbereichen in Betracht komme. Sie sind der Ansicht, dass der Nachteil bei einer späteren Nichtigerklärung von Artikel 205 § 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 nicht mehr wiedergutmacht werden könne.

B.5.3. Die klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 7675 führen darüber hinaus an, dass Artikel 208 Absatz 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 ihnen einen schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteil zufüge, da diese Bestimmung dazu führe, dass bei ihnen als Anteilhabern der « De Gelukkige Haard » Gen. ab dem 20. September 2021 von Rechts wegen davon ausgegangen werde, dass sie mit ihren Anteilen aus der Gesellschaft austräten, wodurch sie ihre Rechte als Anteilhaber einschließlich ihrer Stimmrechte in der Generalversammlung der Gesellschaft verlieren würden.

B.6.1. Wie in B.3.2 erwähnt wurde, können die sozialen Wohnungsbaugesellschaften, die am Tag vor Inkrafttreten des Dekrets vom 9. Juli 2021 entsprechend den an diesem Tag geltenden Zulassungsvoraussetzungen zugelassen sind, diese Zulassung längstens bis zum 31. Dezember 2022 behalten, solange sie diese Zulassungsvoraussetzungen weiterhin erfüllen, und die Finanzierung nach den Bestimmungen des Flämischen Wohnkodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets anzuwendenden Fassung bis zu diesem Zeitpunkt in Anspruch nehmen. Die Flämische Regierung kann den sozialen Wohnungsbaugesellschaften

außerdem eine zeitlich befristete Zulassung bis zum 30. Juni 2023 erteilen, sofern sie plausibel machen, dass sie entweder spätestens am 30. Juni 2023 alle Voraussetzungen für die Zulassung als Wohnungsgesellschaft erfüllen werden oder ihre für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Vermögensbestandteile und ihr diesbezügliches Personal an eine oder mehrere Wohnungsgesellschaften übertragen werden.

B.6.2. Daraus ergibt sich, dass die zugelassenen sozialen Wohnungsbaugesellschaften, die die vor Inkrafttreten des Dekrets vom 9. Juli 2021 geltenden Zulassungsvoraussetzungen weiterhin erfüllen, nach den angefochtenen Bestimmungen frühestens am 1. Januar 2023 ihre Zulassung verlieren und von Rechts wegen aufgelöst werden können. Diese Regelung erlaubt es dem Gerichtshof, eine Entscheidung über die Nichtigkeitsklagen vor Entstehung des angeführten Nachteils zu erlassen. Der in B.5.2 angeführte Nachteil hinsichtlich des Verlustes der Zulassung und der Auflösung der Gesellschaft ist folglich kein Nachteil, der bei einer etwaigen Nichtigkeitsklärung nicht oder nur schwer wiedergutmacht werden könnte.

Auch der bloße Umstand, dass die klagenden Parteien keinen Einfluss auf den künftigen Fortbestand der sozialen Wohnungsbaugesellschaft haben, stellt keinen schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteil im Sinne von Artikel 20 Nr. 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 dar. Soziale Wohnungsbaugesellschaften können ihre Satzungszwecke nämlich nur verfolgen, sofern sie von der Behörde zugelassen worden sind, die die Zulassung und die damit verbundene Bezuschussung unter bestimmten Voraussetzungen widerrufen kann. Die zuständige Behörde darf die Zulassungsvoraussetzungen außerdem grundsätzlich auf Grundlage wechselnder Anforderungen des Allgemeininteresses abändern. Der Fortbestand einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft hängt folglich immer von der Beibehaltung der von der Behörde erteilten Zulassung ab. Es muss im Übrigen festgestellt werden, dass die « De Gelukkige Haard » Gen. nach Artikel 1 ihrer Satzung « infolge einer von der Flämischen Regierung auferlegten Fusionsverpflichtung und eines Widerrufs der Zulassung » aufgelöst werden kann. Die angeführte Unsicherheit über den Fortbestand der Gesellschaft ist daher Bestandteil des Wesens dieser Gesellschaft.

B.7.1. Wenn eine soziale Wohnungsbaugesellschaft zugelassen hat, dass soziale Mieter als Ersatz für die Zahlung einer Mietgarantie Anteile zeichnen, wird hinsichtlich der betreffenden Anteilinhaber nach Artikel 208 des Dekrets vom 9. Juli 2021 von Rechts wegen davon ausgegangen, dass sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Dekrets mit diesen

Anteilen austreten, wobei die Austrittsabfindung, auf die der soziale Mieter Anspruch hat, von Rechts wegen in eine Mietgarantie umgewandelt wird. Da das Dekret vom 9. Juli 2021, vorbehaltlich der in Artikel 225 dieses Dekrets angeführten Artikel, am 20. September 2021 in Kraft getreten ist, sind die betreffenden Anteilhaber an diesem Tag mit ihren Anteilen aus der Gesellschaft ausgetreten. Dieser Austritt hat zur Folge, dass die betreffenden Personen keine Mitglieder der Generalversammlung der Gesellschaft mehr sind.

