



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 155/2022
van 24 november 2022
Rolnummers : 7674, 7675, 7695, 7750, 7771 en 7773**

In zake : de beroepen tot gedeeltelijke vernietiging van het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen », ingesteld door de cv « De Gelukkige Haard », door Khadija Elhssika en anderen, door de cv « T'Heist Best » en anderen, door de cv « Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom Het Volk » en anderen, door de vzw « Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen » en door de cvba « Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

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

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de beroepen en rechtspleging

a. 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 beroepen tot vernietiging 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 Vanwallegem, 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, Daniëlla Jonckheere, Paulette Desaeuer, Ivan Janssen, Lieve Fevery, Filip Baes, Dirk Dildick, Hendrik Tanghe, Chantal Meganck, Karel Neels, Virginia Van Looy, Chantal Roose, Cecile De Hamers,

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

Bij dezelfde verzoekschriften vorderden de verzoekende partijen eveneens de schorsing van dezelfde decreetsbepalingen. Bij het arrest nr. 19/2022 van 3 februari 2022, bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 12 juli 2022, heeft het Hof de vorderingen tot schorsing verworpen.

b. 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 beroep tot vernietiging van de artikelen 104, 205 en 215 van hetzelfde decreet 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 vorderden de verzoekende partijen eveneens de schorsing van dezelfde decreetsbepalingen. Bij het arrest nr. 37/2022 van 10 maart 2022, bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 6 september 2022, heeft het Hof de vordering tot schorsing verworpen.

c. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 10 februari 2022 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 14 februari 2022, is beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 74, 76, 77, 79, 83, 85, 87, 105, 122, 124, 128, 205, 206 en 209 van hetzelfde decreet door de cv « Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom Het Volk », de cv « Volkshaard », de cv « Centrale voor Huisvesting », de nv « Volksvermogen », de vzw « De Kade », de vzw « Patrimo Midden-Vlaanderen », de vzw « Verbruikersbelangen Vlaamse Ardennen » en de vzw « Vrede en Broederliefde », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. P. Peerens, Mr. H. De Wilde en Mr. S. De Somer, advocaten bij de balie te Brussel.

d. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 8 maart 2022 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 10 maart 2022, heeft de vzw « Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. F. Judo, beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 124 en 205 van hetzelfde decreet.

e. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 10 maart 2022 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 14 maart 2022, is beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 74, 76, 77, 79, 83, 86, 87, 105, 122, 124, 128, 205, 206 en 209 van hetzelfde decreet door de cv « Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting », de cv « Providentia », Christine Vandeput, Alexis Calmeyn, de vzw « BVCV », Christiaan Vanmol, Dirk De Greef, Dorette Heymans, Francis Paesmans, Gerard Cobbaert, Guy Tordeur, Heidi Elpers, Jean Dooms, Julien Sergoigne, Leo Van Den Eynde, Marc Paesmans, Martin Schoukens, de vzw « Mater & Magistra », Rita Dedobbeleer, het Algemeen Christelijk Vakverbond Brussel, de feitelijke vereniging « Beweging.net Liedekerke », Marc Berghman, Guy Bonnewijn, Alfons De Potter, Jean Paul Olbrechts, Eric Schamp, Daan Vanderhulst, Ludovicus Van Roost, Eddy Van Den Eede, Ann Van Langenhof, Marc Leemans, Edward De Wit, Leon Brion, Armand Hermans, de vzw « De Bergen », Marc Bessems, de gemeente Wezembeek-Oppem en het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Wezembeek-Oppem, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. F. Judo.

Die zaken, ingeschreven onder de nummers 7674, 7675, 7695, 7750, 7771 en 7773 van de rol van het Hof, werden samengevoegd.

Memories 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.

De verzoekende partijen hebben memories van antwoord ingediend.

De Vlaamse Regering heeft ook memories van wederantwoord ingediend.

Bij beschikking van 13 juli 2022 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers J. Moerman en J.-P. Moerman te hebben gehoord, beslist dat de zaken in staat van wijzen zijn, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 1 augustus 2022 en de zaken in beraad zullen worden genomen.

Ingevolge de verzoeken van meerdere partijen om te worden gehoord, heeft het Hof bij beschikking van 21 september 2022 de dag van de terechtzitting bepaald op 12 oktober 2022.

Op de openbare terechtzitting van 12 oktober 2022 :

- zijn verschenen :

. Mr. F. Judo, voor de verzoekende partijen in de zaken nrs. 7674, 7675, 7771 en 7773;

. Mr. S. Ronse, voor de verzoekende partijen in de zaak nr. 7695;

. Mr. P. Peerens, voor de verzoekende partijen in de zaak nr. 7750;

- . Mr. E. Jacobowitz, voor de Ministerraad;
- . Mr. B. Martel, Mr. A. François en Mr. T. Coen, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;
 - hebben rechter J. Moerman en rechter T. Giet, verslaggever ter vervanging van emeritus rechter J.-P. Moerman, verslag uitgebracht;
 - zijn de voornoemde advocaten gehoord;
 - zijn de zaken in beraad genomen.

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

II. *In rechte*

- A -

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

A.1.1. Bij sommige door de verzoekende partijen aangevoerde middelen werpt de Vlaamse Regering op dat de verzoekende partijen niet doen blijken van het vereiste belang bij de gevorderde vernietiging van bepaalde met die middelen bestreden artikelen van het decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » (hierna : het decreet van 9 juli 2021). Daarnaast werpt zij bij meerdere middelen op dat de verzoekende partijen niet tegen alle met die middelen bestreden bepalingen of onderdelen van die bepalingen grieven ontwikkelen en dat zij niet steeds uiteenzetten in welke zin die bepalingen of onderdelen van die bepalingen de in de desbetreffende middelen vermelde referentienormen schenden. Zij voert ten slotte aan dat de door de Ministerraad aangevoerde grieven niet ontvankelijk zijn, in zoverre ze zijn gericht tegen bepalingen die door de verzoekende partijen niet op een ontvankelijke wijze voor het Hof worden bestreden, en dat, in zoverre de verzoekende partijen in hun memories van antwoord nieuwe bezwaren toevoegen aan de in hun verzoekschriften aangevoerde middelen, die bezwaren niet ontvankelijk zijn.

A.1.2. In het kader van hun argumentatie bij de aangevoerde middelen betwisten de verzoekende partijen de excepties van de Vlaamse Regering of melden zij dat zij zich gedragen naar de wijsheid van het Hof.

Ten aanzien van de middelen

Wat betreft de overeenstemming met de bevoegdheidsverdelende regels

A.2. Het tweede middel in de zaak nr. 7674, het vijfde middel in de zaak nr. 7675, het vierde middel in de zaak nr. 7750 en het eerste middel in de zaak nr. 7773 zijn afgeleid uit de schending van de bevoegdheidsverdelende regels en meer bepaald uit de schending van de artikelen 6, § 1, VI, vijfde lid, 5°, en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (hierna : de bijzondere wet van 8 augustus 1980), doordat de bestreden bepalingen van het federale vennootschapsrecht afwijken. Die middelen zijn, samen genomen, gericht tegen de artikelen 79, 83, 87, 105, 122, 124, 128 en 206 van het decreet van 9 juli 2021, evenals tegen de overgangsbepalingen die de stopzetting van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de overgang naar woonmaatschappijen regelen.

A.3.1. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 zetten uiteen dat artikel 4.39 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 79 van het decreet van 9 juli 2021, bepaalt dat de woonmaatschappijen de vorm aannemen van een besloten vennootschap en dat het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna : het WVV) erop van toepassing is, voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De decreetgever geeft volgens hen aldus zelf aan dat hij op een aantal punten afwijkt van het federale kader gecreëerd voor de besloten vennootschappen. Zij merken bovendien op dat artikel 4.39/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021, de toepassing van artikel 5:102 van het WVV uitdrukkelijk uitsluit.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de Raad van State heeft opgemerkt dat voor de vormgeving van de nieuwe woonactoren op een aantal cruciale punten wordt afgeweken van de regels van het WVV en dat dit enkel mogelijk is wanneer is voldaan aan de voorwaarden verbonden aan de impliciete bevoegdheden. De verzoekende partijen verwijzen naar het arrest van het Hof nr. 105/2000 van 25 oktober 2000, waarbij met betrekking tot een regeling voor de Waalse openbare huisvestingsmaatschappijen werd geoordeeld dat voldaan was aan die voorwaarden. Zij menen evenwel dat de context waarin het Hof in dat arrest tot die toets is overgegaan, fundamenteel verschilt van de context van de voorliggende zaak, daar de Waalse openbare huisvestingsmaatschappijen in het arrest nr. 105/2000 werden gekwalificeerd als publiekrechtelijke rechtspersonen en daar de afwijkingen van het vennootschapsrecht die ter discussie stonden in dat arrest slechts principes bevestigden die de bestaande maatschappijen reeds in hun statuten hadden ingeschreven.

Zij betwisten de stelling van de Vlaamse Regering dat de decreetgever niets anders heeft gedaan dan gebruikmaken van de vrijheid die de federale wetgever zou hebben verleend. Zij doen gelden dat wanneer de federale wetgever aan de vennootschappen, hun oprichters en hun organen bepaalde vrijheden toekent, het niet toekomt aan de decreetgever om daar onder het mom van erkenningsvoorwaarden aan te tornen.

A.3.2. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 bekritisieren artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 87 van het decreet van 9 juli 2021, doordat die bepaling, door erin te voorzien dat de private aandeelhouders één bestuurder kunnen voordragen, de samenstelling van de raad van bestuur van een vennootschap regelt. Zij menen dat daarmee wordt afgeweken van het federale vennootschapsrecht, dat weliswaar de principiële geldigheid van clausules van bindende voordracht aanvaardt, maar niet de geldigheid van clausules waarbij de benoemingen exclusief worden voorbehouden aan houders van welbepaalde categorieën van aandelen.

A.3.3. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 bekritisieren ook de beperkingen op de uitkering van vermogensvoordelen aan aandeelhouders vervat in artikel 4.46/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 105 van het decreet van 9 juli 2021. Zij zetten uiteen dat het een basisprincipe van het vennootschapsrecht is dat niemand kan worden uitgesloten van deelname in de winst. Zij verwijzen daarbij naar artikel 5:14 van het WVV.

A.3.4. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 zijn van oordeel dat artikel 4.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 122 van het decreet van 9 juli 2021, evenmin in overeenstemming is met de bevoegdheidverdelende regels, doordat de Vlaamse Regering een mandataris *ad hoc* kan aanstellen die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij. Zij wijzen erop dat de federale regelingen betreffende het aanstellen van mandatarissen die in de plaats kunnen treden van het bestuursorgaan slechts in zeer uitzonderlijke situaties kunnen worden toegepast en bovendien het optreden van een rechter vereisen.

A.3.5. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 bekritisieren artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 124 van het decreet van 9 juli 2021, dat de gevolgen regelt van de intrekking van de erkenning van de woonmaatschappij. Zij zetten uiteen dat alle bevoegdheden om de woonmaatschappij te besturen en te verbinden na de intrekking van de erkenning worden toegewezen aan door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars en dat de Vlaamse Regering bevoegd is om de wijze van vereffening vast te stellen, om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van daden en om de vereffening af te sluiten. De verzoekende partijen menen dat aldus wordt ingegrepen in het bestuur van de vennootschap, waardoor aan de fundamentele van het federale vennootschapsrecht wordt geraakt.

A.3.6. De in artikel 4.53/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 128 van het decreet van 9 juli 2021, vervatte regeling betreffende het door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in de rechten en verplichtingen treden van een sociaal verhuurkantoor met betrekking tot de afgesloten huurovereenkomsten tussen de verhuurder en het sociaal verhuurkantoor, is volgens de verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 evenmin in overeenstemming met de bevoegdheidverdelende regels. Zij menen dat die bepaling afwijkt van artikel 2:49 van het WVV, dat bepaalt dat rechtspersonen handelen door middel van hun organen, en

van de artikelen 2:82 en 2:83 van dat Wetboek, die bepalen dat een door de algemene vergadering aangestelde vereffenaar instaat voor de vereffening.

A.3.7. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 menen dat artikel 206, 3°, van het decreet van 9 juli 2021 evenmin in overeenstemming is met de bevoegdheidsverdelende regels. Zij zetten uiteen dat dit artikel de stemrechten van de andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, beperkt. Zij menen dat aldus wordt afgeweken van artikel 5:54 van het WVV, dat bepaalt dat beperkingen van stemrechten enkel mogelijk zijn als die beperkingen van toepassing zijn op alle aandeelhouders. Zij menen ook dat de bepaling afwijkt van de procedurele regels vervat in artikel 5:102 van het WVV.

Zij bekritisieren ook artikel 206, 5°, van het decreet van 9 juli 2021, daar het erin geregelde voordrachtrecht niet voldoet aan de geldigheidsvoorwaarden die overeenkomstig het federale vennootschapsrecht gelden voor een clause van bindende voordracht.

A.3.8. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 menen dat de bestreden bepalingen de toets aan artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 niet kunnen doorstaan, omdat niet is voldaan aan de voorwaarden verbonden aan de impliciete bevoegdheden. Zij menen dat de door die bepalingen geregelde aangelegenheden zich niet lenen tot een gedifferentieerde regeling, dat de weerslag op de federale bevoegdheden niet marginaal is en dat de Vlaamse Regering evenmin aantoonst dat die bepalingen noodzakelijk zijn om de bevoegdheden van het Vlaamse Gewest uit te oefenen.

A.4.1. De verzoekende partijen in de zaken nrs. 7674 en 7675 menen eveneens dat de bestreden bepalingen op meerdere punten afwijken van het vennootschapsrecht. Zij verwijzen daarbij naar de artikelen 79, 87, 105, 122 en 128 van het decreet van 9 juli 2021 en naar de in dat decreet opgenomen overgangsbepalingen die de stopzetting van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de overgang naar woonmaatschappijen regelen. In hun memorie van antwoord zetten zij uiteen waarin de afwijking van het vennootschapsrecht zou bestaan. Zij beargumenteren hun standpunt op een gelijksoortige wijze als de verzoekende partijen in de zaak nr. 7750.

A.4.2. De verzoekende partijen in de zaken nrs. 7674 en 7675 leiden uit het arrest van het Hof nr. 105/2000 van 25 oktober 2000 af dat bij de oprichting, met toepassing van artikel 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, van een openbare instelling afhankelijk van het gewest die de vorm aanneemt van een handelsvennootschap, op grond van de eigen bevoegdheid van het gewest kan worden afgeweken van de federale vennootschapswetgeving, maar dat een dergelijke afwijking, wanneer het gaat om rechtspersonen die niet door het gewest zijn opgericht, slechts mogelijk is met toepassing van artikel 10 van de voormelde bijzondere wet (de impliciete bevoegdheden). Zij menen dat te dezen niet is voldaan aan de voorwaarden die verbonden zijn aan de toepassing van de impliciete bevoegdheden. Zij wijzen erop dat de afdeling wetgeving van de Raad van State dit reeds heeft gesteld met betrekking tot de maatregel betreffende de aanstelling door de Vlaamse Regering van een mandataris *ad hoc*.

A.5.1. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7773 menen dat artikel 87 van het decreet van 9 juli 2021, dat artikel 4.39/5 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 invoert, niet in overeenstemming is met de bevoegdheidsverdelende regels. Zij voeren aan dat dit artikel de vrijheid waarover de vennoten en de aandeelhouders op basis van het federale vennootschapsrecht beschikken met betrekking tot het bepalen van de samenstelling van het bestuursorgaan van de vennootschap, op verschillende punten beperkt. Zij wijzen erop dat overeenkomstig het WVV de controle over de vennootschap dient te liggen bij de aandeelhouders en de vennoten, terwijl de bestreden bepaling die controle volgens hen toevertrouwt aan de Vlaamse Regering. Zij doen gelden dat het een algemeen beginsel van het federale vennootschapsrecht is dat de algemene vergadering van een vennootschap de vrije keuze heeft op het vlak van de benoeming van de bestuurders. Zij menen bovendien dat de regeling, in de bestreden bepaling, van de bezoldiging van de bestuurders afwijkt van artikel 2:50 van het WVV.

A.5.2. Wat betreft artikel 105 van het decreet van 9 juli 2021, dat een artikel 4.46/3 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 invoert, zetten de verzoekende partijen in de zaak nr. 7773 uiteen dat het federale vennootschapsrecht bepaalt dat de vereffenaar, na aftrek van alle schulden, alle vermogensbestanddelen verdeelt onder de aandeelhouders of vennoten. Door strikte uitkeringsbeperkingen op te leggen aan de vereffenaar van een woonmaatschappij, wijkt de bestreden bepaling volgens hen af van het federale vennootschapsrecht. Zij doen gelden dat door de winstuitkering aan decretale voorwaarden te onderwerpen, de vrijheid die de algemene vergadering normalerwijze op dat punt heeft, wordt beperkt.

A.5.3. Met betrekking tot artikel 122 van het decreet van 9 juli 2021, dat artikel 4.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangt, beargumenteren de verzoekende partijen in de zaak nr. 7773 hun standpunt op een gelijksoortige wijze als de verzoekende partijen in de zaak nr. 7750. Zij voegen eraan toe de decreetgever zich niet kan beroepen op de arresten van het Hof nrs. 33/2007 en 64/2015, daar het Hof in die arresten niet heeft geoordeeld over de overeenstemming van wetskrachtige bepalingen met de bevoegdheidverdelende regels.

A.5.4. Wat betreft artikel 128 van het decreet van 9 juli 2021, dat artikel 4.53/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangt, beargumenteren de verzoekende partijen in de zaak nr. 7773 hun standpunt eveneens op een gelijksoortige wijze als de verzoekende partijen in de zaak nr. 7750.

A.5.5. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7773 zijn van oordeel dat de bestreden bepalingen de toets aan artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 niet kunnen doorstaan. Zij menen dat de decreetgever er niet in slaagt afdoende aan te geven dat de uitoefening van de impliciete bevoegdheden te dezen slechts een marginale weerslag heeft op de federale aangelegenheid van het vennootschapsrecht.

A.6.1. Het eerste onderdeel van het tweede middel in de zaak nr. 7695 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 205, § 6, en 215 van het decreet van 9 juli 2021, van de artikelen 6, § 1, IV, 2°, en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. De verzoekende partijen betwisten dat, vanaf de intrekking van de erkenning van een sociaal verhuurkantoor, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen van rechtswege in de rechten en verplichtingen van dat sociaal verhuurkantoor treedt die voortvloeien uit de overeenkomsten die gesloten zijn tussen het sociaal verhuurkantoor en de private verhuurders, zonder dat de private verhuurder daartoe zijn toestemming kan geven. Zij betwisten eveneens dat bij de totstandkoming van een woonmaatschappij, de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen de hoofdhuurovereenkomsten met private verhuurders overdragen aan de woonmaatschappij zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

A.6.2. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7695 voeren aan dat de bestreden bepalingen de bevoegdheidverdelende regels schenden, in zoverre de decreetgever in verregaande mate intervenueert in het verbintenisrecht, zijnde een residuaire federale bevoegdheid, zonder dat zulks noodzakelijk is. De bestreden bepalingen grijpen volgens hen in op een van de wezensbestanddelen van een verbintenis, zijnde de contractspartij: na het verlies van de erkenning door het sociaal verhuurkantoor of na oprichting van een woonmaatschappij, zal de private verhuurder die voorheen een verhuurovereenkomst had met het sociaal verhuurkantoor, van rechtswege de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen als contractspartij hebben, zonder dat hij daarvoor zijn toestemming kan geven.

A.7.1. De Vlaamse Regering is van oordeel dat het tweede middel in de zaak nr. 7674 en het vijfde middel in de zaak nr. 7675 niet ontvankelijk zijn, bij gebrek aan uiteenzetting ervan. Zij meent dat uit de uiteenzetting van de middelen niet blijkt in welke opzicht elk van de bestreden bepalingen afbreuk zou doen aan de aangevoerde referentienormen. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de « overgangsbepalingen die de stopzetting van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de overgang naar woonmaatschappijen regelen » niet in overeenstemming zijn met de bevoegdheidverdelende regels, is het volgens de Vlaamse Regering bovendien niet duidelijk welke overgangsbepalingen precies worden beoogd. Zij meent ook dat niet tegen alle in de middelen vermelde bepalingen grieven worden aangevoerd.

A.7.2. De Vlaamse Regering is van oordeel dat ook het eerste onderdeel van het tweede middel in de zaak nr. 7695 niet ontvankelijk is, bij gebrek aan uiteenzetting ervan. Zij meent bovendien dat de verzoekende partijen enkel grieven aanvoeren tegen het bestreden artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021.

A.7.3. Met betrekking tot het vierde middel in de zaak nr. 7750 meent de Vlaamse Regering dat het middel, bij gebrek aan uiteenzetting ervan, niet ontvankelijk is, in zoverre het is gericht tegen de artikelen 83 en 87 van het decreet van 9 juli 2021 en tegen andere onderdelen van het bij artikel 79 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ingevoerde artikel 4.39 dan het eerste lid ervan, tegen andere onderdelen van het bij artikel 122 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ingevoerde artikel 4.51 dan het 3° ervan, en tegen andere onderdelen van artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021 dan het eerste lid, 3° en 5°, ervan. Zij doet bovendien gelden dat de bij artikel 83 van dat decreet ingevoerde regel enkel geldt voor nieuwe woonmaatschappijen, die geen voortzetting zijn van bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen. Het bestreden artikel 83 is volgens haar aldus niet van toepassing op de verzoekende partijen in de zaak nr. 7750.

A.7.4. De Vlaamse Regering meent dat het eerste middel in de zaak nr. 7773 niet ontvankelijk is, in zoverre het is gericht tegen andere onderdelen van artikel 4.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen

bij artikel 122 van het decreet van 9 juli 2021, dan 3° ervan, omdat tegen die andere onderdelen geen grieven worden aangevoerd.

A.7.5. De verzoekende partijen betwisten de excepties van de Vlaamse Regering. Zij menen dat zij op voldoende duidelijke wijze hebben uiteengezet in welke zin de bestreden bepalingen de bevoegdheidsverdelende regels schenden. Zij menen bovendien dat de Vlaamse Regering op geen enkele wijze werd belemmerd in haar recht zich te verdedigen, wat volgens hen blijkt uit de uitgebreide memories die de Vlaamse Regering heeft neergelegd.

A.8.1. Ten gronde is de Vlaamse Regering in hoofdorde van oordeel dat de bestreden artikelen 79, 87, 105, 128 en 206, eerste lid, 3° en 5°, geen beroep op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 vereisen. Zij meent dat die artikelen niet afwijken van het federale vennootschapsrecht en louter een invulling geven aan de vrijheid die de federale wetgever vennootschapsrechtelijk laat. Zij doet gelden dat de decreetgever in het kader van zijn bevoegdheid inzake huisvesting erkenningsvoorwaarden vermag vast te stellen en dat hij daarbij een nadere invulling vermag te geven aan de door de federale wetgever gelaten vrijheid op het vlak van de inrichting van vennootschappen. Zij merkt ook op dat de gewesten, overeenkomstig artikel 6, § 1, VIII, eerste lid, 8°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, bevoegd zijn voor de intergemeentelijke samenwerking.

De Vlaamse Regering meent dat de decreetgever de vrijheid van de besloten vennootschappen om zichzelf te structureren niet heeft beperkt, daar hij enkel erkenningsvoorwaarden heeft aangenomen, waaraan de desbetreffende vennootschappen zich geheel vrijwillig kunnen onderwerpen. Zij betwist de stelling van de verzoekende partijen dat de decreetgever, door in artikel 4.39 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 te bepalen dat het WVV van toepassing is op de woonmaatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken, zelf toegeeft dat wordt afgeweken van het vennootschapsrecht. Zij verwijst naar het arrest van het Hof nr. 105/2000 van 25 oktober 2000, dat handelde over een decreet van het Waalse Gewest waarin een gelijksoortige bepaling was opgenomen en waarbij het Hof niettemin heeft geoordeeld dat de Waalse decreetgever het federale bevoegdheidsdomein niet heeft betreden en geen beroep op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 moest doen.

