



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 19/2022
van 3 februari 2022
Rolnummers : 7674 en 7675**

In zake : de vorderingen tot schorsing van de artikelen 74, 79, 83, 105, 122, 124, 128, 205, 206 en 208 van het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen », ingesteld door de cv « De Gelukkige Haard » en door Khadija Elhssika en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters L. Lavrysen en P. Nihoul, en de rechters J.-P. Moerman, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman en E. Bribosia, bijgestaan door de griffier F. Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter L. Lavrysen,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de vorderingen en rechtspleging

Bij verzoekschriften die aan het Hof zijn toegezonden bij op 16 november 2021 ter post aangetekende brieven en ter griffie zijn ingekomen op 18 november 2021, zijn vorderingen tot schorsing van de artikelen 74, 79, 83, 105, 122, 124, 128, 205, 206 en 208 van het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 10 september 2021) ingesteld respectievelijk door de cv « De Gelukkige Haard », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. F. Judo, advocaat bij de balie te Brussel, en door Khadija Elhssika, Kelly Geeraerts, Jacqueline Van Eynde, Arlette Claeys, Carmen Don Porto Carero, Dieter Werkle, Etienne Ostin, Pascale Martin, Tamara Titanyan, Jacques Arntjen, Firas Majid, Katrien Devos, Chafia Benamor, François Gielis, Frans Haevermaet, André Inghelbrecht, Ivan De Gryse, Imilda Hek, Daniel Vanwalleghem, Claudia Piolon, Martine Eerebout, Dorine Derieuw, Redgy Jonckheere, Pierre Lingy, Redgy Seghers, Michèle Steurbaut, Anita De Cuyper, Patricia Deschumere, Inge Vermeire, Pascal Brys, Chris Cottyn, Carla Nisez, Marianne Maes, Roland Devos, Rita Hanna, Tamara Dalkhadova, Dennis Devriendt, Daniel Everaert, Nancy Aneca, William Desmadryl, Conny Van Den Kerchove, Myriam Everaert, Martine Bogaert, Gerard Logghe, Daniella Jonckheere, Paulette Desaeayer, Ivan Janssen, Lieve Fevery, Filip Baes, Dirk Dildick, Hendrik Tanghe, Chantal Meganck, Karel Neels, Virginia Van Looy, Chantal Roose, Cecile De Hamers, Marleen Anthierens, Anja Van Londersele, Jean-Paul Perez, Gilbert Dekien, Monique Byt, André Cafmeyer, Freddy Dildick, Franky Bauwens, Patricia Daussele, Carine

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

Bij dezelfde verzoekschriften vorderen de verzoekende partijen eveneens de vernietiging van dezelfde decreetsbepalingen.

Die zaken, ingeschreven onder de nummers 7674 en 7675 van de rol van het Hof, werden samengevoegd.

Bij beschikking van 24 november 2021 heeft het Hof de terechtzitting voor de debatten over de vordering tot schorsing bepaald op 22 december 2021, na de in artikel 76, § 4, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof bedoelde overheden te hebben uitgenodigd hun eventuele schriftelijke opmerkingen, in de vorm van een memorie, uiterlijk op 17 december 2021 in te dienen en een afschrift ervan binnen dezelfde termijn aan de verzoekende partijen mee te delen.

Schriftelijke opmerkingen zijn ingediend door :

- de Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. E. Jacobowitz, advocaat bij de balie te Brussel;

- de Vlaamse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. B. Martel, Mr. A. François, Mr. K. Caluwaert en Mr. C. Fornoville, advocaten bij de balie te Brussel.

Op de openbare terechtzitting van 22 december 2021 :

- zijn verschenen :

. Mr. F. Judo en Mr. L. Janssens, advocaat bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen;

. Mr. D. Daniels, advocaat bij de balie te Brussel, *loco* Mr. E. Jacobowitz, voor de Ministerraad;

. Mr. B. Martel, Mr. A. François en Mr. C. Fornoville, tevens *loco* Mr. K. Caluwaert, voor de Vlaamse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers J. Moerman en J.-P. Moerman verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- zijn de zaken in beraad genomen.

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

II. *In rechte*

- A -

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

A.1.1. De verzoekende partij in de zaak 7674, de cv « De Gelukkige Haard », zet uiteen dat zij een sociale huisvestingsmaatschappij, in de vorm van een coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk, is en dat zij tot taak heeft sociale koop- en huurwoningen ter beschikking te stellen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Zij zet uiteen dat iedere huurder aandeelhouder is van de vennootschap en dat ook kopers en kandidaten, voormalige huurders en voormalige kandidaten aandeelhouder kunnen zijn. Zij wijst erop dat de stad Oostende en het Vlaamse Gewest eveneens aandeelhouder zijn. Ze zet uiteen dat op jaarlijkse basis een algemene vergadering plaatsvindt, waar de aandeelhouders een toelichting krijgen bij de activiteiten en het financieel verslag van de vennootschap.

Zij meent dat zij rechtstreeks en ongunstig wordt geraakt door de bestreden bepalingen, daar zij van rechtswege haar erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij verliest met ingang van 1 januari 2023 of, in voorkomend geval, met ingang van 1 juli 2023, wanneer ze niet is erkend als woonmaatschappij tegen 31 december 2022 of, in voorkomend geval, tegen 30 juni 2023. Zij wijst erop dat het verlies van de erkenning ook van rechtswege de ontbinding van de vennootschap tot gevolg heeft. Bovendien verplichten de bestreden bepalingen de verzoekende partij, om te kunnen worden erkend als woonmaatschappij, de rechtsvorm van een besloten vennootschap aan te nemen, wat volgens haar raakt aan de eigenheid en de visie van de vennootschap. Met de bestreden bepalingen wordt ook een publiek aandeelhouderschap nagestreefd (in beginsel kunnen alleen het Vlaamse Gewest, de gemeenten, de provincies en de OCMW's aandeelhouder zijn van een woonmaatschappij), waarbij de sociale huurders-aandeelhouders van rechtswege moeten uittreden uit de vennootschap en de andere private aandeelhouders vanaf 20 september 2021 geen nieuwe aandelen meer mogen verwerven. De medezeggenschapsrechten van die laatsten in de vennootschap worden bovendien sterk beperkt.

