



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 37/2022
van 10 maart 2022
Rolnummer : 7695**

In zake : de vordering tot schorsing van de artikelen 104, 205 en 215 van het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen », ingesteld door de cv « T'Heist Best » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters L. Lavrysen en P. Nihoul, en de rechters J.-P. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne en S. de Bethune, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter L. Lavrysen,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de vordering en rechtspleging

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 8 december 2021 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 9 december 2021, is een vordering tot schorsing van de artikelen 104, 205 en 215 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 door de cv « T'Heist Best », de welzijnsvereniging « Woonwinkel Knokke-Heist », de gemeente Knokke-Heist, Kurt Jodts, Emmanuel Desutter, Frank Naert en Guy Demeestere, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. S. Ronse en Mr. T. Quintens, advocaten bij de balie van West-Vlaanderen.

Bij hetzelfde verzoekschrift vorderen de verzoekende partijen eveneens de vernietiging van dezelfde decreetsbepalingen.

Bij beschikking van 22 december 2021 heeft het Hof de terechtzitting voor de debatten over de vordering tot schorsing bepaald op 19 januari 2022, 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 14 januari 2022 in te dienen en een afschrift ervan binnen dezelfde termijn aan de verzoekende partijen over te zenden.

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, heeft schriftelijke opmerkingen ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 19 januari 2022 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. T. Quintens, tevens *loco* Mr. S. Ronse, voor de verzoekende partijen;
 - . Mr. B. Martel en Mr. A. François, tevens *loco* Mr. K. Caluwaert en Mr. C. Fornoville, voor de Vlaamse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers Y. Kherbache en M. Pâques verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak 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 eerste verzoekende partij, de cv « T'Heist Best », is een sociale huisvestingsmaatschappij in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk, met als werkingsgebied het volledige grondgebied van de gemeente Knokke-Heist. Zij heeft thans een aanbod van 380 woningen en appartementen, dat binnen vijf jaar zal worden verhoogd tot 640 wooneenheden.

De tweede verzoekende partij, de welzijnsvereniging « Woonwinkel Knokke-Heist », is een sociaal verhuurkantoor dat uitsluitend actief is op het grondgebied van de gemeente Knokke-Heist. Blijkens haar statuten vervult zij daarenboven een centrale loketfunctie en heeft zij tot doel betaalbare woningen te verschaffen, de woonkwaliteit te verhogen, te voorzien in sociale tewerkstelling en een lokaal woonoverleg te creëren. Zij verhuurt thans 213 woningen.

De derde verzoekende partij, de gemeente Knokke-Heist, voert aan dat zij reeds jaren een actieve en overkoepelende rol speelt in het sociaal woonbeleid van de gemeente en op actieve wijze de samenwerking tussen de betrokken spelers binnen het sociaal woonbeleid faciliteert. Gelet op de geïntegreerde werking tussen de eerste en de tweede verzoekende partij, zou er thans een performant woonbeleid worden gevoerd in de gemeente, hetgeen uitdrukkelijk werd bevestigd door Wonen-Vlaanderen in een visitatierapport. De huidige schaalgrootte van de gemeente zou daarbij van primordiaal belang zijn. Voorts zou het Lokaal Woonoverleg, dat wordt georganiseerd binnen de tweede verzoekende partij, bijdragen tot de goede werking van het woonbeleid. De gemeente Knokke-Heist zou aldus een solide sociaal woonbeleid hebben uitgebouwd dat thans reeds beantwoordt aan de verwachtingen van het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » (hierna : het decreet van 9 juli 2021).