A.8.2. In ondergeschikte orde is de Vlaamse Regering van oordeel dat te dezen is voldaan aan de voorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. De bestreden bepalingen zijn volgens haar noodzakelijk om de doelstellingen aangaande het woonbeleid en de doelstelling om de lokale besturen daarin een regierol toe te bedelen, te bereiken. Het federale vennootschapsrecht laat volgens haar een gedifferentieerde regeling toe, aangezien de flexibiliteit van de besloten vennootschap een speerpunt ervan is. De marginale weerslag van de bestreden bepalingen op het federale vennootschapsrecht blijkt volgens haar uit het feit dat het toepassingsgebied van die bepalingen beperkt is tot de woonmaatschappijen. De Vlaamse Regering verwijst ter zake naar het arrest van het Hof nr. 105/2000 van 25 oktober 2000 en meent dat uit dat arrest niet kan worden afgeleid dat de publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtsaard van de woonmaatschappijen van enig belang zou zijn in het kader van de toets aan artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Zij verwijst ook naar de arresten van het Hof nrs. 83/97 en 95/98, waarin met betrekking tot de toenmalige Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen werd geoordeeld dat de weerslag op het vennootschapsrecht marginaal was, daar de bestreden bepalingen uitsluitend betrekking hadden op de openbare vastgoedmaatschappijen die in belangrijke mate met gelden van het Gewest functioneren.

A.9.1. Met betrekking tot artikel 79 van het decreet van 9 juli 2021 doet de Vlaamse Regering gelden dat de decreetgever heeft gekozen voor de vorm van de besloten vennootschap omdat het statuut van sociale onderneming, sinds de inwerkingtreding van het WVV, is voorbehouden aan de coöperatieve vennootschap, omdat de coöperatieve vennootschap wegens het toezicht dat de Vlaamse overheid beoogde te organiseren niet de geschikte vennootschapsvorm uitmaakt voor de op te richten woonmaatschappijen en omdat de besloten vennootschap overeenkomstig het federale vennootschapsrecht veel flexibiliteit toelaat. Zij meent dat die flexibiliteit de decreetgever de mogelijkheid gaf om de regels die vroeger reeds golden voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, via erkenningsvoorwaarden, van toepassing te verklaren op de woonmaatschappijen. Zij meent dat het federale vennootschapsrecht zich niet verzet tegen de bestreden bepaling.

A.9.2. Met betrekking tot het bestreden artikel 87 zet de Vlaamse Regering uiteen dat de decreetgever met die bepaling invulling geeft aan de door de federale overheid uitdrukkelijk gelaten vrijheid om te bepalen hoe het bestuursorgaan in de besloten vennootschap wordt samengesteld en hoe het werkt. Zij verwijst daarbij naar de artikelen 5:70 en volgende van het WVV. Zij doet gelden dat de federale wetgever met artikel 1:14 van het WVV op geen enkele manier heeft willen bepalen wie binnen een vennootschap de controlebevoegdheid moet hebben en betwist de stelling van de verzoekende partijen dat de Vlaamse Regering via het bestreden artikel 87 controle

in de zin van artikel 1:14, § 1, van het WVV beoogt te verwerven. Zij meent dat de bestreden bepaling op geen enkele wijze afwijkt van artikel 2:50 van het WVV en wijst erop dat artikel 5:72 van het WVV een *lex specialis* vormt ten aanzien van dat artikel 2:50. Zij merkt op dat artikel 5:72 van het WVV bepaalt dat de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat worden bezoldigd, tenzij de statuten anders bepalen. Zij beklemtoont daarbij dat vennootschappen die als woonmaatschappij willen worden erkend, hun statuten steeds in overeenstemming moeten brengen met de erkenningsvoorwaarden. In zoverre de verzoekende partijen beweren dat de bestreden bepaling afwijkt van artikel 5:70 van het WVV, is de Vlaamse Regering van mening dat de bestreden bepaling slechts invulling geeft aan de vrijheid die de federale vennootschapswetgever heeft gelaten op het vlak van de samenstelling van het bestuursorgaan en de wijze waarop de leden ervan worden benoemd en ontslagen. Wat artikel 4:73, § 1, derde lid, van het WVV betreft, wijst de Vlaamse Regering erop dat het bestreden artikel 87 nergens bepaalt dat de volheid van bevoegdheid niet langer bij het bestuursorgaan zou liggen en dat de voormelde bepaling van het WVV een statutaire regeling volgens welke de bestuurders een collegiaal bestuursorgaan vormen, toelaat.

In zoverre voor het bestreden artikel 87 een beroep op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 vereist zou zijn, meent de Vlaamse Regering dat de door die bepaling ingevoerde regels noodzakelijk zijn om een waaier aan diverse bestuursmodellen, bevoegdheidsverdelingen en bestuursmodaliteiten binnen de woonmaatschappijen te vermijden en om de continuïteit van de bestaande praktijk binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen te waarborgen. Zij meent dat die regels zich ook lenen tot een gedifferentieerde regeling, gelet op de flexibiliteit van het federale vennootschapsrecht, en dat de weerslag ervan op de federale bevoegdheden marginaal is.

A.9.3. Het bestreden artikel 105 van het decreet van 9 juli 2021 vormt volgens de Vlaamse Regering eveneens een invulling van een door de federale overheid gelaten vrijheid. Zij meent dat die bepaling niet afwijkt van artikel 5:14 van het WVV, daar die bepaling geenszins inhoudt dat aan één of meer aandeelhouders winstdeelname zou worden ontzegd. De in die bepaling geregelde winstbeperking geldt volgens haar immers voor alle aandeelhouders. Uit dat artikel volgt volgens haar bovendien niet dat woonmaatschappijen nooit ofte nimmer winst zouden mogen uitkeren aan hun aandeelhouders. Zij wijst erop dat de bestreden regeling reeds was vervat in de vroegere regelgeving betreffende de sociale huisvestingsmaatschappijen en dat die regeling eveneens is opgenomen in de statuten van die maatschappijen. Zij verwijst naar de artikelen 1:1 en 2:8, § 2, 11°, van het WVV en leidt eruit af dat vennootschappen andere doelen dan winstuitkering mogen nastreven. De Vlaamse Regering doet gelden dat het gemene vennootschapsrecht niet vereist dat de algemene vergadering en de vereffenaar over een volledige vrijheid beschikken bij het bepalen van de wijze waarop zij de winst en het vereffeningssaldo wensen te bestemmen. De algemene vergadering en de vereffenaar zijn immers gebonden door de dwingende wettelijke bepalingen en door de bepalingen van de statuten van de vennootschap. Zij verwijst daarbij naar de artikelen 2:8, § 2, 8°, en 2:5, § 1, derde lid, van het WVV. Behalve de regel dat in een besloten vennootschap de aandeelhouders niet volledig kunnen worden uitgesloten van enige deelname in de winst of het vereffeningssaldo, kunnen de statuten volgens haar alle mogelijke uitkeringsbeperkingen bevatten. Zij verwijst ook naar artikel 2:87, § 1, van het WVV, waaruit volgens haar blijkt dat de bevoegdheden van de vereffenaar steeds worden bepaald door de vrijheid die de statuten hem bieden. Zij beklemtoont ten slotte dat de woonmaatschappijen de modelstatuten dienen aan te nemen die de Vlaamse Regering vaststelt en dat in die modelstatuten de bestreden uitkeringsbeperkingen zijn opgenomen.

In zoverre voor het bestreden artikel 87 een beroep op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 vereist zou zijn, is de Vlaamse Regering van oordeel dat de noodzakelijkheid van de ingevoerde regels volgt uit het streven van de decreetgever naar een invulling van de toegelaten flexibiliteit op een consistente wijze, die rekening houdt met de nood aan continuïteit van de huidige regeling en meer bepaald met het behoud van de huidige bescherming tegen verschillende vormen van winstuitkering die manifest strijdig zijn met de aard, de activiteiten en de financiering van de sociale huisvestings- en woonmaatschappijen. De noodzaak tot decretaal optreden volgt volgens haar meer concreet uit het feit dat onder het vroegere vennootschapsrecht de variant van de vennootschap met een sociaal oogmerk, die sociale huisvestingsmaatschappijen verplicht moesten aannemen, op zich al bepaalde garanties tegen al te verregaande winstuitkeringen bood. Zij wijst erop dat de wijziging van het vennootschapsrecht met zich mee heeft gebracht dat het niet langer mogelijk is een beroep te doen op die vennootschapsrechtelijke bescherming, zodat zij op een andere wijze moet worden ingebouwd. Zij meent dat de bij artikel 105 van het decreet van 9 juli 2021 ingevoerde regels zich ook lenen tot een gedifferentieerde regeling, gelet op de flexibiliteit van het federale vennootschapsrecht en gelet op het feit dat zij gebaseerd zijn op vennootschapsrechtelijke bepalingen die de vennootschappen met een sociaal oogmerk en de sociale ondernemingen regelen.

A.9.4. Met betrekking tot de artikelen 122 en 124 van het decreet van 9 juli 2021 is de Vlaamse Regering van oordeel dat de decreetgever de volledige bevoegdheid heeft tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de huisvesting en dat hij vennootschappen die voor een erkenning als woonmaatschappij hebben geopteerd, in het licht van hun betrokkenheid bij de uitvoering van het sociale woonbeleid, aan een specifieke toezichtsregeling vermag te onderwerpen. Zij verwijst naar het arrest van het Hof nr. 116/2008 van 31 juli 2008 en leidt eruit af dat wanneer de decreetgever zijn bevoegdheden uitoefent en in het kader daarvan een regeling van toezicht op verenigingen uitvaardigt, hij het federale bevoegdheidsterrein niet betreedt. Zij meent dat de bestreden bepalingen perfect zijn te verantwoorden in het licht van de hoedanigheid van de woonmaatschappijen als bevoorrechte uitvoerders van het sociale woonbeleid en in het licht van de taken van algemeen belang waarmee zij worden belast.

In zoverre voor de bestreden artikelen 122 en 124 een beroep op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 vereist zou zijn, merkt de Vlaamse Regering op dat de maatregel betreffende het aanstellen van een mandataris *ad hoc* noodzakelijk is om de goede uitvoering van de taak van openbare dienst te waarborgen, om het grondwettelijk gewaarborgd recht op menswaardig wonen te verzekeren en om de sector te beschermen tegen misbruik en fraude. De aangelegenheid komt volgens haar in aanmerking voor een gedifferentieerde regeling, daar ook het federale vennootschapsrecht voorziet in regelingen om mandatarissen aan te stellen die in de plaats treden van het bestuursorgaan. Zij voegt eraan toe dat die regelingen niet steeds een optreden van de rechter vereisen. Zij wijst bovendien erop dat de vroegere decretale regeling reeds voorzag in een gelijksoortige maatregel. De maatregel heeft volgens haar slechts een marginale weerslag op de bevoegdheden van de federale overheid. Zij verwijst naar rechtspraak waarin het Hof zou hebben aanvaard, enerzijds, dat regels die enkel betrekking hebben op sociale huisvestingsmaatschappijen slechts een marginale weerslag hebben op de federale bevoegdheden en, anderzijds, dat de mogelijkheid om een mandataris *ad hoc* aan te stellen in structuren met de rechtsvorm van een privaatrechtelijke vennootschap die rechtstreeks of onrechtstreeks worden gefinancierd en gecontroleerd door een overheid, zich leent tot een gedifferentieerde regeling en een marginale weerslag heeft (arresten nrs. 105/2000 en 9/2020). De Vlaamse Regering wijst erop dat de met het bestreden artikel 124 ingevoerde regel teruggaat op vroegere regelgeving en meent dat ook die bepaling voldoet aan de voorwaarden van de impliciete bevoegdheden.

A.9.5. Wat artikel 128 van het decreet van 9 juli 2021 betreft, valt volgens de Vlaamse Regering niet in te zien hoe die bepaling zou kunnen afwijken van het federale vennootschapsrecht, daar zij enkel regels bevat inzake de overdracht van overeenkomsten in het kader van de materie van de huisvesting. Zij is van oordeel dat de bevoegdheidstoewijzing, aan de gewesten, van de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980) ruim moet worden opgevat en de mogelijkheid inhoudt om van het federale verbintenissenrecht af te wijken. Zij verwijst nog naar de verantwoording van de bestreden bepaling in de parlementaire voorbereiding.

A.9.6. Met betrekking tot het bestreden artikel 206, eerste lid, 3°, wijst de Vlaamse Regering allereerst erop dat die bepaling een loutere overname is van vroegere regelgeving en dat die regeling ook is opgenomen in de statuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Zij meent dat het beginsel « één aandeelhouder, één stem » sinds de inwerkingtreding van het WVV voor de besloten vennootschap van suppletief recht is, wat zou blijken uit artikel 5:42 van dat Wetboek. Wat het bestreden artikel 206, eerste lid, 5°, betreft, doet de Vlaamse Regering allereerst gelden dat de gemeenten en de OCMW's, overeenkomstig artikel 4.39/2, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, samen altijd over meer dan 50 % van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen moeten beschikken, en dat die aandeelhouders volgens het gemene vennootschapsrecht bijgevolg in beginsel bevoegd zijn om, via hun meerderheidspositie in de algemene vergadering, alle leden van het bestuursorgaan te benoemen. De bestreden bepaling bewerkstelligt aldus volgens haar een decretale verankering voor de minderheidsaandeelhouders om in de statuten erin te voorzien dat er één bestuurder op hun voordracht zou worden benoemd. Zij meent daarnaast dat het federale vennootschapsrecht geenszins belet dat de voordrachten voor benoemingen zouden worden voorbehouden aan houders van welbepaalde categorieën van aandelen. Zij merkt op dat de principiële geldigheid van een clause van bindende voordracht zowel door de rechtspraak als door de rechtsleer wordt aanvaard en dat te dezen aan de daaraan verbonden voorwaarden is voldaan. De bestreden bepaling voorziet enkel in een voordrachtrecht en raakt aldus volgens haar niet aan de bevoegdheid van de algemene vergadering om bestuurders te benoemen.

In zoverre voor de bestreden bepaling een beroep op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 vereist zou zijn, meent de Vlaamse Regering dat voldaan is aan de voorwaarden van de impliciete bevoegdheden. Zij verwijst daarbij naar de verantwoording vervat in de parlementaire voorbereiding.

A.10. Met betrekking tot het eerste onderdeel van het tweede middel in de zaak nr. 7695 is de Vlaamse Regering van oordeel dat de decreetgever, op grond van artikel 6, § 1, IV, 1° en 2°, van de bijzondere wet van

8 augustus 1980, wel degelijk bevoegd is om bij wijze van *lex specialis* specifieke regels aan te nemen inzake woninghuur, die kunnen afwijken van het algemene federale verbintenissenrecht. Zij verwijst daarbij naar de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet die in het kader van de Zesde Staatshervorming werd aangenomen en leidt eruit af dat de bevoegdheidstoeiwijzing aan de gewesten van de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan bijzonder ruim is en de mogelijkheid inhoudt om van het federale verbintenissenrecht af te wijken.

A.11.1. De Ministerraad is van oordeel dat de bestreden bepalingen niet in overeenstemming zijn met de bevoegdheidsverdelende regels. Hij meent dat die bepalingen niet kunnen worden beschouwd als zijnde een invulling van de vrijheid die de federale wetgever heeft gelaten. Hij wijst onder meer erop dat de Vlaamse Regering volgens het bestreden artikel 122 verregaande sancties kan opleggen die enkel onderworpen zijn aan de door de Vlaamse Regering zelf bepaalde voorwaarden en procedures en dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen volgens het bestreden artikel 128 op eigen initiatief van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van de woonmaatschappij kan treden. Hij is ook van oordeel dat het bestreden artikel 87 de Vlaamse Regering de bevoegdheid geeft om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van de bestuurders en op de oriëntatie van het beleid van de vennootschap. Hij wijst ten slotte op artikel 105 van het decreet van 9 juli 2021, dat volgens hem van het federale vennootschapsrecht afwijkt door te voorzien in uitkeringsbeperkingen bij de verdeling van de vermogensvoordelen in geval van vereffening.

A.11.2. De Ministerraad is van oordeel dat de decreetgever niet aantoonde dat de bestreden bepalingen noodzakelijk zijn in het kader van het beoogde woonbeleid en in het kader van de doelstelling om de lokale besturen een regierol toe te bedelen. De door de federale wetgever aan de besloten vennootschappen verleende vrijheid wordt volgens hem door de bestreden bepalingen beperkt, zonder dat het duidelijk is waarom die beperkingen noodzakelijk zijn. Hij meent dat de bestreden bepalingen een weerslag hebben op de federale bevoegdheden die niet als marginaal kan worden beschouwd. Hij doet gelden dat die bepalingen een groot aantal ondernemingen raken en het gezinsleven van zeer veel sociale huurders beïnvloeden.

A.11.3. Het gegeven dat het federale vennootschapsrecht voorziet in procedures waarbij een bewindvoerder, een gerechtelijke mandataris of een mandataris *ad hoc* het bestuur van een vennootschap geheel dan wel gedeeltelijk overneemt, toont volgens de Ministerraad op geen enkele manier aan dat de bij het bestreden decreet ingevoerde maatregel betreffende de aanstelling van een mandataris *ad hoc* slechts een marginale weerslag heeft op de federale bevoegdheden. Doordat wordt afgeweken van de federale procedures, zijn de waarborgen die de federale wetgeving op dat vlak bevat immers niet van toepassing.

A.12. Met betrekking tot de door de verzoekende partijen in de zaak nr. 7695 aangevoerde afwijking van het federale verbintenissenrecht, is de Ministerraad van oordeel dat de decreetgever binnen zijn bevoegdheden heeft gehandeld en dat er aldus geen sprake is van een schending van de bevoegdheidsverdelende regels.

Wat betreft het aannemen van de rechtsvorm van een besloten vennootschap

A.13. Het vierde middel in de zaak nr. 7674, het vierde middel in de zaak nr. 7675 en het vijfde middel in de zaak nr. 7773 zijn gericht tegen artikel 79 van het decreet van 9 juli 2021 en zijn afgeleid uit de schending van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet, artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel 22 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten, doordat de bestreden bepaling de woonmaatschappijen verplicht de rechtsvorm van een besloten vennootschap aan te nemen.

A.14. De verzoekende partijen menen dat de bestreden maatregel de vrijheid van vereniging, en meer bepaald de eraan verbonden vrijheid om de interne organisatie van de vereniging te bepalen, schendt, doordat hij niet pertinent en niet evenredig is ten aanzien van de nagestreefde doelstellingen. Zij zetten uiteen dat in de memorie van toelichting bij het WVV weliswaar met betrekking tot de coöperatieve vennootschap wordt verwezen naar de zogenaamde ICA-beginselen (coöperatieve beginselen), maar dat die beginselen als dusdanig geen wettelijke basis hebben. Zij wijzen erop dat de decreetgever bij de verantwoording van de pertinentie uitdrukkelijk meer bewonersparticipatie, integratie en gelijke kansen van de bewoners naar voren heeft geschoven. Zij menen dat een dergelijke participatie en betrokkenheid van de sociale huurders niet in dezelfde mate mogelijk is in een besloten vennootschap als in een coöperatieve vennootschap. Hoewel de decreetgever de keuze voor de rechtsvorm van de besloten vennootschap ook heeft gemotiveerd met verwijzing naar de vereenvoudiging van het woonlandschap en het vermijden van het werken met twee vennootschapsvormen, menen zij dat het hanteren van verschillende vennootschapsvormen een vereenvoudiging van het woonlandschap niet in de weg staat.

A.15. De Vlaamse Regering meent dat de middelen slechts ontvankelijk zijn in zoverre ze zijn gericht tegen artikel 4.39, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij de bestreden bepaling, daar de verzoekende partijen enkel grieven aanvoeren tegen dat eerste lid.

A.16.1. Ten gronde meent de Vlaamse Regering dat het opleggen van een bepaalde rechtsvorm aan de sociale woonactoren gerechtvaardigd is omdat die actoren de bevoorrechte uitvoerders zijn van het Vlaamse woonbeleid, en omdat zij belast zijn met de uitoefening van een openbare dienst. Zij doet gelden dat de bestreden bepaling de aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen niet verhindert om andere rechtspersonen met andere maatschappelijke doelen op te richten en is van oordeel dat daaruit blijkt dat de vrijheid van vereniging niet is geschonden.

A.16.2. De Vlaamse Regering zet uiteen dat de decreetgever heeft gekozen voor de vorm van de besloten vennootschap omdat het statuut van sociale onderneming, sinds de inwerkingtreding van het WVV, is voorbehouden aan de coöperatieve vennootschap, omdat de coöperatieve vennootschap, onder meer wegens het toezicht dat de Vlaamse overheid beoogde te organiseren, niet de geschikte vennootschapsvorm uitmaakt voor de op te richten woonmaatschappijen en omdat de besloten vennootschap overeenkomstig het federale vennootschapsrecht veel flexibiliteit toelaat. Zij betwist de stelling van de verzoekende partijen dat de ICA-beginselen geen rol spelen bij de kwalificatie van een onderneming als coöperatieve vennootschap en wijst erop dat een vennootschap die zich ten onrechte coöperatieve vennootschap noemt overeenkomstig het federale vennootschapsrecht gerechtelijk kan worden ontbonden. Zij wijst ook erop dat de sociale onderneming onderworpen is aan een erkenning door de Federale Overheidsdienst Economie, wat met zich mee zou brengen dat indien de decreetgever had gekozen voor de rechtsvorm van de sociale onderneming, de woonmaatschappijen door twee overheden dienen te worden erkend. De flexibiliteit van de besloten vennootschap maakt volgens haar een overstap van een oneigenlijke coöperatieve vennootschap naar een besloten vennootschap erg laagdrempelig. Zij merkt op dat een dergelijke overstap volgens het federale vennootschapsrecht in bepaalde gevallen zelfs van rechtswege gebeurt. Zij meent dat uit dit alles blijkt dat de bestreden bepaling pertinent en evenredig is ten aanzien van de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen.

Wat betreft het aandeelhouderschap van publiekrechtelijke overheden en de beperking van de rechten van private aandeelhouders

A.17. Het tweede onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 83 en 205 van het decreet van 9 juli 2021, van de vrijheid van ondernemen, zoals gewaarborgd door de artikelen II.3 en II.4 van het Wetboek van economisch recht, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet en artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, zoals gewaarborgd door de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, en van het eigendomsrecht, zoals gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet, doordat alleen bepaalde publiekrechtelijke overheden aandelen kunnen aanhouden van een woonmaatschappij.

Het tweede middel in de zaak nr. 7750 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 83, 105, 205 en 206 van het decreet van 9 juli 2021, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, doordat de bestreden bepalingen zonder afdoende rechtvaardiging en zonder compensatie de rechten beperken van de private aandeelhouders van bestaande erkende sociale huisvestingsmaatschappijen die hun erkenning wensen te behouden door zich om te vormen naar een woonmaatschappij.

Het vierde middel in de zaak nr. 7773 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 83 en 206, in samenhang gelezen met de artikelen 105 en 205, § 4, van het decreet van 9 juli 2021, van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet, artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel 22 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten, in samenhang gelezen met het recht op eigendom, zoals gewaarborgd door artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, doordat de bestreden bepalingen voorzien in een uitdovende regeling voor het private aandeelhouderschap in de woonmaatschappijen, met een inperking van de rechten die de private aandeelhouders kunnen laten gelden ten aanzien van de vennootschap.