A.1.2. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7675 zijn 124 sociale huurders-aandeelhouders van de cv « De Gelukkige Haard ». Zij zetten uiteen dat zij in het verleden hebben ingeschreven op de aandelen van de vennootschap, waarbij de desbetreffende aandelen gelden als huurwaarborg. Zij zijn van oordeel dat zij belang hebben om de vernietiging te vragen van de bestreden bepalingen, omdat die tot gevolg hebben dat zij, vanaf 20 september 2021, van rechtswege niet langer aandeelhouder zijn in de coöperatieve vennootschap, wat leidt tot een verlies van hun participatierechten binnen de algemene vergadering van de vennootschap.

Ten aanzien van het risico op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel

A.2.1. De verzoekende partijen in de zaken nrs. 7674 en 7675 zijn van oordeel dat de bestreden bepalingen hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkenen, daar de cv « De Gelukkige Haard » op 31 december 2022 haar erkenning dreigt te verliezen en van rechtswege dreigt te worden ontbonden. Zij doen daarbij gelden dat zij het voortbestaan van de vennootschap niet in eigen handen hebben en dat de vennootschap voor het verkrijgen van de erkenning als woonmaatschappij afhankelijk is van de door de Vlaamse Regering vast te stellen indeling van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen en van de finale keuze met betrekking tot de maatschappij die

als unieke woonactor in de relevante werkingsgebieden in aanmerking zal worden genomen. Zij menen dat het nadeel bij een latere vernietiging van artikel 205, § 1, van het decreet van 9 juli 2021 niet meer kan worden hersteld. De bestreden bepalingen brengen immers een verplichte integratie van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren in één woonmaatschappij met zich mee, waarbij bij de ontbinding van een sociale huisvestingsmaatschappij de aandeelhouders, na aanzuivering van het passief, maximum de nominale waarde van de werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, ontvangen en waarbij het vermogen dat daarna overblijft overgaat op één of meer door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappijen. De aard en de omvang van een dergelijke fusie kan bij een eventuele vernietiging volgens hen moeilijk ongedaan worden gemaakt.

A.2.2. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7675 doen bovendien gelden dat artikel 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent. Zij wijzen erop dat die bepaling, die voorziet in een uittreding van rechtswege uit het aandeelhouderschap van een sociale huisvestingsmaatschappij voor sociale huurders die hebben ingeschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg, uitwerking heeft vanaf 20 september 2021, waardoor het nadeel zich reeds heeft veruitwendigd. Zij doen gelden dat die bepaling met zich meebrengt dat zij hun lidmaatschapsrechten, inclusief stemrechten, verliezen in de algemene vergadering van de cv « De Gelukkige Haard » en dat de algemene vergadering aldus allerlei beslissingen kan nemen zonder hun inspraak.

A.3.1. De Vlaamse Regering stelt vast dat de verzoekende partijen in het kader van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel enkel melding maken van de artikelen 205, § 5, en 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021. Zij leidt daaruit af dat de vorderingen tot schorsing beperkt zijn tot die artikelen.

A.3.2. In zoverre de verzoekende partijen in de zaak nr. 7675 verwijzen naar de in artikel 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 bedoelde uittreding van rechtswege van sociale huurders die voordien hebben ingeschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg, is de Vlaamse Regering van oordeel dat het aangevoerde nadeel zich reeds heeft verwezenlijkt, daar de voormelde bepaling in werking is getreden op 20 september 2021. Uit het verzoekschrift in de zaak nr. 7675 leidt zij af dat de verzoekende partijen in die zaak ook die mening zijn toegedaan. Zij meent dat uit de rechtspraak van het Hof blijkt dat een vordering tot schorsing niet kan worden ingewilligd wanneer zij betrekking heeft op een reeds verwezenlijkt nadeel. Daar een schorsing van de bestreden bepaling niet ertoe zou leiden dat de verzoekende partijen opnieuw aandeelhouder worden van de cv « De Gelukkige Haard » en aldus evenmin ertoe zou leiden dat zij opnieuw zeggenschap verwerven in de algemene vergadering van de vennootschap, kan een schorsing volgens de Vlaamse Regering het aangevoerde nadeel niet verhelpen. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de algemene vergadering beslissingen zou kunnen nemen die nadelig zijn voor hen, doet de Vlaamse Regering gelden dat de nadelige gevolgen in een dergelijke situatie niet zouden voortvloeien uit de bestreden bepaling, maar uit de betrokken beslissingen van de algemene vergadering.

A.3.3. Wat het aangevoerde nadeel met betrekking tot de intrekking van de erkenning en de ontbinding van de vennootschap betreft, is de Vlaamse Regering van oordeel dat dit nadeel zich ten vroegste op 1 januari 2023 kan manifesteren. Het is volgens haar perfect mogelijk dat het Hof vóór die datum uitspraak doet over de beroepen tot vernietiging. Zij meent bovendien dat het aangevoerde nadeel te hypothetisch is om in aanmerking te kunnen worden genomen in het kader van een vordering tot schorsing, daar een sociale huisvestingsmaatschappij slechts van rechtswege wordt ontbonden wanneer zij er niet tijdig in slaagt erkend te worden als woonmaatschappij. Zij wijst bijkomend nog erop dat artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021 voor de sociale huisvestingsmaatschappijen in de mogelijkheid voorziet om, onder bepaalde voorwaarden, een tijdelijke erkenning tot 30 juni 2023 te verkrijgen. Zij doet ook nog gelden dat als de erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij wordt ingetrokken, dit niet met zich meebrengt dat de rechtspersoon vanaf die datum onmiddellijk ophoudt te bestaan. Sociale huisvestingsmaatschappijen in vereffening kunnen immers krachtens artikel 12:12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen nog steeds deelnemen aan een herstructureringsoperatie waarbij hun vermogen overgaat op een andere vennootschap, op voorwaarde dat nog geen begin werd gemaakt van uitkering van hun vermogen aan hun aandeelhouders. Bovendien wordt een rechtspersoon die van rechtswege wordt ontbonden volgens haar geacht voort te bestaan voor de doeleinden van haar vereffening.

A.4. De Ministerraad heeft een memorie van tussenkomst ingediend ter ondersteuning van de vorderingen tot schorsing, in zoverre de verzoekende partijen in hun middelen de schending van de bevoegdheidverdelende regels aanvoeren. Die memorie bevat geen opmerkingen over de argumentatie van de verzoekende partijen met betrekking tot het risico op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

- B -

Ten aanzien van de bestreden bepalingen en de context ervan

B.1.1. De bestreden artikelen 74, 79, 83, 105, 122, 124 en 128 van het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » (hierna : het decreet van 9 juli 2021) brengen wijzigingen aan in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bepalen :

« Art. 74. Artikel 4.36 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt :

‘ Art. 4.36. § 1. De woonmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die door de Vlaamse Regering worden erkend en die verantwoordelijk zijn voor de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid, zoals dat hun wordt opgedragen door deze codex en zijn uitvoeringsbesluiten, en door elk ander decreet of besluit, voor zover dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid.