De voormelde verzoekende partijen menen dat zij ongunstig worden geraakt door de bestreden bepalingen, die bepalen dat er slechts één woonmaatschappij per werkingsgebied mag opereren en dat een woonmaatschappij, om in aanmerking te komen voor een erkenning, uiterlijk vanaf 1 januari 2024 over een patrimonium van ten minste 1 000 sociale huurwoningen in beheer moet beschikken. Bij de berekening van dat criterium mag enkel rekening worden gehouden met de woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en niet met de woningen die gehuurd worden door de sociale verhuurkantoren. Vermits de eerste en de tweede verzoekende partij dat criterium niet kunnen vervullen, moeten zij overeenkomstig het decreet van 9 juli 2021 samengaan met actoren van geografisch aangrenzende gemeenten om een woonmaatschappij op te richten. Een samenwerking met Brugge, geografisch gezien de enige optie, zou zeer nefaste gevolgen hebben. Het gewicht en de zeggenschap van Knokke-Heist in een woonmaatschappij met Brugge zou uiterst beperkt zijn, gelet op het aandeel van sociale huurwoningen in patrimonium van de woonactoren van de respectieve gemeenten (380 voor Knokke-Heist tegenover ongeveer 6 000 voor Brugge). De kandidaat-sociale huurders uit Knokke-Heist zouden negatief worden geraakt door een samenwerking met Brugge, nu zij op dezelfde wachtlijst zullen terechtkomen als de wachtenden uit Brugge. In elk geval zou de derde verzoekende partij niet langer een woonbeleid kunnen voeren op maat van de specifieke noden van de gemeente, en zou het geïntegreerde sociaal woonbeleid dat zij de voorbije decennia heeft opgebouwd, ongedaan worden gemaakt. Vermits de eerste verzoekende partij niet aan de bij het decreet gestelde erkenningsvoorwaarde van 1 000 huurwoningen kan voldoen, zou zij krachtens het bestreden artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021 op 31 december 2022 van rechtswege haar erkenning verliezen en zou zij van rechtswege worden ontbonden. Zij zou geen aanspraak kunnen maken op een tijdelijke erkenning in de zin van artikel 205, § 3, van het decreet van 9 juli 2021, aangezien zij niet aan de voorwaarden daartoe kan voldoen. Vermits de tweede verzoekende partij evenmin aan de erkenningsvoorwaarde van 1 000 huurwoningen kan voldoen, zou zij krachtens het bestreden artikel 205, § 6, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 op 1 juli 2023 haar erkenning verliezen.

De ongunstige effecten van de bestreden bepalingen op de eerste, tweede en derde verzoekende partij zouden dan ook vaststaan, zodat zij over het rechtens vereiste belang beschikken.

A.1.2. De vierde verzoekende partij, Kurt Jodts, verhuurt verschillende eigendommen aan de tweede verzoekende partij. Zij voert aan dat, vermits de tweede verzoekende partij op 1 juli 2023 haar erkenning zal verliezen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen van rechtswege in haar rechten en plichten zal treden die voortvloeien uit de overeenkomsten die gesloten zijn tussen het sociaal verhuurkantoor en de verhuurders op de private huurmarkt.

De vierde verzoekende partij meent dat zij ongunstig geraakt wordt door de bestreden bepalingen, nu zij gedwongen zal worden om een andere contractpartij te aanvaarden, hetgeen manifest wringt met de grondbeginselen van het verbintenissenrecht.

A.1.3. De vijfde, de zesde en de zevende verzoekende partij, Emanuel Desutter, Frank Naert en Guy Demeestere, zijn private aandeelhouders van de eerste verzoekende partij. Zij voeren aan dat, doordat laatstgenoemde op 31 december 2022 haar erkenning zal verliezen en van rechtswege ontbonden zal worden, zij maximum de nominale waarde van hun werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng zullen ontvangen. Het decreet van 9 juli 2021 laat niet toe dat private personen aandelen kunnen verwerven in de op te richten woonmaatschappijen. Bovendien zouden hun stemrechten verregaand worden beperkt wanneer de eerste verzoekende partij zou worden omgevormd tot een woonmaatschappij. Bijgevolg zouden zij beschikken over het rechtens vereiste belang bij hun beroep.

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

A.2. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de bestreden bepalingen hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkenen, daar de eerste verzoekende partij op 31 december 2022 haar erkenning zal verliezen en van rechtswege zal worden ontbonden indien zij niet voldoet aan de erkenningsvoorwaarden. Gelet op het huidige patrimonium aan sociale woningen dat zij in beheer heeft, zijnde thans 380 woningen en 260 woningen die op korte termijn zullen worden gerealiseerd, zou zij onmogelijk kunnen voldoen aan de erkenningsvoorwaarde van minimaal 1 000 woningen. Een ontbinding van de eerste verzoekende partij zou zeer verregaande gevolgen hebben, onder meer op het vlak van personeel, organisatie en onroerend patrimonium. Ook voor de vijfde, zesde en zevende verzoekende partij zou zulks verregaande gevolgen met zich meebrengen.

Indien na een ontbinding van de eerste verzoekende partij een arrest zou worden gewezen waarbij de bestreden bepalingen worden vernietigd, zou het zeer moeilijk zijn om die ernstige nadelen van de ontbinding ongedaan te maken.

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 regels vervat in de artikelen 104 en 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021. Zij leidt daaruit af dat de vordering tot schorsing beperkt is tot die bepalingen.