A.18. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 bekritisieren in het tweede onderdeel van hun eerste middel de door artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021 ingevoerde regel volgens welke alleen het Vlaamse Gewest en de

provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, aandelen kunnen aanhouden van een woonmaatschappij. Zij bekritisieren eveneens artikel 205, § 1, laatste lid, van dat decreet, naar luid waarvan vanaf de datum van inwerkingtreding van het decreet andere personen dan de provincies, de gemeenten en de OCMW's geen aandelen kunnen verwerven van een sociale huisvestingsmaatschappij. Zij zetten uiteen dat het decreet enkel voor aandeelhouders die reeds vóór de datum van inwerkingtreding aandeelhouder waren van een sociale huisvestingsmaatschappij, voorziet in een mogelijkheid om aandeelhouder te blijven van een woonmaatschappij (artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021).

Zij zijn van oordeel dat de voormelde regeling een discriminerende beperking inhoudt van de vrijheid van ondernemen en van de vrijheid van vereniging, doordat een niet-verantwoord verschil in behandeling in het leven wordt geroepen tussen bepaalde publiekrechtelijke rechtspersonen en andere publiek- en privaatrechtelijke rechtspersonen. Zij menen dat dit verschil in behandeling niet kan worden verantwoord aan de hand van het gegeven dat de sector van de sociale huisvesting in ruime mate wordt gefinancierd via publieke middelen, daar de provincies, de gemeenten en de OCMW's niet instaan voor de subsidiëring van de sector en daar het Vlaamse Gewest, dat wel instaat voor die subsidiëring, aan beperkingen wordt onderworpen bij het inschrijven op aandelen in een woonmaatschappij. Zij menen bovendien dat de sector ook in grote mate wordt gefinancierd via private middelen. Zij betwisten de in de parlementaire voorbereiding gegeven verantwoording gebaseerd op de bedoeling van de decreetgever om de regierol van het woonbeleid bij de lokale besturen te leggen. Zij menen dat er andere manieren bestaan om te waarborgen dat met lokale eigenheden rekening wordt gehouden in de besluitvorming van de betrokken vennootschappen. Bovendien heeft de decreetgever voorzien in ruime mogelijkheden voor de woonmaatschappijen om participaties te nemen in andere rechtspersonen, wat volgens hen op gespannen voet staat met de nagestreefde doelstelling betreffende het versterkt publiek aandeelhouderschap.

A.19.1. In het kader van het tweede middel in de zaak nr. 7750 bekritisieren de verzoekende partijen het feit dat andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest, de gemeenten, de provincies en de OCMW's (hierna : de « andere aandeelhouders ») in bepaalde omstandigheden een mogelijkheid hebben om aandeelhouder te zijn van een erkende woonmaatschappij, zij het onder voorwaarden die ertoe leiden dat de waarde van hun aandeel nog nauwelijks te vergelijken is met de waarde ervan voordien. Zij wijzen erop dat de aandeelhouders weliswaar ervoor kunnen kiezen de betrokken vennootschap te verlaten, maar bekritisieren dat zij daarbij slechts recht hebben op de terugbetaling van hun inbreng in de vennootschap.

A.19.2. De bestreden bepalingen schenden volgens de verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 het eigendomsrecht, zoals gewaarborgd door artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Zij menen dat de eigendomsbeperkingen die de bestreden bepalingen met zich meebrengen ernstig zijn, doordat maximaal met één tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen mag worden deelgenomen aan de algemene vergadering, en dit ongeacht het aantal aandelen waarover men beschikt, doordat de publieke aandeelhouders steeds het overgewicht hebben in de besluitvorming en doordat de statuten kunnen bepalen dat de « andere aandeelhouders » slechts één bestuurder kunnen voordragen. Op die manier wordt volgens hen afgeweken van het in het vennootschapsrecht geldende algemene principe van « één aandeelhouder, één stem » en wordt een verschil in behandeling in het leven geroepen dat niet bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

A.19.3. Indien het Hof van oordeel zou zijn dat de bestreden bepalingen noodzakelijk zijn om de nagestreefde doelstellingen te bereiken, dan blijft het volgens de verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 nodig om te voorzien in een passende vergoeding. De terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng in de vennootschap vormt volgens hen geen vergoeding voor de bekritiseerde beperkingen van het eigendomsrecht, die in werkelijkheid erop neerkomen dat de aandeelhouders de kans verliezen om aandeelhouder te blijven met alle rechten die daarmee gepaard gaan krachtens het gemene vennootschapsrecht.

A.20. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7773 voeren aan dat de keuze voor het publieke aandeelhouderschap en de inperking van de rechten van de private aandeelhouders leiden tot een strijdigheid met de vrijheid van vereniging, daar die maatregelen fundamenteel ingrijpen in de vrijheid van vennootschappen op het vlak van het bepalen van hun organisatie, structuur en bestuur, en tot een strijdigheid met het eigendomsrecht van de aandeelhouders, daar hun stemrechten in de algemene vergadering van de vennootschap sterk worden ingeperkt. Zij beargumenteren hun standpunt op een gelijksoortige wijze als de verzoekende partijen in de zaak nr. 7750.

A.21.1. De Vlaamse Regering meent dat het tweede onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 enkel ontvankelijk zou kunnen zijn in zoverre het is gericht tegen artikel 4.39/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021, en tegen artikel 205, § 1, laatste lid, van dat decreet, daar enkel tegen die bepalingen grieven worden aangevoerd. Bovendien meent zij dat de verzoekende partijen

geen belang hebben bij de vernietiging van artikel 4.39/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, daar de in die bepaling vervatte regel enkel geldt voor nieuwe woonmaatschappijen die geen voortzetting zijn van bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen. Het tweede onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 is volgens haar eveneens onontvankelijk, in zoverre het is afgeleid uit de schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, daar de verzoekende partijen niet uiteenzetten in welk opzicht dat beginsel zou zijn geschonden.

A.21.2. Het tweede middel in de zaak nr. 7750 is volgens de Vlaamse Regering enkel ontvankelijk in zoverre het is gericht tegen de artikelen 205, §§ 4 en 5, en 206, eerste lid, 3^o en 4^o, van het decreet van 9 juli 2021. Zij meent dat de verzoekende partijen geen grieven aanvoeren tegen de overige onderdelen van die artikelen en tegen de overige bestreden artikelen en dat zij geen belang hebben bij een vernietiging van artikel 4.39/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, daar die bepaling enkel geldt voor nieuwe woonmaatschappijen. Zij meent ook dat het middel onontvankelijk is bij gebrek aan uiteenzetting ervan, in zoverre het is afgeleid uit de schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

A.21.3. Het vierde middel in de zaak nr. 7773 zou volgens de Vlaamse Regering slechts ontvankelijk kunnen zijn in zoverre het is gericht tegen het bij artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021 ingevoerde artikel 4.39/2, § 1, eerste lid, en § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en tegen artikel 206, 1^o, 3^o en 4^o, van het decreet van 9 juli 2021. Tegen de overige onderdelen van die artikelen voeren de verzoekende partijen volgens haar geen grieven aan.

A.21.4. De verzoekende partijen betwisten de excepties van de Vlaamse Regering. Zij zijn van oordeel dat zij wel degelijk belang hebben om artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021 te bestrijden, daar een vernietiging van de overgangsregeling vervat in het bestreden artikel 206 ertoe zou leiden dat het voor hen nog meer nadelige artikel 4.39/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op hen van toepassing zou worden. Zij menen bovendien dat dit laatste artikel minstens gedeeltelijk van toepassing is op woonmaatschappijen die een voortzetting zijn van bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen, wat volgens hen blijkt uit paragraaf 2 van dat artikel. Zij zijn bovendien van oordeel dat private aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij belang hebben bij een bepaling die het private aandeelhouderschap van nieuwe woonmaatschappijen uitsluit. Zij voeren ook aan dat de verschillende onderdelen van de artikelen die zij bestrijden een onderlinge samenhang vertonen.

A.22.1. Ten gronde wijst de Vlaamse Regering erop dat het Hof reeds heeft geoordeeld, meer bepaald bij zijn arrest nr. 64/2015 van 21 mei 2015, dat wanneer in een sociale huisvestingsmaatschappij een verschil in behandeling dient te worden ingevoerd tussen de private en de publieke aandeelhouders opdat de sociale huisvestingsmaatschappij een beleid voert dat strookt met het Vlaamse woonbeleid, dat verschil in behandeling redelijk te verantwoorden is en de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet miskent.

A.22.2. De Vlaamse Regering meent dat de bestreden bepalingen berusten op een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen die het gewest in overweging moet nemen bij de uitvoering van het sociale woonbeleid. Zij meent dat uit die bepalingen blijkt dat de decreetgever niet alleen rekening heeft gehouden met de lokale besturen waarop de positieve verplichtingen rusten om het grondrecht op huisvesting te realiseren en met de sociale huurders als adressaten van het woonbeleid, maar ook met de bestaande sociale woonactoren en de aandeelhouders ervan. Met verwijzing naar de parlementaire voorbereiding, merkt de Vlaamse Regering op dat de sociale huisvestingssector in hoofdzaak door de Vlaamse overheid wordt gefinancierd. Zij meent dat het Vlaamse Gewest, in de hoedanigheid van financier van de sociale huisvestingssector, ervoor mag kiezen de lokale besturen aan te wijzen als de prioritaire partners voor het vertalen van het Vlaamse woonbeleid naar het lokaal woonbeleid. Zij beklemtoont daarbij dat het de uitdrukkelijke bedoeling van de decreetgever is geweest om een regierol toe te kennen aan de lokale besturen.

A.22.3. De decreetgever was zich, volgens de Vlaamse Regering, terdege bewust van de weerslag van de hervorming op de bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen en op de aandeelhouders ervan. Om die reden heeft hij volgens haar, gebruikmakend van de ruime beoordelingsvrijheid waarover hij beschikt, een overgangsregeling uitgewerkt die toelaat om die weerslag zoveel als mogelijk te beperken. Zij zet uiteen dat de regeling inhoudt dat de aandeelhouders de vrije keuze krijgen tussen meerdere opties : (1) zij kunnen uit de vennootschap treden lastens het vennootschapsvermogen, waarbij de mogelijkheden om uit te treden door de decreetgever werden versterkt; (2) zij kunnen als lid van de algemene vergadering mee beslissen om de sociale huisvestingsmaatschappij niet te laten erkennen als een woonmaatschappij en ook niet te laten opgaan in een woonmaatschappij, waarbij, in geval van ontbinding van de vennootschap, de aandeelhouders de nominale waarde van hun werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng terugbetaald krijgen; en (3) zij kunnen gebruikmaken van de overgangsregeling die hen toelaat om na de herstructurering van de vennootschap aandeelhouder te blijven, zonder beperking in de tijd. Zij beklemtoont dat het voortbestaan van een sociale huisvestingsmaatschappij steeds afhankelijk is van een erkenning door de overheid

en leidt eruit af dat de aandeelhouders behoren te weten dat zij participeren in een vennootschap die aan een specifiek regelgevend kader is onderworpen.

A.22.4. De in de bestreden bepalingen geregelde vergoeding van de aandeelhouders volgt volgens de Vlaamse Regering de regels van het gemeen recht, meer bepaald de regels die gelden voor de sociale onderneming. Zij is van oordeel dat er noch vanuit juridisch, noch vanuit beleidsmatig oogpunt een reden zou zijn om in de context van vennootschappen actief in het in overwegende mate publiek gefinancierde sociale woonbeleid in een gunstiger vergoedingsregel te voorzien. Zij meent dat de vergoeding aldus integraal is. Zij merkt op dat de afdeling wetgeving van de Raad van State, in haar advies van 3 mei 2021, heeft geoordeeld dat de vergoedingsregeling in overeenstemming is met het eigendomsrecht.

A.22.5. Met betrekking tot het bestreden artikel 206, eerste lid, 1^o, volgens hetwelk de private aandeelhouders in beginsel geen extra aandelen kunnen verwerven of op een andere wijze hun stemvermogen kunnen uitbreiden, merkt de Vlaamse Regering op dat die bepaling de gunst van de overgangsregeling beperkt tot de personen die op de datum van inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021 aandeelhouder waren van een bestaande sociale huisvestingsmaatschappij en tot de omvang van hun op dat ogenblik bestaande aandelen- en stemrechtenpakket. Zij doet gelden dat, omdat in het kader van de omvorming tot een woonmaatschappij herstructureringsoperaties zullen plaatsvinden tussen sociale huisvestingsmaatschappijen waarbij de aandeelhouders tegen aandelen worden vergoed, de voormelde bepaling uitdrukkelijk toelaat dat de betrokken aandeelhouders hun participatie wel kunnen uitbreiden in het kader van een dergelijke operatie. Zij meent dat met die gunstregeling de weerslag van de hervorming op de bestaande participaties van de private aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen wordt geminimaliseerd, zonder dat de rationaliserings- en democratiseringsdoelstellingen van de hervorming worden gehypothekerd. Met betrekking tot de in het betreden artikel 206, eerste lid, 3^o, vervatte beperking van het stemrecht, wijst zij er op dat die regeling reeds bestond in de voorheen bestaande decretale regels en dat die regeling eveneens is opgenomen in de statuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De in artikel 206, eerste lid, 4^o, vervatte regel is volgens haar noodzakelijk om de regierol van de gemeenten en de OCMW's te waarborgen. De in artikel 206, eerste lid, 5^o, vervatte regel beoogt volgens haar te verhinderen dat de beleidsdoelstellingen van de decreetgever zouden worden gehypothekerd en beoogt meer bepaald te bewerkstelligen dat de regie over de woonmaatschappij effectief bij de lokale besturen ligt. Zij beklemtoont daarbij dat het gemene vennootschapsrecht geenszins belet dat het recht om bestuurders voor te dragen zou worden voorbehouden aan aandeelhouders met een bepaalde hoedanigheid.

A.22.6. De Vlaamse Regering betwist de stelling van de verzoekende partijen dat de aandeelhouders zouden moeten worden gecompenseerd omdat hen attributen van het eigendomsrecht zouden worden afgenomen. Zij meent dat de bestreden bepalingen niet voorzien in een ontzetting uit het eigendomsrecht en hoogstens een regulering van dat recht bevatten, omdat de aandeelhouders niet worden verplicht om de vennootschap als woonmaatschappij te laten erkennen. Bij de toets aan het eigendomsrecht dient volgens haar daarom te worden nagegaan of de bestreden bepalingen een billijk evenwicht tot stand brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en van de bescherming van het recht op eigendom. Zij meent dat bij de beoordeling van dat evenwicht rekening moet worden gehouden met de algehele regeling en meer bepaald met alle mogelijkheden die worden geboden aan de aandeelhouders. Zij beklemtoont nog dat wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij wordt omgevormd tot een woonmaatschappij en de aandeelhouders beslissen om aandeelhouder te blijven, zij dit doen met volle kennis van hun rechten in het nieuwe erkenningskader.

A.22.7. Indien het Hof van oordeel zou zijn dat het tweede middel in de zaak nr. 7750, in zoverre het is afgeleid uit de schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, ontvankelijk zou zijn, meent de Vlaamse Regering dat enkel kan worden aangenomen dat de verzoekende partijen aanvoeren dat een eventuele schending van een grondrecht automatisch ook zou leiden tot een schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. Daar er te dezen geen schending voorligt van het eigendomsrecht, is dat beginsel volgens haar evenmin geschonden.

Wat betreft het aandeelhouderschap van de sociale huurders

A.23. Het eerste middel in de zaak nr. 7674 is gericht tegen de artikelen 83 en 208 van het decreet van 9 juli 2021 en is afgeleid uit de schending van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet, artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel 22 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten, doordat de bestreden bepalingen de sociale huurders ontzetten uit het aandeelhouderschap van de sociale huisvestingsmaatschappijen, met inperking van de rechten die ze kunnen laten gelden ten aanzien van de vennootschap.

Het eerste middel in de zaak nr. 7675 is identiek aan het eerste middel in de zaak nr. 7674, zij het dat het eveneens is afgeleid uit de schending van het recht op eigendom, zoals gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet en door artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

A.24.1. De verzoekende partijen zetten uiteen dat artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een artikel 4.39/2 invoegt, naar luid waarvan 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. Zij vervolgen dat artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021 bepaalt dat als een sociale huisvestingsmaatschappij heeft toegelaten dat sociale huurders inschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg, de betrokken aandeelhouders op de datum van de inwerkingtreding van het decreet geacht worden van rechtswege uit te treden met die aandelen, waarbij het scheidingsaandeel waarop de sociale huurder recht heeft van rechtswege wordt omgeboekt tot een huurwaarborg.

A.24.2. De verzoekende partijen menen dat de bestreden bepalingen de vrijheid van vereniging schenden, doordat zij een privaat aandeelhouderschap in de woonmaatschappijen uitsluiten en in het bijzonder doordat zij de sociale huurders verhinderen om aandeelhouder te zijn. Uit de parlementaire voorbereiding leiden zij af dat de decreetgever met het publieke aandeelhouderschap heeft beoogd om het beleid en de strategie van de woonmaatschappijen beter af te stemmen op het beleid en de strategie van de lokale besturen. Zij menen evenwel dat de genomen maatregelen niet pertinent en niet evenredig zijn ten aanzien van die doelstelling. Zij menen dat die afstemming reeds wordt gewaarborgd, onder meer door het lokaal woonoverleg, dat plaatsvindt in de stedelijke Woonraad. Zij menen ook dat de decreetgever het pertinente karakter van de maatregelen niet op een coherente wijze heeft gemotiveerd, daar hij heeft voorzien in een minder verregaande maatregel voor de private aandeelhouders die geen sociale huurder zijn dan voor de private aandeelhouders die dat wel zijn.

A.25.1. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7675 menen dat de bestreden bepalingen ook in strijd zijn met het recht op eigendom. De verplichting om aandelen over te dragen onder voorwaarden die de aandeelhouders niet zelf kunnen bepalen, kan volgens hen worden beschouwd als een eigendomsberoving in de zin van artikel 16 van de Grondwet en van artikel 1, eerste lid, tweede zin, van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

A.25.2. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7675 doen gelden dat de bestreden maatregelen niet gepaard gaan met een billijke schadeloosstelling. Zij wijzen erop dat de huurders-aandeelhouders, volgens het bestreden artikel 208, recht hebben op een scheidingsaandeel dat niet moet worden uitbetaald, maar van rechtswege omgeboekt wordt tot een huurwaarborg. Uit de artikelen 105 en 205, § 4, van het decreet van 9 juli 2021 leiden zij af dat het scheidingsaandeel de nominale waarde van de werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, bedraagt. Zij menen dat het scheidingsaandeel aldus geen integraal herstel inhoudt van het geleden nadeel en geen billijke schadeloosstelling vormt. Zij verwijzen daarbij naar een advies van de Raad van State van 5 december 2016. Zij zijn bovendien van oordeel dat het toekennen van een scheidingsaandeel louter een financiële compensatie inhoudt, maar geen compensatie voor het verlies van het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering van de vennootschap.

A.26. Het tweede middel in de zaak nr. 7675 is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021 een verschil in behandeling, dat niet redelijk is verantwoord, in het leven roept tussen private aandeelhouders, naargelang zij al dan niet sociale huurder zijn.

A.27. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7675 zetten uiteen dat voor de private aandeelhouders die geen huurder zijn, niet is voorzien in een maatregel zoals vervat in artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021, maar in een beperking van hun zeggenschap in de vennootschap. Zij zijn van oordeel dat het verschil in behandeling tussen de private aandeelhouders die geen huurder zijn en de private aandeelhouders die dat wel zijn, niet redelijk is verantwoord. Zij menen allereerst dat het verschil in behandeling niet op een objectief criterium berust, daar de decreetgever op geen enkele wijze heeft verduidelijkt waarom de private aandeelhouders die sociale huurder zijn niet langer aandeelhouder mogen zijn van een sociale huisvestingsmaatschappij, terwijl andere private aandeelhouders wel aandeelhouder mogen blijven. Zij menen daarnaast dat het verschil in behandeling niet pertinent en evenredig is ten aanzien van de nagestreefde doelstelling betreffende het afstemmen van het beleid en de strategie van de woonmaatschappijen op het beleid en de strategie van de lokale besturen. Zij beargumenteren hun standpunt op een gelijksoortige wijze als bij het eerste middel in de zaken nrs. 7674 en 7675.

A.28.1. De Vlaamse Regering is van oordeel dat het eerste middel in de zaak nr. 7674 en het eerste middel in de zaak nr. 7675 niet ontvankelijk zijn, in zoverre ze zijn gericht tegen artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021, daar de verzoekende partijen geen grieven tegen die bepaling ontwikkelen en evenmin uiteenzetten in welke zin die bepaling de aangevoerde referentienormen zou schenden. Bovendien is de bij dat artikel in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ingevoerde bepaling volgens haar enkel van toepassing op nieuwe woonmaatschappijen die geen voortzetting zijn van bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen. Wat artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021 betreft, meent de Vlaamse Regering dat de verzoekende partijen enkel grieven ontwikkelen tegen het eerste lid van die bepaling. De middelen zijn aldus volgens haar enkel ontvankelijk in zoverre ze zijn gericht tegen artikel 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021.

A.28.2. De verzoekende partijen in de zaken nrs. 7674 en 7675 betwisten dat zij in hun verzoekschriften geen grieven zouden hebben aangevoerd tegen artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021.

A.29.1. Uit de rechtspraak van het Hof leidt de Vlaamse Regering af dat de vrijheid van vereniging de overheid niet verbiedt om verenigingen die deelnemen aan de verwezenlijking van een opdracht van algemeen belang en die overheidssubsidies ontvangen, te onderwerpen aan werkings- en toezichtsmodaliteiten die verantwoord zijn wegens hun bijzondere verhouding met de uitoefening van de opdrachten van openbare dienst.

A.29.2. Uit de parlementaire voorbereiding leidt de Vlaamse Regering af dat de decreetgever met artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021 een einde heeft willen maken aan de onwettige praktijk van bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen om sociale huurders te laten inschrijven op aandelen ter vervanging van het betalen van een huurwaarborg. Zij verwijst daarbij naar artikel 6.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en naar artikel 6.61, § 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 « tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 » en meent dat uit die artikelen blijkt dat het betalen van een huurwaarborg in de context van de sociale huisvesting decretaal is verplicht. Zij doet gelden dat het niet is toegelaten de verplichting om een huurwaarborg te betalen, te vervangen door het inschrijven op aandelen van een sociale huisvestingsmaatschappij, ook niet wanneer die aandelen vervolgens in pand worden gegeven. Wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij de sociale huurders verplicht om aandelen te kopen van de vennootschap, is de praktijk volgens de Vlaamse Regering niet alleen in strijd met de decretale voorschriften betreffende de huurwaarborg, maar ook met die betreffende de voorwaarden waaraan kandidaat-huurders moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

A.29.3. De Vlaamse Regering is van oordeel dat het door de decreetgever nagestreefde doel wettig is en dat de verzoekende partijen ten onrechte ervan uitgaan dat het nagestreefde doel betrekking heeft op het publieke aandeelhouderschap van de toekomstige woonmaatschappijen. Zij meent ook dat de bestreden bepaling pertinent en evenredig is ten aanzien van het doel een einde te maken aan een onwettige praktijk.

A.30. Wat de aangevoerde schending van het eigendomsrecht betreft, zet de Vlaamse Regering uiteen dat de bestreden bepaling in essentie voorziet in een uittreding van rechtswege van een bijzondere categorie van aandeelhouders uit een vennootschap, tegen betaling van een decretaal vastgelegd scheidingsaandeel. Zij vervolgt dat de vastgestelde vergoedingsregeling de regels van het gemene vennootschapsrecht volgt en is van oordeel dat daardoor is voorzien in een integrale vergoeding van de betrokken aandeelhouders. Zij meent dat er ter zake geen onderscheid moet worden gemaakt tussen het eigendomsrecht van aandeelhouders die vrijwillig uit de vennootschap stappen en dat van aandeelhouders die dat niet vrijwillig doen. Zij wijst ten slotte nog op artikel 208, tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021, dat volgens haar voorziet in een bijkomende compensatie voor de desbetreffende aandeelhouders.

