

Rolnummers 5811 en 5819
Arrest nr. 16/2015 van 12 februari 2015

A R R E S T

In zake : de beroepen tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, ingesteld door de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe en door het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Brussel.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters J. Spreutels en A. Alen, en de rechters E. De Groot, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, F. Daoût en T. Giet, bijgestaan door de griffier F. Meersschant, onder voorzitterschap van voorzitter J. Spreutels,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de beroepen en rechtspleging*

a. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 16 januari 2014 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 20 januari 2014, heeft de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. M. Uyttendaele, advocaat bij de balie te Brussel, beroep tot vernietiging ingesteld van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 26 juli 2013).

b. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 24 januari 2014 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 27 januari 2014, heeft het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Brussel, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. J.-P. Lagasse, advocaat bij de balie te Brussel, beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 24 tot 33 van de voormelde ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 11 juli 2013.

Die zaken, ingeschreven onder de nummers 5811 en 5819 van de rol van het Hof, werden samengevoegd.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. J. Sambon, advocaat bij de balie te Brussel, heeft memories ingediend, de verzoekende partijen hebben memories van antwoord ingediend en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft ook memories van wederantwoord ingediend.

Bij beschikking van 25 november 2014 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers F. Daoût en T. Merckx-Van Goey te hebben gehoord, beslist dat de zaken in staat van wijzen zijn, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 17 december 2014 en de zaken in beraad zullen worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, zijn de zaken op 17 december 2014 in beraad genomen.

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

II. *In rechte*

- A -

A.1.1. De gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, verzoekende partij in de zaak nr. 5811, verantwoordt haar belang om de vernietiging van de bestreden ordonnantie te vorderen door het feit dat zij, als openbaar vastgoedbeheerder in de zin van de Brusselse Huisvestingscode, op haar grondgebied beschikt over een aanzienlijk woningenbestand, dat deel uitmaakt van haar privévermogen. Zij zou uitdrukkelijk onderworpen zijn aan de bepalingen van de genoemde Code en zou dus een belang erbij hebben de vernietiging ervan te vorderen.

A.1.2. De verzoekende partij wijst erop dat zij zich heeft geschikt naar de voorgaande versies van de Brusselse Huisvestingscode maar toewijzingsreglementen heeft aangenomen waarin zij voorwaarden inzake inkomen en verblijf van de kandidaten op haar grondgebied heeft opgenomen. De door de Code ingestelde nieuwe regels zouden de verzoekende partij echter ertoe verplichten de procedure tot toewijzing van woningen die deel uitmaken van haar privévermogen aanzienlijk te wijzigen aangezien zij de verhuring van goederen die haar toebehoren niet langer afhankelijk kan stellen van redelijke voorwaarden inzake inkomen ten aanzien van de kandidaat-huurders.

Naar haar mening zal de verplichting om voor de toewijzing van woningen een commissie te raadplegen tot gevolg hebben die toewijzing te vertragen en zal zij duur zijn om uit te voeren.

De verzoekende partij verwijt de artikelen 25 en 33 van de bestreden ordonnantie voorts haar mogelijkheid om het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van haar huurwoningenbestand te verminderen, in te perken, waarbij zij ook in dit geval de autonomie waarover zij moet kunnen beschikken bij het beheer van haar privévermogen, aantasten. Zij bekritiseert voorts het feit dat de ordonnantie leemten zou vertonen in zoverre zij geen regeling inzake doorstroming organiseert voor de woningen die zij verhuurt, in tegenstelling met hetgeen is bepaald ten voordele van de openbare vastgoedmaatschappijen (hierna : OVM's).

A.1.3. Een eerste middel is afgeleid uit de schending, door de artikelen 24 tot 31 van de Brusselse Huisvestingscode, zoals ingesteld bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie, van de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en met de artikelen 3 en 4 van het Europees Handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985 (hierna : Europees Handvest inzake lokale autonomie), alsook van artikel 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

De bestreden bepalingen wordt verweten aan de openbare vastgoedbeheerders op wie zij van toepassing zijn, de verplichting op te leggen, behalve in het geval van een aanvrager die zich in uiterste nood bevindt, enerzijds, de woning alleen te verhuren aan aanvragers die in een register zijn ingeschreven, wetende dat de inschrijving in dat register niet kan worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van hun woonplaats of het minimumbedrag van hun inkomen, en, anderzijds, hun woning aan de voormelde aanvragers toe te wijzen in de chronologische volgorde van de aanvragen in het register, eventueel afgewogen op basis van criteria die niet de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen mogen betreffen en zich ter zake voegend naar een standaardtoewijzingsreglement dat door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dient te worden vastgelegd.

A.1.4.1. In een eerste onderdeel van het middel wordt aangevoerd dat de ingestelde wetskrachtige regeling afbreuk zou doen aan het beginsel van de lokale autonomie, die niet berust op een systeem van uitdrukkelijke toewijzing van bevoegdheden maar op een principiële erkenning, gebaseerd op de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, van de Grondwet, van een bevoegdheid in alle aangelegenheden waarin plaatselijke overheden het nuttig achten op te treden voor zover de handelingen te maken hebben met het grondgebied waarvoor zij bevoegd zijn.

De verzoekende partij haalt het arrest nr. 89/2010 van 29 juli 2010 aan, waarin het Hof de inachtneming van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, in samenhang gelezen met het beginsel van de lokale autonomie, *a posteriori* heeft getoetst. Er zou aan die autonomie afbreuk worden gedaan door het mogelijk te maken dat onvermogen huurders woningen betrekken waarvan de verzoekende partij eigenaar is. De aldus bij de bestreden bepalingen aangebrachte beperking van de autonomie van de verzoekende partij zou des te discriminerender zijn omdat zij niet de OVM's betreft, zonder dat enige verantwoording dat verschil in behandeling tussen de beide categorieën van openbare vastgoedbeheerders verklaart.

A.1.4.2. In een tweede onderdeel van het middel betoogt de verzoekende partij dat afbreuk wordt gedaan aan artikel 16 van de Grondwet, alsook aan artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Betoogd wordt dat elke inmenging in het eigendomsrecht een billijk evenwicht tot stand moet brengen tussen de eisen van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Een dergelijk redelijk verband van evenredigheid zou te dezen echter niet bestaan.

A.1.4.3. In een derde onderdeel van het middel betoogt de verzoekende partij dat artikel 16 van de Grondwet is geschonden, net zoals artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, eventueel in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in zoverre door de Brusselse Huisvestingscode aan de Regering de bevoegdheid wordt gedelegeerd om per categorie van openbare vastgoedbeheerders een standaardtoewijzingsreglement vast te leggen waarvan de inhoud aan elk van hen zal worden opgelegd. Uit artikel 16 van de Grondwet zou volgen dat dat artikel een optreden van de wetgever oplegt opdat een inmenging in het eigendomsrecht kan bestaan. Die voorwaarde zou zijn bevestigd in het arrest van het Hof nr. 115/2004 van 30 juni 2004. De verzoekende partij is van mening dat de aan de Regering verleende machtiging om een voor de openbare vastgoedbeheerders bindend standaardtoewijzingsreglement vast te leggen, veel te ruim zou zijn.

A.1.5. Een tweede middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en met de artikelen 3 en 4 van het Europees Handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985, alsook van artikel 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in zoverre artikel 28*bis* van de Brusselse Huisvestingscode, zoals ingevoerd bij artikel 2 van de ordonnantie van 11 juli 2013, de toewijzing van een woning door een openbare vastgoedbeheerder afhankelijk stelt van het eensluidend advies van een onafhankelijke commissie.

A.1.6. Dezelfde grondwettelijke en internationale bepalingen zouden eveneens zijn geschonden door de artikelen 24, 25, 33 en, in voorkomend geval, 34 van de Brusselse Huisvestingscode zoals ingevoerd bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie, in zoverre zij de openbare vastgoedbeheerders, met uitsluiting van de OVM's en de Gewestelijke Grondregie, verbieden het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van hun huurwoningbestand, zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, te verminderen.

De verzoekende partij zou dus de woningen waarvan zij eigenaar is niet kunnen verkopen of afstaan zonder ertoe gedwongen te zijn er andere te verwerven ten belope van het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van haar huurwoningbestand op 1 juli van het voorgaande jaar. Die verplichting zou echter geenszins wegen op de OVM's, zoals blijkt uit artikel 24 van de Brusselse Huisvestingscode en, in voorkomend geval, uit artikel 74 ervan.

A.1.7. De verzoekende partij in de zaak nr. 5811 leidt een vierde middel af uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, van de Grondwet en met de artikelen 3 en 4 van het Europees Handvest inzake lokale autonomie, in zoverre de Brusselse Huisvestingscode zoals ingevoerd bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie, voor de woningen die worden verhuurd door andere openbare vastgoedbeheerders dan de OVM's, niet zou voorzien in de mogelijkheid, enerzijds, om een doorstroming inzake sociale huisvesting te realiseren wanneer er een kamer te veel is in vergelijking met het aantal kamers waarin is voorzien in de definitie van een aangepaste woning en, anderzijds, om de huurovereenkomst te beëindigen middels een opzeggingstermijn van zes maanden indien het gezin de woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling, terwijl de in het middel beoogde regels en beginselen de wetgever de verplichting opleggen alle openbare vastgoedbeheerders gelijk te behandelen opdat zij, met inachtneming van hun autonomie, hun woningen efficiënt kunnen beheren.

A.2.1. Het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Brussel (hierna : het OCMW van Brussel), verzoekende partij in de zaak nr. 5819, betoogt dat het rechtstreeks wordt beoogd door de bestreden bepalingen van de nieuwe Huisvestingscode, te dezen de artikelen 24 tot 33 van de genoemde Code, aangezien de OCMW's zijn opgesomd bij de openbare vastgoedbeheerders die zijn beoogd in artikel 2, § 1, 4°, van die Code.

A.2.2. Het eerste middel van zijn verzoekschrift is afgeleid uit de schending, door de artikelen 24, 28*bis*, 29 en 32 van de nieuwe Huisvestingscode, van de artikelen 10, 11, 16, 17, 35 en 39 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, van artikel 6, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, met name van de punten IV en VIII ervan, en van artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen.

Het OCMW van Brussel betoogt dat, met toepassing van inzonderheid artikel 75 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de goederen van het OCMW van Brussel door zijn organen worden beheerd in het kader van de verwezenlijking van de taken die aan het OCMW zijn toegewezen bij de artikelen 57 en volgende van die organieke wet. Het OCMW van Brussel zou zijn bevoegdheid worden ontnomen in zoverre artikel 28*bis* van de nieuwe Huisvestingscode een voorafgaand eensluidend advies

oplegt van een onafhankelijke commissie die binnen elke gemeente is opgericht. Er zou eveneens afbreuk worden gedaan aan de eigendoms- en beheersrechten van het OCMW van Brussel met betrekking tot zijn eigen gebouwen aangezien zowel de toewijzing van zijn woningen aan kandidaat-huurders als de termijn van toewijzing van die woningen rechtstreeks zullen afhangen van de willekeur van die commissie.

Betoogd wordt dat de noodzaak om de procedure voor de toewijzing van de woningen meer te objectiveren de invoering van een regeling die dermate afbreuk doet aan het eigendomsrecht niet zou kunnen verantwoorden.

De verzoekende partij voegt eraan toe dat in de veronderstelling dat het in het geding zijnde artikel *28bis* van de nieuwe Huisvestingscode kan worden geanalyseerd als een maatregel die het gebruik van de goederen regelt, vastgesteld zou dienen te worden dat aan de openbare vastgoedbeheerders geen enkele tegenprestatie wordt toegekend.

Voorts wordt betoogd dat het optreden van de bevoegde commissie en de nadere regels inzake beroep waarin is voorzien bij de artikelen *28bis* en 32 van de nieuwe Huisvestingscode niet in een redelijk verband van evenredigheid staan met de doelstelling de leegstand te bestrijden. De nieuwe procedure zal de aanneming van een definitieve beslissing tot toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder en de inwerkingtreding van de desbetreffende huurovereenkomst immers aanzienlijk vertragen. Die vertragingen zijn echter nadelig voor de aanvragers van een woning zelf en inzonderheid voor diegenen die zich in uiterste nood bevinden. De onevenredige beperking die is aangebracht in het eigendomsrecht van de openbare vastgoedbeheerders zou nog worden versterkt door artikel 29 van de nieuwe Huisvestingscode, dat de ligging van de verblijfplaats van de kandidaten voor de toewijzing van een woning en het bedrag van hun inkomen als toewijzingscriteria verbiedt.

De bekritiseerde bepaling zou afbreuk doen aan de bevoegdheid en de taken van het OCMW van Brussel door het ertoe te brengen woningen te moeten toewijzen aan kandidaat-huurders die hun huur niet zullen kunnen betalen wegens het ontbreken van toereikende bestaansmiddelen. Het beroep op de huurtoelage bedoeld in het besluit van de Regering van 21 juni 2012 daarover of de bijdrage in het huurgeld bepaald in het besluit van 22 december 2004 zullen het niet mogelijk maken het risico dat het huurgeld niet kan worden betaald, te ondervangen aangezien de woningen die toebehoren aan het verzoekende OCMW niet allemaal de toekenning, door het Gewest, van een huurtoelage om het verschil tussen de bestaansmiddelen van een huurder en het bedrag van het huurgeld aan te vullen, mogelijk kunnen maken, naast de proceduretermijn met betrekking tot de eventuele toekenning van die toelage.

De verzoekende partij legt de nadruk op het feit dat, wat de OVM's betreft, het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest via de gewestelijke solidariteitstoelage een tegemoetkoming betaalt om het verschil tussen de bestaansmiddelen van een huurder en het huurgeld te compenseren. Een dergelijk mechanisme bestaat echter niet ten gunste van de plaatselijke besturen.

Volgens het OCMW van Brussel zullen het aanzienlijke risico op niet-betaling van de huurgelden en de verlenging van de proceduretermijnen bij de toewijzing van de huurcontracten een huurvacuüm doen ontstaan dat een zware schuldenlast zal leggen op de financiën van het OCMW van Brussel en het OCMW, bij gebrek aan financiële middelen, zal beletten nog te voldoen aan al zijn wettelijke opdrachten.

De redenen van objectivering en transparantie in de toewijzing van de woningen zouden het evenmin mogelijk maken te begrijpen waarom dezelfde verplichtingen, beperkingen en verboden die voortvloeien uit de artikelen 24, *28bis* en 29 van de nieuwe Huisvestingscode niet zijn opgelegd aan de OVM's alsook aan de sociale verhuurkantoren (hierna : SVK's).

Ten slotte zou er een discriminerend verschil in behandeling tussen de gemeenten en de OCMW's in het leven worden geroepen. Terwijl de eerste beschikken over het recht om zelf de samenstelling te bepalen van de onafhankelijke commissie die zal worden belast met de toewijzing van hun woningen, is dat recht immers niet toegekend aan de OCMW's, terwijl het telkens gaat om openbare vastgoedbeheerders die beschikken over een onroerend patrimonium dat zij autonoom mogen beheren.

A.2.3. Een tweede middel is afgeleid uit de schending door artikel 31 van de nieuwe Huisvestingscode, van de artikelen 10, 11, 16, 17, 35 en 39 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, van artikel 6, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid de punten IV en VIII ervan, en van artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, in zoverre de bestreden bepaling de mogelijkheid voor het OCMW van Brussel om woningen toe te wijzen aan aanvragers die zich

in uiterste nood bevinden, zou beperken. De bestreden bepaling zou afbreuk doen aan de bevoegdheid van het OCMW van Brussel om de woningen waarvan het eigenaar is toe te wijzen, rekening houdend met het objectieve, redelijke en controleerbare criterium dat de uiterste nood van een aanvrager is.

A.2.4. Een derde middel is afgeleid uit de schending, door de artikelen 24 en 33 van de nieuwe Huisvestingscode, van de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. De maatregel bedoeld in artikel 33 van de nieuwe Huisvestingscode, dat elke openbare vastgoedbeheerder, met uitzondering van de Gewestelijke Grondregie, verbiedt het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, te verminderen, zou ernstig afbreuk doen aan de vrijheid van handelen en van beheer van het onroerend patrimonium van het OCMW van Brussel alsook aan zijn eigendomsrecht.

Het zou onredelijk zijn handelingen te verbieden die ten doel hebben de kwaliteit van de woningen en bijgevolg het behoorlijke karakter ervan te verbeteren of handelingen die, hoewel zij een eigendomsoverdracht van de ene openbare vastgoedbeheerder naar een andere impliceren, het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en zelfs op de schaal van een bepaalde gemeenschap niet zouden verminderen. De gekozen verhouding, namelijk de toestand op 1 juli van het voorgaande jaar, zou bovendien tot gevolg hebben het OCMW van Brussel te bestraffen, dat de laatste jaren veel in huisvesting heeft geïnvesteerd, gelet op de bijzondere situatie en de noden van de inwoners van de stad Brussel. Er zou geen verantwoording zijn om de Gewestelijke Grondregie alsook de OVM's van de maatregel uit te sluiten.

A.3.1. Wat het eerste middel in de zaak nr. 5811 betreft, betoogt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat daarin slechts precieze grieven worden uiteengezet ten aanzien van de artikelen 24, 27, § 1, derde lid, en 29, derde en zesde lid, van de bestreden ordonnantie. Het middel zou bijgevolg onontvankelijk zijn in zoverre het andere bepalingen beoogt ten aanzien waarvan geen enkele precieze grief is geformuleerd.

A.3.2.1. Wat het verschil in behandeling tussen de openbare vastgoedbeheerders en de OVM's betreft, dat zou voortvloeien uit artikel 24 van de Code, wijst de Brusselse Hoofdstedelijke Regering erop dat de OVM's een bijzondere categorie van openbare vastgoedbeheerders vormen, waaraan specifieke verplichtingen en eisen zijn opgelegd. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering onderstreept eveneens dat zij aan versterkte regels zijn onderworpen wat de inschrijving in het register van de aanvragen en de toewijzing van woningen betreft.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering zet uiteen dat de OVM's door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (hierna : BGHM) worden erkend op grond van de door de Huisvestingscode gestelde voorwaarden en van de erkenningscriteria voor de OVM's vastgelegd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, die tevens de regels vaststelt voor opzegging of intrekking van die erkenning.

Onder het toezicht van de BGHM, aan wie zij verslag uitbrengen over hun werking en hun activiteiten, voeren de OVM's opdrachten van openbardienstverlening uit. De BGHM is ermee belast het administratief toezicht op de activiteiten en het beheer van de OVM's uit te oefenen en hun activiteiten en de goede uitvoering van hun opdrachten te controleren, terwijl zij zelf onderworpen is aan het toezicht van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, waaraan zij verslag uitbrengt over de situatie, de werking en de activiteiten van de OVM's alsook over de toestand van de sociale huisvesting. De BGHM kan met de OVM's een beheerscontract sluiten dat ten doel heeft de doelstellingen en de modaliteiten van het door de BGHM met het Gewest gesloten beheerscontract om te zetten. Voor de OVM's die geen beheerscontract hebben gesloten, stelt de BGHM een reglement op met toepassing van de bestaande ordonnanties en besluiten, alsook een beheerscontract dat de BGHM en het Gewest bindt.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering zet voorts uiteen dat de OVM's onderworpen zijn aan specifieke werkingsregels beschreven in de artikelen 57 en volgende van de Huisvestingscode. Te dezen zijn zij onderworpen aan een stelsel dat dezelfde aspecten regelt als die welke worden behandeld in hoofdstuk IV van de betwiste ordonnantie, een striktere regeling trouwens dan de enkele bepalingen die worden bekritiseerd. De OVM's zijn aan versterkte regels onderworpen, zowel wat de inschrijving in het register van de aanvragen als wat de toewijzing van de woningen betreft. Die regels zijn beschreven in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wijst erop dat de uitsluiting van de OVM's uit hoofdstuk IV van de ordonnantie van 2013 gewoonweg voortvloeit uit het feit dat een striktere regeling reeds op hen van toepassing is en dat het te dezen niet gaat om categorieën die vergelijkbaar zijn met de andere openbare vastgoedbeheerders

die hunnerzijds een autonomie genieten die niet is toegekend aan de sociale huisvestingsmaatschappijen zoals de OVM's en de BGHM.