§ 2. Een vennootschap kan erkend worden en erkend blijven als woonmaatschappij als ze ten minste beantwoordt aan de bepalingen van hoofdstuk 1 tot en met 7. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen voor de erkenning als woonmaatschappij.

§ 3. De Vlaamse Regering stelt de procedure voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast.

Erkende woonmaatschappijen kunnen vrijwillig afstand doen van hun erkenning. De Vlaamse Regering kan de procedure voor de afstand van een erkenning vaststellen. De afstand heeft dezelfde gevolgen als bepaald in artikel 4.53. ’ ».

« Art. 79. Artikel 4.39 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt :

‘ Art. 4.39. De woonmaatschappij neemt de rechtsvorm aan van een besloten vennootschap. Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is van toepassing op de woonmaatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze codex.

Conform artikel I.22, 8°, van het Wetboek van economisch recht zijn de woonmaatschappijen voor de toepassing van boek XX van het Wetboek van economisch recht geen schuldenaars in de zin van dat boek XX. ’ ».

« Art. 83. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/2 ingevoegd, dat luidt als volgt :

‘ Art. 4.39/2. § 1. Alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, kunnen aandelen houden van een woonmaatschappij.

De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen maar nog geen aandeelhouder zijn, hebben bij de erkenning van de woonmaatschappij of de wijziging van het werkingsgebied het recht in te tekenen op minstens één aandeel van de woonmaatschappij, dat door die laatste op eerste verzoek zal worden uitgegeven. Deze uitgifte geeft geen aanleiding tot de toepassing van artikel 5:102 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De woonmaatschappij kan geen andere effecten dan aandelen met stemrecht uitgeven.

§ 2. De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en aandeelhouder zijn van die woonmaatschappij, beschikken samen altijd over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen.

De Vlaamse Regering stelt de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's, vermeld in het eerste lid, vast aan de hand van objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid. Noch de vaststelling, noch de wijziging van die verhouding geeft aanleiding tot de toepassing van artikel 5:102 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. ' ».

« Art. 105. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/3 ingevoegd, dat luidt als volgt :

' Art. 4.46/3. De woonmaatschappij is niet in hoofdzaak gericht op het uitkeren of bezorgen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan haar aandeelhouders en houdt zich dus aan de volgende uitkeringsbeperkingen :

1° een vermogensvoordeel dat de woonmaatschappij aan haar aandeelhouders uitkeert, in welke vorm ook, mag op straffe van nietigheid niet hoger zijn dan de rentevoet die vastgesteld wordt door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

2° winstuitkering is alleen mogelijk op voorwaarde dat, boven op de voorwaarde, vermeld in punt 1°, is voldaan aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te keren dividend aan de aandeelhouders alleen kan worden bepaald nadat een bedrag is bepaald dat de woonmaatschappij voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of geschikt zijn om haar voorwerp te verwezenlijken; het bestuursorgaan brengt daarover jaarlijks een verslag uit, dat wordt opgenomen in het jaarverslag;

3° bij uittreding of uitsluiting, zowel ten laste van het vennootschapsvermogen als ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in boek 2, titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ontvangt de uittredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

4° bij vereffening van de woonmaatschappij gaat het vermogen dat overblijft na de aanzuivering van het passief en de terugbetaling aan de aandeelhouders van de nominale waarde

van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij. ' ».

« Art. 122. Artikel 4.51 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt :

‘ Art. 4.51. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering een woonmaatschappij die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt, of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen :

1° de vervroeging van de eerstvolgende prestatiebeoordeling, conform de door de Vlaamse Regering vastgestelde procedure voor de beoordeling van de prestaties van woonmaatschappijen;

2° de verplichting om een beroep te doen op externe bijstand. De kosten die verbonden zijn aan de externe bijstand kunnen worden gesubsidieerd, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure om die aanvullende subsidie te verkrijgen;

3° de aanstelling van een mandataris ad hoc die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij en die door de woonmaatschappij zal worden vergoed voor de prestaties die in het kader van die opdracht worden verricht;

4° de tijdelijke uitbesteding van activiteiten van de woonmaatschappij;

5° de verplichting tot samenwerking met een andere woonmaatschappij;

6° de opschorting van de projectfinanciering voor toekomstige nieuwbouwprojecten, als niet voldaan is aan de erkenningsvoorwaarde, vermeld in artikel 4.46/2;

7° de oplegging aan de woonmaatschappij van een groeipad dat aan een termijn gebonden is, in dat werkingsgebied waarvan het aantal ingehuurde woningen niet toeneemt conform de voorwaarde, vermeld in artikel 4.41;

8° als de woonmaatschappij het opgelegde groeipad, vermeld in punt 7°, niet realiseert, de intrekking van de erkenning van de in gebreke blijvende woonmaatschappij.

Met behoud van de persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid van de oprichters, de aandeelhouders en de bestuurders kan de Vlaamse Regering, op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder, een woonmaatschappij die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen :

1° verplichting tot fusie met een andere woonmaatschappij;

2° intrekking van de erkenning van de woonmaatschappij.

Voorafgaand aan de beslissing om een van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid, op te leggen, stuurt de Vlaamse Regering de betrokken woonmaatschappij een ingebrekestelling. In de ingebrekestelling motiveert de Vlaamse Regering waarom de woonmaatschappij de erkenningsvoorwaarden niet nakomt, de opdrachten, opgelegd bij decreet of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, de verbintenissen die ze is aangegaan, niet nakomt, of haar werking in gebreke blijft. De ingebrekestelling wordt met een beveiligde zending verstuurd. De in gebreke gestelde woonmaatschappij wordt uitgenodigd om te worden gehoord. Ze kan zich daarbij laten bijstaan.

Met behoud van de toepassing van artikel 4.52 en 4.53 kan de Vlaamse Regering de nadere regels en de procedure vaststellen voor het opleggen van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid. ' ».

« Art. 124. Artikel 4.53 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt :

‘ Art. 4.53. De intrekking van de erkenning van een woonmaatschappij heeft van rechtswege haar ontbinding tot gevolg.