A.31. Indien het Hof van oordeel zou zijn dat het eerste middel in de zaak nr. 7674 ontvankelijk is in zoverre het is gericht tegen artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021, meent zij dat het middel evenmin gegrond is. Zij beargumenteert haar standpunt op een gelijksoortige wijze als de verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 bij het tweede onderdeel van hun eerste middel.

A.32.1. Wat het tweede middel in de zaak nr. 7675 betreft, is de Vlaamse Regering in hoofdorde van oordeel dat de door de verzoekende partijen vermelde categorieën van personen niet vergelijkbaar zijn. De decreetgever heeft volgens haar precies uit bezorgdheid voor de rechten van de bestaande private aandeelhouders in artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021 een overgangsregeling uitgewerkt die niet in de tijd is beperkt en die het mogelijk maakt dat die aandeelhouders aandeelhouder blijven van een woonmaatschappij. Zij beklemtoont dat artikel 206 daarbij geen onderscheid maakt tussen private aandeelhouders, naargelang zij al dan niet sociale huurder zijn. Het bestreden artikel 208 maakt volgens haar een einde aan een bestaande onwettige toestand bij bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen, maar houdt als dusdanig geen verband met de vorming van de woonmaatschappijen.

Die bepaling beoogt volgens haar enkel de sociale huurders die hebben ingeschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg. Zij beklemtoont dat de sociale huurders die een huurwaarborg hebben gestort niet onder het bestreden artikel 208 vallen en dat de sociale huurders die meer aandelen zouden aanhouden dan de waarde van de huurwaarborg enkel onder die bepaling vallen voor de aandelen die gelden ter vervanging van de huurwaarborg.

B.32.2. In zoverre het Hof van oordeel zou zijn dat de betrokken categorieën van personen wel degelijk vergelijkbaar zouden zijn, is de Vlaamse Regering van oordeel dat het verschil in behandeling objectief en redelijk is verantwoord. Dat verschil in behandeling berust volgens haar op een objectief criterium, namelijk het al dan niet in het bezit zijn van aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg, en streeft een wettig doel na, meer bepaald het wegwerken van een onregelmatige situatie. De bestreden maatregel is volgens haar eveneens pertinent en evenredig ten aanzien van dat doel. Zij wijst nog op artikel 208, tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021, dat een compenserende regeling invoert voor de betrokken aandeelhouders.

Wat betreft de ontbinding van rechtswege van een vennootschap en de vergoeding van de aandeelhouders

A.33. Het derde middel in de zaak nr. 7674 en het derde middel in de zaak nr. 7675 zijn gericht tegen de artikelen 74, 124 en 205 van het decreet van 9 juli 2021 en zijn afgeleid uit de schending van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet, artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel 22 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten, doordat de bestreden bepalingen voorzien in een ontbinding van rechtswege van een sociale huisvestingsmaatschappij wanneer zij niet als woonmaatschappij wordt erkend op een welbepaalde datum en in een ontbinding van rechtswege van een woonmaatschappij wanneer haar erkenning wordt ingetrokken. Het eerste middel in de zaak nr. 7771 en het derde middel in de zaak nr. 7773 zijn inhoudelijk identiek aan de voormelde middelen, zij het dat zij uitsluitend zijn gericht tegen de artikelen 124 en 205 van het decreet van 9 juli 2021. Het eerste onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7695 is eveneens identiek aan de voormelde middelen, zij het dat het is gericht tegen de artikelen 104 en 205 van het decreet van 9 juli 2021.

Het derde en het vierde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 zijn gericht tegen de artikelen 105, 124 en 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021 en betreffen eveneens – gedeeltelijk - de ontbinding van rechtswege van een sociale huisvestingsmaatschappij. Het desbetreffende middel is afgeleid uit de schending van de vrijheid van ondernemen, zoals gewaarborgd door de artikelen II.3 en II.4 van het Wetboek van economisch recht, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet en artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, zoals gewaarborgd door de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, en van het eigendomsrecht, zoals gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet.

A.34.1. De verzoekende partijen zetten uiteen dat sociale huisvestingsmaatschappijen die op 31 december 2022 niet erkend en evenmin tijdelijk erkend zijn als woonmaatschappij, volgens artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021, van rechtswege hun erkenning verliezen vanaf 1 januari 2023 en dat de tijdelijk erkende woonmaatschappijen die op 30 juni 2023 niet erkend zijn eveneens van rechtswege hun tijdelijke erkenning verliezen. Zij wijzen erop dat de artikelen 74 en 124 van het decreet de erkenning als woonmaatschappij, de intrekking van de erkenning en de gevolgen ervan regelen.

A.34.2. De verzoekende partijen menen dat de bestreden maatregelen de vrijheid van vereniging schenden, doordat zij niet pertinent en niet evenredig zijn ten aanzien van de nagestreefde doelstellingen met betrekking tot de rationalisering van de sociale woonsector en het recht op een behoorlijke huisvesting. Zij zijn van oordeel dat minder verregaande maatregelen mogelijk zijn om de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen te bereiken. Met verwijzing naar een advies van de Raad van State van 26 maart 1997, doen zij gelden dat erkennings- en subsidiëeringsvoorwaarden niet erop mogen neerkomen dat regels worden vastgesteld die op ingrijpende wijze het bestaan, de organisatie en de werking van de betrokken rechtspersonen raken of die op een algemene wijze een administratief toezicht op die rechtspersonen organiseren. Een maatregel die erop neerkomt dat de intrekking van de erkenning van rechtswege de ontbinding van de sociale huisvestingsmaatschappij met zich meebrengt, kan volgens hen niet worden ingepast in een erkennings- en subsidiëeringsregeling en is niet bestaanbaar met de vrijheid van vereniging. Met verwijzing naar een advies van de Raad van State van 5 december 2016, doen zij gelden dat een gedwongen fusie als sanctie voor het niet voldoen aan een erkenningsvoorwaarde niet evenredig is met de nagestreefde doelstelling betreffende een efficiënter sociaal woonbeleid. Zij merken op dat bij de beoordeling van de bestreden bepalingen rekening moet worden gehouden met de nieuwe context die het decreet van 9 juli 2021 heeft gecreëerd. Zij menen dat de onevenredigheid van de genomen maatregel ook volgt uit het feit dat de termijn

tussen de bekendmaking van de bestreden bepalingen en het ontbinden van een vennootschap onredelijk kort is. Zij doen gelden dat de periode waarover de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren beschikken om te komen tot een samenvoeging tot één woonactor bijzonder kort is, gelet op de complexiteit van een dergelijke taak.

A.34.3. De kritiek van de verzoekende partijen in de zaak nr. 7695 is ook gericht tegen artikel 104 van het decreet van 9 juli 2021. Zij bekritisieren dat een bestaande woonactor krachtens de bestreden bepalingen slechts als woonmaatschappij erkend kan worden wanneer deze ten minste 1 000 sociale huurwoningen in beheer heeft en dat, indien de woonactor niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet tegen 31 december 2022, deze van rechtswege ontbonden wordt.

A.35.1. Het derde middel in de zaak nr. 7695 is afgeleid uit de schending, door artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021, van artikel 16 van de Grondwet en van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, doordat de bestreden norm bepaalt dat de aandeelhouders na de ontbinding van rechtswege van de sociale huisvestingsmaatschappij maximaal de nominale waarde van hun werkelijk gestorte inbreng ontvangen. Een dergelijke uitbetaling aan de aandeelhouders van maximaal de nominale waarde van hun aandelen, zou volgens de verzoekende partijen onmogelijk als een billijke vergoedingsregeling kunnen worden beschouwd, vermits wordt voorbijgegaan aan de reële waarde van de aandelen. Zij beargumenteren hun standpunt op een gelijksoortige wijze als de verzoekende partijen in de zaak nr. 7675 bij hun eerste middel.

A.35.2. In het derde en vierde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750, leveren de verzoekende partijen een kritiek die gelijksoortig is aan die welke is vervat in het derde middel in de zaak nr. 7695, zij het dat hun kritiek ook is gericht tegen de artikelen 105 en 124 van het decreet van 9 juli 2021. De omstandigheid dat de aandeelhouders bij de ontbinding, na de aanzuivering van het passief van de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij, maximaal de nominale waarde van hun werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij ontvangen en dat het vermogen dat daarna overblijft overgaat op één of meer door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappijen, is volgens de verzoekende partijen in de zaak nr. 7750 een vorm van eigendomsberoving die artikel 16 van de Grondwet schendt, daar dat artikel een integrale vergoeding vereist.

A.36. De Vlaamse Regering is van oordeel dat de tegen artikel 205 van het decreet van 9 juli 2021 aangevoerde middelen slechts ontvankelijk zijn in zoverre zij paragraaf 5 van dat artikel betreffen, daar tegen de andere onderdelen van dat artikel geen grieven worden ontwikkeld. Uit de verzoekschriften in de zaken nrs. 7674 en 7675 kan volgens haar bovendien niet worden afgeleid dat de verzoekende partijen grieven aanvoeren tegen de artikelen 74 en 124 van het decreet van 9 juli 2021.

Wat het derde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 betreft, meent zij dat dit onderdeel slechts ontvankelijk is in zoverre het is gericht tegen artikel 4.53, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 124, en tegen artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021. Zij is van oordeel dat de verzoekende partijen tegen de overige onderdelen van die artikelen geen grieven aanvoeren.

A.37.1. Ten gronde merkt de Vlaamse Regering allereerst op dat de sanctie van de intrekking van de erkenning en het daaraan verbonden gevolg van de ontbinding van rechtswege niet nieuw is. Zij zet uiteen dat het decreet van 15 juli 1997 « houdende de Vlaamse Wooncode » reeds voorzag in de voormelde sanctie en dat die sanctie bij latere wijzigingen van de regelgeving werd behouden. Zij wijst erop dat de verzoekende partijen de betrokken bepalingen niet hebben bestreden bij het Hof en dat de inhoud ervan ook is opgenomen in de statuten van sommige verzoekende partijen. Zij meent dat de aangevoerde onzekerheid over het voortbestaan van de vennootschap aldus deel uitmaakt van het wezen van die vennootschappen.

A.37.2. De Vlaamse Regering doet vervolgens gelden dat het advies van de Raad van State van 26 maart 1997, waar de verzoekende partijen naar verwijzen, onvoldoende rekening houdt met de bijzondere situatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Met verwijzing naar het antwoord van de toenmalig bevoegde minister op het voormelde advies, doet zij gelden dat het erg moeilijk is om subsidies voor de bouw van sociale woningen terug te vorderen omdat de woningen ofwel inmiddels zijn verkocht ofwel zouden moeten worden verkocht. De Vlaamse Regering merkt op dat de Raad van State in latere adviezen geen bezwaren meer heeft geuit tegen de bestreden sanctie en in een advies van 5 december 2016 zelfs heeft verwezen naar die sanctie. Het advies van 16 december 2008, dat betrekking heeft op de organisatie en financiering van het wetenschaps- en innovatiebeleid, kan volgens haar niet zomaar worden doorgetrokken naar de bijzondere situatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen. Zij verwijst ook nog naar rechtspraak van het Hof waaruit zij afleidt dat het Hof reeds rekening heeft gehouden met de voormelde sanctie.

A.37.3. De Vlaamse Regering is van oordeel dat de bestreden maatregel de vrijheid van vereniging niet schendt. Zij meent dat de maatregel van ontbinding van rechtswege van de vennootschap noodzakelijk is om de continuïteit van de bestemming als sociaal woonpatrimonium van het vastgoed van de desbetreffende vennootschap te waarborgen en om te voorzien in een vorm van patrimoniumbescherming van het gesubsidieerde vastgoed. Zij beklemtoont dat de ontbinding van rechtswege en de daaropvolgende vereffening van de vennootschap noodzakelijk zijn teneinde toe te laten dat het door de overheid gesubsidieerde sociale woonpatrimonium verder kan worden ingezet voor het gewestelijke sociale huisvestingsbeleid. Zij wijst erop dat de sociale huisvestingsmaatschappij waarvan de erkenning wordt ingetrokken haar maatschappelijk doel niet meer kan verwezenlijken.

A.37.4. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de onevenredigheid van de genomen maatregel ook volgt uit het feit dat de termijn tussen de bekendmaking van de bestreden bepalingen en het ontbinden van een vennootschap onredelijk kort is, is de Vlaamse Regering van oordeel dat die grief geen verband houdt met de door de verzoekende partijen aangevoerde schending van de vrijheid van vereniging. Daarnaast meent zij dat de voormelde termijn niet onevenredig kort is, daar hij meer dan één jaar bedraagt. Zij wijst bovendien nog erop dat de decreetgever ook nog heeft voorzien in de mogelijkheid om, zo nodig, een tijdelijke erkenning aan te vragen.

Met betrekking tot het eerste onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7695, doet de Vlaamse Regering nog gelden dat aan de erkenningsvoorwaarde betreffende het in beheer hebben van ten minste 1 000 sociale huurwoningen pas dient te zijn voldaan op 1 januari 2024. Zij wijst bovendien erop dat die erkenningsvoorwaarde niet nieuw is.

A.38. Wat betreft de regeling van de vergoeding van de aandeelhouders bij ontbinding van de vennootschap (derde middel in de zaak nr. 7695 en derde en vierde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750), beargumenteert de Vlaamse Regering haar standpunt op een gelijksoortige wijze als bij het eerste middel in de zaak nr. 7675.

Wat betreft het principe van één woonmaatschappij per werkingsgebied

A.39. In het eerste onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750, dat gericht is tegen de artikelen 74, 76 en 77 van het decreet van 9 juli 2021, bekritisieren de verzoekende partijen het principe van één erkende woonactor per werkingsgebied. Het eerste middel in de zaak nr. 7750 is afgeleid uit de schending van de vrijheid van ondernemen, zoals gewaarborgd door de artikelen II.3 en II.4 van het Wetboek van economisch recht, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet en artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, zoals gewaarborgd door de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, en van het eigendomsrecht, zoals gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet.

A.40. De verzoekende partijen zetten uiteen dat de bestreden bepalingen, doordat zij met zich meebrengen dat woonactoren die thans actief zijn in een bepaald werkingsgebied verplicht zijn om te fusioneren of te splitsen willen zij hun activiteit als erkende woonactor in dat gebied kunnen voortzetten, in strijd zijn met de vrijheid van ondernemen en met de vrijheid van vereniging. De decreetgever kan volgens hen weliswaar voorzien in werkings- en toezichtsmodaliteiten voor vennootschappen die overheidssubsidies ontvangen, maar die regels mogen niet erop neerkomen dat op ingrijpende wijze aan het bestaan, de organisatie en de werking van de betrokken rechtspersonen wordt geraakt. Zij beklemtonen dat het te dezen niet gaat om publiekrechtelijke rechtspersonen, maar om vennootschappen, en dat de sociale huisvestingsmaatschappijen die niet wensen mee te stappen in het verhaal van splitsing en fusie, hun erkenning zullen verliezen en daarmee ook hun recht om verder te bestaan.

A.41.1. De Vlaamse Regering meent dat het eerste onderdeel van het middel enkel ontvankelijk is in zoverre het is gericht tegen de artikelen 4.37, tweede zin, en 4.38, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij de bestreden artikelen 76 en 77, daar de verzoekende partijen enkel tegen die bepalingen grieven aanvoeren.

A.41.2. De verzoekende partijen antwoorden dat zij de verplichte omvorming van woonactoren naar woonmaatschappijen en de beperking van één woonmaatschappij per werkingsgebied betwisten en dat de verschillende onderdelen van de bestreden artikelen onderling met elkaar samenhangen.

A.42.1. Ten gronde is de Vlaamse Regering van oordeel dat de bestreden bepalingen de vrijheid van vereniging en de vrijheid van ondernemen niet schenden. Zij doet gelden dat de sociale huisvestingsmaatschappijen de

bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse woonbeleid zijn en dat zij belast zijn met de uitoefening van een openbare dienst. Zij meent, met verwijzing naar rechtspraak van het Hof, dat het aan de bevoegde overheid staat de meest geschikte weg te kiezen teneinde de opdrachten van openbare dienst te verwezenlijken waarmee ze is belast. Zij meent dat de decreetgever dan ook ten aanzien van de sociale huisvestingsmaatschappijen een kader kan bieden voor hun werking, en de nodige maatregelen mag nemen opdat zij een beleid voeren dat strookt met dat Vlaamse woonbeleid. De decreetgever kan dit volgens haar realiseren door middel van erkennings- en subsidiëeringsvoorwaarden, die kunnen veranderen naar gelang van de wisselende eisen van het algemeen belang. Zij verwijst naar de parlementaire voorbereiding van het bestreden decreet en wijst erop dat de noodzaak om de erkenningsvoorwaarden te wijzigen door de decreetgever uitvoerig werd gemotiveerd. De bestaande huisvestingsmaatschappijen hebben volgens haar de vrijheid om zich te reorganiseren, zodat zij voldoen aan de nieuwe erkenningsvoorwaarden, of om te beslissen tot de ontbinding van de vennootschap over te gaan overeenkomstig hun eigen statuten. De aandeelhouders worden volgens haar bovendien op geen enkele manier verhinderd om een nieuwe rechtspersoon op te richten die patrimonium kan verwerven en sociaal kan verhuren.

A.42.2. De Vlaamse Regering meent dat het advies van de Raad van State waar de verzoekende partijen naar verwijzen en dat betrekking had op de inrichting van het Fonds voor Wetenschappelijk Onderzoek, niet van overeenkomstige toepassing kan worden verklaard op de sociale huisvestingsmaatschappijen. Zij verwijst naar het arrest van het Hof nr. 19/2022 van 3 februari 2022 en leidt eruit af dat het voortbestaan van een sociale huisvestingsmaatschappij steeds afhankelijk is van het behoud van de door de overheid verleende erkenning, zodat de erkenningsregels per definitie raken aan het voortbestaan van sociale huisvestingsmaatschappijen. Zij merkt op dat uit de statuten van de eerste en de tweede verzoekende partij blijkt dat de desbetreffende vennootschappen kunnen worden ontbonden als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie en als gevolg van de intrekking van de erkenning.

A.42.3. De Vlaamse Regering meent dat de decreetgever geen uitspraak doet over de wijze waarop de sociale huisvestingsmaatschappijen zich moeten conformeren aan de erkenningsvoorwaarden en dat het aan de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf staat om dit in onderling overleg te organiseren. Zelfs indien er sprake zou zijn van een door de overheid opgelegde fusie of splitsing, vormt dit volgens haar niet noodzakelijk een schending van de vrijheid van vereniging. Zij verwijst daarbij naar het arrest van het Hof nr. 1/97 van 16 januari 1997.

Wat betreft de aanstelling van een mandataris ad hoc

A.43. Het vijfde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 is gericht tegen artikel 122 van het decreet van 9 juli 2021, dat in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een regel invoegt naar luid waarvan de Vlaamse Regering, als sanctie, een mandataris *ad hoc* kan aanstellen 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. Het eerste middel in de zaak nr. 7750 is afgeleid uit de schending van de vrijheid van ondernemen, zoals gewaarborgd door de artikelen II.3 en II.4 van het Wetboek van economisch recht, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet en artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, zoals gewaarborgd door de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, en van het eigendomsrecht, zoals gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet.

A.44. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de bestreden bepaling de vrijheid van ondernemen en de vrijheid van vereniging schendt. Uit het gebruik van het woord « sanctie » leiden zij af dat de decreetgever de bedoeling heeft gehad om te voorzien in een straf. Zij menen dat zelfs wanneer de decreetgever de goede dienstverlening zou hebben willen verzekeren, er minder verregaande maatregelen denkbaar zijn. Zij verwijzen naar adviezen van de Raad van State, waaruit zij afleiden dat het aanstellen van een mandataris *ad hoc* sterk ingrijpt in het bestuur van een vennootschap, doordat die maatregel neerkomt op een indeplaatsstelling. Zij menen dat de maatregel aanleunt bij het hiërarchisch gezag en dat de vrijheid van vereniging en de vrijheid van ondernemen grenzen stellen aan het toezicht dat een overheid kan uitoefenen ten aanzien van privaatrechtelijke rechtspersonen.

A.45.1. De Vlaamse Regering meent dat het vijfde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 enkel ontvankelijk zou kunnen zijn in zoverre het is gericht tegen artikel 4.51, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 122 van het decreet van 9 juli 2021, daar de verzoekende partijen enkel tegen dat onderdeel van het artikel grieven aanvoeren. Zij is bovendien van oordeel dat de eerste en de tweede verzoekende partij niet uitleggen op welke wijze zij zouden kunnen worden geraakt door de in artikel 4.51, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervatte regel. Zij meent dat de overige verzoekende partijen evenmin uitleggen op welke

wijze de aanstelling van een mandataris *ad hoc* zou raken aan hun vrijheid van vereniging, gelet op het feit dat die maatregel geen invloed heeft op hun mogelijkheid of bevoegdheid om hun aandelen te vervreemden dan wel om uit te treden uit de vennootschap. Zij leggen volgens haar evenmin uit hoe zij zouden worden geraakt in hun vrijheid van ondernemen.

A.45.2. De verzoekende partijen antwoorden dat de eerste en de tweede verzoekende partij, die sociale huisvestingsmaatschappijen zijn, zich, om hun voortbestaan te waarborgen, zullen moeten omvormen naar een woonmaatschappij, waarop de bestreden bepaling van toepassing zal zijn. Zij wijzen erop dat ook de verzoekende private aandeelhouders dan de gevolgen van de bestreden bepaling zullen ondergaan.

A.46. Ten gronde merkt de Vlaamse Regering op dat de erkennings- en subsidiëringsvoorwaarden voor de Vlaamse overheid het instrument vormen om het sociale woonbeleid in lijn te brengen met de wisselende eisen van het algemeen belang. Zij meent dat de eigenheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen wel degelijk rechtvaardigt dat de erkenningsvoorwaarden raken aan het bestaan, de organisatie en de werking van die rechtspersonen en dat het Hof dat reeds heeft erkend. Voor zover er al sprake zou zijn van een inmenging in de vrijheid van vereniging of in de vrijheid van ondernemen, dient te worden vastgesteld dat de bekritiseerde maatregel bij decreet is ingevoerd, een wettig doel nastreeft en proportioneel is. Zij beklemtoont dat de bestreden maatregel niet de aard van een straf heeft, daar zij niet tot doel of tot gevolg heeft dat de schuld van de betrokken entiteit wordt vastgesteld. De maatregel heeft volgens haar tot doel de sector te beschermen tegen wanbeheer, misbruik en fraude. Zij meent dat uit het arrest nr. 9/2020 van 16 januari 2020 blijkt dat het Hof reeds heeft geoordeeld dat de mogelijkheid om een mandataris *ad hoc* aan te stellen in een privaatrechtelijke vennootschap die rechtstreeks of onrechtstreeks worden gefinancierd en gecontroleerd door de overheid, gerechtvaardigd is. Zij wijst ten slotte erop dat de aanstelling van een mandataris *ad hoc* zonder voorafgaand optreden van de rechter een maatregel is die ook in andere regelgeving is opgenomen, onder meer voor krediet- en verzekeringsinstellingen.