A.3.2.2. Wat de grief betreft die is gericht tegen artikel 27, § 1, derde lid, van de Code, wijst de Brusselse Hoofdstedelijke Regering erop dat het register dat daarin wordt beoogd een feitelijke dimensie heeft. Het bevat immers in chronologische volgorde alle aanvragen die zijn ingediend bij openbare vastgoedbeheerders. Het stelt aldus de toestand van de vraag inzake overheidswoningen vast. Ten aanzien van de rechtsgevolgen ervan heeft het geen enkele exclusieve draagwijdte. In artikel 28 van de Code wordt immers gepreciseerd dat de begunstigde een van de aanvragers in het register moet zijn. De inschrijving in het register is dus een voorafgaande voorwaarde voor elke toewijzingsbeslissing maar zou geen toewijzingsbeslissing vormen.

Het inkomenscriterium zou op het vlak van de toelating zonder enige relevantie zijn vermits men op het ogenblik van de inschrijving in het register per definitie niet weet wat de woning zal zijn die aan de kandidaat zal worden toegewezen, noch wat de huurprijs zal zijn die zal worden toegepast.

A.3.2.3. Wat de in artikel 29, derde lid, bedoelde toewijzingscriteria betreft, preciseert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat in het toewijzingsreglement van de openbare vastgoedbeheerder in andere toewijzingscriteria kan worden voorzien waarmee de chronologische volgorde van de aanvragen in het register wordt afgewogen. De wijzigingen die zijn aangebracht bij de ordonnantie van 11 juli 2013 bestaan erin te preciseren dat die aanvullende criteria in overeenstemming moeten zijn met de bepalingen van titel X van de Code en dat zij geen betrekking mogen hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering baseert zich op de rechtspraak van het Hof om eraan te herinneren dat krachtens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, in samenhang gelezen met artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest bevoegd is inzake huisvesting. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wijst erop dat de ordonnantiegever te dezen het in artikel 23, derde lid, van de Grondwet verankerde recht op behoorlijke huisvesting in werking heeft willen stellen.

Hoewel de gemeenten lokale autonomie genieten, hebben de gewesten de mogelijkheid om op te treden en aangelegenheden die onder hun bevoegdheid vallen te regelen, waarbij de enige beperking is dat indien de wetgever beslist om op te treden in een aangelegenheid van gemeentelijk belang, die laatste erover dient te waken niet onevenredig afbreuk te doen aan de gemeentelijke autonomie.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering verwijst naar het arrest van het Hof nr. 89/2010 van 29 juli 2010, dat aan die beginselen is gewijd. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wijst erop dat uit de parlementaire voorbereiding van de ordonnantie blijkt dat artikel 29 in het algemeen ertoe strekt vooruitgang te boeken in het beginsel van gelijkheid tussen de verschillende huisvestingsoperatoren door de voorwaarden inzake toewijzing van de woningen identiek te maken. De inachtneming van de bepalingen met betrekking tot de gelijke behandeling sluit echter per definitie voorkeursrechten of, integendeel, uitsluitingen van gemeentepersoneel of gebruikers van het OCMW uit.

Wat de uitsluiting van het criterium van de ligging van de verblijfplaats betreft, wijst de Brusselse Hoofdstedelijke Regering erop dat dergelijke criteria in ruime mate vatbaar zijn voor kritiek op het vlak van het beginsel van gelijke behandeling en antidiscriminatie, met name ten aanzien van de vereisten van titel X van de Code inzake de gelijke behandeling. Uit de parlementaire voorbereiding zou blijken dat, met het oog op de gelijke behandeling en teneinde de residentiële mobiliteit en de sociale mix niet te belemmeren, de woningen van een gemeente niet zouden kunnen worden voorbehouden voor de inwoners van de betrokken gemeente. Het Brusselse Gewest zou trouwens te klein zijn om de residentiële mobiliteit van de inwoners ervan te gaan belemmeren. Een echt grondrecht zou hier op het spel staan, te dezen de vrijheid van verkeer en van vestiging verankerd in artikel 12, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten, artikel 13, lid 2, van de Universele Verklaring van de rechten van de mens alsook in de derde alinea van de preambule van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie. Ten overvloede zou het Gewest via die weg de gemeentelijke praktijken verbieden die ertoe strekken bepaalde kansarme aanvragers in bepaalde minder gezellige wijken te concentreren.

Ten aanzien van de uitsluiting van het criterium van minimumbezoldiging zou uit de parlementaire voorbereiding van de bestreden ordonnantie blijken dat zij de van kracht zijnde tekst beoogde te wijzigen teneinde de toegang tot huisvesting meer gelijk te maken. Vóór de wijziging van de bestreden bepalingen hadden

de toelatingsvoorwaarden immers tot gevolg vanaf het begin een gedeelte van de bevolking, met name de meest kwetsbare gezinnen, van de toegang tot het woningenbestand uit te sluiten. Het argument dat de wetgeving tot uitzettingen en dus tot sociale drama's zou leiden, zou geen rekening houden met het bestaan van mechanismen van financiële hulp om een eventuele insolventie te ondervangen, zoals de gewestelijke huurtoelage, die uitdrukkelijk is bestemd voor huurders die een gemeentelijk goed betrekken. Uit al die elementen zou kunnen worden afgeleid dat het algemene huisvestingsbeleid op een ruimer actieniveau dan het lokale niveau dient te zijn gericht teneinde een betere coherentie en harmonisering te verzekeren. Het Gewest moet aldus aan de gemeenten en OCMW's gedragslijnen kunnen opleggen, rekening houdend met de politieke doelstellingen en dat ondanks de principes die voortvloeien uit de lokale autonomie en het eigendomsrecht.

Wat de mogelijkheid betreft om aanvullende criteria aan te nemen waarmee het chronologische criterium wordt gewogen, wordt gepreciseerd dat de vastgoedbeheerder in zijn reglement bijvoorbeeld specifieke voorwaarden kan opnemen voor toelating tot het register van de kandidaat-huurders voor woningen die aan een bijzondere regeling zijn onderworpen zoals de gesubsidieerde woningen, de woningen die zijn aangepast aan personen met beperkte mobiliteit of nog de solidaire of intergenerationele gemeenschapswoningen.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering preciseert voorts dat de Huisvestingscode de bevoegdheid van de lokale operatoren, die de gemeenten en de OCMW's zijn, om de hoogte van de huurprijzen van hun privaat vastgoedbestand vast te leggen, intact laat.

A.3.3. Ten aanzien van het derde onderdeel van het middel, gericht tegen artikel 29, zesde lid, van de Code, dat aan de Regering de bevoegdheid delegeert om een standaardtoewijzingsreglement per soort openbare vastgoedbeheerder vast te leggen, neemt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de criteria over die uit de rechtspraak van het Hof kunnen worden afgeleid om een dergelijke delegatie toelaatbaar te verklaren. Te dezen kan de Regering op eigen gezag geen andere vereisten vastleggen dan die welke zijn uitgevaardigd in hoofdstuk IV van titel III van de Huisvestingscode. Betoogd wordt dat de inachtneming van het model van standaardreglement het mogelijk zal maken te waarborgen dat de verplichte bepalingen geformuleerd in het genoemde hoofdstuk IV wel degelijk erin worden vermeld en te komen tot een grotere uniformiteit in de reglementen van de verschillende gemeenten.

A.3.4. Wat het tweede middel betreft dat is opgeworpen in de zaak nr. 5811, betoogt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat de vereiste van het eensluidend advies van een onafhankelijke commissie is geïnspireerd op een experiment in de praktijk dat sinds 2006 in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek loopt. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wijst erop dat ten gronde de rol van de genoemde commissie hoofdzakelijk van belang is in de afwijkingsregeling waarin is voorzien in artikel 31 van de Code, dat het mogelijk maakt van de toewijzingsreglementen af te wijken wanneer een aanvrager zich in uiterste nood bevindt, op voorwaarde dat de beslissing formeel met redenen wordt omkleed en vermeld op de kant van het register. De doelstelling zou niet erin bestaan de toewijzingen te blokkeren of te vertragen, maar ervoor te zorgen dat zij zo transparant mogelijk zijn.

Gelet op de commissiebesprekingen, heeft de in het geding zijnde bepaling in het kader van de parlementaire besprekingen het voorwerp uitgemaakt van een amendement van de meerderheid. Zo diende elke gemeenteraad, en niet langer de Gewestregering, de samenstelling van de commissie en de werking ervan vast te leggen. Met die wending wou men aldus tegemoetkomen aan de wens om de lokale autonomie zo goed mogelijk te vrijwaren.

Het zou verkeerd zijn te betogen dat de nieuwe Code tot gevolg zou hebben de gemeenten en de OCMW's niet te betrekken bij de toewijzing van hun woningen. Zij leggen immers hun eigen toewijzingsreglement vast dat de procedure en de beslissing tot toewijzing van de overheidswoningen bepaalt. Daarenboven heeft de gemeenteraad de volledige vrijheid om de samenstelling van de commissie en de werking ervan te bepalen. Bovendien is een beroepsprocedure georganiseerd zodanig dat de gemeenten en de OCMW's des te meer betrokken zijn aangezien de eventuele betwistingen respectievelijk voor het college en het vast bureau zullen worden gebracht. Een dergelijk beroep vormt een beroep tot herziening, in het kader waarvan de beslissing in de plaats zal komen van de aangevochten beslissing.

A.3.5. Wat het derde middel betreft, wijst de Brusselse Hoofdstedelijke Regering erop dat de in het geding zijnde bepaling het totale aantal vierkante meter van het huurwoningenbestand van een operator betreft en niet het aantal woningen. Zij zou bijgevolg geenszins de vervreemding van een goed verbieden maar zou het behoud van het aantal vierkante meter huurwoningen vereisen. Het behoud zou van toepassing zijn op het gehele huurwoningenbestand met inbegrip van de sociale huurwoningen, de bescheiden huurwoningen en de

middelgrote huurwoningen met de door het Gewest toegekende tegemoetkomingen of subsidies. Die regeling zou geenszins een eigendomsberoving vormen maar een regeling van het gebruik van de goederen, namelijk die welke door openbare vastgoedbeheerders te huur zijn gesteld.

Rekening houdend met het feit dat de doelstelling van terbeschikkingstelling van de overheidswoningen een essentieel onderdeel is van het sociale huisvestingsbeleid in het Brusselse Gewest, vormt de uitvaardiging van een *standstill*-clausule een minimumgarantie in de waarborg van het recht op behoorlijke huisvesting. Het zou gaan om een maatregel die noodzakelijk is voor de uitoefening van de gewestbevoegdheid inzake huisvesting, die gepaard gaat met steun- of subsidiëeringsmechanismen of andere stimulerende maatregelen. De aantasting van de gemeentelijke autonomie zou dus niet onevenredig zijn en door de uiteengezette eisen volledig worden verantwoord. Het zou in dat opzicht onontbeerlijk zijn dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de grondactiviteit van de gemeenten afbakent, die niet volledig vrij mogen zijn om hun goederen te verkopen vanuit het oogpunt van rendabiliteit.

Wat de aangevoerde discriminatie tussen de OVM's en de andere openbare vastgoedbeheerders betreft, verwijst de Brusselse Hoofdstedelijke Regering naar de uiteenzetting van het eerste middel. Zij wijst voor het overige erop dat in artikel 33 geen enkel verbod op, of geen enkele voorwaarde voor, de vervreemding van een goed dat toebehoort aan andere openbare vastgoedbeheerders dan de OVM's wordt uitgevaardigd. Alleen in een algemene *standstill*-clausule zou zijn voorzien. Daarentegen onderwerpt artikel 74 elke vervreemding door een OVM aan de voorafgaande instemming van de BGHM.

A.3.6. Wat het vierde middel dat is opgeworpen in de zaak nr. 5811 betreft, wijst de Brusselse Hoofdstedelijke Regering erop dat artikel 30, § 3, van de Code verwijst naar de voorschriften van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur. De Code zou aldus de toepassing van de genoemde wet in de burgerlijke contractuele betrekkingen tussen de openbare vastgoedbeheerders en hun huurders bevestigen.

A.3.7.1. Wat het eerste middel in zaak nr. 5819 betreft, begint de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met te antwoorden op het aangevoerde verschil in behandeling tussen de openbare vastgoedbeheerders en de eigenaars van woningen in het algemeen. Zij betoogt dat de verzoekende partij niet concreet zou uiteenzetten welke discriminaties er zijn. De grief zou derhalve onontvankelijk zijn. Voor het overige zou dienen te worden vastgesteld dat de openbare vastgoedbeheerders en de eigenaars van woningen in het algemeen zich in objectief verschillende situaties bevinden, waarbij de beheerders een bijzondere rol spelen in het huisvestingsbeleid.

Wat de lokale actoren en de OCMW's betreft, wordt gepreciseerd dat het om publiekrechtelijke rechtspersonen gaat die door die aard specifieke verplichtingen hebben en die opdrachten van openbardienstverlening hebben. Het gaat bovendien om belangrijke operatoren inzake huisvesting.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wijst voorts erop dat zelfs in het subjectieve huurcontentieux de specificiteit van de openbare actoren, en in het bijzonder van de OCMW's, in de rechtspraak is onderstreept. De grief zou dus zonder relevantie zijn.

A.3.7.2. Wat betreft het verschil in behandeling tussen de openbare vastgoedbeheerders, enerzijds, en de OVM's en de SVK's, anderzijds, wordt betoogd dat de verzoekende partij niet zou uiteenzetten in welk opzicht de Code een niet-verantwoord verschil in behandeling zou instellen tussen de openbare vastgoedbeheerders en de SVK's.

Voor het overige wijst de Brusselse Hoofdstedelijke Regering erop dat de SVK's privaatrechtelijke rechtspersonen zijn die ten doel hebben woningen afkomstig uit de private of openbare huurmarkt te huren of in beheer te nemen teneinde hen in ruil voor een redelijke huurprijs aan te bieden aan personen die over een bescheiden inkomen beschikken of moeilijkheden ondervinden bij de toegang tot een huurwoning. Hun aard en hun functie onderscheiden hen dus van de openbare vastgoedbeheerders. Zij hebben immers een privéstatuut en bevinden zich bijgevolg niet in hetzelfde register als een openbaar register. Dat betekent evenwel niet dat de Huisvestingscode en de hervorming van 2013 hen niet zouden betreffen. De artikelen 120 en 121 van de Huisvestingscode regelen immers hun activiteiten. Artikel 123 van de Code bepaalt dat zij jaarlijkse gewestsubsidies kunnen ontvangen en zich voor de goede afloop van hun opdracht moeten laten erkennen door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

A.3.7.3. Ten aanzien van de grief die de samenstelling en de werkwijze van de in artikel 28*bis* bedoelde onafhankelijke commissie betreft, betoogt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat de verzoekende partijen de organieke banden uit het oog verliezen die de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn instelt tussen de OCMW's en hun organen en de gemeenteraad, op het vlak van benoeming, financiering, toezicht, goedkeuring van de begroting, enzovoort. Niets zou beletten dat de gemeenteraad, gebruikmakend van de bij artikel 28*bis* verleende bevoegdheid, binnen de commissie twee afzonderlijke kamers opricht, de ene voor de gemeentewoningen en de andere voor de OCMW-woningen. Voor het overige wijst de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voorts op het bestaan van het overlegcomité op het lokale niveau, waarbij de organieke OCMW-wet het mogelijk maakt de lijst van de punten die verplicht aan dat overlegcomité moeten worden voorgelegd, bij eenvoudige wijziging van het huishoudelijk reglement uit te breiden tot elke aangelegenheid.

A.3.7.4. Wat de tegen artikel 29 van de Code gerichte grief betreft, herhaalt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dezelfde argumentatie als die welke zij over die bepaling in de zaak nr. 5811 heeft uiteengezet.

A.3.7.5. Ten aanzien van de grief gericht tegen artikel 32, herinnert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering eraan dat de doelstelling nagestreefd in de bepalingen van hoofdstuk IV van titel III van de Huisvestingscode erin bestaat de transparantie, de objectiviteit en de doeltreffendheid van de door de openbare vastgoedbeheerders genomen toewijzingsbeslissingen te verzekeren. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering herinnert eraan dat is voorzien in een recht op beroep in geval van schending van de bepalingen van de Huisvestingscode of van het door de betrokken openbare vastgoedbeheerders aangenomen toewijzingsreglement. Bovendien is de procedure van opschortend beroep die was ingevoerd bij de ordonnantie van 19 december 2008, gewijzigd door de hervorming van de Huisvestingscode teneinde de snelheid en de doeltreffendheid ervan te verzekeren. Met het oog op behoorlijk bestuur is in artikel 32 bepaald dat het beroep uitgeoefend tegen een beslissing tot toewijzing van een aan de gemeente toebehorende woning zou worden ingesteld bij het gemeentecollege, terwijl het beroep uitgeoefend tegen een beslissing tot toewijzing van een aan het OCMW toebehorende woning zou worden ingesteld bij het vast bureau.

Wat de beslissingen van de andere operatoren betreft, komt de bevoegdheid toe aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of aan de daartoe gemachtigde ambtenaar. Het geheel van de wijzigingen die zijn ingevoerd in artikel 32 zou ertoe strekken een adequate en snelle beroepsprocedure te verzekeren. Voorts wordt onderstreept dat het genoemde beroep opschortend is en dat de huurovereenkomst slechts in werking treedt na het verlopen van de beroepstermijn, waarbij dat mechanisme het mogelijk maakt te vermijden dat een huurovereenkomst wordt gesloten terwijl de toewijzingsbeslissing zou kunnen worden gewijzigd ingevolge het ingediende beroep.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wijst voorts erop dat de beroepstermijn beperkt is tot een maand en dat hij ingaat vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing. Daaruit volgt dat de feiten en de vervaltermijnen voorzienbaar zijn en het mogelijk maken de toewijzingsprocedures te plannen, waarbij de impact van de beroepsprocedure in de tijd wordt beperkt.

A.3.8. Ten aanzien van het tweede middel gericht tegen artikel 31 van de nieuwe Huisvestingscode, preciseert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat het genoemde artikel 31 aan het voorschrift van artikel 23*novies* van de Huisvestingscode 2003 een beperking op de afwijking van de toewijzingscriteria van het toewijzingsreglement toevoegt. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering onderstreept dat de logica van heel het hoofdstuk IV van de Code erin bestaat een toewijzingsreglement uit te vaardigen en de toewijzingscriteria bepaald in de Huisvestingscode en het toewijzingsreglement in acht te nemen. Het is slechts uitzonderlijk, voor gevallen van uiterste nood en middels een uitdrukkelijk gemotiveerde beslissing, dat de openbare vastgoedbeheerder zal kunnen afwijken van de toewijzingscriteria van het aangenomen reglement. Het voorontwerp van ordonnantie bevatte die beperking van het afwijkingsmechanisme. Die beperking was geïnspireerd op hetgeen inzake sociale huisvesting was bepaald in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Volgens de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zou het perfect normaal zijn een plafond op te leggen voor de afwijkingen van de voorrangsregels inzake toewijzing van de woningen. Per definitie moet een afwijking immers op de ene of de andere wijze worden beperkt omdat anders, indien zij systematisch wordt, het risico bestaat dat zij haar uitzonderingskarakter verliest. Het percentage van 40 pct. zou ertoe strekken een aanzienlijke vrijheid te verlenen en zou in geen geval kunnen worden beschouwd als restrictief of overdreven afbreuk doend

aan de opdrachten van het OCMW. Dat plafond zou eveneens aan de OVM's zijn opgelegd in artikel 11 van het regeringsbesluit van 26 september 1996.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wijst ten slotte erop dat dat percentage voldoende hoog is ten opzichte van de beslissingen die in de praktijk worden genomen, dat de regeling van artikel 31 niet van toepassing is op de transitwoningen, die bedoeld zijn om tegemoet te komen aan noodgevallen, dat de openbare operatoren steeds de mogelijkheid hebben zich te wenden tot een OVM of een andere gemeente die meer speelruimte heeft en dat de verwijzing naar de toewijzingen van het voorgaande jaar een snelle en gemakkelijke objectivering van het quotum mogelijk maakt in zoverre de operator nog niet het aantal toewijzingen kent die hij zal uitvoeren.