B.7.2. Aus den Vorarbeiten zum Dekret vom 9. Juli 2021 ergibt sich, dass der Dekretgeber es auf Grundlage der Feststellung, dass einige soziale Wohnungsbaugesellschaften es « in der Vergangenheit [zugelassen haben], dass soziale Mieter anstelle der Zahlung einer Mietgarantie Anteile an der sozialen Wohnungsbaugesellschaft zeichnen », für notwendig erachtet hat, « dieses Fehlen einer Mietgarantie aus historischen Gründen zu regulieren » (ebenda, S. 151). Er war dabei der Ansicht, dass die Beträge, die die sozialen Mieter für den Erwerb der Anteile zahlten mussten, « in Wirklichkeit keine Investition, sondern eine Mietgarantie » (ebenda, S. 11) sind.

B.8.1. Nach Artikel 5 der Satzung der « De Gelukkige Haard » Gen. können « Nichtgesellschafter [...] nur dann neue Anteile zeichnen oder bestehende Anteile übernehmen, sofern sie oder die Person, mit der sie gesetzlich oder faktisch zusammenwohnen, die regulatorischen Bedingungen erfüllen, sei es, um Mieter einer Sozialwohnung zu werden, Käufer einer Sozialwohnung zu werden oder Käufer einer Sozialparzelle zu werden », und kann unter Einhaltung der einschlägigen Regelung eine freie Wohnung einem Mietkandidaten, der Gesellschafter wird, zugewiesen werden, wobei « die von ihm gezeichneten Anteile als Mietgarantie gelten ». Ferner müssen die Gesellschafter nach Artikel 5 der Satzung sofort 25 Prozent des Wertes ihrer Anteile leisten und muss der verbleibende Teil durch die privaten Gesellschafter gemäß den in diesem Artikel 5 erwähnten Modalitäten ab « dem Zeitpunkt des Mietbeginns bezüglich einer Wohnung » der Gesellschaft geleistet werden. Nach der internen Mietregelung der Gesellschaft ist « im Fall des Mietens einer Wohnung der De Gelukkige Haard, [...] der Mieter bereits Anteilhaber der Gesellschafter oder wird er Anteilhaber der Gesellschaft ». Nach dieser Regelung muss die betreffende Person « um Anteilhaber der Gesellschaft zu werden [...], fünfzehn Anteile von fünfundzwanzig Euro zeichnen » und muss « der Mieter seine Anteile als Mietgarantie » bei Einzug in die Wohnung verpfänden. Nach Artikel 5 der Satzung der Gesellschaft dürfen « private Gesellschafter [...] für sich persönlich nicht mehr als fünfzehn Anteile zeichnen ».

B.8.2. Aus den vorerwähnten Bestimmungen der Satzung und der internen Mietregelung der « De Gelukkige Haard » Gen. ergibt sich, dass Personen nur dann Mieter einer Sozialwohnung der Gesellschaft werden können, wenn sie Anteilinhaber durch Zeichnung von fünfzehn Anteilen an der Gesellschaft werden, wobei diese Anteile vom Mieter als Mietgarantie verpfändet werden müssen. Daraus folgt, dass die betreffenden Personen diese Anteile nicht so sehr erwerben, um ein Stimmrecht in der Generalversammlung der Gesellschaft zu bekommen, sondern vielmehr, um bei der Zuweisung einer Sozialwohnung berücksichtigt zu werden, wobei ebenso die Verpflichtungen bezüglich der Zahlung einer Mietgarantie erfüllt werden können. Da das Pfandrecht an Anteilen als Sicherheit für die Rückzahlung einer Geldforderung dient, kann, im Sinne des Dekretgebers, angenommen werden, dass die Beträge, die die sozialen Mieter für den Erwerb der betreffenden Anteile zahlen müssen, « in Wirklichkeit keine Investition, sondern eine Mietgarantie » sind.

B.9. Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen und unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Austrittsabfindung, auf die der soziale Mieter Anspruch hat, nach dem angefochtenen Artikel 208 des Dekrets vom 9. Juli 2021 in eine Mietgarantie umgewandelt wird, stellt der in B.5.3 angeführte Nachteil keinen ernsthaften Nachteil im Sinne von Artikel 20 Nr. 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 dar.

B.10. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die Gefahr eines schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteils nicht nachgewiesen ist. Da eine der Grundbedingungen, damit auf einstweilige Aufhebung erkannt werden kann, nicht erfüllt ist, sind die Klagen auf einstweilige Aufhebung zurückzuweisen.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

weist die Klagen auf einstweilige Aufhebung zurück.

Erlassen in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 3. Februar 2022.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) F. Meersschant

(gez.) L. Lavrysen