Wat betreft de overdracht van goederen aan een erkende woonmaatschappij

A.47. Het derde middel in de zaak nr. 7750 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 77 en 209 van het decreet van 9 juli 2021, van de grondwettelijke waarborgen die gelden in geval van eigendomsberoving, geboden door artikel 16 van de Grondwet (in hoofdorde) en door het rechtszekerheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijke regelgeving (in ondergeschikte orde), doordat de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en de woonmaatschappijen die in een bepaald werkingsgebied onroerende goederen hebben, maar niet erkend zijn als woonmaatschappij voor dat gebied, verplicht worden die goederen over te dragen aan de voor dat gebied erkende woonmaatschappij, zonder dat zij daarbij de garantie krijgen van een integrale vergoeding.

A.48.1. De verzoekende partijen zetten uiteen dat het bestreden decreet voorziet in het principe dat een woonmaatschappij enkel actief mag zijn in het werkingsgebied waarvoor zij erkend is en in het licht daarvan bepalingen invoert volgens welke de woonmaatschappij alle rechten verwerft van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting. Die bepalingen brengen volgens hen ook verplichtingen met zich mee om rechten op onroerende goederen af te staan. Zij wijzen erop dat de vergoeding die moet worden betaald door de woonmaatschappij die optreedt als overnemer van de rechten op een onroerend goed wordt geregeld in artikel 4.38, § 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 77, zij het dat die bepaling slechts van toepassing is indien de overdracht niet kan plaatsvinden in aandelen en indien de partijen het niet eens geraken over de prijs voor de overdracht van de rechten. Volgens dat artikel 4.38, § 7, bedraagt de prijs de venale waarde van de rechten, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen, waarop de leningen en subsidies die op geen enkel wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed in mindering worden gebracht.

A.48.2. De kritiek van de verzoekende partijen is gericht tegen de in artikel 4.38, § 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervatte woorden «rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen». Zij menen dat het Hof bij zijn arrest nr. 33/2007 van 7 maart 2007 niet heeft geoordeeld dat de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen, indien zij optreden als eigenaars, zouden verantwoorden dat de venale waarde van het goed op een andere wijze zou worden berekend dan het geval zou zijn indien een particulier of een andere onderneming van zijn eigendom zou worden beroofd. De verzoekende partijen doen gelden dat het niet zo is dat goederen die aan sociale woonactoren toebehoren niet zouden kunnen worden verkocht op de particuliere markt. De verzoekende partijen menen dat door aan te geven dat de venale waarde van het goed eventueel zou kunnen worden gecorrigeerd door de bijzondere kenmerken van de woonmaatschappijen, artikel 16 van de Grondwet wordt geschonden.

A.48.3. In ondergeschikte orde en in zoverre het Hof van oordeel zou zijn dat de bestreden bepalingen artikel 16 van de Grondwet niet schenden, voeren de verzoekende partijen aan dat die bepalingen in strijd zijn met het rechtszekerheidsbeginsel en met de beginselen van behoorlijke regelgeving, doordat de decreetgever heeft nagelaten te verduidelijken wat moet worden verstaan onder de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen.

A.49.1. De Vlaamse Regering meent dat het middel enkel ontvankelijk is, in zoverre het is gericht tegen de in artikel 4.38, § 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 77, vervatte woorden « rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen » en tegen artikel 209, § 3, derde lid, van het decreet van 9 juli 2021. Zij meent dat de verzoekende partijen geen grieven aanvoeren tegen de overige onderdelen van de desbetreffende artikelen. Zij meent bovendien dat het tweede onderdeel van het middel niet ontvankelijk is omdat het Hof niet bevoegd is om decretale bepalingen rechtstreeks te toetsen aan algemene rechtsbeginselen. Uit de formulering van dat onderdeel blijkt volgens haar duidelijk dat de schending van het rechtszekerheidsbeginsel apart van de schending van het eigendomsrecht wordt aangevoerd.

A.49.2. De verzoekende partijen antwoorden dat het tweede onderdeel van het middel deel uitmaakt van dat middel, waarin de schending van artikel 16 van de Grondwet centraal staat. Zij wijzen erop dat het tweede onderdeel betrekking heeft op de onvoldoende rechtszekere basis van het recht op vergoeding, dat één van de voorwaarden voor onteigening in de zin van artikel 16 van de Grondwet vormt.

A.50.1. Ten gronde leidt de Vlaamse Regering uit de rechtspraak van het Hof af dat een vergoeding gelijk aan de venale waarde van een onroerend goed kan worden beschouwd als een billijke schadeloosstelling in de zin van artikel 16 van de Grondwet en dat bij het bepalen van de venale waarde rekening moet worden gehouden met alle elementen die deze waarde beïnvloeden, in gunstige of ongunstige zin. Uit de rechtspraak van het Hof en uit de adviespraktijk van de Raad van State volgt volgens haar bovendien dat wanneer de persoon die van zijn eigendom wordt ontzet bijzondere kenmerken vertoont, die kenmerken in aanmerking kunnen worden genomen bij de beoordeling of aan het vereiste van de billijke schadeloosstelling is voldaan. Met de toevoeging van de zin volgens welke rekening moet worden gehouden met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen heeft de decreetgever volgens haar louter willen bevestigen dat de venale waarde van de over te dragen goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die door de verwervende woonmaatschappij verder gebruikt zullen worden voor dat doel, niet dezelfde zal zijn als de venale waarde van een identiek of vergelijkbaar goed dat op de particuliere markt zou worden verhandeld. Zij meent dat bij het bepalen van de venale waarde de bestaande eigendomsbeperkingen op het goed, zoals de verplichting voor de koper om het goed voor sociale huisvesting te gebruiken, volgens haar in rekening moeten worden gebracht.

A.50.2. De Vlaamse Regering beklemtoont dat de woonactoren hun bevoegdheden en rechten over hun – gesubsidieerd - patrimonium putten uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en dat hun met publieke middelen gesubsidieerde bestaan, werking en patrimoniumverwerving een rechtstreeks gevolg is van hun erkenning door de Vlaamse Regering als sociale huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor. Zij meent dat dit niet buiten beschouwing kan worden gelaten bij het beoordelen van de vraag welke schade een bestaande sociale woonactor precies lijdt in geval van een verplichte eigendomsoverdracht. Zij wijst erop dat de woonactoren een vennootschapsrechtelijk voorwerp hebben dat niet in hoofdzaak is gericht op winstmaximalisatie of vermogensuitbouw, maar op de zorg voor een voldoende aanbod van sociale huur- en koopwoningen. Dit heeft volgens haar tot gevolg dat het patrimonium niet vrij verhandelbaar is, maar in beginsel enkel inzetbaar is voor sociale huisvesting. Zij beklemtoont dat de bestreden bepaling dient te worden gelezen in samenhang met de paragrafen 4 en 5 van artikel 4.38, die voorzien in een verplichte overgang van rechten over onroerende goederen die geschikt zijn voor sociale huisvesting. Zij wijst ook erop dat bij het decreet van 29 april 2022 « tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wat het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen en de vrijstelling van een oriënterend bodemonderzoek bij de verplichte overdracht van risicogronden door sociale woonactoren betreft » een tijdelijk moratorium werd ingesteld op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen buiten de sociale huursector. Zij meent ten slotte dat de overdrachtsregeling die het Hof heeft beoordeeld bij zijn arrest nr. 33/2007 van 7 maart 2007 wezenlijk verschilt van de bestreden overdrachtsregeling.

A.50.3. Indien het Hof van oordeel zou zijn dat het tweede onderdeel van het middel ontvankelijk is, is de Vlaamse Regering van oordeel dat de verzoekende partijen niet ernstig kunnen beweren dat zij niet op de hoogte zouden zijn van wat precies moet worden verstaan onder de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het is volgens haar duidelijk dat die bijzondere kenmerken vervat liggen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Zij wijst erop dat in de parlementaire voorbereiding uitgebreid werd ingegaan op de bedoelde

bijzondere kenmerken en dat ook het Hof, bij zijn arrest nr. 33/2007, die kenmerken heeft verduidelijkt. Dat de bestreden bepalingen niet op exhaustieve wijze bepalen wat moet worden verstaan onder de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen is volgens haar niet in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, daar de concrete invulling van die kenmerken pas aan de orde zal zijn bij het bepalen van de prijs in het kader van een individuele overdracht. Zij wijst erop dat de venale waarde *in concreto* zal worden bepaald door de commissarissen van de Vlaamse Belastingdienst die bevoegd zijn voor schattingen en dat de vastgestelde overdrachtprijs nadien in rechte kan worden bestreden.

Wat betreft de positie van de verhuurders op de private markt die geconfronteerd worden met de intrekking van de erkenning van het sociaal verhuurkantoor waarmee zij contracteren

A.51. Het tweede onderdeel van het tweede middel in de zaak nr. 7695 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 205, § 6, en 215 van het decreet van 9 juli 2021, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De bestreden bepalingen zouden, zonder redelijke verantwoording, een verschil in behandeling invoeren tussen, enerzijds, verhuurders op de private markt die geconfronteerd worden met de intrekking van de erkenning van het sociaal verhuurkantoor waarmee zij contracteren en die, zonder dat zij daartoe hun toestemming kunnen geven, moeten aanvaarden dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in de plaats treedt van het sociaal verhuurkantoor en, anderzijds, de verhuurders op de private markt die geconfronteerd worden met de ontbinding of vereffening van een woonmaatschappij waarmee zij contracteren en die wel hun toestemming kunnen geven voor de overdracht van hun contract aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

A.52. De Vlaamse Regering meent dat het tweede onderdeel van het tweede middel in de zaak nr. 7695 niet ontvankelijk is in zoverre het is gericht tegen artikel 215 van het decreet van 9 juli 2021, daar de verzoekende partijen geen grieven aanvoeren tegen dat artikel.

A.53. Ten gronde merkt de Vlaamse Regering op dat artikel 205, § 6, tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021 een materiële vergissing bevat, die zal worden rechtgezet. Zij zet uiteen dat die materiële vergissing de verwijzing, in die bepaling, naar artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreft. Zij doet daarbij gelden dat uit de parlementaire voorbereiding duidelijk blijkt dat de decreetgever de bedoeling heeft gehad om te verwijzen naar artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021. Rekening houdend met de bedoeling van de decreetgever om te verwijzen naar artikel 4.58, is de Vlaamse Regering van oordeel dat artikel 205, § 6, van het decreet van 9 juli 2021 niet in een andere behandeling voorziet dan artikel 128 van dat decreet. Zij meent dat artikel 205, § 6, van het decreet van 9 juli 2021 de artikelen 10 en 11 van de Grondwet aldus niet schendt.

Wat betreft het in rechte betwisten van het verlies van erkenning

A.54. Het tweede middel in de zaak nr. 7771 is gericht tegen de artikelen 124 en 205 van het decreet van 9 juli 2021 en is afgeleid uit de schending van het recht op toegang tot de rechter, zoals gewaarborgd door artikel 13 van de Grondwet en artikel 6, lid 1, van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in samenhang gelezen met het recht op een behoorlijk rechtsmiddel, zoals gewaarborgd door artikel 13 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

A.55. De verzoekende partij voert aan dat de bestreden bepalingen, door erin te voorzien dat een niet-erkenning als woonmaatschappij van rechtswege de ontbinding van een sociale huisvestingsmaatschappij of van een sociaal verhuurkantoor met zich meebrengt op de dag dat de beslissing van niet-erkenning wordt betekend, tot gevolg hebben dat de betrokken rechtspersonen niet in staat zijn om de niet-erkenning in rechte te betwisten. Zij zet uiteen dat een rechtspersoon die van rechtswege ontbonden is, gedurende de vereffening geacht wordt voort te bestaan voor de doeleinden van de vereffening, met name de betaling van openstaande schulden en het bepalen van de bestemming van het eventuele saldo. Daar de rechtsbekwaamheid van een rechtspersoon tijdens de vereffeningfase enkel betrekking heeft op het stellen van handelingen die verband houden met de vereffening, heeft die rechtspersoon volgens haar geen toegang meer tot de rechter om de administratieve beslissing inzake de intrekking van de erkenning zinvol te bestrijden. Ze bekritiseert het feit dat de bestreden bepalingen ter zake niet voorzien in een beroepsmogelijkheid. Zij wijst erop dat sociale huisvestingsmaatschappijen hun erkenning ook kunnen verliezen zonder administratieve beslissing van de Vlaamse Regering. Dit is volgens haar het geval wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij geen nieuwe erkenningsaanvraag indient of die te laat indient. Zelfs indien zou moeten worden aanvaard dat een beroep bij de Raad van State mogelijk zou zijn, zou dat beroep volgens haar geen effectief rechtsmiddel kunnen zijn, gelet op het feit dat slechts één woonmaatschappij per

werkingsgebied kan worden erkend. Zij meent dat die bepalingen aldus het recht op toegang tot de rechter en het recht op een behoorlijk rechtsmiddel op een onevenredige wijze beperken.

A.56.1. Wat het bestreden artikel 205 betreft, meent de Vlaamse Regering dat het middel enkel ontvankelijk zou kunnen zijn in zoverre het is gericht tegen paragraaf 5 van dat artikel. Zij is van oordeel dat de verzoekende partij geen grieven aanvoert tegen de overige onderdelen van dat artikel. Zij meent echter dat het middel ook onontvankelijk is wat paragraaf 5 van artikel 205 betreft, daar de thans bestreden maatregel van ontbinding van rechtswege evengoed het gevolg is van de toepassing van het vóór het decreet van 9 juli 2021 geldende artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en daar de beroepstermijn voor die bepaling reeds geruime tijd is verstreken.

A.56.2. De verzoekende partij in de zaak nr. 7771 betwist de excepties van de Vlaamse Regering.

A.57. Ten gronde is de Vlaamse Regering van oordeel dat uit het gebrek aan een specifieke beroepsprocedure niet kan worden afgeleid dat tegen de beslissing tot intrekking of tot weigering van een erkenning geen beroep kan worden ingesteld. Tegen die beslissing kunnen volgens haar een vordering tot schorsing, al dan niet bij uiterst dringende noodzakelijkheid, en een beroep tot nietigverklaring worden ingesteld bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak. Zij betwist de stelling van de verzoekende partij dat het instellen van een beroep niet binnen het vereffeningdoel van de vennootschap zou passen. Zij verwijst naar het arrest van de Raad van State nr. 199.790 van 21 januari 2010 en leidt eruit af dat een rechtspersoon die in vereffening is gesteld, nog steeds belang heeft bij de nietigverklaring van de eenzijdige administratieve rechtshandeling die aan de oorzaak van haar vereffening ligt. Zij wijst bovendien erop dat een beroep ook door de aandeelhouders en de bestuurders kan worden ingediend.

Wat betreft de erkenningsvoorwaarde betreffende het beschikken over een patrimonium van 1 000 sociale huurwoningen

A.58. Het tweede onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7695 is afgeleid uit de schending, door artikel 104 van het decreet van 9 juli 2021, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De erkenningsvoorwaarde die is neergelegd in de bestreden bepaling, zijnde het beschikken over een patrimonium van minstens 1 000 sociale huurwoningen, schendt volgens de verzoekende partijen het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. Woonactoren die minder dan 1 000 sociale huurwoningen in beheer hebben, worden immers verschillend behandeld dan woonactoren die 1 000 sociale huurwoningen of meer in hun patrimonium hebben. De door de decreetgever nagestreefde doelstelling, zijnde het verhogen van de efficiëntie teneinde het grondwettelijk gewaarborgde recht op huisvesting te bevorderen, is volgens de verzoekende partijen weliswaar een legitiem doel. De bestreden maatregel, waarbij een arbitrair kwantitatief criterium wordt opgelegd, is volgens hen evenwel niet pertinent en noodzakelijk om dat doel te bereiken. Uit studies zou immers blijken dat sociale huisvestingsmaatschappijen met een kleinere schaal efficiënter werken dan die met een grote schaal.

A.59. Na erop te hebben gewezen dat de bedoelde erkenningsvoorwaarde reeds bestond in de vroegere regelgeving en dat de eerste verzoekende partij in de zaak nr. 7695 tot 1 januari 2024 uitstel had verkregen om aan die voorwaarde te voldoen, doet de Vlaamse Regering gelden dat het bekritiseerde verschil in behandeling pertinent is en redelijk verantwoord. Zij meent dat de erkenningsvoorwaarde moet worden gezien binnen de ruimere beleidsdoelstelling van de decreetgever op het vlak van de verdere rationalisering van de sociale woonsector en het verhogen van de efficiëntie in de uitvoering van het sociale woonbeleid door de sociale woonorganisaties. Door een schaalgrootte in te voeren, beoogt de decreetgever volgens haar onder meer de realisatie van het sociaal woonaanbod en de renovatie van het bestaande woningbestand te versnellen, een verbeterde huisvestingsondersteuning aan te bieden, meer mogelijkheden inzake prijsbeheersing te bieden voor de huurders door beheersing van de werkingskosten en de leefbaarheid, integratie en gelijke kansen van de bewoners te bevorderen. Al die doelstellingen vergen volgens haar een minimale schaalgrootte om ze haalbaar en betaalbaar te maken. Het nastreven van die doelen draagt volgens haar bij tot het recht op een behoorlijke huisvesting. De Vlaamse Regering verwijst naar de parlementaire voorbereiding van het decreet waarmee de erkenningsvoorwaarde in de vroegere regelgeving werd ingevoerd en wijst erop dat in die voorbereiding de pertinentie en de proportionaliteit van de bestreden maatregel uitvoerig werd toegelicht.

Wat betreft het wettigheidsbeginsel

A.60. Het tweede middel in de zaak nr. 7773 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 74, 76, 77 en 209 van het decreet van 9 juli 2021, van de artikelen 105 en 108 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 23, tweede lid en derde lid, 3^o, en 27 ervan, met het wettigheidsbeginsel en met het beginsel van de scheiding der machten.

A.61. De verzoekende partijen zetten uiteen dat de bestreden bepalingen de Vlaamse Regering ertoe machtigen de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen vast te stellen. Zij zijn van oordeel dat die werkingsgebieden een essentieel element uitmaken van de regeling vervat in het bestreden decreet, omdat ze een belangrijke impact hebben op het recht op een behoorlijke huisvesting en op de vrijheid van vereniging. Ze wijzen erop dat slechts één woonmaatschappij in een werkingsgebied kan worden erkend, waardoor bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen een ontbinding van rechtswege riskeren. Zij verwijzen naar het arrest van het Hof nr. 103/2006 van 21 juni 2006 en menen dat, via een redenering *a contrario*, uit dat arrest blijkt dat te dezen niet is voldaan aan de in het middel aangevoerde referentienormen.

A.62.1. De Vlaamse Regering is van oordeel dat het middel enkel ontvankelijk is in zoverre het tegen artikel 76 van het decreet van 9 juli 2021 is gericht, meer bepaald in zoverre die bepaling artikel 4.37, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 invoert, daar enkel tegen die bepaling daadwerkelijk grieven worden ontwikkeld. Zij meent dat de verzoekende partijen geen grieven ontwikkelen tegen de bestreden artikelen 74, 77 en 209. De Vlaamse Regering meent ook dat het middel gedeeltelijk onontvankelijk is, omdat het Hof niet bevoegd is om decretale normen rechtstreeks te toetsen aan de artikelen 105 en 108 van de Grondwet.

A.62.2. De verzoekende partijen betwisten de excepties van de Vlaamse Regering. Zij merken op dat de bestreden bepalingen nauw met elkaar samenhangen en dat het Hof bevoegd is om wetskrachtige normen te toetsen aan artikel 23 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 105 en 108 van de Grondwet.

A.63. Ten gronde meent de Vlaamse Regering dat uit de rechtspraak van het Hof blijkt dat artikel 23 van de Grondwet de bevoegde wetgever toelaat om machtigingen te verlenen, voor zover zij betrekking hebben op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan het onderwerp door de wetgever is aangegeven. Zij meent dat te dezen aan die voorwaarde is voldaan, daar artikel 4.37, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 uitdrukkelijk aangeeft dat de machtiging aan de Vlaamse Regering betrekking heeft op het vaststellen van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen. Zij wijst bovendien erop dat de decreetgever de criteria en de procedure om de werkingsgebieden af te bakenen bij decreet heeft bepaald. Zij verwijst ten slotte naar het arrest van het Hof nr. 93/2018 van 19 juli 2018 en leidt eruit af dat wanneer een specifieke grondwetsbepaling de waarborg biedt dat in een aangelegenheid het onderwerp van de aan te nemen maatregelen wordt bepaald door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering, de waarborg van de artikelen 105 en 108 van de Grondwet daardoor wordt opgeslorpt.

Ten aanzien van de handhaving van de gevolgen

A.64. De Vlaamse Regering verzoekt het Hof, indien het van oordeel zou zijn dat de bestreden artikelen 205, § 6, 208 en 215 van het decreet van 9 juli 2021 vernietigd dienen te worden, de gevolgen van die bepalingen definitief te handhaven. Zij zet uiteen dat een vernietiging van artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021 een invloed zou hebben op de samenstelling van de algemene vergadering van bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen en op de rechtsgeldigheid van de beslissingen van die algemene vergaderingen. Met betrekking tot de artikelen 205, § 6, en 215 van het decreet van 9 juli 2021, beklemtoont zij dat een niet-gemoduleerde vernietiging zou leiden tot rechtsonzekerheid voor de sociale huurder.

Voor het overige doet zij gelden dat het nagenoeg onbegonnen werk is om, voor de inschatting van de gevolgen van een niet-gemoduleerde vernietiging, met alle mogelijke vernietigingsscenario's rekening te houden en verzoekt zij het Hof zich eerst uit te spreken over de beroepen tot vernietiging en vervolgens, in voorkomend geval, de Vlaamse Regering de kans te verlenen om standpunt in te nemen over de handhaving van de gevolgen. Indien zulk een werkwijze niet zou kunnen worden gevolgd, verzoekt zij het Hof de gevolgen van de artikelen 74, 76, 77, 79, eerste lid, 83, 87, 105, 124, 128, 205, §§ 1 tot 5, 206 en 209, § 3, laatste lid, van het decreet van 9 juli 2021, evenals van artikel 4.51, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 122 van het voormelde decreet, definitief te handhaven voor het verleden en tot twee jaar na de dag van bekendmaking van het arrest van het Hof in het *Belgisch Staatsblad*. Zij wijst erop dat de met het bestreden decreet beoogde

hervorming volop aan de gang is en dat sociale huisvestingsmaatschappijen allerlei maatregelen aan het nemen zijn met het oog op het voldoen aan de verplichtingen die voortvloeien uit dat decreet.

- B -

Ten aanzien van de bestreden bepalingen en de context ervan

B.1.1. De bestreden artikelen 74, 76, 77, 79, 83, 85, 86, 87, 104, 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. 76. Artikel 4.37 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt :

‘ Art. 4.37. De Vlaamse Regering stelt de werkingsgebieden vast.

De Vlaamse Regering erkent één woonmaatschappij per werkingsgebied, dat uit één gemeente of geografisch aaneensluitende gemeenten moet bestaan. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen op het geografisch aaneensluiten van de gemeenten toestaan. ’ ».

« Art. 77. Artikel 4.38 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt :

‘ Art. 4.38. § 1. Zowel de statutaire als de werkelijke zetel van de woonmaatschappij is gevestigd in het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

De Vlaamse Regering kan een uitzondering toestaan op het bepaalde in het eerste lid, ingeval van een gemotiveerd verzoek hiertoe bij de erkenningsaanvraag of bij wijziging van de statuten.

§ 2. Een woonmaatschappij is uitsluitend actief binnen het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

§ 3. In afwijking van paragraaf 2 zijn werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten toegelaten in geval van samenwerking met een andere woonmaatschappij of voor zover de activiteiten een subsidiair en accessoir karakter hebben ten dienste van de activiteiten binnen het eigen werkingsgebied.

De Vlaamse Regering kan nadere voorwaarden vaststellen voor werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten.

§ 4. De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk en uiterlijk tegen de datum die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen.

§ 5. Een woonmaatschappij neemt de rechten over met betrekking tot de onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW worden aangeboden.