A.3.9. Wat het derde middel betreft, dat is gericht tegen de artikelen 33 en 24 van de nieuwe Huisvestingscode, zet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dezelfde argumentatie uiteen als die welke zij uiteen heeft gezet in haar memorie die zij in de zaak nr. 5811 heeft ingediend.

A.4.1. In haar memorie van antwoord zet de verzoekende partij in de zaak nr. 5811, wat het eerste middel betreft, uiteen dat alle in het middel beoogde bepalingen dienen te worden onderzocht aangezien zij onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Zij preciseert dat artikel 26 van de Code wordt bekritiseerd in zoverre het de betrokken openbare vastgoedbeheerders de verplichting oplegt een reglement aan te nemen. Artikel 30 wordt bekritiseerd in zoverre het voorziet in de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder die voldoet aan alle criteria en het best gerangschikt is. De artikelen 28 en 31 ten slotte worden door de verzoekende partij beoogd in zoverre zij voorzien in een procedure die het alleen in gevallen van uiterste nood mogelijk maakt van het toewijzingsreglement af te wijken.

A.4.2. Over het eerste onderdeel van het middel betoogt de verzoekende partij dat hoofdstuk IV van titel III van de Huisvestingscode voorziet in een reeks verplichtingen waaraan de betrokken openbare vastgoedbeheerders zich moeten onderwerpen bij de procedures voor de toewijzing van de overheidswoningen, die niet erin bestaan het gedrag van de openbare vastgoedbeheerders « lichtjes te schetsen » maar die integendeel ertoe leiden de verzoekende partij geheel haar bevoegdheid, of het voornaamste deel ervan, met betrekking tot de toewijzing van de woningen die haar toebehoren, echt te ontnemen.

Wat de ontstentenis van een voorafgaand criterium voor de inschrijving betreft, wordt betoogd dat in tegenstelling met hetgeen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering stelt, de inschrijving in het register niet slechts een feitelijke dimensie is, namelijk de toestand van de vraag vaststellen. De verzoekende partij doet gelden dat artikel 27 van de Brusselse Huisvestingscode niet verbiedt voorwaarden op te leggen voor de inschrijving in het register maar de openbare vastgoedbeheerders alleen verbiedt redenen te gebruiken die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen. Nagenoeg alle gemeenten hebben echter als voorafgaand criterium voor de inschrijving in het register voorwaarden inzake ligging en minimuminkomen aangenomen. Door de openbare vastgoedbeheerders te verbieden te voorzien in die beide voorwaarden, doet de Code op onevenredige wijze afbreuk aan hun autonomie.

Wat de toewijzingscriteria betreft, betoogt de verzoekende partij dat de nieuwe versie van de Brusselse Code voor de openbare vastgoedbeheerders met zich zal meebrengen dat zij zich in surrealistische situaties bevinden waarin zij ertoe zullen worden verplicht een woning toe te wijzen aan personen die niet in staat zullen zijn de huurprijs van een middelgrote woning te dragen. Door de openbare vastgoedbeheerders te beletten het inkomen van de kandidaat-huurders na te gaan en door tegelijkertijd het principe van de toewijzing van woningen in chronologische volgorde op te leggen, zouden de operatoren de controle verliezen over de procedure voor de toewijzing van de woningen die hun toebehoren.

In tegenstelling met hetgeen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beweert, zou het feit van te voorzien in een toewijzingsvoorwaarde met betrekking tot het minimuminkomen van de kandidaat-huurder geen op het vermogen gebaseerde discriminatie op zich vormen. In het onwaarschijnlijke geval dat een rechterlijke instantie van oordeel zou zijn dat zulks het geval is, zou dat nog concreet moeten worden bewezen.

Wat het bestaan betreft van financiëlesteunmechanismen om een eventuele insolventie van de huurders te ondervangen, betoogt de verzoekende partij dat de verhuis- en installatietoelage en de tegemoetkoming in de huur bestemd zijn voor de huurders die zich verplicht zien uit hun ongeschikte woning te verhuizen wegens het feit dat zij ongezond of overbevolkt of onaangepast is. Die toelage wordt slechts onder strikte voorwaarden verleend. Zij vormt dus geen geschikt antwoord voor de gemeenten aangezien zij slechts wordt verleend in het kader van een verhuizing naar een woning in een Brusselse gemeente en voor een beperkte duur.

De huurtoelage is een subsidie die door het Brusselse Gewest wordt verleend om de huurkosten te dekken van personen met een laag inkomen. Weinig woningen van de verzoekende partij maken het mogelijk de toekenning van een dergelijke toelage ten voordele van de kandidaat-huurder tegemoet te zien. De gemeenten zijn bovendien niet zeker dat zij de sommen die zij in het kader van de toekenning van die toelage hebben voorgeschoten, zullen terugkrijgen aangezien de terugbetaling door het Gewest gebeurt binnen de perken van het beschikbare budget en aangezien de gemeenten gemiddeld pas anderhalf jaar na de aanvraag bij het Gewest te hebben ingediend, worden terugbetaald.

Wat de discriminerende behandeling betreft waarvan de verzoekende partij het slachtoffer zou zijn ten opzichte van de OVM's, betoogt zij dat het door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in haar memorie beschreven systeem het systeem is dat is ingesteld voor het beleid inzake sociale huisvesting alleen. Dat is een prerogatief van de OVM's en de BGHM. Het is dus logisch dat zij in het kader van dat beleid aan een specifieke regeling is onderworpen. Het is dus niet relevant het feit op te werpen dat de OVM's aan een strenge regeling zijn onderworpen in een aangelegenheid waarin zij als enige bevoegd zijn. Er bestaan daarentegen andere vormen van openbare huisvesting, namelijk de middelgrote huisvesting, die ertoe strekt de toegang tot de eigendom toegankelijk te maken voor de gezinnen waarvan de inkomsten hoger zijn dan het plafond dat toelaatbaar is om toegang te hebben tot de sociale huisvesting. De hervorming van de Brusselse Huisvestingscode kent aan de OVM's echter nieuwe bevoegdheden toe, waaronder met name de bevoegdheid om middelgrote woningen te beheren.

De verzoekende partij doet opmerken dat, hoewel de Code voor de OVM's een specifieke regeling organiseert wanneer zij sociale woningen te huur stellen, vastgesteld zou dienen te worden dat de nieuwe Code niet in een dergelijke regeling voorziet voor wat de nieuwe bevoegdheid van de OVM's inzake middelgrote woningen betreft. Hoewel de OVM's slechts een bepaald aantal middelgrote woningen kunnen beheren of te huur kunnen stellen, doet de verzoekende partij opmerken dat dat aantal in door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vrij beoordeelde omstandigheden kan worden verhoogd tot 40 pct. van de gebouwde woningen. In tegenstelling met hetgeen is bepaald voor de OVM's, is de gehele procedure voor de toewijzing van de middelgrote woningen door de andere openbare vastgoedbeheerders vastgelegd in een ordonnantie terwijl de OVM's een veel soepelere regeling genieten aangezien de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in haar eentje, enerzijds, kan beslissen het aantal door hen te huur gestelde middelgrote woningen te verhogen en, anderzijds, andere voorwaarden kan bepalen of dat niet kan doen.

A.4.3. Wat het tweede onderdeel van het middel betreft, antwoordt de verzoekende partij dat de financiën van de Brusselse gemeenten het niet mogelijk maken gemeentewoningen toe te wijzen aan personen bij wie men zich niet ervan kan vergewissen dat zij daadwerkelijk hun huurgeld zullen kunnen betalen. Het gaat niet erom die personen uit te sluiten, maar de gemeente wil haar patrimonium beschermen. De aangevochten bepalingen zouden in dat opzicht een onverantwoorde inmenging in de uitoefening van het eigendomsrecht van de verzoekende partij vormen.

A.4.4. Wat het derde onderdeel van het middel betreft, betoogt de verzoekende partij dat, overeenkomstig de rechtspraak van het Hof, de machtigingen aan de uitvoerende macht slechts betrekking mogen hebben op de inwerkingstelling van de principes die de wetgever zelf heeft aangenomen en niet de onnauwkeurigheid van die principes mogen wegwerken of in de wet onvoldoende gepreciseerde opties mogen verfijnen. Door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de mogelijkheid te bieden een standaardreglement per categorie van operatoren aan te nemen, zonder die machtiging precies te omkaderen, zou de ordonnantiegever aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een te ruime delegatie van bevoegdheden hebben toegekend, die ongrondwettig zou zijn.

A.4.5. Wat het tweede middel betreft, vestigt de verzoekende partij de aandacht van het Hof op de praktische problemen die de daadwerkelijke inwerkingstelling van artikel 28*bis* van de Brusselse Huisvestingscode zou teweegbrengen, te dezen een vertraging van de beslissingen tot toewijzing van woningen, een toename van het aantal kandidaten op de wachtlijsten en het feit dat de commissie op het eerste gezicht niet permanent zal zijn, aangezien de parlementaire voorbereiding van de Code de wil om actoren uit de praktijk erin op te nemen, zou aantonen. De aldus opgelegde procedure zou te zwaar en te traag zijn en zou periodes van niet-verhuring dreigen te veroorzaken.

De verzoekende partij voegt eraan toe dat niets de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wettelijk verbiedt om, via de aanneming van een standaardreglement, aanvullende toewijzingscriteria op te leggen, en aangezien het advies van de commissie ermee verbonden zou lijken te zijn, zou zij aldus verplicht zijn dat standaardreglement toe te passen ten nadele van de eigen belangen van de openbare vastgoedbeheerders.

De verzoekende partij voegt eraan toe dat de aantasting van haar eigendomsrecht nog flagranter zou zijn in het kader van de procedure beschreven in artikel 31 van de Code, zodra een als eensluitend aangemerkt advies van de commissie zou worden vereist wanneer bij een geval van uiterste nood van het toewijzingsreglement zal dienen te worden afgeweken.

Wat de samenstelling en de werking van de commissie betreft, zal, zelfs indien de gemeenteraad de samenstelling en de interne werking ervan vaststelt, de procedure de toewijzingsprocedures steeds ernstig vertragen en zal men zich daarbij eveneens moeten onderwerpen aan de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode die in het kader van het eerste middel worden aangevochten.

Ten aanzien van het feit dat een beroepsprocedure bij het college is georganiseerd, herinnert de verzoekende partij eraan dat dat beroep slechts openstaat voor de kandidaat-huurders die door een toewijzingsbeslissing zijn benadeeld. Het is het een of het ander : ofwel is de bevoegdheid van de commissie gebonden, en dus is de bevoegdheid van het college over het beroep dat ook – hetgeen het bewijs zou vormen dat het eerste middel gegrond is –, ofwel is de bevoegdheid van de commissie niet gebonden en dus zou het tweede middel gegrond zijn.

A.4.6. Wat het derde middel betreft, blijft de verzoekende partij betogen dat zij de woningen waarvan zij eigenaar is niet langer kan verkopen of afstaan zonder ertoe gedwongen te zijn er andere te verwerven ten belope van het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van haar huurwoningenbestand op 1 juli van het voorgaande jaar. De gemeenten kunnen dus niet langer vrij over hun goederen beschikken, hetgeen een werkelijke inmenging in het eigendomsrecht van de openbare vastgoedbeheerders zou vormen.

De verzoekende partij vraagt waarom de Code niet voorziet in een soortgelijke verplichting ten aanzien van de OVM's. Andere dan rendabiliteits- of winstredenen zouden kunnen bestaan om te verantwoorden dat openbare vastgoedbeheerders woningen van hun huurwoningenbestand afstaan. De verzoekende partij zou haar woningen immers kunnen afstaan aan een autonome grondregie of zelfs aan een OVM of zou kunnen overgaan tot enige vorm van verdeling van zakelijke rechten op haar woningen, waarbij die via andere operatoren nog steeds ter beschikking van de bevolking zijn gesteld.

Wat de vergelijking met de OVM's betreft, betoogt de verzoekende partij dat men een *standstill*-verplichting niet zou kunnen vergelijken met een procedure van voorafgaande instemming zoals die waarin artikel 74 van de Code voorziet. De *standstill*-verplichting die aan de gemeenten is opgelegd, zou bovendien veel dwingender zijn dan een procedure van voorafgaande instemming. Geen enkele van de bepalingen van de beheerscontracten die tussen de OVM's en de BGHM zijn gesloten, zou het mogelijk maken te stellen dat de OVM's verplicht zijn onderworpen aan een regeling die vergelijkbaar is met die van artikel 33. Ten slotte is de *standstill*-clausule opgenomen in de Code zelf terwijl de regeling inzake de werking van de OVM's in ruime mate is bepaald door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en de BGHM.

A.4.7. Wat het vierde middel betreft, wijst de verzoekende partij erop dat in het kader van het socialehuisvestingsbeleid titel VI van de Huisvestingscode voor de sociale woningen en alleen die woningen voorziet in een mogelijkheid van doorstroming tussen de woningen. Die titel is alleen van toepassing op de BGHM en op de OVM's, waarbij de andere openbare vastgoedbeheerders daarvan zijn uitgesloten.

De Huisvestingscode bepaalt eveneens dat indien het gezin een te grote woning betreft en de nieuwe woning die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling weigert, de huurovereenkomst zal worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van zes maanden. Een dergelijk mechanisme bestaat echter niet voor de openbare vastgoedbeheerders die geen OVM's zijn.

Terwijl de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in haar memorie doet gelden dat het Gewest niet bevoegd is inzake woninghuurovereenkomsten, doet de verzoekende partij vaststellen dat in artikel 140 van de Code het Gewest evenwel de toepassing van het Burgerlijk Wetboek wat de sociale huisvesting betreft, precies terzijde heeft willen schuiven. Er zou dus een onverantwoord verschil in behandeling bestaan tussen de OVM's en de andere openbare vastgoedbeheerders aangezien de eerste kunnen afwijken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek terwijl zulks niet het geval is voor de tweede.

A.5.1. In haar memorie van antwoord doet de verzoekende partij in de zaak nr. 5819 gelden dat de discriminatie die zij aanklaagt ten opzichte van de eigenaars van onroerende goederen in het algemeen, is afgeleid uit het feit dat de gemeenten beperkingen van hun eigendomsrecht zouden ondergaan die het merendeel

van de eigenaars van onroerende goederen niet ondergaan. De beperkingen waarvan de OCMW's het slachtoffer zouden zijn, raken zowel het patrimonium dat het voorwerp heeft uitgemaakt van gewestsubsidies als het privépatrimonium van de OCMW's en de gemeenten. De specifieke kenmerken van de gemeenten en de OCMW's zouden niet redelijkerwijs kunnen verantwoorden dat hun aldus een aanzienlijk deel van hun zeggenschap over hun woningen wordt ontnomen.

Ten aanzien van het verschil in behandeling ten opzichte van de sociale verhuurkantoren, wordt erop gewezen dat die laatste het statuut van verenigingen zonder winstoogmerk moeten aannemen maar dat bepaalde specifieke kenmerken die zijn beschreven in artikel 123 van de Huisvestingscode het niet mogelijk maken hen met privéverhuurders gelijk te stellen. Het zou bijgevolg niet verantwoord zijn hen van het toepassingsgebied van de in het middel beoogde bepalingen uit te sluiten.

Ten aanzien van het verschil in behandeling tussen gemeenten en OCMW's, betoogt de verzoekende partij dat in tegenstelling met hetgeen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beweert, er geen enkele waarborg bestaat dat de samenstelling van de onafhankelijke commissie aan het overlegcomité wordt voorgelegd. Die aangelegenheid maakt immers geen deel uit van de aangelegenheden die krachtens artikel 26*bis* van de wet van 8 juli 1976 verplicht aan het genoemde comité moeten worden voorgelegd. De verzoekende partij voegt eraan toe dat de OCMW's en de gemeenten over een eigen rechtspersoonlijkheid beschikken en voor het beheer en het bestuur van hun goederen autonomie genieten.

Voor wat betreft de uitsluiting van het criterium met betrekking tot het minimumbedrag van het inkomen van de kandidaat-huurder waarin is voorzien in artikel 29, derde lid, van de nieuwe Code, wordt onderstreept dat voor de woningen waarvoor geen enkele subsidie wordt verleend, de OCMW's voor de bouw, de verwerving en het onderhoud van de onroerende goederen volledig aan de marktprijs zijn onderworpen. Het vastleggen van een minimumdrempel inzake inkomen zou het mogelijk maken zich ervan te verzekeren dat de huurders in staat zijn hun huurgeld te betalen en de risico's op insolventie te vermijden.

Ten aanzien van het mechanisme dat is ingesteld bij artikel 32, zou die bepaling geenszins impliceren dat de kandidaat-huurder een woning die het voorwerp heeft uitgemaakt van de betwiste toewijzingsbeslissing toegewezen zal krijgen. Het door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vermelde risico op voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst en op aantasting van de rechtszekerheid zou dus onbestaande blijken te zijn zodat het motief dat de basis vormt van de bepaling haar niet zou kunnen verantwoorden.

A.5.2. Ten aanzien van het tweede middel, gericht tegen artikel 31 van de Code, antwoordt de verzoekende partij in de zaak nr. 5819 aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat zij niet het verband ziet tussen gevallen van uiterste nood die zich voordoen in de loop van een bepaald jaar en de toewijzing van een woning op korte termijn vereisen, en het aantal woningen die zijn toegewezen in de loop van het voorgaande jaar. Het zou immers niet kunnen worden aanvaard dat men aan een persoon in een dergelijke noodsituatie geen woning kan toewijzen om de reden dat de drempel van 40 pct. zou zijn bereikt.

A.5.3. Ten aanzien van het derde middel, gericht tegen de artikelen 24 en 33 van de Code, antwoordt de verzoekende partij dat de vervreemding van een goed van het vastgoedbestand dat zij bezit, niet altijd dient te worden bekeken vanuit een oogpunt van rendabiliteit. Het kan immers erom gaan een gedeelte van het vastgoedbestand te herstellen. Zij voegt eraan toe dat de verwerving of de bouw van woningen voor bejaarden, gehandicapten of personen die niet zelf in een woning kunnen voorzien, zoals artikel 79 van de OCMW-wet haar daartoe machtigt, noodzakelijkerwijs de mobilisering van kapitalen impliceert, hetgeen het te koop stellen van gebouwen kan verantwoorden.

De verzoekende partij voegt eraan toe dat de herinrichting van een gebouw een vermindering van de bewoonbare oppervlakte kan impliceren.

Wanneer een gemeente of een OCMW een gedeelte van zijn of haar vastgoedbestand afstaat aan een gemeentelijke regie, ten slotte, vermindert het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte woningen tegen betaalbare prijzen op gewestelijk niveau niet.

Ten aanzien van de vergelijking tussen de gemeenten en OCMW's, enerzijds, en de OVM's, anderzijds, preciseert de verzoekende partij dat zij in haar verzoekschrift de vrijstelling van de toepassing van artikel 33 die de Gewestelijke Grondregie geniet, wel degelijk heeft bekritiseerd.

A.6.1. In de memorie van wederantwoord die zij heeft ingediend in de zaak nr. 5811, onderstreept de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat het in haar verzoekschrift tot vernietiging is dat de verzoekende partij geen precieze grief ten aanzien van de artikelen 26, 28, 30 en 31 van de Code heeft uiteengezet.

A.6.2. Ten aanzien van het eerste onderdeel van het eerste middel van het genoemde verzoekschrift, wijst de Brusselse Hoofdstedelijke Regering erop dat de inschrijving in het register een voorafgaande voorwaarde voor de toewijzingsbeslissing is maar dat die inschrijving niet in de plaats ervan komt. De omstandigheid dat de Brusselse Huisvestingscode de aanneming van de gekozen criteria voordien niet uitdrukkelijk had verboden, zou niets afdoen aan het feit dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering thans kan beslissen hen van het inschrijvingsproces uit te sluiten omdat zij te beperkend of discriminerend worden geacht. De gemeentelijke autonomie zou niet teniet worden gedaan aangezien de inschrijving in het register een fase betreft die aan de beslissing voorafgaat.