De beslissing tot intrekking van de erkenning heeft uitwerking vanaf de dag dat de beslissing wordt betekend aan de woonmaatschappij. Van dan af worden alle bevoegdheden om de woonmaatschappij te besturen en te verbinden toegewezen aan een of meer door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars. Die vereffenaars zijn bevoegd om alle maatregelen te nemen en alle daden van bestuur en beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de overgang van het vermogen van de ontbonden vennootschap op de door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij of woonmaatschappijen. De Vlaamse Regering is uitdrukkelijk en met uitsluiting van elk vennootschapsorgaan bevoegd om de wijze van vereffening vast te stellen, het verslag van de door haar aangestelde vereffenaars te aanhoren en de vereffening af te sluiten. Alleen de Vlaamse Regering is bevoegd om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van alle daden die in de vereffeningprocedure vereist zijn. ’ ».

« Art. 128. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/3 ingevoegd, dat luidt als volgt :

‘ Art. 4.53/3. § 1. Met behoud van de toepassing van artikel 4.51 treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van de woonmaatschappij die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen de woonmaatschappij en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden, vermeld in het tweede lid.

De indeplaatsstelling, vermeld in het eerste lid, vindt plaats zodra de VMSW op eigen initiatief of na melding van een belanghebbende vaststelt dat de volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn :

1° de verhuurder heeft toestemming verleend om de huurovereenkomst over te dragen;

2° de woonmaatschappij bevindt zich in een van de volgende gevallen :

a) een procedure tot vereffening is opgestart, of een vordering tot gerechtelijke ontbinding is ingeleid, of een beslissing tot vrijwillige ontbinding van de woonmaatschappij is genomen;

b) de woonmaatschappij slaagt er niet in om, na afloop van een periode van negen maanden waarin de VMSW met toepassing van artikel 4.20 de verplichting tot betaling van de huurprijs heeft overgenomen, haar huurbetalingsverplichtingen opnieuw na te komen;

3° de huurovereenkomst is gesloten tussen een verhuurder en een woonmaatschappij, en bevat geen bedingen die onverenigbaar zijn met de bepalingen van deze codex en de uitvoeringsbesluiten ervan. De in de huurovereenkomst bedongen huurprijs is niet hoger dan de door de Vlaamse Regering vastgestelde huurprijsgrens voor het verkrijgen van een tegemoetkoming, verleend met toepassing van artikel 5.73.

De melding van een belanghebbende, vermeld in het tweede lid, bevat minstens een gedocumenteerde aanduiding van het toepassingsgeval, vermeld in het tweede lid, 2°, waarop ze gebaseerd is.

§ 2. De Vlaamse Regering kan de nadere regels en de procedure vastleggen voor de indeplaatsstelling, vermeld in paragraaf 1, eerste lid. ' ».

B.1.2. De bestreden artikelen 205, 206 en 208 van het decreet van 9 juli 2021 maken deel uit van onderafdeling 1 (« Omzetting van sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen en overgangsbepalingen voor sociale verhuurkantoren ») van afdeling 1 (« Overgangsbepalingen met betrekking tot artikel 72 tot en met 129 ») van hoofdstuk 8 (« Overgangsbepalingen ») van het decreet en bepalen :

« Art. 205. § 1. Sociale huisvestingsmaatschappijen die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet zijn erkend conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, kunnen die erkenning behouden tot uiterlijk 31 december 2022, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het eerste lid, kunnen de financiering tot die datum blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

Vanaf de datum van inwerkingtreding van dit decreet kunnen andere personen dan de provincies, de gemeenten en de OCMW's geen aandelen verwerven van een sociale huisvestingsmaatschappij. In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties met een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij.

§ 2. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure volgens dewelke een erkende sociale huisvestingsmaatschappij kan worden erkend als woonmaatschappij.

§ 3. De Vlaamse Regering kan een tijdelijke erkenning tot 30 juni 2023 toekennen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die aannemelijk maken dat ze uiterlijk op 30 juni 2023 hetzij zullen voldoen aan alle erkenningsvoorwaarden om als woonmaatschappij te worden erkend, hetzij hun voor de sociale huisvesting bestemde vermogensbestanddelen en personeel aan een of meerdere woonmaatschappijen zullen overdragen. De Vlaamse Regering bepaalt de

procedure en de voorwaarden voor de tijdelijke erkenning en de wijze waarop de tijdelijke erkenning wordt omgezet in een definitieve erkenning als vermeld in paragraaf 2.

§ 4. In een sociale huisvestingsmaatschappij met de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of van een besloten vennootschap kunnen aandeelhouders op elk moment in de loop van het boekjaar uittreden vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen zonder dat ze aan een andere voorwaarde moeten voldoen. Ze geven kennis van hun uittreding aan de vennootschap conform artikel 2:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen uiterlijk vijf dagen voor de datum van de algemene vergadering. Artikel 4.46/3, 3^o, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoegd bij artikel 105 van dit decreet is van toepassing.

De sociale huisvestingsmaatschappijen die de vorm hebben aangenomen van een naamloze vennootschap bieden hun aandeelhouders bij de uitnodiging van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met de erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen de mogelijkheid om hun aandelen te laten inkopen door de vennootschap tegen een prijs die niet hoger is dan de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Als er niet voldoende middelen zouden zijn conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen om de prijs te betalen, wordt het recht op betaling ervan opgeschort totdat uitkeringen opnieuw zijn toegelaten. Het op de prijs nog verschuldigde bedrag wordt uitgekeerd voor elke andere uitkering aan aandeelhouders. Op dat bedrag is geen interest verschuldigd.

§ 5. Sociale huisvestingsmaatschappijen die op 31 december 2022 niet erkend zijn als woonmaatschappij conform paragraaf 2 en niet tijdelijk erkend zijn als woonmaatschappij conform paragraaf 3, verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 januari 2023. De tijdelijk erkende woonmaatschappijen die op 30 juni 2023 niet erkend zijn conform paragraaf 3, verliezen van rechtswege hun tijdelijke erkenning. In beide gevallen heeft het verlies van de erkenning van rechtswege de ontbinding, vermeld in artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet, tot gevolg. De aandeelhouders ontvangen, na de aanzuivering van het passief van de sociale huisvestingsmaatschappij, maximum de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Het vermogen dat daarna overblijft, gaat over op een of meer door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappijen.

§ 6. Sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, kunnen die erkenning behouden tot uiterlijk 30 juni 2023, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen. De aldus erkende sociale verhuurkantoren kunnen tot die datum de financiering blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht de dag voor de inwerkingtreding van dit decreet. Ze verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 juli 2023.

