



Grondwettelijk Hof

**PERSBERICHT
ARREST 155/2022**

Het Hof verwerpt de beroepen tot vernietiging van het Vlaamse decreet waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren tegen 1 januari 2023 worden vervangen door één woonactor, de woonmaatschappij

Het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » hervormt de sector van de sociale huisvesting door 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. Tegen dat decreet werden meerdere vorderingen tot schorsing en beroepen tot vernietiging ingediend bij het Hof. Bij zijn arresten nrs. 19/2022 van 3 februari 2022 en 37/2022 van 10 maart 2022 heeft het Hof de vorderingen tot schorsing verworpen, omdat de verzoekende partijen niet hadden aangetoond dat de onmiddellijke toepassing van dat decreet hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkende. Nadat de verschillende zaken werden samengevoegd, verwerpt het Hof thans ook de beroepen tot vernietiging.

1. Context van de zaak

Het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » voert een hervorming door waarmee wordt beoogd de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren tegen 1 januari 2023 te vervangen door één woonactor, de woonmaatschappij. Die fungeert binnen de door de Vlaamse Regering vast te stellen werkingsgebieden voortaan als enig aanspreekpunt voor de sociale kandidaat-huurder of -koper. Het decreet bevat voor de woonmaatschappijen verschillende erkenningsvoorwaarden. Sociale huisvestingsmaatschappijen die op 31 december 2022 niet erkend zijn als woonmaatschappij, verliezen van rechtswege hun erkenning en worden van rechtswege ontbonden met ingang van 1 januari 2023.

De vzw « Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen », verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente Knokke-Heist en verschillende private aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen hebben bij het Hof vorderingen tot schorsing en beroepen tot vernietiging tegen dat decreet ingediend.

Bij zijn arresten [nr. 19/2022](#) van 3 februari 2022 en [nr. 37/2022](#) van 10 maart 2022 heeft het Hof de vorderingen tot schorsing tegen dat decreet verworpen. Volgens het Hof hadden de verzoekende partijen niet aangetoond dat de onmiddellijke toepassing van dat decreet hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkende. Nadat de verschillende zaken werden samengevoegd, spreekt het Hof zich thans uit over de beroepen tot vernietiging.

2. Onderzoek door het Hof

De verzoekende partijen voeren meerdere grieven aan gericht tegen verschillende aspecten van de hervorming.

2.1. De bevoegdheidsverdelende regels (B.13 - B.34)

De verzoekende partijen voeren aan dat het bestreden decreet de bevoegdheidsverdelende regels schendt, doordat het afwijkt van het vennootschapsrecht, dat een federale bevoegdheid is.

Het Hof stelt vast dat de gewesten bevoegd zijn om regels aan te nemen inzake sociale huisvesting, terwijl de federale overheid bevoegd is voor het vennootschapsrecht. De gewesten kunnen weliswaar met behulp van de techniek van de impliciete bevoegdheden (artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen) aspecten regelen die tot de bevoegdheid van de federale overheid behoren, op voorwaarde dat het betreden van de federale aangelegenheid noodzakelijk is voor de uitoefening van de eigen bevoegdheden, die aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en de weerslag van die bepaling op de federale aangelegenheid slechts marginaal is.

Het Hof oordeelt dat aan die voorwaarden voldaan is, in zoverre het decreet oplegt dat de woonmaatschappij de rechtsvorm moet aannemen van een besloten vennootschap dat onder het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) valt, voor zover het decreet daarvan niet afwijkt (B.15.1 - B.20.2). Aangezien de rechtsvorm van de besloten vennootschap in het federale vennootschapsrecht de standaard rechtsvorm uitmaakt, het nauwst aansluit bij de rechtsvormen die de sociale huisvestingsmaatschappijen hebben aangenomen en heel flexibel is, in die zin dat via de statuten van de vennootschap kan worden afgeweken van meerdere regels van het WVV, kon de Vlaamse decreetgever het als noodzakelijk beschouwen om eigen modaliteiten op te leggen. Gelet op dit flexibel karakter, leent de aangelegenheid zich ook tot een gedifferentieerde regeling. Ten slotte is de weerslag op de federale aangelegenheid van het vennootschapsrecht marginaal, aangezien het decreet slechts erkenningsvoorwaarden invoert waar de betrokken ondernemingen zich vrijwillig aan onderwerpen.

Het Hof oordeelt eveneens dat aan de voorwaarden van de impliciete bevoegdheden voldaan is voor een aantal specifieke modaliteiten van de hervorming. Het betreft onder meer het vastleggen van het aantal bestuurders en van een genderquotum, de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om bekwaamheidsvereisten op te leggen (B.23.2 - B.23.7), de sanctie van de aanstelling van een mandataris *ad hoc* (B.25.1 - B.25.3) en de regeling van de vereffening van een woonmaatschappij van wie de erkenning werd ingetrokken (B.26.1 - B.27.4).