Wat de toewijzingscriteria betreft, repliceert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat het thans noodzakelijk is dat bij de uitdagingen en de behoeften van de gemeente eveneens rekening wordt gehouden met bepaalde sociale eisen zoals de toegang tot huisvesting voor de meest kwetsbaren.

Het toewijzingsreglement kan aanvullende criteria omvatten op voorwaarde dat zij objectief en meetbaar zijn. De woningen zullen worden toegewezen op basis van die criteria maar de kandidaat-huurder kan het aanbod steeds weigeren indien dat niet overeenstemt met zijn verwachtingen op het stuk van de verhouding tussen lasten en inkomen. *A priori* een abstract criterium bepalen zou het mogelijk maken dat soort van kandidaat uit te sluiten en dus hem meer te marginaliseren op basis van zijn economische situatie. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wijst daarenboven erop dat het feit de toegang tot die woningen open te stellen voor minder goedgeoede categorieën, de personen met een middelgroot inkomen niet de mogelijkheid ontnemt kandidaat te blijven voor diezelfde woningen en de financiën van de gemeente niet in gevaar kan brengen.

Wat de beweerde discriminatie ten opzichte van de OVM's betreft, wijst de Brusselse Hoofdstedelijke Regering erop dat de tehuurstelling, door die laatste, van bescheiden en middelgrote woningen onder hun opdracht van openbardienstverlening valt en een bij artikel 67, 9°, van de Code beperkte en door die laatste omkaderde bevoegdheid vormt. De beide categorieën zouden te verschillend zijn om te kunnen worden vergeleken.

Ten aanzien van het tweede onderdeel van het middel onderstreept de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat de bekritiseerde inmenging in de uitoefening van het eigendomsrecht van de verzoekende partij is verantwoord door de noodzaak een recht op behoorlijke huisvesting voor allen te verzekeren, hetgeen de invoering impliceert van een coherent gewestelijk beleid om meer transparantie en gelijkheid in de toewijzing van de overheidswoningen in te stellen.

Wat het derde onderdeel betreft, stelt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat zij geen andere bevoegdheid heeft dan die welke erin bestaat per soort operator een model van reglement vast te leggen, dat verplichte bepalingen bevat die zijn vermeld in hoofdstuk IV van titel III van de Huisvestingscode, dat, binnen de grenzen van de artikelen 26 tot 29, aanvullende clausules vanwege de openbare vastgoedbeheerder mogelijk maakt, terwijl voorbeelden van dergelijke clausules worden voorgesteld.

A.7.1. Met betrekking tot het tweede middel van het verzoekschrift in de zaak nr. 5811 repliceert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat de verzoekende partij het Hof in werkelijkheid verzoekt om de opportuniteit van de aanneming van artikel 28*bis* van de Code te onderzoeken op basis van niet-geverifieerde beweringen. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering herinnert eraan dat overeenkomstig artikel 29, tweede en derde lid, van de Code de openbare vastgoedbeheerders voorwaarden mogen aannemen ter aanvulling van die welke in het door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aangenomen standaardreglement zijn gesteld, als die voorwaarden maar in overeenstemming zijn met titel X en de aangenomen criteria objectief en meetbaar zijn en geen betrekking hebben op de ligging van de verblijfplaats of het minimuminkomen.

Ten aanzien van de procedure beschreven in artikel 31 van de Code gaat het erom de gemeente de instrumenten te geven opdat zij adequaat kan reageren in gevallen van uiterste nood. De afwijkingen waarin is voorzien, moeten beantwoorden aan verscheidene voorwaarden onder de controle van een commissie die een collegiale en onafhankelijke instantie vormt waarvan de samenstelling en de werking worden vastgelegd door de gemeenteraad, die in dat opzicht volledige vrijheid heeft.

De commissie in kwestie, waarvan de rol is bepaald in artikel 28bis van de Code, treedt slechts op in de procedure voor de beslissing tot toewijzing die is bedoeld in de artikelen 28bis en 29. De beslissing in geval van beroep valt onder artikel 32 alleen. In dat opzicht krijgen de gemeenten en de OCMW's al hun bevoegdheden terug, aangezien de betwistingen respectievelijk voor het college en het vast bureau worden gebracht.

A.7.2. Wat het derde middel betreft, repliceert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan de verzoekende partij in de zaak nr. 5811 dat het niet erom gaat zich te mengen in het eigendomsrecht van de openbare vastgoedbeheerders maar een coherentie te handhaven tussen het lokale beheer van de vastgoedbestanden en de gewestelijke doelstelling die erin bestaat het recht op behoorlijke huisvesting voor allen te verzekeren.

Het verschil in behandeling dat de OVM's kennen, zou worden verantwoord door hun specifieke regeling, hun aard, hun opdracht en hun doel, hun afhankelijkheid ten opzichte van het Gewest en hun beperkte mate van autonomie inzake sociale woningen en inzake middelgrote woningen.

A.7.3. Wat het vierde middel van het verzoekschrift in de zaak nr. 5811 betreft, legt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de nadruk op de specifieke kenmerken van de sociale woningen, in het bijzonder het sociaal doel ervan en het aanzienlijke aantal gezinnen die wachten om er een te verkrijgen.

De doelstelling van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering is dus die woningen zo veel mogelijk te maximaliseren door ervoor te zorgen dat er zo weinig mogelijk ruimte verloren gaat.

De OVM's zijn gespecialiseerd in het verhuren van sociale woningen die hun eigen specifieke kenmerken hebben, hun eigen doel en waarvoor een bijzondere regeling is bepaald. De OVM's kunnen eveneens bescheiden woningen verhuren, waarvoor evenmin in een doorstromingsregeling is voorzien. Het verschil dat bestaat tussen de sociale woningen en de bescheiden woningen, verantwoordt dat hun een verschillende behandeling wordt voorbehouden.

De bevoegdheid van de gewesten inzake huurovereenkomsten is beperkt tot de sociale woningen terwijl de aangelegenheid van de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats tot de federale bevoegdheid blijft behoren. Artikel 140 van de Huisvestingscode betreft echter specifiek de sociale huisvesting en niet de andere soorten huisvesting.

A.8.1. In verband met het eerste middel repliceert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan de verzoekende partij in de zaak nr. 5819, met betrekking tot het verschil in behandeling tussen de openbare vastgoedbeheerders en de eigenaars van woningen in het algemeen, dat in tegenstelling met de privé-eigenaars, de gemeenten en de OCMW's onderworpen zijn aan een toezichhoudende overheid in de persoon van het Gewest. In dat opzicht heeft dat laatste de bevoegdheid om westskrachtige bepalingen aan te nemen die het mogelijk maken zijn bevoegdheid inzake huisvesting in werking te stellen om de wettige doelstellingen die het zich heeft gesteld, te bereiken.

Ten aanzien van het verschil in behandeling tussen de OCMW's en de gemeenten, enerzijds, en de sociale verhuurkantoren, anderzijds, wijst de Brusselse Hoofdstedelijke Regering erop dat het SVK een specifieke actor van het huisvestingsbeleid is die zich onderscheidt van de privéverhuurders en de openbare vastgoedbeheerders in zoverre het niet vrij over zijn goederen beschikt aangezien het geen eigenaar is maar zich enkel bezighoudt met het aanzetten tot verhuren door voor te stellen de verhuring van goederen die aan anderen toebehoren, te beheren.

Ten aanzien van het verschil in behandeling tussen de OCMW's en de gemeenten, enerzijds, en de OVM's, anderzijds, herhaalt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de argumentatie die zij daaromtrent heeft uiteengezet in de zaak nr. 5811.

Met betrekking tot het verschil in behandeling tussen de OCMW's en de gemeenten herhaalt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de argumenten van haar memorie.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering repliceert vervolgens over de uitsluiting van het criterium met betrekking tot het minimumbedrag van het inkomen. Naar haar mening is het thans noodzakelijk dat bij de uitdagingen en de behoeften van de gemeenten en de OCMW's rekening wordt gehouden met bepaalde sociale eisen, namelijk de toegang tot huisvesting van kwetsbaardere personen. Zij herhaalt vervolgens de argumentatie die zij heeft uiteengezet in de zaak nr. 5811, waarbij zij de nadruk legt op het feit dat zij, door het gebruik van

het inkomenscriterium te verbieden, niet probeert de woningen van de gemeenten en de OCMW's om te zetten in sociale woningen, maar dat zij gewoon probeert de toegang voor allen uit te breiden tot de overheidswoningen in het algemeen. Op dezelfde wijze heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, door bepaalde woningen als sociale woningen aan te merken, niet ernaar gestreefd dat alleen dat soort woningen toegankelijk is voor personen met een bescheiden inkomen en niet geprobeerd de woningmarkt op te delen op basis van het inkomen van de kandidaat-huurders.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering herhaalt voorts dat de Huisvestingscode de bevoegdheid van de lokale operatoren, die de gemeenten en de OCMW's zijn, om de hoogte van de huurprijzen van hun vastgoedbestand vast te leggen, intact laat.

Wat artikel 32 van de Huisvestingscode betreft, betoogt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat hetgeen wordt nagestreefd, het afgestemd zijn van de huisvesting is.

A.8.2. Met betrekking tot het tweede middel in de zaak nr. 5819 repliceert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat werd beslist te voorzien in een eensluidend advies van een onafhankelijke commissie opdat het optreden van die commissie niet wordt ontdaan van zijn doel, namelijk een objectivering en een maximale transparantie van de toewijzingen. De oprichting van die commissie lijkt noodzakelijk om de inachtneming van het betwiste artikel 31 te verzekeren. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wijst erop dat de verwijzing naar de toewijzingen van het voorgaande jaar een snelle en gemakkelijke objectivering van het quotum mogelijk maakt in zoverre de operator nog niet het aantal toewijzingen kent die hij zal uitvoeren. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voegt eraan toe dat het vastgelegde quotum van toepassing is op de gevallen van uiterste nood waarin niet is voorzien in het toewijzingsreglement. Dat kan reeds voorkeursrechten bepalen om de chronologische volgorde te wegen teneinde rekening te houden met situaties die een specifieke behandeling verdienen zoals bijvoorbeeld het geval van een kandidaat-huurder die gedwongen is zijn woning te verlaten ter uitvoering van een door de burgemeester genomen besluit van onbewoonbaarheid.

A.8.3. Wat het vierde middel in de zaak nr. 5819 betreft, herinnert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering eraan dat de doelstelling van terbeschikkingstelling van overheidswoningen een essentieel onderdeel vormt van het sociale huisvestingsbeleid in het Brusselse Gewest. Met het oog op die doelstelling van uitbreiding van het overheidswoningenbestand vormt de uitvaardiging van een *standstill*-clausule een minimumgarantie voor de waarborg van het recht op behoorlijke huisvesting. De openbare vastgoedbeheerders kunnen vrij over hun goederen blijven beschikken als hun vastgoedbeleid maar in overeenstemming is met het gewestelijke huisvestingsbeleid.

Met de aangenomen norm probeert de wetgever hooguit het risico te voorkomen dat de openbare vastgoedbeheerders geneigd zijn te redeneren in termen van rendabiliteit veeleer dan in termen van toegang tot huisvesting.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voegt eraan toe dat bij de aanneming van de ordonnantie van 19 december 2008 ertoe strekkende de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen, het woningbestand van de overheid in het Brussels Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te stellen voor de toewijzing van die woningen, de nadruk is gelegd op de specificiteit van de Grondregie.

Ten aanzien van de OVM's herinnert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering eraan dat zij aan een specifieke regeling zijn onderworpen en onder toezicht vallen voor wat de vervreemding van hun goederen en zakelijke rechten betreft. Zij zijn bovendien verplicht om actief mee te werken aan het grondbeleid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, namelijk aan de uitbreiding van het aanbod aan overheidswoningen, terwijl het bestreden artikel 33 voor de andere openbare vastgoedbeheerders slechts een *standstill*-verplichting uitvaardigt.

- B -

Ten aanzien van de bestreden ordonnantie

B.1. De verzoekende partijen vorderen de gehele of gedeeltelijke vernietiging van de ordonnantie van 11 juli 2013 « tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ».

De middelen beogen meer in het bijzonder de artikelen 24 tot 33, alsook, voor wat de zaak nr. 5811 betreft, in voorkomend geval, artikel 74 van de nieuwe Huisvestingscode zoals zij zijn vervangen bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie. Die bepalingen vormen hoofdstuk IV van titel III van de nieuwe Code en formuleren de regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld.

B.2.1. Tien jaar na de inwerkingtreding van de Brusselse Huisvestingscode en na de talrijke wijzigingen die hij sinds de aanneming ervan heeft ondergaan, wou de ordonnantiegever een drieledige doelstelling nastreven : in eerste instantie, wat de vorm betreft, een tekst waarvan de coherentie in het gedrang was gekomen door een reeks opeenvolgende herzieningen opnieuw vlot leesbaar te maken, vervolgens de Code aan te passen naar gelang van de toepassingsmoeilijkheden op het werkveld en, tot slot, de mogelijkheid te bieden om een aantal innovatieve voorzieningen en concepten die het Gewest sinds geruime tijd ontwikkelt en uitgebreider wenst te promoten, te operationaliseren door beginselen uiteen te zetten die aan het huisvestingsbeleid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest ten grondslag liggen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 2; *Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijke Parlement, 2012-2013, A-355/2, p. 3).

B.2.2. Wat meer in het bijzonder de doelstellingen betreft die werden nagestreefd bij de aanneming van de bestreden bepalingen, vermeldt de parlementaire voorbereiding het volgende :

« Ondanks haar redelijk recent karakter, heeft de ordonnantie van 19 december 2008 (die werd geïntegreerd in de Code) betreffende de toewijzing van woningen die deel uitmaken van het patrimonium van de gemeenten en OCMW's eveneens het voorwerp uitgemaakt van een evaluatie op het vlak van haar efficiëntie en goede toepassing.

De eerste voorgestelde wijziging bestaat erin de voorschriften uit te breiden tot elke openbare vastgoedoperator en de sociale verhuurkantoren.

Daarnaast, werd er voor gezorgd dat de weigering van inschrijving om redenen die verband houden met de localisering van de kandidaat of de te hoge huurprijs ten opzichte van het inkomen wordt verboden. Zo zullen de woningen binnen een bepaalde [gemeente] niet kunnen worden voorbehouden voor de inwoners van de betrokken gemeente. Daarnaast, dienen deze woningen toegankelijk te blijven voor gezinnen die slechts over een gematigd inkomen beschikken.

Een soortgelijk verbod is eveneens van toepassing op de *toewijzing* van woningen.

Vervolgens werd er beslist om de toewijzingsprocedure van woningen die toebehoren aan gemeenten en OCMW's beter te objectiveren door het opleggen van de creatie van een externe instantie die vanaf nu na eensluitend advies de woningen zal toewijzen.

In dezelfde zin, dienen de toewijzingscriteria die de chronologische volgorde van de inschrijving kunnen beïnvloeden vanaf nu in overeenstemming te zijn met de bepalingen van de Code inzake de gelijke behandeling en niet-discriminatie.

Met het oog op de verwezenlijking van dezelfde doelstelling die erin bestaat de residentiële mobiliteit en sociale gemengdheid niet in gedrang te brengen, dient de aanvraag (van een woning) om ingewilligd te worden niet meer noodzakelijk in overeenstemming te zijn met de ligging (binnen de gemeente) van het leegstaand goed.

Inzake het criterium van de aanpassing van de woning dat de toewijzing van de goederen wel degelijk blijft beheersen, wordt er hier verwezen naar regels die van kracht zijn voor de sociale huisvesting. Ter deze gelegenheid zal er rekening worden gehouden met onder andere de modaliteiten voor een gelijke huisvesting (het co-ouderschap).

Tot slot, werd besloten de beroepen te vereenvoudigen. Hiertoe werd eerst [en] vooral het college van burgemeester en schep(en) aangesteld als beroepsinstantie (voor de gemeentelijke woningen) in plaats van de huidige [gemeenteraad]. Hetzelfde geldt voor de woningen die aan de OCMW's toebehoren (beroep bij het Vast Bureau). Daarnaast, werd er (voor de andere woningen) voorzien in een beroep bij de gemachtigd ambtenaar » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, pp. 13-14).

Ten aanzien van de middelen in de zaak nr. 5811

B.3. In haar eerste middel vordert de verzoekende partij in de zaak nr. 5811 de vernietiging van de artikelen 24, 26, 27, § 1, 28, 29, 30, § 2, en 31 van de Brusselse Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, om reden dat zij de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 ervan en met de artikelen 3 en 4 van het

Europees Handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985, alsook artikel 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, zouden schenden.

B.4. Artikel 24 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt :

«De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op de openbare vastgoedoperatoren en hun woningen (met uitzondering van de OVM's), ook wanneer het beheer en de tehuurstelling worden toevertrouwd aan een derde (die geen sociaal verhuurkantoor is) ».

Artikel 26 van dezelfde Code bepaalt :

« Elke openbare vastgoedoperator die als houder van een zakelijk hoofdrecht woningen te huur aanbiedt, moet een toewijzingsreglement uitvaardigen, hierna genoemd 'het Toewijzingsreglement', waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald, alsook de wijze van beroep bedoeld in artikel 32, § 2, met inbegrip van de wijzigingsbevoegdheid van de beroepsinstantie.

In dat reglement, moeten de verplichtingen vermeld in de artikelen 27 tot 32 worden opgenomen. Het reglement is van toepassing op alle soorten woningen, met uitzondering van de transitwoningen.

Het moet ook gemakkelijk raadpleegbaar zijn voor het publiek en, net zoals latere wijzigingen, onverwijld aan de Regering worden bezorgd ».

Artikel 27 van dezelfde Code bepaalt :

« § 1. Elke openbare vastgoedoperator die woningen te huur aanbiedt, moet een register bijhouden – hierna genoemd 'het Register' – met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

De operator vermeldt in het Register, naast de aanvrager aan wie een woning is toegewezen, de ligging van die woning en de datum van de toewijzingsbeslissing.

De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen.

§ 2. Het Register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ».

Artikel 28 bepaalt :

« Zonder afbreuk te doen aan artikel 31 betreffende de afwijkingen, moet de begunstigde een van de aanvragers in het Register zijn ».

Artikel 29 bepaalt :

« De beslissing om woningen toe te wijzen volgt de chronologische volgorde van de aanvragen in het Register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt, overeenkomstig de reglementering betreffende de in artikel 165 van deze Code bedoelde tegemoetkoming.

Toch kunnen andere criteria uit het Toewijzingsreglement in overweging genomen worden om de chronologische volgorde te bepalen, voor zover zij in overeenstemming zijn met de bepalingen van Titel X van deze Code.

Die criteria moeten objectief en meetbaar zijn en mogen geen betrekking hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden. De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen.

Het Reglement dient eveneens te vermelden of men voor de betrokken woning aanspraak kan maken op een huurtoelage.

Bij de toewijzing van de woning, houdt de operator, voor de toepassing van het eerste lid, rekening met het kind dat in aanmerking komt/de kinderen die in aanmerking komen voor huisvesting bij het ene of andere lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing.

De Regering legt een standaardreglement per soort operator vast, waarin de voornoemde verplichtingen zijn opgenomen ».

Artikel 30, waarvan paragraaf 2 wordt bestreden, bepaalt :

« § 1. Telkens als de openbare vastgoedoperator een van zijn woningen moet verhuren, neemt hij, bij aangetekende brief of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het Register wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 29.

In die brief, deelt hij ze mee dat de woning beschikbaar is en preciseert hij op zijn minst de huurprijs die gevraagd zal worden, het bedrag van de eventuele vaste huurkosten, de regels voor het bezoek aan het goed, alsook de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning.

De regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord moeten dezelfde zijn voor alle categorieën aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

Die brief preciseert voorts de regels en de criteria voor de toekenning van de woning en bevat het volledige Toewijzingsreglement.

§ 2. De woning wordt, onder de aanvragers die positief hebben gereageerd, toegewezen aan diegene die voldoet aan alle criteria en het best gerangschikt is krachtens artikel 29.

§ 3. Iedere beslissing tot toewijzing van een woning die in het kader van dit hoofdstuk genomen wordt, moet formeel met redenen worden omkleed en voldoen aan de voorschriften van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur ».