Vanaf de datum van het verlies van erkenning conform het eerste lid, treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer

verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden van artikel 4.20 tot en met 4.23 en van artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

§ 7. Sociale huisvestingsmaatschappijen die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, blijven met behoud van de toepassing van dit artikel tot en met artikel 217, tot aan de afsluiting van hun vereffening onderworpen aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van toepassing de dag vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

Sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, blijven met behoud van de toepassing van dit artikel tot en met artikel 217, tot aan het verlies van hun erkenning onderworpen aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van toepassing de dag vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

In afwijking van het eerste en tweede lid is artikel 56 van dit decreet van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het eerste lid, en op de sociale verhuurkantoren, vermeld in het tweede lid.

Niettegenstaande andersluidende bepalingen en in aanvulling van artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van toepassing vóór de inwerkingtreding van dit decreet, kunnen zij onroerende goederen uit de hand overdragen aan woonmaatschappijen of sociale huisvestingsmaatschappijen, op voorwaarde dat de overdracht gebeurt onder de opschortende voorwaarde dat die sociale huisvestingsmaatschappij erkend wordt als woonmaatschappij.

Tot de intrekking van hun erkenning van rechtswege of tot de intrekking van hun erkenning krachtens besluit van de Vlaamse Regering worden de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de toepassing van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 beschouwd als woonmaatschappij.

Art. 206. Woonmaatschappijen, vermeld in artikel 205, § 2, van dit decreet, die niet voldoen aan artikel 4.39/2, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoegd bij artikel 83 van dit decreet, kunnen niettemin erkend worden als woonmaatschappij. Tot de datum waarop ze aan artikel 4.39/2, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voldoen, gelden voor deze woonmaatschappijen in afwijking van dat artikel de volgende regels:

1° andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, kunnen geen effecten verwerven of op een andere wijze meer stemrechten verkrijgen. In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties met een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij;

2° elke overdracht van effecten wordt betekend aan de woonmaatschappij;

3° andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, nemen niet deel aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen;

4° andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, mogen gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één;

5° de statuten van de woonmaatschappij kunnen bepalen dat de aandeelhouders andere dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, gezamenlijk ten hoogste één bestuurder mogen voordragen; de andere bestuurders worden altijd voorgedragen door het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en OCMW's.

Overeenkomsten of afspraken die tot doel of tot gevolg hebben dat van de bepalingen van het eerste lid, 1°, 3° of 4°, wordt afgeweken, zijn nietig.

Elke overdracht van effecten aan andere personen dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, is van rechtswege nietig. Elke overdracht van effecten waardoor de gezamenlijke stemrechten van de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, niet langer op elk moment meer dan 50 % van het totale aantal stemrechten verbonden aan de aandelen uitmaken, is van rechtswege nietig als, binnen een termijn van drie maanden na de overdracht, die stemrechten, door middel van een uitgifte van nieuwe aandelen of statutenwijziging, niet boven de 50 % worden gebracht.

De Vlaamse Regering kan slechts gebruikmaken van haar recht zoals vermeld in artikel 4.39/4, zoals ingevoegd bij artikel 85 van dit decreet, op voorwaarde dat de stemrechten van andere personen dan het Vlaamse Gewest, de provincies, gemeenten en OCMW's daardoor verhoudingsgewijs ten opzichte van het totaal aantal stemrechten niet verminderen ».

« Art. 208. Als een sociale huisvestingsmaatschappij heeft toegelaten dat sociale huurders inschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg, worden de betrokken aandeelhouders op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet geacht van rechtswege uit te treden met die aandelen. Het scheidingsaandeel waarop de sociale huurder recht heeft, wordt van rechtswege omgeboekt tot een huurwaarborg.

Woonmaatschappijen die de rechtsopvolger zijn of die onroerende goederen hebben verworven van een sociale huisvestingsmaatschappij waarbij de toepassing van het eerste lid betrekking had op 25 % van de aandelen of meer, maken toepassing van artikel 4.39/5, § 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoegd bij artikel 87 van dit decreet ».

B.2.1. De bestreden bepalingen maken deel uit van een hervorming waarmee de decreetgever beoogt de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren tegen 1 januari 2023 te vervangen door één woonactor, de woonmaatschappij, die binnen de

door de Vlaamse Regering vast te stellen werkingsgebieden fungeert als enig aanspreekpunt voor de sociale kandidaat-huurder of -koper.

De parlementaire voorbereiding vermeldt :

« Zoals aangegeven in de beleidsnota Wonen 2019-2024, zullen de sociale woonactoren binnen een werkingsgebied versmelten tot één sociale woonmaatschappij tegen 1 januari 2023. Deze integratie staat in functie van klantvriendelijkheid, transparantie en gedegen samenwerking over diverse activiteiten op vlak van sociale huisvesting en zal de regierol voor lokale besturen versterken. Deze maatregelen moeten leiden tot een kwalitatief lokaal woonbeleid.

Met de hervorming zijn verschillende beweegredenen verbonden. In eerste instantie is de hervorming bedoeld om voordelen te creëren voor de sociale huurder en de kandidaat-sociale huurder. Hij zal zich voortaan maar één keer moeten inschrijven, terwijl hij dat in de huidige context bij alle sociale woonactoren apart moet doen. De vereenvoudiging moet ook de opvolging van zowel kandidaat-huurder als verhuurder vergemakkelijken.

Met de hervorming kan ook een oplossing geboden worden voor het probleem dat de kandidaat-huurders met de grootste woonnood (vaak overeenstemmend met de laagste inkomens) nu bij een sociaal verhuurkantoor terecht komen waar de huurprijs merkelijk hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs van een woning verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Het samensmelten van beide activiteiten legt de basis voor een oplossing hiervoor.

Het samenbrengen van de activiteiten van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen maakt het veel concreter mogelijk om expertise te delen en schaalvoordelen te creëren. Daar waar sociale huisvestingsmaatschappijen traditioneel sterker zijn in het bouwen en renoveren van sociaal woonpatrimonium, wordt ervan uitgegaan dat de sterktes van sociale verhuurkantoren - meestal ontstaan uit OCMW-werking of welzijnsactoren - vooral op het vlak van woonbegeleiding liggen. Het samengaan moet ervoor zorgen dat er meer gebouwd kan worden, dat de kwaliteit verbetert en dat elkaars goede praktijken een grotere weerklank kunnen krijgen binnen de grotere woonmaatschappij, waarvan alle huurders de vruchten kunnen plukken.