§ 6. Bij een overdracht van rechten als vermeld in paragraaf 4 en 5 draagt de overdrager in voorkomend geval de nog openstaande leningen bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb die betrekking hebben op dat onroerend goed of die rechten over aan de overnemer.

§ 7. Als de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens geraken over de prijs voor de overdracht van de rechten, vermeld in paragraaf 4 en 5, bedraagt de prijs de venale waarde van die rechten, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen, waarop de leningen, vermeld in paragraaf 6, en subsidies met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed in mindering worden gebracht. De Vlaamse Regering stelt de overdrachtprijs vast.

In elk geval wendt de overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, de opbrengst van de overdracht aan voor de terugbetaling van openstaande leningen van de overdrager bij het Vlaamse Gewest of de VMSW. De overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, wendt de overblijvende middelen aan overeenkomstig artikel 4.1/1. De Vlaamse Regering kan daarover de nadere regels vaststellen.

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, aan een woonmaatschappij, onder de voorwaarden die ze bepaalt, leningen en subsidies verlenen voor de verwerving van de rechten met betrekking tot de onroerende goederen, vermeld in paragraaf 4 en 5. ' ».

« 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. 85. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/4 ingevoegd, dat luidt als volgt :

‘ Art. 4.39/4. De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning of fusie van een woonmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een aantal aandelen die maximaal recht geven op een vierde van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering. ’ ».

« Art. 86. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/4 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt :

‘ Hoofdstuk 4. Bestuur ’ ».

« Art. 87. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/5 ingevoegd, dat luidt als volgt :

‘ Art. 4.39/5. § 1. De woonmaatschappij wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan. De leden van het bestuursorgaan worden benoemd voor ten hoogste zes jaar, maar hun mandaat is onbeperkt hernieuwbaar.

§ 2. Het bestuursorgaan bestaat uit ten hoogste vijftien leden waarvan ten hoogste twee derde van hetzelfde geslacht.

§ 3. Het bestuursorgaan is zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. De Vlaamse Regering kan bekwaamheidsvereisten opleggen aan de leden van het bestuursorgaan.

Maximaal twee van het aantal leden van het bestuursorgaan is een onafhankelijke bestuurder in de zin van het Bestuursdecreet. De algemene vergadering kan in geval van ernstige redenen de onafhankelijke bestuurders op elk moment ontslaan. Artikel III.41 tot en met III.43 van het Bestuursdecreet zijn van toepassing voor zover er in dit decreet niet van wordt afgeweken.

§ 4. Boven op het maximumaantal bestuursmandaten, bepaald in paragraaf 2, kunnen woonmaatschappijen op voordracht van het bestuursorgaan na bindend advies van de sociale huurders één bestuurder benoemen. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de wijze waarop het bestuursorgaan het bindend advies van de sociale huurders bekomt.

§ 5. Het bestuursorgaan kan het dagelijks bestuur van de woonmaatschappij, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan een door het bestuursorgaan aangestelde directeur of aan een orgaan van dagelijks bestuur dat uit meerdere personen bestaat, waaronder de door het bestuursorgaan aangestelde directeur. In het orgaan van dagelijks bestuur zetelen naast de directeur ten hoogste twee leden van het bestuursorgaan. In afwijking hiervan zetelen naast de directeur ten hoogste vier leden van het bestuursorgaan in het orgaan van dagelijks bestuur, als de woonmaatschappij minstens 5000 sociale huurwoningen in beheer heeft of een werkingsgebied heeft dat minstens het grondgebied van vijftien gemeenten omvat.

Het orgaan van dagelijks bestuur handelt als college. De vertegenwoordiging wat het dagelijks bestuur aangaat, kan in dat geval worden opgedragen aan een of meerdere leden van het dagelijks bestuur.

Het bestuursorgaan kan onder zijn verantwoordelijkheid aan de directeur of aan het orgaan van dagelijks bestuur bijzondere volmachten toekennen voor aangelegenheden die verder strekken dan het dagelijks bestuur.

§ 6. Het bestuursorgaan, de met het dagelijks bestuur belaste directeur of het orgaan van dagelijks bestuur kunnen onder hun verantwoordelijkheid een of meer adviserende comités oprichten. Daarnaast kunnen het bestuursorgaan en het orgaan van dagelijks bestuur onder hun verantwoordelijkheid comités oprichten waaraan het een of meer bijzondere volmachten verleent. Het bestuursorgaan of het orgaan van dagelijks bestuur omschrijven hun samenstelling, hun duidelijk afgebakende opdracht en de wijze van besluitvorming.

§ 7. Mandaten in het orgaan van dagelijks bestuur en in de door het bestuursorgaan, door het orgaan van dagelijks bestuur of door de directeur opgerichte comités, opgenomen door andere dan de leden van het bestuursorgaan, zijn onbezoldigd.

De Vlaamse Regering kan de financiële voorwaarden van het mandaat van een lid van het bestuursorgaan vaststellen, met inbegrip van diens eventuele functies in het orgaan van dagelijks bestuur of in een door het bestuursorgaan, door de directeur of door het orgaan van dagelijks bestuur opgericht comité.

De Vlaamse Regering kan de bevoegdheden en samenstelling van de comités, vermeld in paragraaf 6, regelen.

§ 8. Na de fusie van twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen met het oog op de oprichting van een woonmaatschappij, bij oprichting van de woonmaatschappij door meerdere erkende woonactoren, of na de herstructurering van twee of meer woonmaatschappijen onderling, kan een hoger aantal bestuursleden aangesteld blijven dan vermeld in paragraaf 2. In dat geval mogen na de aanstelling van het eerste bestuursorgaan van de gefuseerde maatschappij geen nieuwe raadsleden worden aangesteld of mandaten van raadsleden worden verlengd zolang hun aantal te hoog is. Uiterlijk na de vervanging of verlenging van alle mandaten van de leden van het bestuursorgaan na de samenstelling van de eerste raad van bestuur van de gefuseerde maatschappij moet aan alle voorwaarden worden voldaan. ' ».

« Art. 104. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/2 ingevoegd, dat luidt als volgt :

‘ Art. 4.46/2. 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. ’ ».

« 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 geleid, 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, 208, 209 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. 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.

Art. 209. § 1. In afwijking van artikel 4.38, § 2 en § 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoegd bij artikel 77 van dit decreet, gelden voor woonmaatschappijen die erkend zijn conform artikel 205, § 2, de bepalingen van dit artikel.

§ 2. De woonmaatschappij ontplooit vanaf haar erkenning geen nieuwe activiteiten buiten het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

De woonmaatschappij beperkt uiterlijk vanaf 1 januari 2028 haar activiteiten tot het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

§ 3. De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die binnen haar werkingsgebied liggen, van sociale huisvestingsmaatschappijen, andere woonmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en het Vlaams Woningfonds. Uiterlijk op 1 januari 2028 verwerft de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen.

De woonmaatschappij draagt zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die buiten haar werkingsgebied liggen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen. Uiterlijk op 1 januari 2028 draagt de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen.

Artikel 4.38, § 6 en § 7, is van overeenkomstige toepassing ».

« 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 hoofdhuurovereenkomst 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 merkkelijk 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 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 76 van het decreet van 9 juli 2021, erkent de Vlaamse Regering één woonmaatschappij per werkingsgebied, dat uit één gemeente of geografisch aansluitende gemeenten moet bestaan. De Vlaamse Regering stelt de werkingsgebieden vast en kan daarbij uitzonderingen op het geografisch aaneensluiten van de gemeenten toestaan.

Een woonmaatschappij is in beginsel uitsluitend actief binnen het werkingsgebied waarvoor ze erkend is, zij het dat werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten onder bepaalde voorwaarden toegelaten zijn (artikel 4.38, §§ 2 en 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 77 van het decreet van 9 juli 2021).

Een woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale

huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen en neemt de rechten over met betrekking tot de onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW worden aangeboden (artikel 4.38, §§ 4 en 5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Voor de gevallen waarin de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens geraken over de prijs voor de overdracht van de rechten, voorziet artikel 4.38, § 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in een decretale vergoedingsregeling.

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.2.3. 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 maximaal 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°). Die bepaling voorziet eveneens erin dat bij vereffening van de woonmaatschappij, het

vermogen dat overblijft na de aanzuivering van het passief en de terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng, overgaat op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij (artikel 4.46/3, 4°).

Artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij het bestreden artikel 87 van het decreet van 9 juli 2021, bevat regels betreffende de samenstelling, de werking en de bevoegdheden van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij en betreffende de bezoldiging van de bestuursleden.

B.2.4. 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). De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning of fusie van een woonmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een aantal aandelen die maximaal recht geven op een vierde van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering (artikel 4.39/4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij het bestreden artikel 85 van het decreet van 9 juli 2021).

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de « keuze voor een versterkt publiek aandeelhouderschap met een versterkte regierol voor de lokale besturen [...] ook bepaald [is] door financiële motieven » :

« Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren worden vandaag in hoofdzaak door Vlaanderen gesubsidieerd. Het Vlaamse Gewest biedt de sociale huisvestingsmaatschappijen belangrijke financiële ondersteuning (o.m. via de VMSW) voor de realisatie van de huur- en koopwoningen en de kavels. Die financiële steun neemt uiteenlopende vormen aan naargelang de investering en de aard van het project (bv. een huur- dan wel een

koopproject) : het Gewest verstrekt subsidies, neemt kosten ten laste of komt tussen in de last van de leningen die de initiatiefnemers aangaan bij de VMSW om een project te realiseren.

Naast investeringssteun kent de Vlaamse overheid ook directe subsidies toe. Zo ontvangen de sociale verhuurkantoren die woningen sociaal onderverhuren directe subsidies. Die subsidies bestaan deels uit een vast basisbedrag en deels uit een variabel bedrag naargelang het aantal woningen dat een sociaal verhuurkantoor in beheer heeft.

De investeringen van private aandeelhouders in sociale huisvestingsmaatschappijen zijn in het verleden steeds beperkt gebleven tot kapitaalbreng. De nominale waarde van alle aandelen van sociale huisvestingsmaatschappijen in handen van private aandeelhouders bedraagt ca. 3 miljoen euro. Bijna twee derde van dit bedrag werd geïnvesteerd door huurders van de coöperatieve huisvestingsmaatschappijen De Gelukkige Haard en A.B.C. en is in feite geen investering, maar een huurwaarborg. Sociale verhuurkantoren hebben geen aandeelhouders maar leden, waarbij geen onderscheid beschikbaar is tussen de bijdragen van publieke en van private leden. De totale inbreng in geld in sociale verhuurkantoren bedraagt ongeveer 2,6 miljoen euro. Rekening houdend met de ledenstructuur wordt verwacht dat minstens de helft van dit bedrag afkomstig is van publieke leden. Globaal kan dus worden vastgesteld dat private partijen doorheen alle jaren van de werking niet meer dan 5 miljoen euro in de sociale huisvestingssector hebben geïnvesteerd.

De relatief beperkte investeringen door private partijen in sociale huisvesting verbleken bij de investeringen van het Vlaams Gewest. Alleen al in 2020 voorziet het Vlaams Gewest bijna 900 miljoen euro aan gesubsidieerde investeringskredieten voor de bouw en de renovatie van sociale huurwoningen. Aan deze investeringssubsidies is een rentesubsidietussenkomst verbonden die – verdisconteerd naar vandaag – ongeveer de helft van de totale investering bedraagt. Naast rentesubsidietussenkomsten bij financieringen voorziet het Vlaams Gewest in 2020 ook voor bijna 35 miljoen euro aan rechtstreekse subsidies aan sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren onder de vorm van werkingssubsidies en de Gewestelijke Sociale Correctie. Daarbovenop is in 2020 een investeringsbudget voorzien van bijna 60 miljoen euro om de bij de sociale huisvesting noodzakelijk uit te voeren infrastructuurwerken te financieren. De huurders van sociale verhuurkantoren ontvangen daarnaast ook een huursubsidie of huurpremie waarvoor het gewest in 2020 bijna 30 miljoen euro voorziet (het totale bedrag aan huursubsidies en huurpremies ligt voor alle duidelijkheid nog veel hoger). Samengevat is dus duidelijk dat de investeringen van het Vlaams Gewest in de activiteiten van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen alleen al in 2020 een veelvoud bedragen van wat private partijen ooit zelf hebben geïnvesteerd » (*ibid.*, pp. 10-11).

B.2.5. 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^o) en om de erkenning van de woonmaatschappij in te trekken (artikel 4.51, eerste lid, 8^o, en tweede lid, 2^o).

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, maximaal 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). 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 (artikel 206, eerste lid, 5^o).

B.3.6. Het bestreden artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021 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.

B.3.7. 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.3.8. Volgens het bestreden artikel 215 van het decreet van 9 juli 2021 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 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).

B.3.9. Volgens het bestreden artikel 209, § 3, van het decreet van 9 juli 2021 verwerft een woonmaatschappij die voortspruit uit een erkende sociale huisvestingsmaatschappij zo snel mogelijk het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die binnen haar werkingsgebied liggen, van sociale huisvestingsmaatschappijen, van andere woonmaatschappijen, van sociale verhuurkantoren en van het Vlaams Woningfonds. Uiterlijk tegen 1 januari 2028 verwerft de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen. De woonmaatschappij draagt bovendien zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die buiten haar werkingsgebied liggen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen. Uiterlijk tegen 1 januari 2028 draagt zij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen over aan de desbetreffende woonmaatschappijen. Voor de gevallen waarin de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens geraken over de prijs voor de overdracht van de rechten, geldt de vergoedingsregeling bepaald in artikel 4.38, § 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

B.4. De Vlaamse Regering voert aan dat de verzoekende partijen die erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aandeelhouders van erkende sociale huisvestingsmaatschappijen zijn, geen belang hebben bij hun beroep in zoverre het is gericht

tegen artikel 4.39/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021, daar die bepaling uitsluitend van toepassing is op woonmaatschappijen die niet de voortzetting zijn van erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

B.5.1. Volgens artikel 4.39/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021, kunnen alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, aandelen houden van die woonmaatschappij. Volgens artikel 205, § 2, van het decreet van 9 juli 2021 bepaalt de Vlaamse Regering de procedure volgens welke een erkende sociale huisvestingsmaatschappij kan worden erkend als woonmaatschappij. Volgens artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021 kunnen de in artikel 205, § 2, van dat decreet vermelde maatschappijen die niet voldoen aan artikel 4.39/2, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niettemin erkend worden als woonmaatschappij, waarbij die woonmaatschappij aan specifieke regels wordt onderworpen.

B.5.2. Daaruit volgt dat artikel 4.39/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 uitsluitend van toepassing is op woonmaatschappijen die niet de voortzetting zijn van een erkende sociale huisvestingsmaatschappij. Die omstandigheid doet evenwel geen afbreuk aan het belang van de verzoekende partijen die zich beroepen op hun hoedanigheid van private aandeelhouder of van gewezen private aandeelhouder van een erkende sociale huisvestingsmaatschappij. Artikel 4.39/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 verhindert hen immers om aandeelhouder te worden van een woonmaatschappij die niet de voortzetting is van een bestaande sociale huisvestingsmaatschappij. Zij worden aldus rechtstreeks en ongunstig geraakt door die bepaling. Daar de tegen artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021 aangevoerde middelen mede uitgaan van een aantal personen die zich beroepen op hun hoedanigheid van private aandeelhouder of van gewezen private aandeelhouder van een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, doen minstens een aantal verzoekende partijen blijken van het vereiste belang en dient het belang van de overige verzoekende partijen om die reden niet te worden onderzocht.

B.6. De Vlaamse Regering voert ook aan dat de verzoekende partijen de in artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021 vervatte maatregel betreffende de ontbinding van rechtswege van een sociale huisvestingsmaatschappij niet ontvankelijk kunnen bestrijden, daar in die bepaling

wordt verwezen naar « 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 » en daar de termijn om een ontvankelijk beroep in te stellen tegen dat artikel 4.53 reeds is verstreken.

B.7.1. Om te voldoen aan de vereisten van artikel 3, § 1, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof moet een beroep tot vernietiging worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden na de bekendmaking van de bestreden norm.

B.7.2. Wanneer een wetgever in nieuwe wetgeving een oude bepaling overneemt en zich op die wijze de inhoud ervan toe-eigent, kan tegen de overgenomen bepaling een beroep worden ingesteld binnen zes maanden na de bekendmaking ervan.

Door in artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021 te bepalen dat een sociale huisvestingsmaatschappij die op een welbepaalde datum niet erkend is als woonmaatschappij, van rechtswege haar erkenning verliest en dat het verlies van die 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 het decreet van 9 juli 2021, tot gevolg heeft, is de decreetgever regelgevend opgetreden met betrekking tot de maatregel van ontbinding van rechtswege en dit meer specifiek in het kader van de overgangsregeling waarin hij heeft voorzien. Uit de loutere verwijzing in artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021 naar de maatregel betreffende de ontbinding van rechtswege zoals vermeld in de voorheen van kracht zijnde decreetgeving, kan aldus niet worden afgeleid dat de beroepen niet ontvankelijk zijn *ratione temporis*, in zoverre ze zijn gericht tegen dat artikel 205, § 5.

B.8. Bij meerdere door de verzoekende partijen aangevoerde middelen, voert de Vlaamse Regering aan dat de verzoekende partijen niet tegen alle met die middelen bestreden bepalingen of onderdelen van die bepalingen grieven ontwikkelen en dat zij niet steeds uiteenzetten in welke zin die bepalingen of onderdelen van bepalingen de in de desbetreffende middelen vermelde referentienormen schenden. Bovendien voert zij aan dat bepaalde middelen gedeeltelijk niet ontvankelijk zijn, omdat het Hof niet bevoegd is om wetskrachtige normen rechtstreeks te toetsen aan bepaalde in die middelen vermelde grondwetsartikelen en algemene beginselen, en dat, in zoverre de verzoekende partijen in hun memories van antwoord nieuwe bezwaren toevoegen aan de in hun verzoekschriften aangevoerde middelen, die bezwaren niet ontvankelijk zijn.

B.9.1. Het Hof is bevoegd om wetskrachtige normen te toetsen aan de regels die de bevoegdheden verdelen tussen de federale overheid, de gemeenschappen en de gewesten, alsook aan de artikelen van titel II (« De Belgen en hun rechten ») en de artikelen 143, § 1, 170, 172 en 191 van de Grondwet.

Alle middelen zijn afgeleid uit de schending van een of meer van die regels waarvan het Hof de naleving waarborgt. In zoverre de verzoekende partijen daarnaast verdragsbepalingen, andere grondwetsartikelen en algemene beginselen vermelden, zal het Hof die enkel in aanmerking nemen in zoverre een schending wordt aangevoerd van de voormelde regels, in samenhang gelezen met de bedoelde bepalingen en beginselen. In die mate zijn de middelen ontvankelijk.

B.9.2. Om te voldoen aan de vereisten van artikel 6 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, moeten de middelen van het verzoekschrift te kennen geven welke van de regels waarvan het Hof de naleving waarborgt, zouden zijn geschonden, alsook welke de bepalingen zijn die deze regels zouden schenden, en uiteenzetten in welk opzicht die regels door de bedoelde bepalingen zouden zijn geschonden.

Het Hof onderzoekt de middelen in zoverre zij aan de voormelde vereisten voldoen.

B.9.3. Het staat niet aan de verzoekende partijen in hun memorie van antwoord de middelen van het beroep, zoals door henzelf omschreven in het verzoekschrift, te wijzigen. Een bezwaar dat in een memorie van antwoord wordt aangebracht maar dat verschilt van datgene dat in het verzoekschrift is geformuleerd, is dan ook een nieuw middel en is onontvankelijk.

Het Hof onderzoekt de middelen zoals zij zijn omschreven in de verzoekschriften en houdt aldus geen rekening met in de memories van antwoord geformuleerde bezwaren die als nieuwe middelen zijn te kwalificeren.

B.10. De Vlaamse Regering voert ten slotte aan dat de door de Ministerraad aangevoerde grieven niet ontvankelijk zijn in zoverre ze zijn gericht tegen bepalingen die door de verzoekende partijen niet op een ontvankelijke wijze voor het Hof worden bestreden.

B.11. Artikel 85, tweede lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 staat onder meer de Ministerraad toe een memorie in te dienen in een zaak betreffende een beroep tot vernietiging en daarin nieuwe middelen te formuleren. Een dergelijke tussenkomst vermag evenwel niet het beroep te wijzigen of uit te breiden. Dat zou het geval zijn wanneer een nieuw middel wordt aangevoerd tegen een bepaling die door de verzoekende partijen niet op ontvankelijke wijze voor het Hof wordt bestreden.

Het Hof houdt rekening met de door de Ministerraad ingediende memories, in zoverre aan de voormelde vereiste is voldaan.

B.12. De excepties worden verworpen.

Ten aanzien van de middelen

Wat betreft de overeenstemming met de bevoegdheidverdelende regels

B.13. Het tweede middel in de zaak nr. 7674, het vijfde middel in de zaak nr. 7675, het vierde middel in de zaak nr. 7750 en het eerste middel in de zaak nr. 7773 zijn afgeleid uit de schending van de bevoegdheidverdelende regels en meer bepaald uit de schending van de artikelen 6, § 1, VI, vijfde lid, 5°, en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (hierna : de bijzondere wet van 8 augustus 1980), doordat de bestreden bepalingen van het federale vennootschapsrecht afwijken. Die middelen zijn, samen genomen, gericht tegen de artikelen 79, 83, 87, 105, 122, 124, 128 en 206 van het decreet van 9 juli 2021, evenals tegen de overgangsbepalingen die de stopzetting van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de overgang naar woonmaatschappijen regelen.

B.14. In zoverre de middelen gericht zijn tegen « de overgangsbepalingen die de stopzetting van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de overgang naar woonmaatschappijen regelen », zijn die middelen niet ontvankelijk. Het is immers niet duidelijk welke bepalingen van het decreet van 9 juli 2021 precies worden beoogd. De verzoekende partijen zetten overigens niet uiteen in welke zin die overgangsbepalingen de in de middelen vermelde referentienormen zouden schenden.

B.15.1. Artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bepaalt :

« § 1. De aangelegenheden bedoeld in artikel 39 van de Grondwet zijn :

[...]

IV. Wat de huisvesting betreft :

1° de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid;

2° de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan ».

B.15.2. Voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, hebben de Grondwetgever en de bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden.

B.15.3. Uit artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 kan worden afgeleid dat de gewesten bevoegd zijn om de aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel te regelen. De parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 doet ervan blijken dat zij bevoegd zijn voor onder meer « de bevordering van de bouw, de bewoning, de gezondmaking, de verbetering, de aanpassing en de afbraak van woningen » en « wat de sociale woningbouw betreft, de wijzen van steun, de aard van de woningen, de financiering en de voorwaarden van de verkoop- en huurkontrakten van de woningen van de openbare huisvestingsmaatschappijen, alsmede de infrastructuur » (*Parl. St.*, Senaat, 1979-1980, nr. 434/1, p. 20).

B.16. Volgens artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is alleen de federale overheid bevoegd voor het handelsrecht en het vennootschapsrecht.

B.17. Artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bepaalt :

« De decreten kunnen rechtsbepalingen bevatten in aangelegenheden waarvoor de Parlementen niet bevoegd zijn, voor zover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid ».

Die bepaling staat het Vlaamse Gewest met name toe een decreet aan te nemen dat een federale aangelegenheid regelt op voorwaarde dat die bepaling noodzakelijk is voor de uitoefening van zijn bevoegdheden, die aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en de weerslag van die bepaling op de federale aangelegenheid slechts marginaal is.