Artikel 31 ten slotte bepaalt :

« De openbare vastgoedoperator mag niet van het Toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel met redenen worden omkleed en vermeld op de kant van het Register. Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen ».

B.5.1. De voormelde bepalingen wordt verweten aan de openbare vastgoedbeheerders op wie zij van toepassing zijn, de verplichting op te leggen, enerzijds, hun woningen alleen te verhuren aan aanvragers die in een register zijn ingeschreven, wetende dat de inschrijving in dat register niet kan worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van hun woonplaats of het minimumbedrag van hun inkomen, en, anderzijds, hun woningen aan de voormelde aanvragers toe te wijzen in de chronologische volgorde van de aanvragen in het register, eventueel gewogen op basis van criteria die niet de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen mogen betreffen, en zich ter zake voegend naar een standaardtoewijzingsreglement dat door de Regering dient te worden vastgelegd.

B.5.2. De beperking die in de gemeentelijke autonomie van de verzoekende partij is aangebracht, zou eveneens discriminerend zijn in zoverre zij niet de openbare vastgoedmaatschappijen (hierna : OVM's) betreft. Volgens de verzoekende partij zou er geen

geldige verantwoording bestaan om het verschil in behandeling tussen de beide categorieën van openbare vastgoedbeheerders te verklaren.

B.6.1. Zoals de Brusselse Hoofdstedelijke Regering doet opmerken, betreffen de grieven die zijn uiteengezet in het eerste middel in de zaak nr. 5811, slechts de artikelen 24, 27, § 1, derde lid, en 29, derde en zesde lid, zoals vervangen bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie.

B.6.2. Het Hof beperkt zijn onderzoek tot die bepalingen.

B.7.1. In het eerste onderdeel van het eerste middel betoogt de verzoekende partij dat de bestreden bepalingen tot gevolg hebben haar te verbieden, of het nu is bij de inschrijving van een kandidaat-huurder of wanneer het erom gaat een woning toe te wijzen, een beroep te doen op het criterium van de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat en, meer fundamenteel, op het criterium van het minimumbedrag van zijn inkomen om een weigering tot inschrijving in het register te verantwoorden of, naderhand, om te weigeren een woning toe te wijzen of om een hogere prioriteit in de wachtlijst toe te kennen. De bestreden bepalingen zouden aldus op discriminerende wijze afbreuk doen aan de door de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, van de Grondwet gewaarborgde gemeentelijke autonomie van de verzoekende partij.

B.7.2. Volgens de verzoekende partij zou die beperking van de gemeentelijke autonomie des te meer discriminerend zijn omdat zij niet de OVM's betreft.

B.8. In zoverre het het bestaan van een discriminatie ten opzichte van de OVM's aanklaagt, is het middel meer in het bijzonder gericht tegen artikel 24 van de nieuwe Huisvestingscode aangezien het de genoemde maatschappijen uitsluit van het toepassingsgebied van de bepalingen die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld.

B.9. Het Hof onderzoekt eerst de bestaanbaarheid van het voormelde artikel 24 met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, aangezien dat artikel de omvang bepaalt van het toepassingsgebied van de bestreden regels.

B.10.1. Volgens artikel 54 van de Brusselse Huisvestingscode is het maatschappelijk doel van de OVM's voornamelijk sociale woningen te bouwen en ter beschikking te stellen, waarbij de sociale woning in artikel 2, § 1, 20°, van de Code gedefinieerd wordt als « de woning die door de BGHM [Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij] en de OVM's te huur wordt gesteld aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de regels voor de berekening van de huurprijs door de Regering vastgesteld wordt ».

Artikel 67 van de nieuwe Code preciseert dat zij opdrachten van openbardienstverlening uitvoeren, inzonderheid :

« 1° personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting een woning verschaffen, bestemd als hoofdverblijfplaats, binnen de voorwaarden bepaald door deze Code en door de Regering;

2° onroerende goederen aankopen, verbouwen, saneren, renoveren of onderhouden om ze te verhuren aan personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting, waarbij ze er inzonderheid op toe dienen te zien dat de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de sociale woningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald via architecturale vernieuwingen van culturele aard;

3° bevorderen dat rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee de huurders kampen, inzonderheid via partnerschap, en een huurbeheer voeren dat rekening houdt met de behoeften van de huurders;

4° de opdrachten uitvoeren die haar werden toevertrouwd binnen de beheersovereenkomst bedoeld in afdeling 5 van het eerste hoofdstuk of, bij gebrek hieraan, door het reglement dat door de BGHM is opgesteld;

5° jaarlijks een werkings- en activiteitenverslag opstellen dat bij de BGHM wordt ingediend;

6° met voorafgaande instemming van de BGHM, alle operaties uitvoeren die verband houden met deze welke in deze Code worden opgesomd;

7° hun openbaar beheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 15 tot 19;

8° het afsluiten, middels het akkoord van de BGHM, van overeenkomsten voor preciaire bewoning van woningen waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding die wordt gewaarborgd door een actor die geen deel uitmaakt van de OVM;

9° het, middels het akkoord van de BGHM, te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen (in de zin van artikel 2, § 2 van deze Code) in het kader van bouw- en renovatieprojecten van groepen van woningen (die leiden tot een uitbreiding van het aantal woningen).

Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens : 20 % van de gebouwde woningen (of, bij renovatie, het aantal bijkomende woningen ten opzichte van de vroegere situatie) en 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. In geval van met redenen omklede omstandigheden, kan de Regering de eerste grens verhogen (tot 40 %).

Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen bestemmen voor middelgrote of bescheiden huisvesting.

De Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen die verband houden met de omvang van het vastgoedpark van de OVM of het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente;

10° het ontwikkelen van een grondstrategie voor de Maatschappij ».

B.10.2. Artikel 54 van de Code preciseert voorts dat de OVM's door de BGHM worden erkend op grond van de door de Code gestelde voorwaarden en van de erkenningscriteria voor de OVM's vastgelegd door de Regering, « die tevens de regels vaststelt voor opzegging of intrekking van die erkenning ».

B.10.3. De activiteiten en het beheer van de OVM's zijn onderworpen aan de controle en het administratief toezicht van de BGHM, die, krachtens artikel 41, 4°, van de Code, erop moet toezien dat de wettelijke en verordenende normen die op de OVM's van toepassing zijn en de activiteiten die zij uitoefenen conform zijn, alsook de rechtsgeldigheid van de samenstelling en de werking van de organen van de OVM's moet controleren. De BGHM moet eveneens erop toezien dat de OVM's de administratieve, boekhoudkundige, financiële voorschriften en de regels inzake sociaal beheer naleven die van toepassing zijn op hun werking en hun activiteiten.

Volgens artikel 43 van de Code wordt tussen de BGHM en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een beheersovereenkomst gesloten waarin de prioriteiten en de oriënteringen worden vastgesteld in het kader waarvan de BGHM haar taken uitoefent. Artikel 47 van de

Code bepaalt eveneens dat tussen de BGHM en de OVM's een beheersovereenkomst kan worden gesloten, teneinde de doelstellingen en de regels van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest heeft aangegaan om te zetten. De aldus gesloten beheersovereenkomst regelt de volgende aangelegenheden :

- « 1° de investeringsautonomie van de OVM;
- 2° het vaststellen van de huurprijzen voor de sociale woningen;
- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit, met inbegrip van de bestemming van de solidariteitsbijdrage die bij de OVM wordt geïnd;
- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM dit niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers te verbeteren;
- 10° de stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;
- 11° de sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;
- 12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst ».

Indien er geen beheersovereenkomst wordt gesloten, stelt de BGHM een reglement op dat wordt uitgevaardigd overeenkomstig de bestaande ordonnanties en besluiten alsook de beheersovereenkomst die de BGHM en het Gewest bindt.

B.10.4. In de artikelen 57 tot 89 van de Code zijn nog specifieke regels voor de OVM's opgesomd, zowel wat betreft hun werking als de klachten en beroepen die tegen hen kunnen worden ingediend.

B.10.5. De voorwaarden voor de inschrijving van de kandidaat-huurders voor de toewijzing van een sociale woning en de nadere regels van de huurovereenkomst zijn vastgelegd in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

B.11.1. Zoals in B.10.1 is vermeld, is de hoofdopdracht van de OVM's sociale woningen te bouwen en ter beschikking te stellen. De ordonnantiegever heeft de ontwikkeling willen bevorderen van een prospectieve denkoefening op lange termijn met betrekking tot het grondbeleid van die maatschappijen om te voldoen aan de evoluties van het huisvestingsplan. Daartoe heeft hij artikel 67 van de Code gewijzigd teneinde hun toe te laten over de mogelijkheid te beschikken om middelgrote woningen te beheren en te huur te stellen. Het ging echter erom aan die mogelijkheid voorwaarden te koppelen om binnen de OVM een noodzakelijk evenwicht tussen de verschillende huurformules te waarborgen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 16).

De memorie van toelichting bij het ontwerp van ordonnantie vermeldt :

« Gelet op het belang van het vraagstuk inzake de middelgrote woningen en aangezien dit vraagstuk erg gevoelig ligt, zijn wij hier zo vrij geweest om de betrokken bepaling *in extenso* te herschrijven om de verschillende ingevoerde beschermingsmaatregelen te benadrukken. Zo is de OVM in het uitdrukkelijke kader van haar ' taak als openbare dienst ' gemachtigd tot ' het middels het akkoord van de BGHM beheren en te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen, in de zin van artikel 2, § 2, van deze Code, in het kader van bouw- of renovatieprojecten van groepen van woningen (voor zover het totale aantal sociale woningen van de groep gerenoveerde woningen niet daalt). Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens : enerzijds, 20 % van de woningen van het nieuwe project en, anderzijds, 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen toewijden aan de middelgrote of bescheiden huisvesting. In geval van gemotiveerde omstandigheden, kan de regering de eerste grens verhogen (tot 40 %). De Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen die verband houden met de omvang van het vastgoedpark van de OVM of het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente ' » (*ibid.*).

B.11.2. Bij de wijziging van artikel 67 werd de volgende commentaar gegeven :

« Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 57 van de Code inzake de aan de OVM's toegekende opdrachten, wordt er voorgesteld om aan de OVM's de volgende opdrachten met betrekking tot de openbare dienstverlening toe te wijzen :

– het afsluiten van overeenkomsten voor preciaire bewoning middels het akkoord van de BGHM (het ontworpen artikel 67, 8°);

– het beheren en te huur stellen van bescheiden of middelgrote woningen met het oog op het stimuleren van de sociale gemengdheid. Er worden echter verschillende beschermingsmaatregelen ingevoerd. Allereerst, is het akkoord van de BGHM vereist. Daarnaast, werden kwantitatieve maxima ingevoerd. Vervolgens, werd de Regering gemachtigd om bijkomende voorwaarden op te leggen (wanneer de [gemeente] bijvoorbeeld in se over weinig sociale woningen beschikt). Tot slot, zal dit middelgroot of gematigd huisvestingsbeleid niet ten koste gaan van het bestaande sociale woningenpark (geen bijkomende ontrafeling), aangezien het aantal sociale woningen geenszins kan dalen door dit beleid. Er is echter wel een bepaalde (omkaderde) flexibiliteit vereist, indien [men] bijvoorbeeld de sociale gemengdheid wil benadrukken binnen bepaalde projecten. Daarnaast, is de huisvestingsmaatschappij er geenszins toe gehouden haar quota van middelgrote woningen te ‘gebruiken’ in het nieuwe project; zij kan daarentegen met het oog op het stimuleren van de sociale gemengdheid zonder probleem beslissen om bestaande sociale woningen een bestemming als middelgrote woning te geven. De nieuwbouwwoningen dienen namelijk niet verplicht toe te komen aan de middelgrote inkomens;

– en meer in het algemeen het ontwikkelen van een grondbeleidstrategie voor de Maatschappij (het ontworpen artikel 67, 10°) » (*ibid.*, p. 42).

B.12. De OVM's onderscheiden zich van de andere openbare vastgoedbeheerders door het feit dat hun hoofdplicht erin bestaat sociale woningen te bouwen en de terbeschikkingstelling ervan te beheren. De ordonnantiegever heeft hen aan een bijzondere regeling willen onderwerpen om tegemoet te komen aan de specifieke kenmerken van die opdracht. Hoewel bij de bestreden ordonnantie en om de in B.11 vermelde redenen aan de OVM's de mogelijkheid is toegekend om middelgrote woningen te huur te stellen, vermag de ordonnantiegever rechtmatig ervan uit te gaan dat te hunnen aanzien specifieke regels dienen te worden gehandhaafd, rekening houdend met het feit dat een evenwicht tot stand moet worden gebracht tussen het sociale huisvestingsbeleid dat de OVM's als enige actoren van dat beleid moeten blijven voeren en de noodzakelijke sociale mix die de ordonnantiegever meent te moeten versterken.

B.13. Derhalve is het in artikel 24 van de nieuwe Code gemaakte verschil in behandeling tussen de openbare vastgoedoperatoren en de OVM's redelijk verantwoord. Het Hof dient nog te onderzoeken of bij de andere bestreden bepalingen niet op discriminerende wijze afbreuk wordt gedaan aan de gemeentelijke autonomie van de verzoekende partij alsook aan haar eigendomsrecht.

B.14.1. Op het ogenblik van de aanneming van de bestreden ordonnantie bepaalde artikel 41, eerste lid, van de Grondwet :

« De uitsluitend gemeentelijke of provinciale belangen worden door de gemeenteraden of de provincieraden geregeld volgens de beginselen bij de Grondwet vastgesteld ».

Artikel 162, eerste lid en tweede lid, 2°, van de Grondwet bepaalt :

« De provinciale en gemeentelijke instellingen worden bij de wet geregeld.

De wet verzekert de toepassing van de volgende beginselen :

[...]

2° de bevoegdheid van de provincieraden en van de gemeenteraden voor alles wat van provinciaal en van gemeentelijk belang is, behoudens goedkeuring van hun handelingen in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald; ».

B.14.2. Het beginsel van lokale autonomie veronderstelt dat de lokale overheden zich elke aangelegenheid kunnen toe-eigenen waarvan zij menen dat het tot hun belang behoort en ze kunnen regelen zoals zij dat opportuun achten. Dat beginsel doet echter geen afbreuk aan de verplichting van de gemeenten om, wanneer zij optreden op grond van het gemeentelijk belang, de hiërarchie der normen in acht te nemen. Daaruit vloeit voort dat wanneer de federale Staat, een gemeenschap of een gewest een aangelegenheid regelen die onder hun bevoegdheid valt, de gemeenten aan die reglementering zijn onderworpen bij de uitoefening van hun bevoegdheid in diezelfde aangelegenheid. Wanneer het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te dezen optreedt in een van de aangelegenheden bedoeld in artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, beperkt het daardoor de autonomie van de gemeenten, die zich enkel op die domeinen bevoegd kunnen verklaren met inachtneming en ter aanvulling van de ordonnanties.

B.14.3. Het beginsel van lokale autonomie doet evenmin afbreuk aan de bevoegdheid van de federale Staat, de gemeenschappen of de gewesten om te oordelen welk het meest geschikte niveau is om een aangelegenheid te regelen die hun toekomst. Aldus kunnen die overheden aan de lokale besturen de reglementering toevertrouwen van een aangelegenheid die beter op dat niveau kan worden geregeld. Zij kunnen tevens oordelen dat een aangelegenheid, daarentegen, beter zal worden geregeld op een meer algemeen bestuursniveau, met name op een eenvormige manier voor het gehele grondgebied waarvoor

zij bevoegd zijn, en bijgevolg de lokale overheden verbieden zich die aangelegenheid toe te eigenen.

B.14.4. De inbreuk op de bevoegdheid van de gemeenten en bijgevolg op het beginsel van de lokale autonomie die elk optreden, hetzij positief, hetzij negatief, van de federale Staat, de gemeenschappen of de gewesten inhoudt in een aangelegenheid die tot hun bevoegdheid behoort, zou enkel strijdig zijn met de in het middel vermelde bepalingen waarbij de bevoegdheid van de gemeenten wordt gewaarborgd voor alles wat van gemeentelijk belang is, wanneer ze kennelijk onevenredig is. Zulks zou bijvoorbeeld het geval zijn indien ze ertoe zou leiden dat aan de gemeenten het geheel of de essentie van hun bevoegdheden wordt ontzegd, of indien de beperking van de bevoegdheid niet zou kunnen worden verantwoord door het feit dat die beter zou worden uitgeoefend op een ander bevoegdheidsniveau.

B.15. Met betrekking tot de toewijzingscriteria die de chronologische volgorde van de aanvragen tot toewijzing van een woning kunnen beïnvloeden, heeft de ordonnantiegever in de parlementaire voorbereiding gepreciseerd dat zij voortaan in overeenstemming dienen te zijn met de bepalingen van de Code inzake de gelijke behandeling en niet-discriminatie (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 15).

B.16.1. Het criterium van de ligging van de verblijfplaats is geschrapt teneinde de residentiële mobiliteit en de sociale mix niet in het gedrang te brengen (*ibid.*).

B.16.2. De commentaar met betrekking tot de ontworpen artikelen 27 en 29 vermeldt :

« Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 23^{quinquies}, wordt er voorgesteld om expliciet toe te voegen dat de inschrijving in het register dat wordt gehouden door de openbare vastgoedoperator niet mag worden geweigerd op grond van motieven die betrekking hebben op de huidige locatie van de kandidaat-huurder of het bedrag van zijn minimuminkomen. Zo blijft het hier namelijk gaan om een bijkomend uitsluitingscriterium – zelfs indien het voor de openbare vastgoedoperatoren legitiem zou kunnen zijn te voorkomen dat gezinnen, waarvan zou kunnen blijken dat zij niet in de [mogelijkheid] verkeren om de huurprijs te betalen, zich vestigen in hun vastgoedpark; daarnaast, dient er hier aan herinnerd te worden dat de verhuurders hun huurders in bepaalde gevallen kunnen laten genieten van een gewestelijke toelage en dat deze financieringsmodaliteit momenteel ondergebruikt wordt binnen de begroting; daarenboven is het op het moment van de inschrijving (dus vóór dat men weet welke woning aan de kandidaat zal worden toegewezen) onmogelijk om het percentage van het inkomen te ramen dat wordt besteed aan de huur, aangezien de huurprijs nog niet gekend is.

[...]

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 23^{septies} betreffende de toewijzingscriteria voor de woningen, wordt er voorgesteld om het [criterium] inzake de overeenstemming met de ligging van de woning op te heffen, aangezien de aanvrager per definitie reeds is ingeschreven in de gemeente en het grondgebied van de gemeente in principe reeds voldoende beperkt is. De invoering van een bijkomende geografische onderverdeling is bovendien in strijd met een aantal doelstellingen, zoals met name de residentiële mobiliteit en de sociale gemengdheid.

Anderzijds, wordt er voorgesteld om duidelijker aan te halen dat de bijkomende criteria die kunnen worden opgenomen in de toewijzingsreglementen in overeenstemming moeten zijn met de bepalingen van Titel IX van de Code inzake de gelijke behandeling, waardoor hypothetisch gezien voorkeurrechten worden uitgesloten of gemeentelijke bedienden of gebruikers van een OCMW buiten beschouwing worden gelaten.

Meer in het bijzonder, mag het toewijzingsreglement geen toewijzingscriteria omvatten die betrekking hebben op de huidige locatie van de kandidaat-huurder of het bedrag van zijn minimuminkomen. Deze vereiste die wordt gesteld in de fase van de inschrijving, dient om redenen die betrekking hebben op de coherentie te worden gedupliceerd in de fase van de toewijzing. Een eigenaar van een openbare woning die wordt gefinancierd met gemeenschapsgeld dient zich te houden aan een aantal bijkomende verplichtingen in vergelijking met een eigenaar van een private woning. Indien het openbare woningenbestand (*in casu* het gemeentelijke woningenbestand) weigert om een kandidaat te huisvesten die zich in een té zwakke sociale positie bevindt, zal deze laatste moeten terugvallen op het private woningenbestand waar hij het risico loopt om meer te betalen voor een woning van een minder goede kwaliteit. Met andere woorden, moeten de openbare woningen dus voor iedereen toegankelijk zijn » (*ibid.*, pp. 38-39).