A.3.2. De Vlaamse Regering is vervolgens van oordeel dat de verzoekende partijen het moeilijk te herstellen ernstig nadeel onvoldoende aantonen aan de hand van concrete en precieze gegevens. Zij wijst erop dat in het verzoekschrift geen enkel nadeel wordt aangevoerd voor de tweede, derde en vierde verzoekende partij en dat het, door het ontbreken van een woord in het verzoekschrift, niet mogelijk is te achterhalen welk nadeel precies wordt aangevoerd voor de vijfde, zesde en zevende verzoekende partij.

A.4.1. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel lijden omdat de eerste verzoekende partij van rechtswege ontbonden dreigt te worden wegens het niet voldoen aan de erkenningsvoorwaarde van minimaal 1 000 woningen in beheer, is de Vlaamse Regering van oordeel dat het nadeel zich ten vroegste op 1 januari 2024 kan manifesteren. Het is volgens haar perfect mogelijk dat het Hof vóór die datum uitspraak doet over het beroep tot vernietiging. Zij zet uiteen dat de woonmaatschappijen volgens artikel 104 van het decreet van 9 juli 2021 uiterlijk op 1 januari 2024 over een patrimonium van ten minste 1 000 sociale huurwoningen moeten beschikken en wijst erop dat die verplichting niet nieuw is, daar zij reeds in vroegere regelgeving was opgenomen. Zij vervolgt dat de eerste verzoekende partij volgens die vroegere regelgeving op 1 januari 2019 aan de voormelde erkenningsvoorwaarde diende te voldoen, zij het dat zij op dat vlak uitstel heeft gekregen tot 1 januari 2024. De Vlaamse Regering leidt daaruit af dat het bestreden decreet niets verandert aan de situatie van de eerste verzoekende partij en dat het aangevoerde nadeel aldus niet voortvloeit uit dat decreet.

A.4.2. Indien zou moeten worden aangenomen dat de verzoekende partijen in het kader van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet uitsluitend verwijzen naar de in artikel 104 van het decreet van 9 juli 2021 bedoelde verplichting, maar meer in het algemeen naar het verlies van erkenning en de daaraan verbonden ontbinding van rechtswege zoals geregeld in artikel 205, § 5, van dat decreet, 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 het beroep 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.

- B -

Ten aanzien van de bestreden bepalingen en de context ervan

B.1.1. Het bestreden artikel 104 van het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » (hierna : het decreet van 9 juli 2021) voegt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een artikel 4.46/2 in, dat bepaalt :

« De woonmaatschappij beschikt uiterlijk vanaf 1 januari 2024 over een patrimonium van ten minste 1000 sociale huurwoningen in beheer. Voor de berekening van het aantal sociale huurwoningen in beheer wordt rekening gehouden met de door de woonmaatschappij gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen op 1 januari 2024, dan wel op de datum van de indiening van de aanvraag tot erkenning, als die later valt. Voor de berekening van het aantal woningen in beheer wordt geen rekening gehouden met de woningen die in huur genomen zijn op de private huurmarkt met het oog op onderverhuur conform de reglementering inzake het sociaal huurstelsel. Een sociale huurwoning is gepland als ze nog niet is gerealiseerd, maar de uitvoering of de gunningsprocedure voor de realisatie van de woning kan worden opgestart binnen een termijn van drie jaar. De realisatie van de geplande sociale huurwoningen is ten minste opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 4.13, § 2 ».

B.1.2. De bestreden artikelen 205 en 215 van het decreet van 9 juli 2021 maken deel uit 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°, 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. 215. In afwijking van artikel 4 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het oud Burgerlijk Wetboek en artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 draagt het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij bij de totstandkoming van een woonmaatschappij de hoofdhurovereenkomst met een of meer verhuurders op de private huurmarkt over aan de woonmaatschappij zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder of verhuurders.

Bij herstructureringen of overdrachten naar aanleiding van de totstandkoming van een woonmaatschappij worden contractuele bedingen in huurovereenkomsten die kaderen in de opdrachten, vermeld in artikel 4.55, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit decreet, of in artikel 4.40, 4°, 5° of 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 91 van dit decreet, die voorzien in het recht van vervroegde beëindiging wegens controlewijziging, buiten werking gesteld ».

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 worden 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 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 en met 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 4.46/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat is ingevoegd bij het bestreden artikel 104 van het decreet van 9 juli 2021 en dat deel uitmaakt van hoofdstuk 6 (« Vermogen van de woonmaatschappij en instandhouding ervan ») van de voormelde titel 3 van boek 4, dient de woonmaatschappij uiterlijk vanaf 1 januari 2024 over een patrimonium van ten minste 1 000 sociale huurwoningen in beheer te beschikken. Daarbij wordt rekening gehouden met de door de woonmaatschappij gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen, doch niet met de woningen die in huur zijn genomen op de private huurmarkt met het oog op onderverhuring conform de reglementering inzake het sociaal huurstelsel.