B.18.1. Zoals is vermeld in B.2.2, zijn de bij het decreet van 9 juli 2021 in het leven geroepen woonmaatschappijen autonome vennootschappen die verantwoordelijk zijn voor de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid en die door de Vlaamse Regering dienen te worden erkend. Om als woonmaatschappij te worden erkend dient de vennootschap ten minste te beantwoorden aan de bepalingen van de hoofdstukken 1 tot 7 van titel 3 (« Woonmaatschappijen ») van boek 4 (« Woonactoren ») van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 4.36 van die Codex, zoals vervangen bij artikel 74 van het decreet van 9 juli 2021).

De bepalingen van de hoofdstukken 1 tot 7 van titel 3 van boek 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevatten aldus erkenningsvoorwaarden. Die bepalingen hebben onder meer betrekking op de rechtsvorm en de statuten van de woonmaatschappijen, op de aandelen, de aandeelhouders, de algemene vergadering en het bestuur ervan, op het doel, het voorwerp, de opdrachten, de bevoegdheden en het vermogen ervan en op de controle en het toezicht erop.

B.18.2. Volgens artikel 4.39/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 90 van het decreet van 9 juli 2021, heeft de woonmaatschappij als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. Diezelfde bepaling omschrijft de woonmaatschappijen als « de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod ».

B.18.3. 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 van een besloten vennootschap aan en is het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna : het WVV) erop van toepassing « voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze codex ».

B.19.1. Uit het voorgaande blijkt dat de decreetgever van oordeel is geweest, enerzijds, dat alleen besloten vennootschappen in aanmerking kunnen komen om te worden erkend als

woonmaatschappij en, anderzijds, dat voor die vennootschappen dient te worden voorzien in afwijkingen van het WVV.

Daar die afwijkingen zijn geconcipieerd als erkenningsvoorwaarden, gelden zij enkel voor de vennootschappen die zich wensen te laten erkennen als woonmaatschappij.

B.19.2. De parlementaire voorbereiding van het decreet van 9 juli 2021 vermeldt :

«De Vlaamse Codex Wonen voorziet er vandaag in dat de sociale huisvestingsmaatschappijen, zonder hun burgerlijk karakter te verliezen, de vorm aannemen van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk. De erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen zullen in de mate van het mogelijke aansluiting zoeken bij de bestaande erkenningsvoorwaarden van sociale huisvestingsmaatschappijen om een vlottere erkenning van bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen als woonmaatschappij toe te laten.

Daarbij moet evenwel rekening worden gehouden met de grondige wijzigingen van het ondernemings- en vennootschapsrecht van de afgelopen jaren. De erkenningsvoorwaarden van de woonmaatschappij dienen hier uiteraard op passende wijze rekening mee te houden. Hieronder wordt toegelicht hoe met deze wijzigingen wordt omgegaan.

[...]

In het federale ondernemingsrecht werd het onderscheid tussen burgerlijke en handelsdaden en daarmee ook dat tussen burgerlijke en handelsvennootschappen afgeschaft en vervangen door een overkoepelend ondernemingsbegrip. In het federaal vennootschapsrecht is de variant van de vennootschap ‘ met een sociaal oogmerk ’ afgeschaft. In plaats daarvan kunnen (enkel) CV’s een erkenning als sociale onderneming bekomen bij de Federale Overheidsdienst Economie.

Een regeling waarbij de gewestelijk erkende woonmaatschappij afhankelijk zou worden van een voorafgaande erkenning door een federale instantie is niet wenselijk, noch efficiënt : zij veronderstelt achtereenvolgende erkenningsaanvragen bij de federale overheid en het Vlaamse Gewest. Bovendien leidt een dergelijk systeem tot rechtsonzekerheid, zowel voor de erkenningen zelf als voor de controle op de naleving van de erkenningsvoorwaarden. Daarom moeten de woonmaatschappijen niet de variant van een erkende sociale onderneming aannemen : zij moeten enkel een erkenning als woonmaatschappij bekomen. De erkenningsvoorwaarden en -procedure daartoe worden, zoals nu, opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen en de betrokken uitvoeringsbesluiten.

De keuze onder het vroegere vennootschapsrecht voor de variant van de rechtsvorm van de vennootschap met sociaal oogmerk bood evenwel bepaalde garanties tegen winstuitkeringen. Deze garanties worden in de sector van het sociaal wonen, mede gelet op de uitvoering van het grondwettelijk gewaarborgd recht op sociale huisvesting, behouden. Nu de woonmaatschappijen geen federale erkenning als sociale onderneming moeten verkrijgen om

de redenen hierboven aangehaald, moeten die garanties op een andere wijze worden ingebouwd. Dit ontwerp herneemt daarom een aantal inhoudelijke kenmerken van de vroegere vennootschap met een sociaal oogmerk of de sociale onderneming als erkenningsvereiste voor een woonmaatschappij. Zo wordt bv. vereist dat woonmaatschappijen niet in hoofdzaak zijn gericht op de verrijking van hun aandeelhouders en dat ze de door de decreetgever bepaalde andere doelen opnemen in hun statuten (op grond van art. 1:1 WVV), die waarborgen dat zij het sociale huisvestingsbeleid van het Vlaamse Gewest mee zullen uitdragen en uitvoeren. Verder leggen de erkenningsvoorwaarden een aantal uitkeringsbeperkingen op, naar analogie met de vroegere regels voor vennootschappen met sociaal oogmerk, die thans terug te vinden zijn in de federale erkenningsvoorwaarden voor de als sociale onderneming erkende CV's.

[...]

Nu naar de toekomst toe geen erkenning als sociale onderneming wordt opgelegd, is er ook geen noodzaak om voor de woonmaatschappijen te (blijven) kiezen voor een coöperatieve vennootschapsvorm. De keuze voor de coöperatieve vennootschapsvorm houdt bovendien juridische risico's in. Het WVV en zijn memorie van toelichting beperken het toepassingsgebied van de coöperatieve vennootschap tot de 'eigenlijke' coöperaties met respect van de zgn. ICA-beginselen en voorziet in dat verband in een nieuwe definitie. De CV is derhalve voortaan een zeer specifieke rechtsvorm waarbij, bij niet-naleving van de definitie en de daarin geformuleerde specialiteit, een ontbindingsrisico bestaat (artikel 6:127 WVV).

Bovendien is een aantal kenmerken van de woonmaatschappij moeilijk verenigbaar met de ICA-principes, die de toetssteen vormen voor de beslissing of de CV-rechtsvorm ter beschikking is. Het was de uitdrukkelijke bedoeling van de federale wetgever om de CV in het WVV voor te behouden voor die vennootschappen die het coöperatief gedachtegoed zoals vervat in de ICA-beginselen uitdragen. Hoewel de meeste coöperatieve beginselen verzoenbaar zijn met de organisatie van de woonmaatschappijen, lijken een aantal essentiële organisatiekenmerken van de woonmaatschappijen, in het bijzonder de elementen die het noodzakelijke toezicht van de Vlaamse overheid toelaten, op gespannen voet te staan met de keuze voor de coöperatieve vennootschap als rechtsvorm.

Om deze redenen voorziet dit ontwerp van decreet erin dat woonmaatschappijen de vorm van de 'besloten vennootschap' aannemen, die de nieuwe standaard rechtsvorm wordt en, onder het nieuwe recht, het nauwst aansluit bij de CVBA onder het oude recht (door bijvoorbeeld zeer veel maatwerk toe te laten). Mede in het licht van de bovengenoemde doelstelling van de vereenvoudiging van het woonlandschap, en om te vermijden dat blijvend wordt gewerkt met twee vennootschapsvormen, moeten alle woonmaatschappijen de vorm van de besloten vennootschap aannemen » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, pp. 11-13).

B.19.3. Uit de aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt dat de keuze van de decreetgever voor de rechtsvorm van de besloten vennootschap mede is ingegeven door de hervorming van het vennootschapsrecht die werd doorgevoerd bij het WVV van 23 maart 2019. Bij die hervorming werden de voorheen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen voorgeschreven rechtsvormen (coöperatieve of naamloze vennootschap met een sociaal

oogmerk) afgeschaft en vervangen door de zogenaamde sociale onderneming, die onderworpen is aan een erkenning door de Federale Overheidsdienst Economie. Bovendien kunnen enkel coöperatieve vennootschappen worden erkend als sociale onderneming.

B.19.4. De decreetgever is daarbij van oordeel geweest dat de rechtsvorm van de coöperatieve vennootschap, erkend als sociale onderneming, niet aangewezen was voor de op te richten woonmaatschappijen, en dit om twee redenen. Ten eerste meende hij dat de aard van de woonmaatschappijen, onder meer wegens het toezicht dat hij erop wenste te organiseren, moeilijk te verenigen zou zijn met de rechtsvorm van de coöperatieve vennootschap, die overeenkomstig de bedoeling van de federale wetgever, diende te worden voorbehouden aan de « eigenlijke » coöperaties, die de zogenaamde ICA-beginselen (coöperatieve beginselen) respecteren. Hij heeft daarbij ook rekening gehouden met artikel 6:127 van het WVV, naar luid waarvan de ondernemingsrechtbank op verzoek van een aandeelhouder, van een belanghebbende derde of van het openbaar ministerie, de ontbinding kan uitspreken van een coöperatieve vennootschap die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 6:1 van dat Wetboek. Ten tweede meende de decreetgever dat het niet aangewezen was om de woonmaatschappijen te onderwerpen aan meerdere erkenningen door meerdere overheden, meer bepaald een erkenning als sociale onderneming door de federale overheid en een erkenning als woonmaatschappij door het Vlaamse Gewest.

B.19.5. Onder meer om de voormelde redenen heeft de decreetgever geopteerd voor de rechtsvorm van een besloten vennootschap, die in het federale vennootschapsrecht de standaardrechtsvorm uitmaakt. Die keuze blijkt mede te zijn ingegeven door het feit dat die rechtsvorm het nauwst aansluit bij de rechtsvormen die de sociale huisvestingsmaatschappijen hebben aangenomen en door het feit dat die rechtsvorm, overeenkomstig het federale vennootschapsrecht, « zeer veel maatwerk » toelaat. Uit de parlementaire voorbereiding van het WVV blijkt inderdaad dat de federale wetgever « aan de BV een flexibel kader [heeft willen bieden] in die zin dat vele vandaag geldende regels van aanvullend recht worden », onder meer « de regels aangaande het bestuur van de vennootschap en de overdracht van aandelen » (*Parl. St.*, Kamer, 2017-2018, DOC 54-3119/001, p. 13). Het flexibel karakter van de besloten vennootschap houdt in essentie in dat de vennootschap, via de statuten ervan, kan afwijken van meerdere regels van het WVV.

Daar aan de rechtsvorm van de vennootschap met een sociaal oogmerk in het vroegere vennootschapsrecht bepaalde kenmerken waren verbonden die voor de sector van de sociale huisvesting als essentieel werden beschouwd, heeft de decreetgever bepaalde van die kenmerken, als erkenningsvoorwaarden, ingebouwd in de door de woonmaatschappijen aan te nemen rechtsvorm van de besloten vennootschap. Die erkenningsvoorwaarden hebben onder meer betrekking op het feit dat de woonmaatschappijen niet in hoofdzaak mogen zijn gericht op de verrijking van hun aandeelhouders, die om die reden aan bepaalde uitkeringsbeperkingen worden onderworpen. Daarnaast heeft de decreetgever in de vorm van erkenningsvoorwaarden voorzien in modaliteiten die verband houden, onder meer, met het door hem, op grond van de door overheidsmiddelen gerealiseerde financiering van de sector van de sociale huisvesting, noodzakelijk geachte toezicht op de sector, en met de algemene doelstellingen die hij heeft nagestreefd bij de bij het decreet van 9 juli 2021 doorgevoerde hervorming van de sector. Zoals blijkt uit de in B.2.1 aangehaalde parlementaire voorbereiding heeft de decreetgever met die hervorming onder meer beoogd om de bestaande sociale woonactoren (sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren) te integreren in één woonmaatschappij per werkingsgebied en om op het vlak van de sociale huisvesting een « regierol » toe te bedelen aan de lokale besturen.

B.20.1. Op het vlak van het huisvestingsbeleid, dat een centrale rol speelt in de welvaart en het sociaaleconomisch beleid van de hedendaagse samenleving, dient het Hof, daarbij rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3^o, van de Grondwet voor de decreetgever geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, het oordeel van die decreetgever betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel zonder redelijke verantwoording is.

B.20.2. Op grond van de in B.19.1 tot B.19.5 vermelde redenen vermocht de decreetgever in beginsel van oordeel te zijn dat het in het kader van de uitoefening van zijn bevoegdheden inzake de huisvesting noodzakelijk was te bepalen dat de woonmaatschappij de rechtsvorm dient aan te nemen van een besloten vennootschap, waarop het WVV van toepassing is « voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze codex » (artikel 4.39 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 79). Gelet op de bedoeling van de federale wetgever om aan de rechtsvorm van de besloten vennootschap een flexibel karakter te verlenen, inhoudende dat via de statuten van de vennootschap kan worden afgeweken van meerdere in het WVV opgenomen regels, leent de aangelegenheid zich in

beginsel tot een gedifferentieerde regeling. Gelet op het feit dat de desbetreffende bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn geconcipieerd als erkenningsvoorwaarden waar de betrokken ondernemingen zich vrijwillig aan onderwerpen en rekening houdend met het feit dat het toepassingsgebied van die bepalingen beperkt is tot de sector van de sociale huisvesting in het Vlaamse Gewest, is de weerslag ervan op de federale aangelegenheid van het vennootschapsrecht in beginsel marginaal.

B.21. Het Hof dient evenwel nog *in concreto* te onderzoeken of de bestreden artikelen 83, 87, 105, 122, 124, 128 en 206 van het decreet van 9 juli 2021 in overeenstemming zijn met de bevoegdheidverdelende regels.

B.22.1. Volgens artikel 4.39/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij het bestreden artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021, kunnen alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, aandelen houden van een woonmaatschappij. Volgens artikel 4.39/2, § 1, tweede lid, van die Codex hebben de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen maar nog geen aandeelhouder zijn, 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. Volgens datzelfde lid geeft die uitgifte geen aanleiding tot de toepassing van artikel 5:102 van het WVV. Volgens artikel 4.39/2, § 2, beschikken de gemeenten en de OCMW's die aandeelhouder zijn van een woonmaatschappij samen altijd over meer dan 50 % van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen en stelt de Vlaamse Regering de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's vast aan de hand van objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid. Noch de vaststelling, noch de wijziging van die verhouding geeft volgens diezelfde bepaling aanleiding tot de toepassing van artikel 5:102 van het WVV.

B.22.2. Artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021 wordt in het kader van de overeenstemming met de bevoegdheidverdelende regels enkel bestreden door de verzoekende partijen in de zaak nr. 7750. Uit de uiteenzetting van het vierde middel in hun verzoekschrift, blijkt dat die verzoekende partijen enkel grieven aanvoeren tegen de in artikel 4.39/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervatte uitsluiting van de toepassing van artikel 5:102 van

het WVV. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof enkel of dat aspect van de bestreden bepaling in overeenstemming is met de bevoegdheidsverdelende regels.

B.22.3. De parlementaire voorbereiding van het decreet van 9 juli 2021 vermeldt :

« Het tweede lid waarborgt aan elke gemeente of OCMW het recht om te participeren in de woonmaatschappij die bevoegd is voor hun grondgebied. Dit recht geldt uiteraard voor gemeenten en OCMW's die nog geen aandeelhouder zijn. Concreet heeft de intredende gemeente en OCMW gezamenlijk het recht om elk, of de ene bij gebrek aan de andere, in te tekenen op één aandeel. Dit doet geen afbreuk aan de mogelijkheid om in onderling overleg met de woonmaatschappij op meer aandelen van de woonmaatschappij in te tekenen. Op eerste verzoek van de gemeente of het OCMW zal de woonmaatschappij het nodige doen om tot uitgifte van minstens één nieuw aandeel over te gaan. Het WVV laat toe een dergelijke regeling statutair uit te werken. De decreetgever heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, hetgeen noodzakelijk was in het licht van hogergenoemde doelstelling van het woonbeleid om de lokale besturen een regierol toe te bedelen. Dergelijk inschrijvingsrecht voor welbepaalde personen dat door de vennootschap of diens aandeelhouders niet kan worden geweigerd, is aan het federaal vennootschapsrecht niet vreemd. Gelijkwaardige mogelijkheden zijn zowel in het BV-recht (art. 5:63, tweede lid WVV) als in het CV-recht (art. 6:106, tweede lid WVV) te vinden, zodat het federale vennootschapsrecht zich in elk geval voor een gedifferentieerde regeling leent. Overigens kan worden gewezen op het feit dat artikel 139 van de *Code wallon de l'Habitation durable* van 29 oktober 1998 (logischerwijs) een gelijkwaardige bepaling bevat. De beperkte draagwijdte en proportionaliteit van de regel, en de marginale weerslag ervan op het federale vennootschapsrecht dient eveneens te worden benadrukt : naast het feit dat het toepassingsgebied van deze regel beperkt is tot de woonmaatschappijen, is het inschrijvingsrecht bovendien beperkt tot één aandeel, zijn[d]e het absolute minimum om het nagestreefde doel (met name garantie dat lokale besturen die dit wensen inspraak hebben in de woonmaatschappij en in het lokaal woonbeleid) te bewerkstelligen.

Een strikte toepassing van de regelgeving omtrent soortvorming (artikel 5:102 WVV) waarbij elke gemeente en/of OCMW omwille van het verschillend stemrecht verbonden aan haar aandelen over een eigen 'soort' aandelen zou beschikken (zie art. 5:48 WVV) holt de doelstelling van deze bepaling uit. Immers, elke gemeente of OCMW die reeds aandeelhouder van de woonmaatschappij is, zou dan over een vetorecht beschikken die de (decretaal dwingend opgelegde) toetreding van de gemeente in de weg zou staan. Om die reden wordt de toepassing van artikel 5:102 WVV voor de doeleinden van deze uitgifte uitgesloten. Voor alle duidelijkheid kan door deze gemeenten/OCMW's evenmin toepassing worden gemaakt van de zgn. theorie van de verworven rechten. Deze uitsluiting is mede geïnspireerd door artikel 6:46, tweede lid WVV, dat bepaalt dat de specifieke rechten die aan een aandeelhouder toekomen op basis van een bepaalde hoedanigheid (zoals *in casu* de hoedanigheid van gemeente of OCMW, gelegen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij), geen aanleiding geven tot soortvorming (en dus geen aanleiding geven tot toepassing van de verstrengde procedure). De regeling leent zich dus zonder twijfel tot een gedifferentieerde regeling. Dat de impact ervan marginaal is, volgt uit het beperkt toepassingsgebied van deze uitsluiting tot de in het artikel beoogde hypothese, met name de vaststelling of wijziging van [...] een werkingsgebied door de Vlaamse Regering. Voor zover een beroep op de impliciete bevoegdheden noodzakelijk zou zijn bevestigde de Raad van State in zijn advies dat kan worden aangenomen dat aan de

voorwaarden voor een beroep op de impliciete bevoegdheden is voldaan (Advies RvS nr. 68.995, nrs. 7.4.3-7.4.4) » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, pp. 94-95).

B.22.4. Daaruit blijkt dat de decreetgever, in het kader van de door hem nagestreefde algemene doelstelling om de regierol inzake het sociale woonbeleid toe te kennen aan de lokale besturen, elke gemeente en elk OCMW het recht heeft willen verlenen om te participeren in de woonmaatschappij die bevoegd is voor hun grondgebied, door in te tekenen op minstens één aandeel. De decreetgever vermocht daarbij van oordeel te zijn dat het uitsluiten van de toepassing van artikel 5:102 van het WVV noodzakelijk is, daar de toepassing van de federale regelgeving omtrent soortvorming van aandelen zou ingaan tegen de door hem nagestreefde doelstelling betreffende het verlenen van een recht aan de lokale besturen om te participeren in de woonmaatschappij. Uit de aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt bovendien dat de decreetgever zich bij de desbetreffende regeling heeft geïnspireerd op het voor de coöperatieve vennootschappen geldende artikel 6:46, tweede lid, van het WVV, naar luid waarvan de specifieke rechten die aan een aandeelhouder toekomen op grond van een bepaalde hoedanigheid zonder dat zij betrekking hebben op specifieke aandelen geen aanleiding geven tot soortvorming. Gelet op die bepaling en om de redenen vermeld in B.20.2, leent de desbetreffende aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling en is de weerslag van de bestreden regeling op de federale aangelegenheid van het vennootschapsrecht marginaal.

B.23.1. Zoals is vermeld in B.2.3, bevat artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij het bestreden artikel 87 van het decreet van 9 juli 2021, regels betreffende de samenstelling, de werking en de bevoegdheden van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij en betreffende de bezoldiging van de bestuursleden.

B.23.2. De verzoekende partijen voeren aan dat artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 afwijkt van het federale vennootschapsrecht, door te voorzien in een vast aantal bestuurders, in een genderquotum en in de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om bekwaamheidsvereisten op te leggen. Aldus zou de vrijheid waarover de vennoten en de aandeelhouders op basis van het federale vennootschapsrecht beschikken met betrekking tot het bepalen van de samenstelling van het bestuursorgaan van de vennootschap worden beperkt. Zij voeren eveneens aan dat de bestreden bepaling van het federale vennootschapsrecht afwijkt, door de controle op de vennootschap toe te vertrouwen aan de Vlaamse Regering en niet aan de vennoten en de aandeelhouders, door te voorzien in specifieke regels betreffende de

bezoldiging van de bestuurders, van de leden van het orgaan van dagelijks bestuur en van de leden van de binnen de vennootschap opgerichte comités en door te bepalen dat de private aandeelhouders één bestuurder kunnen voordragen.

B.23.3. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren, kan uit de omstandigheid dat de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om bekwaamheidsvereisten op te leggen aan de leden van het bestuursorgaan, om de nadere regels vast te stellen over de wijze waarop het bestuursorgaan het in artikel 4.39/5, § 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoelde bindende advies van de sociale huurders verkrijgt, om de financiële voorwaarden van het mandaat van een lid van het bestuursorgaan vast te stellen en om de bevoegdheden en samenstelling van de in artikel 4.39/5, § 6, van die Codex bedoelde comités te regelen, niet worden afgeleid dat de controle over de vennootschap wordt toevertrouwd aan de Vlaamse Regering.

B.23.4. Met betrekking tot de in artikel 4.39/5, §§ 2 en 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervatte regels betreffende het aantal bestuurders, het genderquotum en de voor de bestuurders geldende bekwaamheidsvereisten en met betrekking tot de in artikel 4.39/5, § 7, van die Codex vervatte regels betreffende de bezoldiging van de bestuursleden en van andere mandaten, vermeldt de parlementaire voorbereiding van het decreet van 9 juli 2021 :

«De tweede paragraaf legt de quota vast voor het aantal mandaten waaruit het bestuursorgaan van de woonmaatschappijen mag bestaan. Dit artikel wijzigt artikel 4.36, § 1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen. De bestaande categorieën van maatschappijen zijn achterhaald door de opgelegde minimale schaalgrootte die voorzien was met ingang van 1 januari 2019 in [artikel 40, tweede lid, 11°, van] de Vlaamse Wooncode [...] enerzijds, en de samenvoeging van de activiteiten van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren anderzijds. Omdat verwacht wordt dat de operatie tot een algehele schaalvergroting zal leiden met minder spelers en op een ruimer werkingsgebied, waarvoor de vertegenwoordiging van lokale besturen in de raad van bestuur voldoende evenwichtig moet kunnen gebeuren, wordt een maximum aantal van vijftien bestuursleden mogelijk gemaakt. Dat aantal is geïnspireerd op het maximum aantal bestuursleden dat bij intercommunales mogelijk is (art. 434, § 1, tweede lid van het Decreet over het Lokaal Bestuur) en maakt het ook gemakkelijker om de bijkomend vereiste expertise in het bestuursorgaan (n.a.v. de integratie van SVK- en SHM activiteiten) op te nemen. In lijn met het Bestuursdecreet kunnen ten hoogste twee derde van de leden van hetzelfde geslacht zijn.