B.17. In artikel 200 van de nieuwe Brusselse Huisvestingscode wordt gepreciseerd dat de voorwaarden en criteria inzake toegang tot huisvesting alsook de voorwaarden voor het verkrijgen of verstrekken van een woning en de regels voor het toekennen van een woning onder het toepassingsgebied van titel X van de Code vallen. Volgens artikel 192 van de Code heeft titel X « tot doel, met betrekking tot de toegang tot de huisvesting, een algemeen kader te creëren voor de bestrijding van discriminatie op grond van geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst ».

B.18.1. Zoals in B.2 is vermeld, heeft de ordonnantiegever te dezen de residentiële mobiliteit en de sociale mix willen bevorderen en de op het vermogen gebaseerde verschillen in behandeling willen vermijden. Om die doelstellingen te bereiken, heeft hij het nodig kunnen achten de mogelijkheid voor de gemeenten om een beroep te doen op criteria voor de toewijzing van woningen die discriminaties tussen kandidaat-huurders zouden kunnen doen ontstaan, op te heffen. Dat geldt des te meer omdat het vermogen een van de beschermde criteria vormt die zijn beoogd in artikel 193 van de Code.

Zonder het optreden van het Gewest, zouden er tussen de ene en de andere gemeente verschillen in regelgeving kunnen blijven bestaan naargelang nog gebruik zou worden gemaakt van criteria die de doelstellingen die de ordonnantiegever zich heeft gesteld, in de weg zouden staan.

B.18.2. De bestreden maatregel doet niet op onevenredige wijze afbreuk aan het beginsel van de lokale autonomie van de betrokken gemeenten aangezien de gemeenten, krachtens artikel 29 van de Code, in het toewijzingsreglement dat zij zullen hebben aangenomen, met andere criteria rekening kunnen houden om de chronologische volgorde van indiening van de in het register ingeschreven aanvragen tot toewijzing van woningen te bepalen.

B.18.3. Het begrotingsevenwicht dat de gemeenten wilden handhaven door rekening te houden met het inkomensniveau van de kandidaat-huurders, kan worden verzekerd door de mogelijkheid voor de genoemde huurder om een huurtoelage ten laste van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest aan te vragen. Artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage (*Belgisch Staatsblad*, 26 september 2012) bepaalt immers dat die toelage het verschil dekt tussen de huurprijs die de gemeente, het OCMW of de houder van een recht van openbaar beheer vraagt en een derde van het maandelijks gezinsinkomen, in voorkomend geval verhoogd met een derde van de kinderbijslag.

De verzoekende partij betoogt dat de procedure voor toekenning van die toelage administratief zeer log is en de gemeenten niet ertoe aanzet dat mechanisme te gebruiken. Zij voert ook aan dat de gemeenten niet zeker zijn de sommen die zij in het kader van de toekenning van de toelage hebben voorgeschoten, te kunnen recupereren aangezien de terugbetaling gebeurt binnen de grenzen van de begroting van het Gewest en binnen een termijn van anderhalf jaar na de aanvraag.

Het staat echter niet aan het Hof de wijze te beoordelen waarop de wetgeving door de administratieve overheid wordt toegepast.

B.19. Daaruit volgt dat het eerste onderdeel van het eerste middel niet gegrond is.

B.20. In het tweede onderdeel van het eerste middel betoogt de verzoekende partij in de zaak nr. 5811 dat de bestreden bepalingen op onverantwoorde wijze toezicht uitoefenen op het gebruik van haar eigendom die haar toebehoort, namelijk de woningen die zij gewoonlijk verhuurt, met schending van artikel 16 van de Grondwet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

B.21.1. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

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

Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens bepaalt :

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

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

B.21.2. Aangezien die internationaalrechtelijke bepaling een draagwijdte heeft die analoog is met die van artikel 16 van de Grondwet, vormen de erin vervatte waarborgen een onlosmakelijk geheel met diegene die zijn ingeschreven in die grondwetsbepaling, zodat het Hof, bij zijn toetsing van de bestreden bepalingen, rekening houdt met de eerstgenoemde.

B.21.3. Artikel 1 van het voormelde Protocol biedt niet alleen bescherming tegen een onteigening of een eigendomsberoving (eerste alinea, tweede zin), maar ook tegen elke verstoring van het genot van de eigendom (eerste alinea, eerste zin) en elke regeling van het gebruik van de eigendom (tweede alinea).

De beperking van het eigendomsrecht die een implicatie is van een verbod om een beroep te doen op het criterium van het minimumbedrag van het inkomen van de kandidaat-huurders voor de verhuring van gebouwen waarvan de gemeenten eigenaar zijn, regelt het « gebruik

van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang » in de zin van artikel 1, tweede alinea, van het Eerste Aanvullend Protocol. Die eigendomsbeperking valt dus onder het toepassingsgebied van die verdragsbepaling, in samenhang gelezen met artikel 16 van de Grondwet.

B.21.4. Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

Op het vlak van het huisvestingsbeleid, dat een centrale rol speelt in de welvaart en het economisch beleid van de moderne samenleving, dient het Hof, daarbij rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de gewestwetgevers geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, het oordeel van die wetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel onredelijk is.

B.22. Het is niet zonder redelijke verantwoording om de mogelijkheid voor de gemeenten om gebruik te maken van het criterium van het inkomen van de kandidaat-huurders voor de toewijzing van woningen waarvan zij eigenaar zijn te schrappen, rekening houdend met de doelstelling van algemeen belang die de ordonnantiegever heeft willen nastreven, namelijk het behoud van de sociale mix en de gelijke toegang tot huisvesting voor allen. Die maatregel doet des te minder op onevenredige wijze afbreuk aan het eigendomsrecht van de betrokken gemeenten omdat deze het gebruik van hun eigendom kunnen blijven regelen door het aannemen, in hun toewijzingsreglement, van aanvullende criteria die het chronologische criterium van inschrijving van de kandidaat-huurders kunnen wijzigen.

B.23. Het tweede onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

B.24. In het derde onderdeel van het eerste middel verwijt de verzoekende partij in de zaak nr. 5811 artikel 29, laatste lid, van de bestreden ordonnantie de in het middel bedoelde grondwets-, verdrags- en wetsbepalingen te schenden in zoverre het aan de Regering de bevoegdheid delegeert om per soort openbare vastgoedbeheerder een

standaardtoewijzingsreglement vast te leggen waarvan de inhoud aan elk van hen zal worden opgelegd, terwijl artikel 16 van de Grondwet het principe verankert volgens hetwelk het de wetgever toekomt de gevallen en wijzen van eigendomsberoving te bepalen.

B.25.1. De delegatie aan de Regering vervat in de bestreden bepaling heeft het voorwerp uitgemaakt van de volgende commentaar in de memorie van toelichting bij de ontworpen ordonnantie :

« Daarnaast, wordt de Regering ermee belast een standaardreglement per soort operator goed te keuren waarin de in dit hoofdstuk bedoelde vereisten zijn opgenomen (procedure, toewijzingscriteria, ...) » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 38).

B.25.2. Zoals blijkt uit het verslag van de Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing, strekte een amendement nr. 69 ertoe het laatste lid van het bestreden artikel 29 te schrappen, amendement dat geïnspireerd was op het advies van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest over het standaardreglement dat door de Regering was vastgesteld :

« Het [door de regering vastgestelde] standaardreglement : de gebruikte termen doen vermoeden dat het gaat over een typereglement, terwijl volgens de commentaar bij het artikel dit standaardreglement de ‘ in dit hoofdstuk vermelde vereisten zal omvatten (procedure, toewijzingscriteria, enz.) ’.

Als het gaat over een model waarvan afgeweken mag worden, is die bepaling nutteloos, omdat niets de regering belet een facultatief modelreglement voor te stellen.

Als het gaat over een bindend document, waarin met name de criteria voor prioriteit en de afweging ervan bepaald worden, rijzen drie problemen.

In de eerste plaats is de aan de regering gegeven machtiging te onduidelijk en veel te ruim. Als het niet gaat over een gewone uitvoerende bevoegdheid betreffende onbelangrijke maatregelen, maar over het overdragen van een bevoegdheid van de wetgever ten gunste van de regering, moet de wetgever de essentiële elementen daarvan bepalen. Bovendien is dat nog riskanter voor de toepassing van artikel 23 van de Grondwet, die de wetgever een voorbehouden bevoegdheid toekent.

Ten tweede zou er, naargelang de inhoud van het op die grond genomen besluit, op onevenredige wijze kunnen geraakt worden aan de gemeentelijke autonomie inzake het beheer van het gemeentelijk patrimonium.

Ten derde heeft de VSGB vragen bij het nut van een bindend standaardreglement omdat het toewijzingsreglement verplicht is de in de Code vooropgestelde principes te vermelden » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, pp. 78-79 en 166).

Antwoordend aan de steller van het amendement, die hem vroeg of dat standaardreglement een document is waarvan kan worden afgeweken dan wel volgens hem een bindend document is, heeft de staatssecretaris bevestigd dat het gaat om een bindend document, maar dat de gemeenten andere clausules kunnen toevoegen (*ibid.*, pp. 166-167).

B.26.1. Artikel 26 van de nieuwe Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat elke openbare vastgoedbeheerder die woningen te huur aanbiedt, een toewijzingsreglement moet uitvaardigen waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald, alsook de wijze van beroep bedoeld in artikel 32, § 2, met inbegrip van de wijzigingsbevoegdheid van de beroepsinstantie.

In dezelfde bepaling wordt gepreciseerd dat in dat reglement de verplichtingen vermeld in de artikelen 27 tot 32 van de Code moeten worden opgenomen. Zo dient het reglement te bepalen dat bij de beslissing tot toewijzing van de woningen de chronologische volgorde wordt gevolgd van de aanvragen in het register dat door elke betrokken openbare vastgoedbeheerder moet worden bijgehouden. Hoewel aanvullende criteria het chronologische criterium kunnen wijzigen, moeten zij objectief en meetbaar zijn (artikel 29, derde lid, van de Code), moeten zij in overeenstemming zijn met titel X van de Code (artikel 29, tweede lid, van de Code), mogen zij geen betrekking hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen (artikel 29, derde lid, van de Code) en moet de weerslag van die criteria op de toewijzingsbeslissing in het toewijzingsreglement worden beschreven (artikel 29, derde lid, van de Code).

B.26.2. Zoals aangegeven in de memorie van toelichting bij de bestreden bepaling, moet het standaardreglement dat de Regering dient aan te nemen, de vereisten bevatten die zijn bepaald in hoofdstuk IV van titel III van de nieuwe Code, waarin de regels zijn vermeld die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedbeheerders te huur worden gesteld.

B.27. De Regering is er dus toe gemachtigd een model van reglement aan te nemen dat de regels overneemt die zijn vervat in de Code zelf, die zijn aangenomen door een democratisch verkozen vergadering en die, zoals de staatssecretaris in de Commissie voor de Huisvesting in herinnering heeft gebracht, de gemeenten geenszins beletten andere clausules toe te voegen.

B.28. De bestreden bepalingen houden een inmenging in het eigendomsrecht in, maar geen onteigening in de zin van artikel 16 van de Grondwet.

Anders dan artikel 16 van de Grondwet, dat het bepalen van de gevallen waarin en de wijze waarop een onteigening kan plaatsvinden in beginsel aan de wetgever zelf voorbehoudt, volstaat voor de inachtneming van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol dat de inmenging in het eigendomsrecht wordt geregeld door een norm die hetzij in een wet, hetzij in een uitvoeringsbesluit kan zijn vervat.

Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol verbiedt niet dat de ordonnantiegever de Regering ertoe machtigt te bepalen om per soort openbare vastgoedoperator een standaardtoewijzingsreglement vast te leggen.

B.29. Het derde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 5811 is niet gegrond.

B.30. In haar tweede middel vordert de verzoekende partij in de zaak nr. 5811 de vernietiging van artikel 28*bis* van de Brusselse Huisvestingscode, zoals ingevoegd bij artikel 2 van de ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, om reden dat het de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 ervan en met de artikelen 3 en 4 van het Europees Handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985, alsook artikel 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, zou schenden.

B.31. Het bestreden artikel 28bis bepaalt :

« De woning wordt toegewezen na eensluidend advies van een onafhankelijke commissie (die binnen elke gemeente moet worden opgericht) met het oog op de toewijzing van de woningen die toebehoren aan de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. De gemeenteraad stelt de samenstelling en werkwijze van deze commissie vast ».

B.32. De verzoekende partij in de zaak nr. 5811 verwijt het voormelde artikel 28bis de toewijzing van een te huur aangeboden woning door een openbare vastgoedbeheerder afhankelijk te stellen van het eensluidend advies van een onafhankelijke commissie, met schending van het gelijkheidsbeginsel in samenhang gelezen met het beginsel van lokale autonomie en met schending van het eigendomsrecht van de openbare vastgoedbeheerders.

B.33.1. De aanneming van die bepaling is verantwoord door de bekommernis om de procedure voor de toewijzing van woningen die toebehoren aan gemeenten en OCMW's beter te objectiveren door het opleggen van de oprichting van een externe instantie die voortaan na eensluidend advies de woningen zal toewijzen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 14).

De memorie van toelichting bij de ordonnantie preciseert :

« Naar het model van de commissie die werd opgericht in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek en die positief onthaald werd, wordt er een onafhankelijke commissie opgericht voor de toewijzing van de woningen. Het College van Burgemeester en Schepenen blijft het officiële orgaan voor de toewijzing van woningen, maar dit College kan vanaf nu slechts overgaan tot een toewijzing na een gunstig advies van deze commissie » (*ibid.*, p. 39).

Het verslag van de Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing vermeldt :

« De staatssecretaris herinnert er eerst en vooral aan dat de oprichting van een gemeentelijke toewijzingscommissies letterlijk opgenomen is in het meerderheidsakkoord. De autonomie van de gemeenten ter zake is relatief omdat, in de realiteit, de regels voor de toewijzing van de woningen van de gemeenten en OCMW's reeds eenvormig werden gemaakt op gewestelijk niveau, te weten met de ordonnantie van 19 december 2008 (initiatief van het Parlement). Het Gewest is echter gehecht aan die (zelfs gedeeltelijke) gemeentelijke autonomie, omdat het zich uitdrukkelijk heeft laten inspireren door de commissie die bestaat in Molenbeek. Het Gewest versterkt en veralgemeent enkel een goede handelswijze van een gemeente. De fameuze kwestie van de samenstelling (en niet van de aanwijzing van de leden) van de toewijzingscommissies is ongetwijfeld bijkomstig, aangezien de toewijzing van de woningen zelf in ieder geval geregeld wordt door de regels van het Gewest. De

Gewestregering wil zorgen voor coherente en homogene commissies, en vooral voor de aanwezigheid van derden : een commissie die enkel leden van het gemeentebestuur of van het college zou tellen, zou niet onafhankelijk zijn van de overheid. De geest van het akkoord houdt wel degelijk in een belangrijke plaats te behouden voor de partners uit de verenigingen en de actoren op het veld, die dagelijks werken naast de betrokken gemeentediensten (huisvesting, schade bijstand, wijkcontracten, enzovoort). Als dat baken is uitgezet, wordt de bevoegdheid inzake de samenstelling van die commissie aan de gemeenteraad gegeven. Wij veronderstellen dat wij de geest van het regeerakkoord aldus trouw blijven » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, pp. 50-51).

B.33.2. In de oorspronkelijke ontwerpordonnantie werd de Brusselse Regering er mee belast de samenstelling en de werkwijze van die commissies vast te stellen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 171).

Een amendement nr. 32, dat ertoe strekte het woord « Regering » te vervangen door het woord « gemeenteraad », werd ingediend. Dat amendement werd als volgt verantwoord :

« De Raad van State wijst er in het algemeen op dat de aan de Regering gegeven machtiging veel te ruim is. De woningen die toebehoren aan de gemeenten en de OCMW's moeten immers worden beheerd door de gemeenten en de OCMW's en niet door derden die door de Regering worden aangewezen » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, p. 329).

Alvorens uiteindelijk te worden aangenomen, heeft dat amendement het voorwerp uitgemaakt van besprekingen in de Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing :

« De heer D.W. is ingenomen met de verbetering die door het amendement wordt aangebracht. Hij vraagt zich af of een dergelijke commissie wel moet worden opgericht voor een al zeer strikt geregelde aangelegenheid die weinig beoordelingsbevoegdheid aan de lokale besturen overlaat. De chronologie en de toewijzingscriteria beperken de manoeuvreerruimte van de lokale besturen. Wat zal in die omstandigheden de opdracht van een onafhankelijke commissie zijn ? Haar bevoegdheid wordt aan banden gelegd.

De heer D.W. vraagt de indiener van het amendement of de gemeenteraad vrij zal kunnen beslissen wie deel uitmaakt van de commissie.

De heer M.D. verwijst naar de huidige situatie in Sint-Jans-Molenbeek, waar hij als schepen bevoegd voor huisvesting een soortgelijke commissie heeft opgericht. Ze bestaat uit de vertegenwoordiger van het OCMW, gemeentelijke ambtenaren, twee leden uit het verenigingsleven en ambtenaren van de sociale huisvesting. Het is de bedoeling om samen met de op dat gebied actieve verenigingen voor transparantie te zorgen. Sinds 2006 werkt de commissie tot algemene tevredenheid. Er kan beroep bij het college worden ingesteld, maar dat is nog nooit gebeurd, aangezien de wil van de commissie altijd geëerbiedigd werd » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, pp. 160-161).

Hetzelfde parlementslid wijst erop dat het optreden van die commissies « voortvloeit uit de politieke wil om bepaalde actoren (onder meer de verenigingen) bij de besluitvorming te betrekken. Het college volgt altijd [hun] advies [...] en eerbiedigt de chronologische volgorde. In voorkomend geval, moet het college motiveren waarom het daarvan afwijkt » (*ibid.*).

B.33.3. De Commissie voor de Huisvesting heeft eveneens gedebatteerd over de samenstelling van de commissies in kwestie. In dat verband kan men in haar verslag lezen :

« De heer M.C. wil meer weten over de onafhankelijke status van die commissie. Zal een besluit voorzien in onverenigbaarheden ? Kan een lid van de gemeenteraad erin zetelen ? Wordt de oppositie vertegenwoordigd ?

De voorzitter zegt dat er geen enkel besluit gepland is.

De heer M.D. zegt dat, in het voorbeeld dat hij heeft gegeven, geen enkele medewerker of afgevaardigde van een mandataris zetelt. Er is geen sprake van een schepen, een directeur van het kabinet van een schepen of burgemeester of OCMW-voorzitter. De gemeente beslist.

De heer A.M. wijst erop dat het voorbeeld van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek een inspiratiebron was voor de huidige tekst, maar tot niets verbindt. Het college en de gemeenteraad zullen de samenstelling en de werking van die commissie bepalen. Men moet zorgen voor een voldoende aantal leden. Er zullen meer dan drie leden nodig zijn om de collegialiteit van de debatten te waarborgen. Men moet zorgen voor een zekere pluraliteit en een zekere onafhankelijkheid. Men mag niet louter en alleen gemeenteraadsleden aanwijzen. Het [woord] ‘ onafhankelijk ’ betekent evenwel niet dat men elk gemeenteraadslid moet uitsluiten. De onafhankelijkheid zal komen van de algemene samenstelling op basis van het aantal personen, van de collegialiteit en van de diversiteit van de leden. Het amendement strekt ertoe ervoor te zorgen dat niet de regering maar wel de gemeenteraad de beslissingen neemt.

De heer A.H. zegt dat elke gemeenteraad zijn verantwoordelijkheid zal nemen » (*ibid.*, pp. 162-163).

B.34. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding van de bestreden ordonnantie, heeft de ordonnantiegever de procedure voor de toewijzing van woningen die toebehoren aan gemeenten en OCMW's beter willen objectiveren door te voorzien in het optreden van een orgaan waarvan hij wou dat het onafhankelijk is en waarin hij een plaats wilde voorbehouden aan de verenigingen en aan de actoren op het terrein die dagelijks aan de zijde van de betrokken gemeentelijke diensten werken.