Ten tweede biedt de hervorming voordelen voor de lokale besturen. Met de woonmaatschappijen krijgen zij één rechtstreekse uitvoerder van het lokaal sociaal woonbeleid en moeten ze dus geen rekening meer houden met de huidige verschillende woonactoren die elk hun eigen werking en inzichten kennen. Door daarnaast de lokale besturen gezamenlijk steeds een voldoende zeggenschap te garanderen in de woonmaatschappij, kunnen die lokale besturen hun eigen accenten leggen en daarmee ook beter inspelen op de specifieke (al dan niet bovenlokale) uitdagingen op het vlak van woonbeleid op hun grondgebied.

Een aantal voordelen voor de huurders strekken uiteraard ook tot voordeel voor de verhuurders. De centralisatie van de vakkennis van beide activiteiten in één grote actor verbreedt de expertise en biedt daardoor kansen op synergiewinsten. Door het samenbrengen van de actoren in één woonactor per gemeente, wordt de concurrentie uitgeschakeld tussen woonactoren voor het realiseren van het Bindend Sociaal Objectief en kan m.a.w. gericht

gewerkt worden in functie van de concrete doelen. Ook de communicatie kan wordt gestroomlijnd door te spreken uit één mond, zowel naar kandidaat-huurders als huurders toe, maar ook naar beleidsverantwoordelijken én naar private partijen die partners kunnen vormen bij het realiseren van de doelstellingen op het vlak van sociaal wonen.

Zoals bij elke hervorming zullen de echte efficiëntiewinsten pas zichtbaar worden na verloop van tijd. Die efficiëntiewinsten zijn een interessante bijkomstigheid en sluiten aan bij het performantiestreven dat reeds eerder werd ingezet in de sector, maar vormen voor deze hervorming geen doel op zich » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, p. 6).

B.2.2. Volgens artikel 4.36, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 74 van het decreet van 9 juli 2021, zijn de woonmaatschappijen autonome vennootschappen die door de Vlaamse Regering worden erkend en die verantwoordelijk zijn voor de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid. Een vennootschap kan erkend worden en erkend blijven als woonmaatschappij als ze ten minste beantwoordt aan de bepalingen van hoofdstuk 1 tot 7 van titel 3 (« Woonmaatschappijen ») van boek 4 (« Woonactoren ») van de voormelde Codex, waarbij de Vlaamse Regering aanvullende erkenningsvoorwaarden kan opleggen (artikel 4.36, § 2).

Volgens artikel 4.39 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 79 van het decreet van 9 juli 2021, neemt de woonmaatschappij de rechtsvorm aan van een besloten vennootschap en is het Wetboek van vennootschappen en verenigingen erop van toepassing voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens de voormelde Codex.

Volgens artikel 4.46/3 van die Codex, zoals ingevoegd bij het bestreden artikel 105 van het decreet van 9 juli 2021, is de woonmaatschappij niet in hoofdzaak gericht op het uitkeren of bezorgen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan haar aandeelhouders. Die bepaling voorziet daarom in een aantal uitkeringsbeperkingen. Eén van die beperkingen houdt in dat een aandeelhouder bij uittreding of uitsluiting maximum de nominale waarde van zijn werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, ontvangt (artikel 4.46/3, 3°).

B.2.3. Met de bestreden bepalingen heeft de decreetgever eveneens beoogd « de rol van de publieke overheden in het kader van de uitvoering van het sociale woonbeleid door de sociale woonorganisaties te versterken » (*ibid.*, p. 16). Om die reden bepaalt artikel 4.39/2, § 1, van de

Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij het bestreden artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021, dat alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, aandelen kunnen houden van een woonmaatschappij. Daar « de lokale besturen (gemeenten en OCMW's) [...] een cruciale rol [spelen] bij de opstelling en de uitvoering van het woonbeleid » (*ibid.*, p. 10), werd bovendien bepaald dat de gemeenten en de OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en aandeelhouder zijn van die woonmaatschappij, samen altijd beschikken over meer dan 50 % van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen (artikel 4.39/2, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

B.2.4. Volgens artikel 4.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 122 van het decreet van 9 juli 2021, kan de Vlaamse Regering een woonmaatschappij onder bepaalde voorwaarden sancties opleggen. De mogelijke sancties worden opgesomd in dat artikel. De Vlaamse Regering beschikt onder meer over de mogelijkheid om een mandataris *ad hoc* aan te stellen die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij (artikel 4.51, eerste lid, 3°) en om de erkenning van de woonmaatschappij in te trekken (artikel 4.51, eerste lid, 8°, en tweede lid, 2°).

De intrekking van de erkenning van een woonmaatschappij heeft volgens artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 124 van het decreet van 9 juli 2021, van rechtswege haar ontbinding tot gevolg. Alle bevoegdheden om de woonmaatschappij te besturen en te verbinden worden dan toegewezen aan een of meer door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars die de noodzakelijke maatregelen nemen voor de overgang van het vermogen van de ontbonden vennootschap op de door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij of woonmaatschappijen.

Wanneer een procedure tot vereffening is opgestart, treedt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, onder bepaalde voorwaarden, van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van de woonmaatschappij die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen de woonmaatschappij en een of meer verhuurders op de private huurmarkt (artikel 4.53/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij het bestreden artikel 128 van het decreet van 9 juli 2021).

B.3.1. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de « bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen [zich] kunnen [...] laten erkennen als woonmaatschappij » en dat in dat kader « wordt [voorzien] in bepaalde overgangsmaatregelen » (*ibid.*, p. 9).

B.3.2. Volgens het bestreden artikel 205, § 1, van het decreet van 9 juli 2021 kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen die de dag vóór de inwerkingtreding van dat decreet zijn erkend conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, die erkenning behouden tot uiterlijk 31 december 2022, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen, en kunnen zij de financiering tot die datum blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van het decreet.

Volgens artikel 205, § 3, van het decreet van 9 juli 2021 kan de Vlaamse Regering bovendien een tijdelijke erkenning tot 30 juni 2023 toekennen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die aannemelijk maken dat ze uiterlijk op 30 juni 2023 hetzij zullen voldoen aan alle erkenningsvoorwaarden om als woonmaatschappij te worden erkend, hetzij hun voor de sociale huisvesting bestemde vermogensbestanddelen en personeel aan een of meer woonmaatschappijen zullen overdragen.