B.3.1. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de « bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen [zich] kunnen [...] laten erkennen als woonmaatschappij » en dat in dat kader « in bepaalde overgangsmaatregelen [wordt] voorzien » (*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 het bestreden 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 meerdere woonmaatschappijen zullen overdragen.

Sociale huisvestingsmaatschappijen die de dag vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021 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 (het bestreden artikel 205, § 7).

B.3.3. Sociale huisvestingsmaatschappijen die op 31 december 2022 niet zijn 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 (het bestreden 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 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.

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 (het bestreden artikel 205, § 1, derde lid van het decreet van 9 juli 2021).

B.3.5. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat voor de sociale verhuurkantoren « niet [wordt] bepaald dat zij zich kunnen omzetten tot een woonmaatschappij omdat de rechtsvorm van de woonmaatschappij te sterk verschilt. Wel kunnen sociale verhuurkantoren hun vermogen tegen bezwarende titel of om niet overdragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij met het oog op de vorming van een woonmaatschappij » (*ibid.*, p. 147).

Het bestreden artikel 205, § 6, van het decreet van 9 juli 2021 bepaalt dat de sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van dat decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, die erkenning behouden tot uiterlijk 30 juni 2023, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen, en dat zij tot die datum de financiering blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht de dag vóór de inwerkingtreding van het decreet. Ze verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 juli 2023.

Vanaf de datum van het verlies van erkenning van het sociaal verhuurkantoor, treedt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 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.

B.3.6. Volgens het bestreden artikel 215 van het decreet van 9 juli 2021 ten slotte wordt bij de totstandkoming van een woonmaatschappij de hoofdhuurovereenkomst van het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij met een of meer verhuurders op de private huurmarkt overgedragen aan de woonmaatschappij. In afwijking van de bepalingen van het oud Burgerlijk Wetboek en van het Vlaams Woninghuurdecreet, vindt die overdracht plaats zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder of verhuurders. De decreetgever beoogde aldus dat te verhinderen « dat de eigenaar-verhuurder zich [...] kan verzetten tegen deze overdracht(en) », dit « vanuit de zorg om de sociale huurder het ongestoord genot te garanderen » (*ibid.*, p. 158).

Ten aanzien van de vordering 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 moet 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 eerste verzoekende partij, de cv « T'Heist Best », is een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, in de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk. Zij werkt nauw samen met de tweede verzoekende partij, de welzijnsvereniging « Woonwinkel Knokke-Heist », zijnde een sociaal verhuurkantoor. Beiden zijn uitsluitend werkzaam op het grondgebied van de derde verzoekende partij, de gemeente Knokke-Heist. De vierde verzoekende partij verhuurt verschillende eigendommen aan de welzijnsvereniging « Woonwinkel Knokke-Heist », en de vijfde, de zesde en de zevende verzoekende partij zijn private aandeelhouders van de cv « T'Heist Best ».

B.5.2. De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden bepalingen hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkenen, daar de cv « T'Heist Best » op 31 december 2022 haar erkenning dreigt te verliezen en van rechtswege dreigt te worden ontbonden, vermits zij niet kan voldoen aan de erkenningsvoorwaarde van minimaal 1 000 woningen in beheer. Zij doen daarbij gelden dat de ontbinding zeer verregaande gevolgen zal hebben, onder meer op het vlak van personeel, organisatie en onroerend patrimonium, evenals voor de vijfde, de zesde en de zevende verzoekende partij die aandeelhouders zijn. Zij menen dat die gevolgen bij een latere vernietiging van de bestreden bepalingen zeer moeilijk kunnen worden hersteld.

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 meerdere 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

rechtsweg kunnen worden ontbonden overeenkomstig de bestreden bepalingen. Bovendien kan het niet voldoen aan de in artikel 4.46/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoelde erkenningsvoorwaarde van minimaal 1 000 woningen in beheer, ten vroegste op 1 januari 2024 leiden tot de intrekking van de erkenning en de ontbinding van een woonmaatschappij. Die regelingen stellen het Hof in staat om vóór het ontstaan van het aangevoerde nadeel uitspraak te doen over het beroep 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.

B.7. 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, dient de vordering tot schorsing te worden verworpen.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt de vordering 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 10 maart 2022.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

L. Lavrysen