B.35.1. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij stelt, doet een dergelijke maatregel niet op onevenredige wijze afbreuk aan de autonomie van de gemeenten, aangezien die bevoegd zijn om de samenstelling en de werkwijze van die commissies vast te stellen. Dat geldt des te meer omdat het college van burgemeester en schepenen het orgaan vormt waarbij een beroep kan worden ingesteld door iedere kandidaat die zich door een door een gemeente genomen beslissing tot toewijzing van een woning benadeeld voelt.

B.35.2. Met betrekking tot het feit dat de verplichting om het advies van die commissies in te winnen de toewijzing van de betrokken woningen zou kunnen vertragen, staat het aan de bevoegde overheden alles in het werk te stellen om de procedure efficiënt te maken zodat de kandidaat-huurders niet worden benadeeld door een procedure die is ingesteld vanuit de bekommernis om objectiviteit en transparantie. Het behoort niet tot de bevoegdheid van het Hof om de wijze te toetsen waarop de ordonnantie door de genoemde overheden zal worden toegepast.

Voor het overige heeft de ordonnantiegever daadwerkelijk rekening gehouden met de nood aan doeltreffendheid en snelheid van de procedure, aangezien in de memorie van toelichting bij de toen ontworpen ordonnantie, met betrekking tot artikel 32 wordt gepreciseerd dat er werd besloten het college van burgemeester en schepenen officieel als beroepsinstantie aan te stellen in plaats van de gemeenteraad, aangezien het eerste vaker samenkomt dan de tweede (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 40).

B.36. Om redenen die identiek zijn met die welke zonet zijn uiteengezet, wordt niet op onevenredige wijze afbreuk gedaan aan het eigendomsrecht van de betrokken gemeenten.

B.37. Het tweede middel in de zaak nr. 5811 is niet gegrond.

B.38. De verzoekende partij in de zaak nr. 5811 leidt een derde middel af uit de schending, door de artikelen 24, 25, 33 en, in voorkomend geval, 74 van de Brusselse Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2^o ervan en met de artikelen 3 en 4 van het Europees Handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985, alsook van artikel 16 van de Grondwet, al dan niet in

samenhang gelezen met artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

B.39. Artikel 25 van de Code bepaalt :

« Vóór 1 juli van elk jaar, bezorgt elke openbare vastgoedoperator de Regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvoor hij houder van een zakelijk hoofdrecht is en/of die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de aard, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder ».

Artikel 33 van de Code bepaalt :

« De openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de Gewestelijke Grondregie, mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand, zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, verminderen ».

Ten slotte bepaalt artikel 74 van de Code :

« Na voorafgaande instemming van de BHGM, mogen de OVM's hun onroerende goederen en alle daarop gevestigde zakelijke hoofdrechten vervreemden als zij hierbij de doelstellingen van de sector en van het door de Regering omschreven grondbeleid naleven.

Een OVM mag evenwel geen onderdeel van haar onroerend vermogen vervreemden tegen een prijs die lager is dan de verkoopwaarde, en dat enkel wanneer aan één van de volgende voorwaarden voldaan is :

1° als dit deel van het vermogen niet dienstig is voor de uitvoering van haar taak als openbare dienst;

2° als de vervreemding van dit deel van het vermogen haar in staat stelt de verplichtingen na te komen waaraan zij onderworpen is krachtens het reglement of de beheersovereenkomst;

3° als dit deel van het vermogen bij een ruiloperatie vervangen wordt door een vermogensdeel waarvan de waarde, de oppervlakte of de ligging de maatschappij in staat stelt één van de doelstellingen te verwezenlijken die bepaald zijn door het reglement of de beheersovereenkomst.

De opbrengst van de vervreemding moet volledig bestemd worden voor haar investeringsbeleid met naleving van de doelstellingen van de sociale huisvestingssector en van het in de beheersovereenkomst vastgestelde begrotingsbeleid.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn op deze operaties van toepassing ».

B.40. De verzoekende partij in de zaak nr. 5811 zet uiteen dat, door de werking van de bestreden bepalingen, zij de woningen waarvan zij eigenaar is niet kan verkopen of afstaan zonder ertoe gedwongen te zijn er andere te verwerven ten belope van het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van haar huurwoningenbestand op 1 juli van het voorgaande jaar, terwijl, krachtens de artikelen 24 en 74 van de Code, een dergelijke verplichting niet op de OVM's weegt. Naar haar mening zouden de bestreden bepalingen een onverantwoorde inmenging vormen in het eigendomsrecht van de openbare vastgoedbeheerders waarvan zij deel uitmaakt, alsook een ongrondwettige aantasting van hun autonomie.

B.41. Hoewel zij haar situatie vergelijkt met die van de Gewestelijke Grondregie, die van het toepassingsgebied van het bestreden artikel 33 is uitgesloten, zet de verzoekende partij niet uiteen in welk opzicht dat verschil in behandeling discriminerend zou zijn. Alleen het verschil in behandeling dat is ingesteld tussen de openbare vastgoedbeheerders en de OVM's wordt dus door het Hof onderzocht.

B.42.1. Artikel 25 van de nieuwe Huisvestingscode vindt zijn oorsprong in artikel 23^{ter} van de Code, ingevoegd bij artikel 2 van de ordonnantie van 19 december 2008 ertoe strekkende de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen, het woningbestand van de overheid in het Brussels Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te stellen voor de toewijzing van die woningen (*Belgisch Staatsblad*, 28 januari 2009).

Artikel 23^{ter} bepaalde :

« Vóór 1 juli van elk jaar, bezorgt elke openbare vastgoedoperator de Regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvan hij eigenaar is en die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder ».

B.42.2. Artikel 33 van de nieuwe Code vindt zijn oorsprong in artikel 23^{undecies} van de Code, eveneens ingevoerd bij artikel 2 van de ordonnantie van 19 december 2008, dat bepaalde :

« De openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de gewestelijke Grondregie, mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand zoals vastgesteld op 1 juli 2008 verminderen ».

B.43.1. Met de ordonnantie van 19 december 2008 streefde de ordonnantiegever doelstellingen van transparantie en objectiviteit na in de toewijzing van de woningen die aan de overheid toebehoren, via de volgende regelingen :

« 1) ieder overheidsorgaan moet de gewestregering jaarlijks de lijst bezorgen van de woningen waarvan het eigenaar is en van de huurders ervan;

2) er moet een reglement worden aangenomen en bekendgemaakt voor de toewijzing, die gebaseerd wordt op de chronologische volgorde, waarbij eventueel andere objectieve criteria in aanmerking worden genomen;

3) er kan afgeweken worden, in zeer dringende gevallen en mits omstandige motivering;

4) er dient een jaarverslag voorgelegd te worden aan de gemeenteraad (of aan het equivalente orgaan van de andere openbare vastgoedoperatoren) en er bestaat een mogelijkheid van individueel beroep bij dat orgaan;

5) de bewoonbare oppervlakte in de woningen van de open bare vastgoedoperator moet minstens behouden worden » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2007-2008, A-493-1, p. 2).

In de toelichting bij het voorstel van ordonnantie is gepreciseerd :

« De gewestbevoegdheid om regels op te leggen voor de toewijzing van woningen uit het eigen patrimonium van de Brusselse overheidsorganen berust zowel op artikel 23 van de Grondwet, het evenwicht van de rechten bedoeld in artikel 1 van het eerste aanvullende protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, als op de artikelen 6, § 1, IV en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, die toestaat dat regels worden vastgesteld voor de toewijzing van die woningen op voorwaarde dat ze nodig zijn voor de uitoefening van de gewestbevoegdheid inzake huisvesting, gelet op het aantal van die woningen in kwestie en de uitdeinende huisvestingscrisis in het Brussels Gewest ».

B.43.2. De bestreden bepalingen zijn als volgt toegelicht :

« Art. 23^{ter} ingevoegd. – Dit artikel moet het mogelijk maken eindelijk te weten hoe de echte huisvestingsgegevens van de Brusselse openbare vastgoedoperatoren er precies uitzien en evolueren. Het betreft dus een instrument van het gewestelijk huisvestingsbeleid.

In het artikel staat dat de regering elk jaar een inventaris moet worden bezorgd van alle woningen waarvan elke openbare vastgoedoperator eigenaar is en die te huur worden gesteld. Daarin moet ook worden gemeld waar die woningen te vinden zijn, wat de bewoonbare oppervlakte is, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

Voor de gemeenten kan die verplichting tegelijk worden opgelegd met de verplichting om bij hun begroting een overzicht te voegen van de woningen die ze bezitten en verhuren.

[...]

Art. 23*undecies* ingevoegd. – Dit artikel strekt ertoe de totale capaciteit van de openbare vastgoedoperatoren om gezinnen in hun woningenbestand te huisvesten, te vrijwaren.

Het artikel heeft niet tot gevolg dat de operaties waardoor een openbare vastgoedoperator verschillende kleine woningen in een grote woning omzet of sommige leefruimten vergroot ten koste van het aantal kamers bijvoorbeeld worden belet.

Verkoop of overdracht zijn weliswaar mogelijk, onder andere om stedenbouwkundige redenen of wegens stadsrenovatie, maar moeten gepaard gaan met bouw of aankoop, zodat het aantal bewoonbare vierkante meter van elke openbare vastgoedoperator wordt behouden » (*ibid.*, pp. 3-4 en 7).

B.44.1. Zoals het Hof in B.21.4 heeft doen opmerken, dient elke inmenging in het recht op eigendom een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en van de bescherming van het recht van eenieder op het ongestoorde genot van de eigendom, rekening houdend met het feit dat inzake huisvestingsbeleid het Hof oog moet hebben voor de krachtens artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet aan de gewestwetgevers opgelegde verplichting om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen.

B.44.2. Dat is precies de doelstelling die de ordonnantiegever met de bestreden bepalingen heeft willen nastreven. Uit de in B.43.2 aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt immers dat die ertoe strekken de totale capaciteit van de openbare vastgoedbeheerders om gezinnen in hun huurwoningenbestand te huisvesten, te vrijwaren. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij beweert, heeft de bestreden maatregel niet tot gevolg haar te verbieden om een goed ten aanzien waarvan zij houder van een zakelijk hoofdrecht is, te vervreemden. Hoogstens gaat het erom te verzekeren dat een dergelijke vervreemding niet tot gevolg zou kunnen hebben het huurwoningenbestand dat ter beschikking van de gezinnen wordt gesteld, te verminderen en derhalve hun niet langer het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen.

B.45. Voorts is de inmenging in het recht op eigendom van de openbare vastgoedbeheerders die de gemeenten zijn, redelijk verantwoord, rekening houdend met op de doelstelling van algemeen belang die erin bestaat het recht op een behoorlijke huisvesting van de betrokken gezinnen te waarborgen en met het feit dat de gemeenten geenszins worden

belet hun zakelijke rechten op de te huur gestelde woningen te vervreemden of over te gaan tot een verdeling ervan, mits compensatie teneinde een even groot aantal bewoonbare oppervlakte te behouden en te blijven voldoen aan het recht op een behoorlijke huisvesting.

B.46. Het verschil in behandeling tussen de openbare vastgoedbeheerders en de OVM's dat het gevolg is van de bestreden bepalingen, is, om redenen die identiek zijn aan die welke in B.10 tot B.12 zijn uiteengezet, redelijk verantwoord.

B.47. Het derde middel in de zaak nr. 5811 is niet gegrond.

B.48. De verzoekende partij in de zaak nr. 5811 leidt een vierde middel af uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, ervan en met de artikelen 3 en 4 van het Europees Handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985. De Brusselse Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie, wordt verweten dat hij voor de woningen die worden verhuurd door andere openbare vastgoedbeheerders dan de OVM's, niet voorziet in de mogelijkheid, enerzijds, om een doorstroming inzake sociale huisvesting te realiseren wanneer er een kamer te veel is in vergelijking met het aantal kamers waarin is voorzien in de definitie van een aangepaste woning en, anderzijds, om de huurovereenkomst te beëindigen middels een opzeggingstermijn van zes maanden indien het gezin de woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling.

B.49.1. In titel VI van de Brusselse Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie, zijn regels vermeld die alleen van toepassing zijn op de sociale woningen.

B.49.2. Artikel 140 van de Code voorziet erin dat, op advies van de BGHM, de Regering, indien nodig, in afwijking van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, bepaalt :

« [...] »

7° de voorwaarden verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten woningen in het aanbod.

Een doorstroming is aangewezen wanneer er een kamer te veel is in vergelijking met het in de definitie van een aangepaste woning voorziene aantal kamers. Indien het gezin een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en

gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die hem door de huisvestingsmaatschappij kan worden voorgesteld naargelang de beschikbaarheid, kan de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzeggingstermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Indien het gezin een te grote woning betreft en de woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de huisvestingsmaatschappij hem moet voorstellen naargelang de beschikbaarheid, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzeggingstermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Bij geschillen, zijn de gewone beroepsmiddelen van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zeventig jaar.

Indien de aldus doorgestroomde personen minstens vijftien jaar oud of gehandicapt zijn, beschikken zij over een voorkeurrecht voor de toewijzing van de nieuwe woningen die werden gebouwd binnen hun OVM.

De OVM maakt aan de BGHM een jaarlijks doorstromingsplan over;

[...] ».

B.50. Zoals in B.10.1 is vermeld, is het maatschappelijk doel van de OVM's voornamelijk sociale woningen, gedefinieerd als de woningen die door de BGHM en de OVM's te huur worden gesteld aan personen met een bescheiden inkomen, te bouwen en ter beschikking te stellen.

Alleen de OVM's en de BGHM kregen die opdracht toevertrouwd, onder de voorwaarden bepaald in de artikelen 54 tot 89 van de Code, alsook in titel VI van de Code, en onderscheiden zich derhalve van de andere openbare vastgoedbeheerders, die dat soort woningen niet beheren.

B.51. Rekening houdend met de kwantitatieve omvang ervan en de eraan toegekende budgetten, vertegenwoordigt de sociale huisvesting, volgens de ordonnantiegever, de belangrijkste vector voor de steun van de overheid op het vlak van huisvesting in het Brusselse Gewest (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 15).

B.52. De ordonnantiegever heeft de hervorming van de regels met betrekking tot de doorstroming als volgt gerechtvaardigd :

« Wat het sociale verhuurstelsel betreft, zijn de aanpassingen minder omvangrijk, aangezien het grootste deel van het juridisch corpus in feite deel uitmaakt van het besluit van 26 september 1996 (dat impliciet nog steeds van kracht is ondanks de opheffing van de basiswet – [de ordonnantie van 9 september 1993 - bij] de ordonnantie van 1 april 2004, die in feite deel uitmaakt van het tweede deel van de Code).

Er dient echter melding te worden gemaakt van de belangrijke evolutie van de regels inzake de doorstroming (artikel 140, 7°). Zo wordt de leeftijd waarop de huurders worden vrijgesteld van de doorstromingsprocedures verhoogd, gelet op de algehele langere levensduur. De gehandicapten verliezen de vrijstelling die zij tot nu toe genoten, aangezien grote woningen die zijn aangepast aan een handicap erg zeldzaam zijn geworden binnen het openbare woningenbestand. Deze suggestie werd niet betwist door de A.N.L.H. (Association Nationale pour le Logement des personnes handicapées). Er wordt echter wel voorzien in specifieke begeleidingsmodaliteiten in geval van doorstroming voor de 65-plussers en gehandicapten; daarnaast zal er met name voorzien worden in een verhuishulp.

In hetzelfde kader, werd het stelsel inzake de bewoning van een bovenmatige woning dat van toepassing is op huurovereenkomsten van bepaalde duur (ingevoerd in artikel 142 van de Code bij ordonnantie van 23 juli 2012) uitgebreid tot de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur (artikel 140, 7°) » (*ibid.*, pp. 16-17).

B.53. De schaarste in de sector van de sociale huisvesting in Brussel en de bijzondere kwetsbaarheid waarin de kandidaat-huurders van die woningen zich bevinden, kan verantwoord worden dat aan de OVM's specifieke regels inzake doorstroming worden voorbehouden om de ruimten die voor dat soort woningen zijn bestemd, te optimaliseren. Het is des te meer verantwoord om voor de sociale woningen te voorzien in bijzondere doorstromingsregels omdat de bouw ervan en het beheer van de terbeschikkingstelling ervan beantwoorden aan een specifiek wettelijk kader waaraan alleen de OVM's zijn onderworpen.

B.54. Het vierde middel in de zaak nr. 5811 is niet gegrond.

Ten aanzien van de middelen in de zaak nr. 5819

B.55. De verzoekende partij in de zaak nr. 5819, het OCMW van Brussel, leidt een eerste middel af uit de schending, door de artikelen 24, 28bis, 29 en 32 van de nieuwe Huisvestingscode, van de artikelen 10, 11, 16, 17, 35 en 39 van de Grondwet, al dan niet in

samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, van artikel 6, § 1, IV en VIII, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, en van artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen.

Naar haar mening doen de bestreden bepalingen afbreuk aan de bevoegdheid van de organen van het OCMW, aan het beginsel van de gemeentelijke autonomie alsook aan haar eigendomsrecht, waardoor zij een discriminerend verschil in behandeling in het leven roepen, allereerst ten opzichte van elke andere eigenaar van woningen in het algemeen, vervolgens, ten opzichte van de OVM's en de sociale verhuurkantoren (hierna : SVK's) en, ten slotte, ten opzichte van de gemeenten.

B.56. Zoals de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aangeeft, wordt het Hof in het middel zoals het geformuleerd is, verzocht zich uit te spreken over het verschil in behandeling dat bestaat tussen enerzijds, de OCMW's, en, anderzijds, de eigenaars van woningen in het algemeen, de OVM's, de SVK's en de gemeenten.

De bestreden bepalingen zouden eveneens op onevenredige wijze afbreuk doen aan het eigendomsrecht van de verzoekende partij.

B.57.1. Wat de vergelijking betreft die tussen de OCMW's en de eigenaars van woningen in het algemeen wordt gemaakt, vormen die laatsten, zoals de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in haar memorie doet opmerken, van nature geen overheden die de sociale opdracht hebben aan eenieder het grondrecht te verzekeren dat het in artikel 23 van de Grondwet verankerde recht op een behoorlijke huisvesting is.

In de memorie van toelichting bij de ontworpen ordonnantie wordt in dat verband aangegeven :

« [dat] een eigenaar van een openbare woning die wordt gefinancierd met gemeenschapsgeld [...] zich [dient] te houden aan een aantal bijkomende verplichtingen in vergelijking met een eigenaar van een private woning. Indien het openbare woningenbestand (*in casu* het gemeentelijke woningenbestand) weigert om een kandidaat te huisvesten die zich in een té zwakke sociale positie bevindt, zal deze laatste moeten terugvallen op het private woningenbestand waar hij het risico loopt om meer te betalen voor een woning van een minder

goede kwaliteit. Met andere woorden, moeten de openbare woningen dus voor iedereen toegankelijk zijn » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 39).

B.57.2. De opdracht van openbare dienstverlening die de OCMW's, in tegenstelling tot de privé-eigenaars, in het huisvestingsbeleid hebben, kan verantwoorden dat de eerstgenoemden verschillend worden behandeld zonder discriminerend te zijn.

B.58.1. Wat de vergelijking tussen de OCMW's en de OVM's betreft, zijn die laatste, die krachtens artikel 2, § 1, 4^o, van de Code tot de openbare vastgoedbeheerders behoren, zoals het Hof in B.8 heeft doen opmerken, bij het bestreden artikel 24 uitgesloten van de toepassing van hoofdstuk IV van titel III van de nieuwe Code, waarin de regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedbeheerders te huur worden gesteld, worden uiteengezet. De OVM's zijn daarentegen onderworpen aan een bijzondere regeling beschreven in de artikelen 54 tot 89 alsook in titel VI van de Code.

B.58.2. Om redenen die identiek zijn aan die welke in B.10 tot B.12 zijn uiteengezet, is het verschil in behandeling dat bestaat tussen de OCMW's en de OVM's, niet discriminerend.