Sociale huisvestingsmaatschappijen die de dag vóór de inwerkingtreding van dat decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, blijven tot aan de afsluiting van hun vereffening onderworpen aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van toepassing de dag vóór de datum van inwerkingtreding van dat decreet (artikel 205, § 7).

B.3.3. Sociale huisvestingsmaatschappijen die op 31 december 2022 niet erkend en evenmin tijdelijk zijn erkend als woonmaatschappij, verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 januari 2023. De tijdelijk erkende woonmaatschappijen die op 30 juni 2023 niet erkend zijn, verliezen eveneens van rechtswege hun tijdelijke erkenning (artikel 205, § 5). In beide gevallen heeft het verlies van de erkenning van rechtswege de ontbinding tot gevolg. De aandeelhouders ontvangen, na de aanzuivering van het passief van de sociale huisvestingsmaatschappij, maximum de nominale waarde van hun werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals

geboekt op het ogenblik van de inbreng. Het vermogen dat daarna overblijft, gaat over op een of meer door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappijen.

B.3.4. Vanaf de datum van inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021, zijnde 20 september 2021, kunnen andere personen dan de provincies, de gemeenten en de OCMW's in beginsel geen aandelen verwerven van een sociale huisvestingsmaatschappij. In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen evenwel aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties met een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij (artikel 205, § 1, derde lid, van het decreet van 9 juli 2021).

B.3.5. Volgens het bestreden artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021 kunnen bestaande huisvestingsmaatschappijen die niet voldoen aan de in artikel 4.39/2, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervatte voorwaarde dat alleen het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten en de OCMW's aandelen kunnen houden van een woonmaatschappij, niettemin worden erkend als woonmaatschappij, zij het dat in dat geval enkele afwijkende regels gelden tot de datum waarop aan de voormelde voorwaarde is voldaan. Onder meer mogen andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten en de OCMW's niet deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen (artikel 206, eerste lid, 3^o) en mogen zij gezamenlijk alleen aan een stemming deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één (artikel 206, eerste lid, 4^o).

B.3.6. Het bestreden artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021 ten slotte voorziet in een bijzondere regeling voor de situatie van de sociale huurders die hebben ingeschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg. Volgens die bepaling worden de betrokken aandeelhouders op de datum van de inwerkingtreding van het decreet geacht van rechtswege uit te treden met die aandelen, waarbij het scheidingsaandeel waarop de sociale huurder recht heeft van rechtswege wordt omgeboekt tot een huurwaarborg.

Ten aanzien van de vorderingen tot schorsing

B.4.1. Volgens artikel 19 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof kan het Hof, op vordering van de verzoekende partij, bij een met redenen omklede beslissing, het decreet waartegen een beroep tot vernietiging gericht is, geheel of ten dele schorsen.

B.4.2. Naar luid van artikel 20, 1°, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 dient aan twee grondvoorwaarden te zijn voldaan opdat tot schorsing kan worden besloten :

- de middelen die worden aangevoerd moeten ernstig zijn;
- de onmiddellijke uitvoering van de bestreden maatregel moet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen berokkenen.

Daar de twee voorwaarden cumulatief zijn, leidt de vaststelling dat één van die voorwaarden niet is vervuld tot verwerping van de vordering tot schorsing.

B.4.3. Wat het risico op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, moet een schorsing door het Hof kunnen voorkomen dat voor de verzoekende partij door de onmiddellijke toepassing van de bestreden norm een ernstig nadeel zou ontstaan dat bij een eventuele vernietiging niet of nog moeilijk zou kunnen worden hersteld.

Uit artikel 22 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 blijkt dat, om te voldoen aan de tweede voorwaarde van artikel 20, 1°, van die wet, de persoon die een vordering tot schorsing instelt, in zijn verzoekschrift concrete en precieze feiten moeten uiteenzetten waaruit voldoende blijkt dat de onmiddellijke toepassing van de bepalingen waarvan hij de vernietiging vordert, hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Die persoon moet met name het bestaan van het risico van een nadeel, de ernst en de moeilijk te herstellen aard ervan en het verband tussen dat risico en de toepassing van de bestreden bepalingen aantonen.

B.5.1. De verzoekende partij in de zaak nr. 7674, de cv « De Gelukkige Haard », is een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, in de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7675 zijn sociale huurders-aandeelhouders van de cv « De Gelukkige Haard ».

B.5.2. De verzoekende partijen in de zaken nrs. 7674 en 7675 voeren aan dat de bestreden bepalingen hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkenen, daar de cv « De Gelukkige Haard » op 31 december 2022 haar erkenning dreigt te verliezen en van rechtswege dreigt te worden ontbonden. Zij doen daarbij gelden dat zij het voortbestaan van de vennootschap niet in eigen handen hebben en dat de vennootschap voor het verkrijgen van de erkenning als woonmaatschappij afhankelijk is van de door de Vlaamse Regering vast te stellen indeling van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen en van de finale keuze met betrekking tot de maatschappij die als unieke woonactor in de relevante werkingsgebieden in aanmerking zal worden genomen. Zij menen dat het nadeel bij een latere vernietiging van artikel 205, § 1, van het decreet van 9 juli 2021 niet meer kan worden hersteld.

B.5.3. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7675 voeren bovendien aan dat artikel 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent, daar die bepaling met zich meebrengt dat zij, als aandeelhouders van de cv « De Gelukkige Haard », met ingang van 20 september 2021 worden geacht van rechtswege met hun aandelen uit de vennootschap te treden, waardoor zij hun lidmaatschapsrechten, inclusief stemrechten, verliezen in de algemene vergadering van de vennootschap.

B.6.1. Zoals is vermeld in B.3.2, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen die de dag vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021 zijn erkend conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, die erkenning behouden tot uiterlijk 31 december 2022, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen, en kunnen zij de financiering tot die datum blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van het decreet. De Vlaamse Regering kan bovendien een tijdelijke erkenning tot 30 juni 2023 toekennen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die aannemelijk maken dat ze uiterlijk op 30 juni 2023 hetzij zullen voldoen aan alle erkenningsvoorwaarden om als woonmaatschappij te worden erkend, hetzij hun voor de sociale huisvesting bestemde vermogensbestanddelen en personeel aan een of meer woonmaatschappijen zullen overdragen.