2.2. Het aandeelhouderschap van publiekrechtelijke overheden (B.40 – B.47)

Verschillende verzoekende partijen voeren aan dat het decreet de vrijheid van ondernemen (de artikelen II.3 en II.4 van het Wetboek van economisch recht) en de vrijheid van vereniging (artikel 27 van de Grondwet en artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens) schendt, doordat alleen bepaalde publiekrechtelijke overheden aandelen kunnen aanhouden van een woonmaatschappij.

Het Hof oordeelt dat die modaliteit de voormelde vrijheden beperkt, maar dat die beperking niet onevenredig is, rekening houdend met het feit dat de decreetgever op het vlak van het huisvestingsbeleid over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikt, dat de

woonmaatschappijen uitvoering geven aan het Vlaamse sociaal woonbeleid en dat zij in ruime mate gefinancierd worden door het Vlaamse Gewest.

2.3. De ontbinding van rechtswege van een vennootschap (B.76 – B.87)

Verschillende verzoekende partijen werpen op dat het decreet de vrijheid van ondernemen en de vrijheid van vereniging schendt, doordat het voorziet in een ontbinding van rechtswege van een sociale huisvestingsmaatschappij, niet alleen wanneer haar erkenning wordt ingetrokken, maar ook wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij uiterlijk op 31 december 2022 niet is erkend en evenmin tijdelijk is erkend als woonmaatschappij.

Het Hof wijst erop dat de vrijheid van ondernemen en de vrijheid van vereniging niet beletten dat verenigingen die deelnemen aan de verwezenlijking van een opdracht van algemeen belang en die overheidssubsidies ontvangen, aan toezichts- en werkingsvoorwaarden kunnen worden onderworpen, voor zover zij de inhoudelijke kern van die vrijheden niet aantasten.

Hoewel de sanctie van de ontbinding van rechtswege aan de inhoudelijke kern van die vrijheden raakt, heeft zij volgens het Hof geen onevenredige gevolgen. Het Hof wijst er in dat verband op dat een dergelijke sanctie ook al gold onder de vorige regelgeving, dat zij erop gericht is het recht op behoorlijke huisvesting van de sociale huurder te waarborgen en dat het voortbestaan van een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij steeds afhankelijk is van het behoud van de door de overheid verleende erkenning.

2.4. De positie van de verhuurders op de private markt die worden geconfronteerd met de intrekking van de erkenning van het sociaal verhuurkantoor waarmee zij contracteren (B.120 – B.128)

De verzoekende partijen voeren de schending aan van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (de artikelen 10 en 11 van de Grondwet), doordat het decreet een verschil in behandeling invoert tussen verhuurders op de private markt naar gelang het sociaal verhuurkantoor waarmee zij hebben gecontracteerd haar erkenning verliest dan wel wordt ontbonden of vereffend.

Volgens het Hof blijkt uit de parlementaire voorbereiding van het decreet dat het decreet op dit punt een materiële vergissing bevat en dat het wel degelijk de bedoeling van de decreetgever was om ook de indeplaatsstelling door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen na een intrekking van de erkenning van het sociaal verhuurkantoor te onderwerpen aan de toestemming van de verhuurder. Het verschil in behandeling bestaat derhalve niet.

2.5. De erkenningsvoorwaarde betreffende het beschikken over een patrimonium van 1 000 sociale huurwoningen (B.139 – B.145)

De verzoekende partijen bekritisieren de voorwaarde volgens dewelke de woonmaatschappijen die willen worden erkend uiterlijk vanaf 1 januari 2024 over een patrimonium van ten minste 1 000 sociale huurwoningen in beheer moeten hebben. Volgens de verzoekende partijen schendt die voorwaarde het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, aangezien zij een verschil in behandeling in het leven roept tussen woonmaatschappijen, naar gelang zij op die datum al dan niet aan die voorwaarde voldoen.

Het Hof acht die voorwaarde, die ook al gold onder de vorige regelgeving, redelijk verantwoord, aangezien zij erop gericht is om een schaalvergroting te realiseren teneinde het sociale woonbeleid haalbaar en betaalbaar te maken en te houden. De decreetgever kan er binnen

zijn ruime beoordelingsbevoegdheid van uitgaan dat kleinere maatschappijen meer blootgesteld zijn aan risico's van structurele economische onleefbaarheid dan grotere maatschappijen.

3. Besluit

Het Hof verwerpt de beroepen tot vernietiging.

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de cel "media" van het Hof, bindt het Grondwettelijk Hof niet. De [tekst van het arrest](#) is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof.

Contactpersonen voor de pers : [Sarah Lambrecht](#) | 02/500.12.83 | [Frank Meersschaut](#) | 0475/325.218 | [Tim Souverijns](#) | 02/500.12.21

Volg het Hof via Twitter [@ConstCourtBE](#)