B.59.1. Wat de SVK's betreft, werd hun aard van privaatrechtelijk orgaan door de ordonnantiegever in herinnering gebracht om de bijzondere maatregelen te verantwoorden die hij op hen wilde toepassen, waarbij hij het echter onontbeerlijk achtte te hunnen opzichte een zekere vrijheid te behouden teneinde « het instrument [...] niet om zeep [te] helpen door te veel richtlijnen op te leggen » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, pp. 17 en 34).

Artikel 124 van de nieuwe Code bepaalt immers dat, om door de Regering erkend te worden, zij het statuut van vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen moeten aannemen.

Dezelfde bepaling voorziet ook, in het 8^o ervan, als erkenningsvoorwaarde, in de verplichting voor de SVK's om zich in overeenstemming te brengen met hoofdstuk IV van titel III van de Code, met uitzondering van de artikelen 24, 25, 28*bis* en 33.

In artikel 120 van de Code wordt gepreciseerd dat hun doelstelling erin bestaat de toegang tot een huurwoning mogelijk te maken voor personen die daarbij moeilijkheden ondervinden. Daartoe behouden de SVK's een maximaal aantal woningen uit de privé- en overheidssector op de huurmarkt, bieden ze opnieuw aan of verwezenlijken ze. In paragraaf 2 van dezelfde bepaling wordt gepreciseerd :

« Bij het vervullen van deze taak, treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of, met het akkoord van de verhuurder, de houders van een renovatiehuurovereenkomst of de handelshuurders, enerzijds, en de huurgezinnen anderzijds. Daartoe sluit het met de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of de [handelshuurders] beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor gebouwen of gedeelten ervan. De Regering wordt ertoe gemachtigd de wijze van uitvoering te bepalen.

Het mag ook giften of legaten ontvangen, alsmede erfpacht- of opstalovereenkomsten sluiten die in verhouding staan tot zijn doelstellingen.

Het sociaal verhuurkantoor kan tevens onroerende goederen aankopen die bestemd zijn voor woningen.

De Regering stelt de volgende standaardakten vast :

1° de standaardhuurovereenkomst, die de houder van een zakelijk hoofdrecht bindt aan het sociaal verhuurkantoor;

2° het standaardbeheersmandaat voor de woning of het gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van een zakelijk hoofdrecht en het sociaal verhuurkantoor;

3° de standaardonderverhuurovereenkomsten, die het sociale verhuurkantoor binden aan de huurder;

4° de standaardhuurovereenkomsten, die het sociaal verhuurkantoor binden aan de huurder;

5° de bewoningsovereenkomst, die de bewoner van de transitwoning bindt aan het sociaal verhuurkantoor ».

B.59.2. Het privaatrechtelijke statuut van de SVK's en de hoedanigheid van bemiddelaar die artikel 120 van de Code aan hen verleent om de tehuurstelling te beheren van woningen ten aanzien waarvan zij geen houder zijn van enig zakelijk hoofdrecht, een recht van openbaar beheer of een handelshuur, kunnen redelijkerwijs verantwoord worden dat zij worden onderworpen aan een bijzondere regeling, onderscheiden van de regels die van toepassing zijn op de openbare vastgoedbeheerders.

B.60. Derhalve is het verschil in behandeling tussen de OCMW's en de SVK's dat het gevolg is van de bestreden bepalingen, niet discriminerend.

B.61. Het door de verzoekende partij aangeklaagde verschil in behandeling tussen de OCMW's en de gemeenten betreft alleen artikel 28*bis* van de nieuwe Huisvestingscode in zoverre die laatste over het recht beschikken om zelf de samenstelling vast te stellen van de onafhankelijke commissie die ermee belast is een advies te geven over de toewijzing van de woningen, terwijl dat recht niet aan de OCMW's is toegekend. Volgens de verzoekende partij zou de noodzaak om de procedure voor de toewijzing van woningen meer te objectiveren de invoering van een regeling die het eigendomsrecht dermate aantast, niet kunnen verantwoorden.

B.62.1. Artikel 75 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bepaalt dat hun goederen worden beheerd en bestuurd op de wijze door de wet vastgesteld voor de gemeentegoederen, onder voorbehoud van de wetsbepalingen die het genoemde artikel 75 volgen. Onder die bepalingen stelt artikel 81 van de organieke OCMW-wet dat « onverminderd de toepassing van de bijzondere wetten en besluiten, [...] de goederen toebehorende aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn [worden] verhuurd bij openbare aanbesteding of uit de hand ».

B.62.2. Zoals in B.33.1. is vermeld, blijkt uit de parlementaire voorbereiding van de bestreden ordonnantie dat de ordonnantiegever, met het voormelde artikel 28*bis*, de procedure van toewijzing van woningen die toebehoren aan gemeenten en OCMW's meer heeft willen objectiveren door bepaalde actoren, inzonderheid van de verenigingen, bij de besluitvorming inzake toewijzing van woningen te betrekken, door het bezorgen van een advies dat is uitgebracht door een onafhankelijk orgaan en dat de beslissingsbevoegde overheid bindt.

B.62.3. Zoals in B.35.1 is vermeld, wordt niet op onevenredige wijze afbreuk gedaan aan de autonomie van de gemeenten aangezien die bevoegd blijven om de samenstelling en de werkwijze vast te stellen van de in artikel 28*bis* bedoelde commissies. Om identieke redenen als diegene die in B.35 en B.36 zijn vermeld, is evenmin op onevenredige wijze afbreuk gedaan aan hun eigendomsrecht.

Hoewel er een organieke band bestaat tussen de OCMW's en de gemeenten, zijn alleen die laatste bevoegd om de samenstelling en de werkwijze vast te stellen van de onafhankelijke commissies die ermee belast zijn een advies te verstrekken over de toewijzing van woningen, met inbegrip van die ten aanzien waarvan de OCMW's houder zijn van een zakelijk recht. De ordonnantie legt te hunnen aanzien geen enkele minimale vertegenwoordiging in de genoemde commissies op, net zo min als zij de bijeenkomst van het in artikel 26 van de organieke OCMW-wet van 8 juli 1976 bedoelde overlegcomité verplicht maakt, zoals dat het geval is in de in artikel 26*bis* van de genoemde wet beoogde aangelegenheden.

B.62.4. Hoewel de objectivering van de toewijzing van woningen ten aanzien waarvan de OCMW's houder zijn van een zakelijk recht, een wettig doel is, voorziet de bestreden ordonnantie in geen enkele waarborg voor de OCMW's in de onafhankelijke commissies die ermee belast zijn een advies te geven over de toewijzing van woningen die hun toebehoren, terwijl dat advies de beslissingsbevoegde overheid bindt. De omstandigheid dat het vast bureau krachtens artikel 32 van de nieuwe Huisvestingscode is aangewezen als orgaan dat belast is met de beroepen tegen de genomen beslissingen, verandert niets aan die vaststelling. De maatregel is bijgevolg discriminerend voor de OCMW's, ten opzichte van de gemeenten.

B.63.1. In het eerste middel betoogt het verzoekende OCMW in de zaak nr. 5819 voorts dat artikel 29 van de nieuwe Huisvestingscode overdreven afbreuk doet aan zijn bevoegdheid om zijn onroerende goederen te besturen en te beheren in overeenstemming met zijn opdrachten en aan zijn recht op eigendom en beheer in zoverre het de ligging van de verblijfplaats van de kandidaten voor de toewijzing van een woning en het bedrag van hun inkomen als toewijzingscriteria verbiedt.

B.63.2. Om redenen die identiek zijn aan die welke in B.15 tot B.18.3 zijn uiteengezet, is het middel niet gegrond in zoverre het artikel 29 van de nieuwe Code beoogt.

B.64. Het eerste middel in de zaak nr. 5819 is gegrond in zoverre het, in de mate aangegeven in B.62.4, artikel 28*bis* van de nieuwe Huisvestingscode beoogt.

B.65. In het tweede middel vordert de verzoekende partij in de zaak nr. 5819 de vernietiging van artikel 31 van de nieuwe Huisvestingscode, zoals vastgelegd bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie. De voormelde bepaling zou de artikelen 10, 11, 16, 17, 35 en 39

van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, artikel 6, § 1, IV en VIII, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, en artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen schenden in zoverre zij, in de laatste zin, verbiedt dat het aandeel van de woningen toegewezen aan aanvragers die zich in uiterste nood bevinden hoger ligt dan 40 pct. van het totale aantal woningen die tijdens het voorgaande jaar werden toegewezen. Volgens de verzoekende partij zou de ordonnantiegever niet bevoegd zijn om dat te doen en zou hij op dat gebied overdreven afbreuk doen aan de opdrachten van het OCMW.

B.66. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de grief gericht tegen het bestreden artikel 31 alleen betrekking heeft op de zogenaamd overdreven aantasting van de opdrachten van het OCMW, en niet op de bevoegdheid van de ordonnantiegever om de norm aan te nemen. Het Hof beperkt zijn onderzoek dan ook tot het eerste punt.

B.67.1. Het bestreden artikel 31 vindt zijn oorsprong in artikel 23*novies* van de Huisvestingscode, zoals het is ingevoegd bij artikel 2 van de voormelde ordonnantie van 19 december 2008. Dat artikel 23*novies* bepaalde :

« De openbare vastgoedoperator mag niet van het Toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in een uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel worden gemotiveerd en vermeld op de kant van het Register ».

De aanneming van die bepaling werd als volgt verantwoord :

« Dit artikel biedt de openbare vastgoedoperator de mogelijkheid om te reageren op de situaties van uiterste nood, zoals de vernieling van woningen door natuurlijke oorzaken, een brand, een overstroming of nog de gevallen van geweld. Er wordt gepreciseerd dat het gaat over uiterste nood, want in de context van de sociale crisis van de huisvesting in het Brussels Gewest bevinden de meeste aanvragers van een woning tegen een schappelijke prijs zich in een noodtoestand. De toewijzingsbeslissing gebaseerd op een toestand van uiterste nood moet omstandig en verifieerbaar worden gemotiveerd » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2007-2008, A-493/1, p. 6).

B.67.2. Uit de memorie van toelichting bij de ontworpen ordonnantie blijkt dat de beperking die is ingevoerd bij de bestreden bepaling, geïnspireerd is op de regelgeving die van toepassing is op de sociale woningen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-455/1, p. 40).

Artikel 11 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen bepaalt immers :

« De raad van bestuur van elke maatschappij kan voor individuele gevallen en onder buitengewone en dringende omstandigheden afwijken van de bepalingen van artikel 9, op basis van een gemotiveerde beslissing.

Deze beslissing wordt genomen op basis van een volledig dossier en na akkoord van de sociaal afgevaardigde.

In geval van ongunstig advies van de sociaal afgevaardigde kan de openbare vastgoedmaatschappij (binnen 30 dagen na de weigering van de sociaal afgevaardigde) haar aanvraag om afwijking aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voorleggen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over dertig werkdagen om de beslissing goed of af te keuren. Indien na het verstrijken van deze termijn geen enkele beslissing aan de openbare vastgoedmaatschappij wordt medegedeeld, wordt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij geacht haar goedkeuring te hebben gegeven.

In geen geval mag het aandeel van de woningen die op basis van deze paragraaf werd toegewezen hoger zijn dan (40 %) van het totaal aantal toewijzingen, verricht door de maatschappij tijdens het voorafgaande jaar ».

B.67.3. Een amendement nr. 159 wou de woorden « Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen » doen vervallen.

Dat amendement was als volgt verantwoord :

« De gevolgen van het ontworpen artikel zijn absurd. Ingeval de grens van 40 % bereikt wordt, zou het aldus streng verboden zijn voor de openbare vastgoedoperator gevolg te geven aan gelijk welke nieuwe uiterst dringende en met redenen omklede aanvraag. Het ontwerp biedt spijtig genoeg geen enkele oplossing in dat geval, zoals een verplichting voor de BGHM om tegemoet te komen aan de aanvragen die niet kunnen worden behandeld wegens die beperking.

Het criterium, te weten het aantal toewijzingen tijdens het vorige jaar, lijkt overigens weinig relevant, aangezien dat sterk variabel kan zijn van het ene jaar tot het andere én weinig duidelijk, aangezien noch aan de hand van het artikel noch aan de hand van de opmerkingen erbij duidelijk wordt gemaakt of het gaat over de toewijzingen op grond van artikel 30 of op grond van dit artikel » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, p. 388).

Dat amendement werd ingetrokken in de Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing. In dat verband vermeldt het verslag het volgende :

« De heer M.D. vindt daarentegen dat 40 % afwijkingen een hoog cijfer is gelet op de crisis, temeer daar alle situaties dramatisch zijn. Dit percentage lijkt voor de spreker overdreven.

De heer V.L. wijst erop dat de uiterste nood niet om het even wat is. De grens van 40 % lijkt redelijk.

De heer V.D.W. meent dat 40 % niet veel meer wil zeggen wanneer een grondregie slechts tien woningen per jaar toewijst.

De staatssecretaris wijst erop dat dit artikel niet gewijzigd is in vergelijking met de vorige versie. Dit artikel wil zeker niet zeggen dat 40 % van het woningbestand voorbehouden wordt voor uiterste noodgevallen. Het gaat wel degelijk om een maximum, dat niet overschreden mag worden. Bovendien is dit percentage gekoppeld aan de voorwaarde dat de afwijking enkel mogelijk is in het geval van uiterste nood, die als dusdanig met redenen omkleed wordt. *De facto* wordt dit percentage van 40 % nooit gehaald. Bij het herlezen van de teksten, is het niet noodzakelijk gebleken om dit percentage te wijzigen.

De heer M.C. meent dat deze redenering geldt voor de OVM's en voor de grote gemeentelijke regieën, maar niet voor de kleine gemeentelijke regieën. Voor deze kleine bedrijven holt dit percentage van 40 % het begrip afwijking uit.

De staatssecretaris meent dat in deze gevallen de formule omgekeerd moet worden. Wanneer een burgemeester geconfronteerd wordt met een geval van uiterste nood, zal hij zich bijvoorbeeld richten tot een OVM of een andere gemeente die een grotere manoeuvreerruimte heeft.

De heer V.D.W. kondigt aan dat hij in de plenaire vergadering een amendement zal indienen om dit afwijkingspercentage te neutraliseren wanneer een gemeentelijke regie bijvoorbeeld minder dan vijf woningen per jaar toewijst. In afwachting daarvan trekt de spreker zijn amendement nr. 159 in » (*ibid.*, p. 169).

Een parlementslid heeft eveneens erop gewezen dat « de gemeente Sint-Gillis in een percentage gevallen afwijkt voor familiale noodsituaties, om gezondheidsredenen enz. De oppositie zou zelfs kunnen denken dat de afwijkingen onterecht zijn. Daarom zal er een

onafhankelijke commissie opgericht worden die een eensluidend advies uitbrengt » (*ibid.*, p. 162).

B.68. Uit de voormelde parlementaire voorbereiding blijkt dat de ordonnantiegever de objectivering en de transparantie in de procedure voor toewijzing van woningen heeft willen versterken.

B.69. Zoals het bestreden artikel 31 bepaalt, moet, wanneer de openbare vastgoedbeheerder om redenen van uiterste nood afwijkt van de criteria die zijn bepaald in het toewijzingsreglement, die afwijking formeel met redenen worden omkleed en op de kant van het register worden vermeld. Tot die afwijking kan bovendien pas worden besloten na eensluidend advies van de onafhankelijke commissie bedoeld in artikel 28*bis* van de nieuwe Huisvestingscode. Bij artikel 32 van de Code is eveneens voorzien in een beroep ten voordele van iedere kandidaat die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning genomen door een gemeente of een OCMW benadeeld zou voelen.

B.70. De doelstellingen die door de ordonnantiegever worden nagestreefd, kunnen met de hiervoor beschreven maatregelen voldoende worden bereikt. Zoals de verzoekende partij in de zaak nr. 5819 doet opmerken, zou de vaststelling van een maximumpercentage woningen die kunnen worden toegewezen in afwijking van de regels van het toewijzingsreglement, tot gevolg kunnen hebben een openbare vastgoedbeheerder te beletten een woning toe te wijzen terwijl de uiterste nood van de aanvrager bewezen is en de afwijking daadwerkelijk door uitzonderlijke omstandigheden kan worden verantwoord. De bestreden maatregel is derhalve onevenredig ten opzichte van de nagestreefde doelstelling.

B.71. Het tweede middel in de zaak nr. 5819 is gegrond. Bijgevolg dienen de woorden « Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen » in artikel 31 van de nieuwe Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de voormelde ordonnantie, te worden vernietigd.

B.72. In het derde middel voert de verzoekende partij in de zaak nr. 5819 de schending aan, door de artikelen 24 en 33 van de nieuwe Huisvestingscode zoals zij voortvloeien uit artikel 2 van de bestreden ordonnantie, van de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, al dan niet in

samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

De bestreden bepalingen zouden aldus afbreuk doen aan het eigendoms- en beheersrecht van het verzoekende OCMW door het OCMW te verbieden het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar te verminderen, terwijl dat verbod noch de Gewestelijk Grondregie, noch de OVM's betreft.

B.73. Om redenen die identiek zijn aan die welke in B.42 tot B.45 zijn uiteengezet, is de inmenging in het eigendomsrecht van de openbare vastgoedbeheerders die de OCMW's zijn, redelijk verantwoord.

B.74. Het verschil in behandeling tussen de openbare vastgoedbeheerders en de OVM's dat het gevolg is van het bestreden artikel 24, is om de in B.10 tot B.12 uiteengezette redenen redelijk verantwoord.

B.75. De verzoekende partij in de zaak nr. 5819 voert nog het bestaan van een discriminatie aan in zoverre het bestreden artikel 33 de Gewestelijke Grondregie van zijn toepassingsgebied uitsluit.

B.76.1. Die uitsluiting van de Gewestelijke Grondregie uit het toepassingsgebied van de bestreden maatregel vindt haar oorsprong in artikel 23*undecies* van de Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 2 van de voormelde ordonnantie van 19 december 2008.

B.76.2. Op de vraag van een parlementslid over die uitsluiting, hebben de indieners van het voorstel van ordonnantie dat tot de aanneming van de voormelde ordonnantie van 19 december 2008 heeft geleid, het volgende geantwoord :

« Mevrouw I.E. verwijst naar de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, waaronder artikel 103, § 2, dat de procedures waarbij de gewestelijke Grondregie betrokken is, duidelijk bepaalt.

De staatssecretaris legt uit dat de gewestelijke Regie terreinen heeft. Het is niet de bedoeling dat zij woningen beheert. Indien de Regie een akkoord sluit met een gemeente of een ander overheidsorgaan, moet die andere operator natuurlijk bouwen en beheren » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2008-2009, A-493/2, p. 21).

De vraag werd opnieuw gesteld tijdens de parlementaire besprekingen met betrekking tot het ontwerp van ordonnantie dat tot de bestreden ordonnantie heeft geleid. De staatssecretaris heeft in dat verband verklaard :

«De staatssecretaris wijst naar het verslag bij de ordonnantie [D./E.] (Doc. nr. A-493/2 - 2008/2009, blz. 23) : de indiener van deze ordonnantie heeft uitgelegd dat de ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting en de boekhouding in artikel 103, § 2, bepalingen bevatte voor de procedures van de gewestelijke grondregie. Deze regie beschikt over terreinen. Huurwoningen behoren niet tot haar taak. Indien zij dat [doet], richt zij zich tot de BGHM of één van de maatschappijen die daartoe gemachtigd is. Men kan dus zeggen dat de gewestelijke grondregie een operator is die terreinen beheert, maar geen woningen. Daarom wordt zij niet aan dezelfde voorwaarden onderworpen » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, pp. 170-171).

B.77. Rekening houdend met de bijzondere aard van de aldus beschreven opdracht die is toevertrouwd aan de Gewestelijke Grondregie, is het verschil in behandeling niet zonder redelijke verantwoording.

B.78. Het derde middel in de zaak nr. 5819 is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

- vernietigt, in de mate aangegeven in B.62.4, artikel 28*bis* van de nieuwe Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de ordonnantie van 11 juli 2013 « tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode »;

- vernietigt de woorden « Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen » in artikel 31 van de nieuwe Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de voormelde ordonnantie van 11 juli 2013;

- verwerpt de beroepen voor het overige.

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 12 februari 2015.

De griffier,

De voorzitter,

F. Meersschaut

J. Spreutels