B.6.2. Daaruit blijkt dat de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen die blijven voldoen aan de vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021 geldende erkenningsvoorwaarden, ten vroegste op 1 januari 2023 hun erkenning kunnen verliezen en van rechtswege kunnen worden ontbonden overeenkomstig de bestreden bepalingen. Die regeling stelt het Hof in staat om vóór het ontstaan van het aangevoerde nadeel uitspraak te doen over de beroepen tot vernietiging. Het in B.5.2 aangevoerde nadeel betreffende het verliezen van de erkenning en het ontbinden van de vennootschap is aldus geen nadeel dat bij een eventuele vernietiging niet of nog moeilijk zou kunnen worden hersteld.

De loutere omstandigheid dat de verzoekende partijen het voortbestaan, in de toekomst, van de sociale huisvestingsmaatschappij niet in eigen handen hebben, vormt evenmin een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van artikel 20, 1^o, van de bijzondere wet van 6 januari 1989. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hun statutaire doelen immers slechts nastreven in zoverre zij zijn erkend door de overheid, die de erkenning en de daaraan verbonden subsidiëring onder bepaalde voorwaarden kan intrekken. De bevoegde overheid vermag de erkenningsvoorwaarden bovendien in beginsel te wijzigen op basis van de wisselende eisen van het algemeen belang. Het voortbestaan van een sociale huisvestingsmaatschappij is aldus steeds afhankelijk van het behoud van de door de overheid verleende erkenning. Er dient overigens te worden vastgesteld dat de cv « De Gelukkige Haard », volgens artikel 1 van haar statuten, kan worden ontbonden « als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie en intrekking van de erkenning ». De aangevoerde onzekerheid over het voortbestaan van de vennootschap maakt aldus deel uit van het wezen van die vennootschap.

B.7.1. Als een sociale huisvestingsmaatschappij heeft toegelaten dat sociale huurders inschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg, worden de betrokken aandeelhouders, volgens artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021, op de datum van de inwerkingtreding van dat decreet geacht van rechtswege uit te treden met die aandelen, waarbij het scheidingsaandeel waarop de sociale huurder recht heeft, van rechtswege wordt omgeboekt tot een huurwaarborg. Daar het decreet van 9 juli 2021, behoudens voor wat de in artikel 225 van dat decreet opgesomde artikelen betreft, in werking is getreden op 20 september 2021, zijn de bedoelde aandeelhouders op die datum met hun aandelen uit de vennootschap

getreden. Die uitreding brengt met zich mee dat de betrokken personen geen deel meer uitmaken van de algemene vergadering van de vennootschap.

B.7.2. De parlementaire voorbereiding van het decreet van 9 juli 2021 doet ervan blijken dat de decreetgever, uitgaande van de vaststelling dat een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen « in het verleden [toeliet] dat sociale huurders inschreven op aandelen van de sociale huisvestingsmaatschappij in plaats van een huurwaarborg te betalen », het noodzakelijk heeft geacht « om dit historisch gebrek aan huurwaarborg te regulariseren » (*ibid.*, p. 151). Hij is daarbij van oordeel geweest dat de bedragen die de sociale huurders dienden te betalen voor het verwerven van de aandelen « in feite geen investering, maar een huurwaarborg » (*ibid.*, p. 11) vormen.

B.8.1 Volgens artikel 5 van de statuten van de cv « De Gelukkige Haard » kunnen « niet-vennoten [...] slechts intekenen op nieuwe aandelen of bestaande aandelen overnemen mits zij of de persoon met wie zij wettelijk of feitelijk samenwonen voldoen aan de reglementaire voorwaarden hetzij om huurder te worden van een sociale woning, om koper te worden van een sociale woning of om koper te worden van een sociale kavel » en kan met naleving van de reglementering ter zake een vacante woning toegewezen worden aan een kandidaat-huurder die vennoot wordt, waarbij « de door hem onderschreven aandelen gelden als huurwaarborg ». Nog volgens artikel 5 van de statuten moeten de vennoten onmiddellijk 25 % van de waarde van hun aandelen voldoen en moet het overige gedeelte door de particuliere vennoten, overeenkomstig de in dat artikel 5 vermelde modaliteiten, worden voldaan vanaf « de datum van inhuurneming van een woning » van de vennootschap. Volgens het intern huurreglement van de vennootschap is « bij het in huur nemen van een woning toebehorend aan De Gelukkige Haard, [...] de huurder reeds aandeelhouder van de maatschappij of wordt hij aandeelhouder van de maatschappij ». Volgens datzelfde reglement moet men « om aandeelhouder te worden van de maatschappij [...] inschrijven voor vijftien aandelen van vijfentwintig euro » en moet « de huurder zijn aandelen als huurwaarborg » verpanden bij het betrekken van de woning. Volgens artikel 5 van de statuten van de vennootschap mogen « particuliere vennoten [...] voor zich persoonlijk niet meer inschrijven dan voor vijftien aandelen ».

B.8.2. Uit de voormelde bepalingen van de statuten en van het intern huurreglement van de cv « De Gelukkige Haard » blijkt dat personen slechts huurder kunnen worden van een sociale woning van de vennootschap wanneer zij aandeelhouder worden door in te schrijven op

vijftien aandelen van de vennootschap, waarbij die aandelen door de huurder dienen te worden verpand als huurwaarborg. Daaruit volgt dat de betrokken personen de bedoelde aandelen niet zozeer verwerven met het oog op het verkrijgen van stemrecht in de algemene vergadering van de vennootschap, maar wel met het oog op het in aanmerking komen voor de toewijzing van een sociale woning, waarbij eveneens kan worden voldaan aan de verplichtingen betreffende het storten van een huurwaarborg. Daar het pandrecht op aandelen strekt tot zekerheid voor de terugbetaling van een geldvordering, kan worden aangenomen, zoals de decreetgever heeft gedaan, dat de bedragen die de sociale huurders dienen te betalen voor het verwerven van de desbetreffende aandelen « in feite geen investering, maar een huurwaarborg » vormen.

B.9. Gelet op het voorgaande en rekening houdend met het feit dat het scheidingsaandeel waarop de sociale huurder recht heeft, volgens het bestreden artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021, wordt omgeboekt tot een huurwaarborg, vormt het in B.5.3 aangevoerde nadeel geen ernstig nadeel in de zin van artikel 20, 1^o, van de bijzondere wet van 6 januari 1989.

B.10. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat het risico van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet is aangetoond. Aangezien een van de grondvoorwaarden om tot schorsing te kunnen besluiten niet is vervuld, dienen de vorderingen tot schorsing te worden verworpen.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt de vorderingen tot schorsing.

Aldus gewezen in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 3 februari 2022.

De griffier,

De voorzitter,

F. Meersschaut

L. Lavrysen