De derde paragraaf voorziet dat de samenstelling van het bestuursorgaan invulling moet geven aan bekwaamheidsvereisten op het vlak van expertise, diversiteit in competenties en achtergrond. Daartoe kan de Vlaamse regering bekwaamheidsvereisten opleggen voor het collegiaal bestuursorgaan of voor de individuele leden. Het dient te worden benadrukt dat de

samenstelling van het bestuursorgaan moet toelaten dat de woonmaatschappijen zowel de opdrachten van de sociale huisvestingsmaatschappijen als deze van de sociale verhuurkantoren ten volle waarnemen » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, p. 97).

« De bepalingen die de Vlaamse Regering de mogelijkheid bieden om de financiële voorwaarden voor de uitoefening van de mandaten in het bestuursorgaan vast te stellen werden gegroepeerd in paragraaf 7. Dit doet geen afbreuk aan de regel dat de vergoeding, die weliswaar moet voldoen aan de door de Vlaamse Regering bepaalde regels, moet worden vastgesteld door de algemene vergadering (artikel 2:50 WVV). Enkel de leden van het bestuursorgaan kunnen bezoldigde mandaten opnemen, ook in het eventuele dagelijks bestuur of in eventueel op te richten comités. Deze omschrijving refereert naar de terminologie van artikel 2:50 WVV. Eenzelfde mogelijkheid wordt voorzien voor het mandaat van een lid van het dagelijks bestuur of van eventueel door het bestuursorgaan opgerichte comités, met dien verstande dat in deze organen enkel bestuursleden bezoldigd kunnen worden. Alle andere personen kunnen geen bezoldiging krijgen voor een eventueel mandaat dat ze in gelijk welke beraadslagende vergadering van de woonmaatschappij opnemen » (*ibid.*, p. 99).

B.23.5. Daaruit blijkt dat het voorschrift betreffende de bekwaamheidsvereisten voor de bestuursleden is ingegeven door het feit dat de woonmaatschappijen zowel de voorheen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, als de voorheen door de sociale verhuurkantoren vervulde taken op zich nemen. Om die reden bepaalt artikel 4.39/5, § 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat het bestuursorgaan zodanig is samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond, en wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om bekwaamheidsvereisten vast te stellen. De voorschriften betreffende het aantal leden van het bestuursorgaan en het genderquotum gaan terug op artikel 4.36, § 1, tweede lid, 15°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021, zij het dat de decreetgever bij het bepalen van het maximumaantal leden rekening heeft gehouden met de schaalvergroting die het bestreden decreet met zich meebrengt voor de erkende woonmaatschappijen. Met de bepaling betreffende de bezoldiging van de bestuursleden heeft de decreetgever de Vlaamse Regering weliswaar gemachtigd om de financiële voorwaarden van het mandaat van bestuurslid vast te stellen, maar heeft hij geen afbreuk willen doen aan de bevoegdheid van de algemene vergadering om overeenkomstig de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden, de bezoldiging van de bestuursleden vast te stellen. Andere personen dan de bestuursleden kunnen echter geen bezoldiging ontvangen.

De decreetgever vermocht van oordeel te zijn dat het noodzakelijk was te voorzien in bekwaamheidsvereisten voor de bestuurders en dit vanwege het aan de woonmaatschappijen toevertrouwde takenpakket. Gelet op de financiering van de sector van de sociale huisvesting door de overheid en op de aan de woonmaatschappijen toevertrouwde taken van algemeen belang, vermocht hij eveneens van oordeel te zijn dat het noodzakelijk was om de voorheen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende voorschriften betreffende het aantal leden van het bestuursorgaan en betreffende het genderquotum, in een geactualiseerde versie ervan, te behouden en om de bezoldiging van de bestuursleden en van andere mandaten te regelen. Om de redenen vermeld in B.20.2, lenen de desbetreffende aangelegenheden zich tot een gedifferentieerde regeling en is de weerslag van de bestreden regeling op de federale aangelegenheid van het vennootschapsrecht marginaal.

B.23.6. Volgens artikel 4.39/5, § 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kunnen de woonmaatschappijen boven op het maximumaantal bestuursmandaten, op voordracht van het bestuursorgaan na bindend advies van de sociale huurders, één bestuurder benoemen.

Dienaangaande vermeldt de parlementaire voorbereiding :

« De vierde paragraaf voorziet dat het maximum aantal bestuursmandaten kan uitgebreid worden met één bestuurdersmandaat op voordracht van het bestuursorgaan dat voor deze voordracht gebonden is door het ‘ bindend advies ’ van de sociale huurders. De Vlaamse regering kan de nadere procedureregels hiertoe uitvaardigen. Het initiatief gaat uit van het bestuursorgaan al dan niet op vraag van de algemene vergadering. Voor bepaalde woonmaatschappijen zal deze bepaling verplicht zijn (zie ook de toelichting bij de overgangsbepalingen) » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, p. 98).

B.23.7. Uit de wijze waarop artikel 4.39/5, § 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is geformuleerd, evenals uit de aangehaalde parlementaire voorbereiding, blijkt dat de in dat artikel bedoelde benoeming een mogelijkheid biedt, maar geen verplichting vormt. Het staat aan het bestuursorgaan om, in voorkomend geval op vraag van de algemene vergadering, al dan niet het initiatief te nemen om één bestuurder voor te dragen na bindend advies van de sociale huurders. De decreetgever blijkt de woonmaatschappijen aldus de mogelijkheid te willen bieden om te voorzien in een vertegenwoordiging van de sociale huurders in het bestuursorgaan van de vennootschap. Gelet op het feit dat de sociale huurders de adressaten vormen van het beleid dat het Vlaamse Gewest, via de woonmaatschappijen, wenst te voeren, vermocht de decreetgever van oordeel te zijn dat het noodzakelijk was om te voorzien in een bepaling die de

participatie van de sociale huurders in de woonmaatschappij zou kunnen faciliteren. Om de redenen vermeld in B.20.2 en rekening houdend met het feit dat het federale vennootschapsrecht clausules van bindende voordracht op zich niet verbiedt, leent de in de bestreden bepaling geregelde aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling en is de weerslag van de bestreden regeling op de federale aangelegenheid van het vennootschapsrecht marginaal.

B.24.1. Volgens artikel 4.46/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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. Die beperkingen houden in essentie in dat het vermogensvoordeel dat de woonmaatschappij aan haar aandeelhouders uitkeert, niet hoger mag zijn dan de in artikel 4.46/3, 1^o, bedoelde rentevoet, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders gestorte inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, dat een dergelijke uitkering pas mogelijk is na bepaling van een bedrag dat de vennootschap voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van haar voorwerp en dat een aandeelhouder bij uittreding, uitsluiting of vereffening maximaal de nominale waarde van zijn werkelijk gestorte inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij ontvangt. Bij vereffening gaat het vermogen dat overblijft na de aanzuivering van het passief en de terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.

B.24.2. Zoals is vermeld in B.19.5, heeft de decreetgever, vanwege het feit dat aan de rechtsvorm van de vennootschap met een sociaal oogmerk in het vroegere vennootschapsrecht bepaalde kenmerken waren verbonden die voor de sector van de sociale huisvesting als essentieel werden beschouwd, bepaalde van die kenmerken, als erkenningsvoorwaarden, ingebouwd in de door de woonmaatschappijen aan te nemen rechtsvorm van de besloten vennootschap. Eén van de kenmerken van de vennootschap met een sociaal oogmerk betrof het feit dat de vennootschap niet was gericht op de verrijking van de aandeelhouders, die om die reden aan uitkeringsbeperkingen werden onderworpen. Gelet op het feit dat de sector van de sociale huisvesting, zoals blijkt uit de in B.2.4 aangehaalde parlementaire voorbereiding, in zeer ruime mate wordt gefinancierd via overheidsmiddelen, vermocht de decreetgever van oordeel te zijn dat de in de bestreden bepaling vervatte uitkeringsbeperkingen, die teruggaan op de

voorheen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende regels, noodzakelijk waren in het kader van het door hem beoogde beleid inzake huisvesting. In tegenstelling tot wat sommige verzoekende partijen beweren, houden de in de bestreden bepaling vervatte uitkeringsbeperkingen overigens niet in dat de aandeelhouders elke winstdeelname wordt ontzegd. Om de redenen vermeld in B.20.2, leent de in de bestreden bepaling geregelde aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling en is de weerslag van de bestreden regeling op de federale aangelegenheid van het vennootschapsrecht marginaal.

B.25.1. 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, 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, bepaalde sancties opleggen. De kritiek van de verzoekende partijen is gericht tegen de in artikel 4.51, eerste lid, 3^o, bedoelde aanstelling van een mandataris *ad hoc*, die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof enkel of dat aspect van de bestreden bepaling in overeenstemming is met de bevoegdheidverdelende regels.

B.25.2. De parlementaire voorbereiding van het decreet van 9 juli 2021 vermeldt :

« Verder, voor de regeling omtrent de mandataris *ad hoc* (artikel 122) en de van rechtswege indeplaatsstelling door de VMSW (artikelen 128 en 205) beperkt het ontwerp zich tot de herneming van bestaande regelingen die reeds zijn opgenomen in de bestaande artikelen 4.51, eerste lid en 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met dien verstande dat wat betreft de regeling van de mandataris *ad hoc* een louter terminologische verbetering werd doorgevoerd van ‘ bestuurder ’ naar ‘ mandataris *ad hoc* ’. [...]

Voor zoveel als nodig wordt nog ingegaan op het punt van het advies met betrekking tot de mandataris *ad hoc* die geheel of gedeeltelijk in de plaats kan treden van het bestuursorgaan, waarbij de Raad van State in twijfel trekt of voldaan zou zijn aan de voorwaarde van de marginale weerslag op de bevoegdheid van de federale overheid. De Raad van State verwijst daarvoor naar een eerder advies waarin het stelt dat ‘ *het bestuur van de coöperatieve of naamloze vennootschap door de raad van bestuur en de algemene vergadering (...) tot het wezen van die vennootschapsvormen [lijkt] te behoren* ’ [...].

De Raad verliest daarbij evenwel uit het oog dat ook in het federale vennootschapsrecht regelingen bestaan om mandatarissen aan te stellen die in de plaats treden van het bestuursorgaan.

Zo geldt binnen het federale vennootschapsrecht dat bijvoorbeeld elke belanghebbende bij de voorzitter van de ondernemingsrechtbank in kort geding kan vorderen een voorlopige bewindvoerder of ander gerechtelijke mandataris (zoals een bestuurder *ad hoc* of sekwester) aan te stellen (artikel 584, derde lid Ger.W. *jo* 2:8, § 1, 5°, d) WVV). De bevoegdheden van de mandataris kunnen door de voorzitter worden bepaald. Het beoordelingscriterium voor de gegrondheid van dergelijke vordering en de draagwijdte van de bevoegdheden van de mandataris *ad hoc* is de ‘ ernstige (dreigende) aantasting van het vennootschapsbelang ’.

Ook Boek XX van het Wetboek Economisch Recht voorziet diverse procedures waarbij een vorm van mandataris *ad hoc* het bestuur van een vennootschap geheel dan wel gedeeltelijk overneemt (zie o.m. de gerechtsmandataris *ex* artikel XX.30 WER, een voorlopige bewindvoerder *ex* artikel XX.31 of artikel XX.32 WER, de gerechtsmandataris *ex* artikel XX.39/1 of in het kader van een overdracht onder gerechtelijk gezag *ex* artikel XX.85 ev WER, of nog de curator in geval van faillissement (zie o.m. artikel XX.110 WER en artikel XX.122 e.v. WER)).

De regeling inzake de mandataris *ad hoc* wijkt dus niet af van het ‘ wezen ’ van de vennootschapsvorm. Wel voorziet die bepaling in een noodzakelijke regeling in de specifieke context van de woonmaatschappijen. Immers is bijvoorbeeld het Boek XX niet van toepassing op die vennootschappen (zie het ontworpen artikel 4.39, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen), omdat die regeling niet aangepast is aan de bijzondere taken van de woonmaatschappijen. Bovendien zijn er andere situaties buiten de gevallen die verband houden met insolventie waarbij de vennootschap de erkenningsvoorwaarden niet naleeft die vereisen dat, gelet op de taken van algemeen belang van de vennootschappen, de Vlaamse overheid moet kunnen tussenkomen. Het federale recht leent zich zoals werd aangetoond wel degelijk tot een gedifferentieerde regeling. De regeling heeft bovendien een marginale weerslag aangezien het toepassingsgebied ervan strikt beperkt is tot de woonmaatschappijen » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, pp. 65-66).

B.25.3. Daaruit blijkt dat de bestreden maatregel teruggaat op de voorheen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende regeling en is ingegeven door de bijzondere taken van algemeen belang die worden opgedragen aan de woonmaatschappijen en door de bedoeling van de decreetgever om de Vlaamse Regering een mogelijkheid te bieden om op te treden wanneer die taken van algemeen belang niet behoorlijk worden uitgevoerd. Gelet op de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de decreetgever geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen en rekening houdend met het feit dat de sector van de sociale huisvesting in zeer ruime mate wordt gefinancierd via overheidsmiddelen, vermocht de decreetgever van oordeel te zijn dat het noodzakelijk was om te voorzien in die maatregel. Zoals het Hof reeds heeft geoordeeld bij zijn arresten nrs. 36/95 en 9/2011, mogen de gewesten, op grond van hun bevoegdheid inzake huisvesting, aan privaatrechtelijke

vennootschappen een opdracht van openbare dienst toevertrouwen en die vennootschappen aan hun toezicht onderwerpen voor de uitvoering van die opdracht. Daar het federale vennootschapsrecht eveneens voorziet in regelingen die met zich kunnen meebrengen dat mandatarissen in de plaats treden van het bestuursorgaan van een vennootschap, leent de desbetreffende aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling. Om de redenen vermeld in B.20.2, is de weerslag van de bestreden regeling op de federale aangelegenheid van het vennootschapsrecht bovendien marginaal.

B.26.1. Artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 124 van het decreet van 9 juli 2021, regelt de gevolgen van de intrekking van de erkenning van een woonmaatschappij. De kritiek van de verzoekende partijen is gericht tegen het feit dat alle bevoegdheden om de woonmaatschappij te besturen en te verbinden na de intrekking van de erkenning worden toegewezen aan door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars en tegen het feit dat de Vlaamse Regering bevoegd is om de wijze van vereffening vast te stellen, om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van daden en om de vereffening af te sluiten. Zij menen dat aldus wordt ingegrepen in het bestuur van de vennootschap, waardoor van het federale vennootschapsrecht wordt afgeweken. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof enkel of die aspecten van de bestreden bepaling in overeenstemming zijn met de bevoegdheidverdelende regels.

B.26.2. Daar een vereffening van een woonmaatschappij onder meer met zich meebrengt dat beslissingen dienen te worden genomen over de bestemming van de hoofdzakelijk met overheidsmiddelen gefinancierde sociale woningen, vermocht de decreetgever, gelet op de op hem rustende verplichting om het in artikel 23, derde lid, 3^o, van de Grondwet vervatte recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, van oordeel te zijn dat het noodzakelijk was om te voorzien in bijzondere regels voor de vereffening van een woonmaatschappij. De bekritiseerde regeling gaat overigens terug op de voorheen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende regeling. Om de redenen vermeld in B.20.2, leent de in de bestreden bepaling geregelde aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling en is de weerslag van de bestreden regeling op de federale aangelegenheid van het vennootschapsrecht marginaal.

B.27.1. Volgens 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, treedt de Vlaamse Maatschappij

voor Sociaal Wonen, wanneer een procedure tot vereffening is opgestart, 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. De verzoekende partijen menen dat aldus wordt ingegrepen in het bestuur van de vennootschap, waardoor van het federale vennootschapsrecht wordt afgeweken.

B.27.2. De parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, waarmee de in artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde « specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan » aan de gewesten werden toegewezen, vermeldt :

« Het voorstel van bijzondere wet maakt de gewesten bevoegd om specifieke regels voor huurcontracten vast te leggen die kunnen afwijken van het federaal vastgestelde gemeen recht. Er anders over oordelen zou impliceren dat het huurrecht wordt bevroren in zijn bestaande staat. Het huurrecht betreft immers per definitie een geheel van rechtsregels dat aanvullende of afwijkende bepalingen bevat ten aanzien van het gemeen recht.

De totaliteit van de specifieke regelen van de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen van goederen wordt overgedragen aan de gewesten.

Het gaat onder meer over de volgende regels : de normen betreffende het geschreven of mondeling karakter van de huurovereenkomst, de vormvoorwaarden voor de huurovereenkomst, de vaste dagtekening en de tegenwerpelijkheid van de huurovereenkomst, het bewijs van de huurovereenkomst, de overdracht van huur en de onderhuur, [...] de verplichtingen en rechten van de verhuurder, de verplichtingen en rechten van de huurder [...] » (*Parl. St.*, Senaat, 2012-2013, nr. 5-2232/1, p. 83).

B.27.3. Daaruit blijkt dat de aan de gewesten toegewezen bevoegdheid inzake de « specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan » ruim dient te worden opgevat en dat de gewesten onder meer bevoegd zijn om de overdracht van de huur en de rechten en de verplichtingen van de verhuurder en van de huurder te regelen.

B.27.4. Door te bepalen dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen onder bepaalde voorwaarden in de rechten en de verplichtingen van de woonmaatschappij treedt die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen de woonmaatschappij en één of meer verhuurders op de private huurmarkt, heeft de decreetgever een regeling aangenomen die bevoegdheidsrechtelijk haar grondslag vindt in artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. In zoverre de bestreden bepaling met zich meebrengt dat wordt ingegrepen in

het bestuur van een vennootschap en aldus zou worden afgeweken van het federale vennootschapsrecht, voldoet die bepaling, om dezelfde redenen als vermeld in B.26.2, aan de voorwaarden verbonden aan de toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

B.28.1. Volgens het bestreden artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021, dat deel uitmaakt van afdeling 1 (« Overgangsbepalingen met betrekking tot artikel 72 tot en met 129 ») van hoofdstuk 8 (« Overgangsbepalingen ») van dat decreet, kunnen bestaande huisvestingsmaatschappijen die niet voldoen aan de in artikel 4.39/2, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervatte voorwaarde, inhoudende 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.

De kritiek van de verzoekende partijen is gericht tegen artikel 206, eerste lid, 3^o, naar luid waarvan andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten en de OCMW's niet mogen deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, tegen artikel 206, eerste lid, 4^o, naar luid waarvan zij gezamenlijk alleen aan een stemming mogen deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één, en tegen artikel 206, eerste lid, 5^o, naar luid waarvan 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.

B.28.2. Zoals is vermeld in B.2.4, heeft de decreetgever met het decreet van 9 juli 2021 onder meer beoogd de rol van de publieke overheden te versterken in het kader van de uitvoering van het sociale woonbeleid door de sociale woonorganisaties. 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. Bovendien werd 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).

De voormelde regels gelden voor woonmaatschappijen die niet de voortzetting vormen van een bestaande sociale huisvestingsmaatschappij. Zoals is vermeld in B.3.1, kunnen de bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen zich evenwel laten erkennen als woonmaatschappij, in welk geval rekening dient te worden gehouden met de overgangsbepalingen opgenomen in het decreet van 9 juli 2021. De door de verzoekende partijen bekritiseerde bepalingen van artikel 206 van dat decreet maken deel uit van die overgangsregeling.

B.28.3. De parlementaire voorbereiding van het decreet van 9 juli 2021 vermeldt :

« Dit artikel bepaalt dat woonmaatschappijen als bedoeld in artikel 205, paragraaf 2, die niet voldoen aan artikel 4.39/2, § 1 van de Vlaamse Codex Wonen, te weten de voorwaarde dat een woonmaatschappij uitsluitend de in het artikel vermelde publieke aandeelhouders heeft, toch hun erkenning kunnen behouden mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Op die manier houdt de decreetgever rekening met de rechten van de bestaande private aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappijen. In dat geval worden de stemrechten van de private aandeelhouders in de algemene vergadering beperkt, zoals beschreven in het artikel.

[...]

3° : Met deze bepaling wordt de oude regel van artikel 661, eerste lid, 4° W.Venn. overgenomen die gold voor vennootschappen met een sociaal oogmerk. Ook voor sociale ondernemingen bestaat een vergelijkbare regel (artikel 8:5, § 1, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen *juncto* artikel 6, § 1, 5° van het Koninklijk besluit van 28 juni 2019 tot vaststelling van de voorwaarden van de erkenning als landbouwonderneming). Vandaag geldt reeds krachtens artikel 14 van de modelstatuten dat voor sociale huisvestingsmaatschappijen, deze stemrechtbeperking niet geldt voor het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

Voor zover zou worden aangenomen dat deze bepaling, in de mate dat deze niet geldt voor het Vlaamse Gewest, de gemeenten, provincies en OCMW's die binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij [gelegen zijn], afwijkt van het federale vennootschapsrecht, moet worden opgemerkt dat deze afwijking noodzakelijk is, gelet op de taak van algemeen belang van de woonmaatschappijen, hun statuut als bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse woonbeleid en het feit dat de goede uitvoering van de taken die worden opgedragen aan de woonmaatschappijen essentieel is om het in de Grondwet gewaarborgde grondrecht op huisvesting te kunnen laten naleven. Deze regel schrijft zich in in de toezichtsmechanismen waarover de Vlaamse publieke overheden beschikken om de goede uitvoering van het woonbeleid te waarborgen, en de continuïteit van de wijze waarop dit toezicht wordt uitgeoefend. De regel leent zich tot een gedifferentieerde regeling. Reeds vandaag bestaat de afwijking immers. Het Grondwettelijk Hof bevestigde reeds voor de sociale

huisvestingsmaatschappijen bovendien dat het gemaakte onderscheid gerechtvaardigd was. Tot slot heeft de afwijking slechts een marginale impact. Het betreft een beperkte afwijking van het vennootschapsrecht, die enkel geldt voor vennootschappen die een erkenning wensen als woonmaatschappij.

4° : Deze voorwaarde beoogt dat gemeenten en OCMW's steeds over de meerderheid van de stemmen beschikken voor beslissingen in de algemene vergadering, zoals voorzien in het Regeerakkoord. Deze bepaling schrijft zich in in de logica dat in de toekomst, de woonmaatschappijen enkel publieke aandeelhouders kunnen hebben en is noodzakelijk voor de realisatie van hoger beschreven doelstelling inzake sociaal wonen waarbij de regierol wordt toebedeeld aan de lokale besturen binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Om mogelijk te maken dat private aandeelhouders hun participatie kunnen behouden (zonder dat dat recht voor die bestaande private aandeelhouders overigens in de tijd wordt beperkt), dringt deze beperking zich op. Op deze manier kunnen de private aandeelhouders nog steeds op de beslissingen wegen, maar zullen zij nooit tegen de wil van de publieke aandeelhouders een beslissing kunnen doordruwen. Dat deze materie zich leent voor een gedifferentieerde regeling volgt uit het feit dat in het gemeen vennootschapsrecht het eveneens mogelijk is om aan verschillende 'soorten' aandelen of 'hoedanigheden' van aandeelhouders, verschillende stemrechten te koppelen, bijvoorbeeld door te voorzien in meervoudig stemrecht. Daarnaast kunnen statutair, in een intern reglement vetorechten worden toebedeeld. In aandeelhoudersovereenkomsten kunnen bovendien stemafspraken worden gemaakt. De marginale impact volgt uit het feit dat de regeling enkel werd opgenomen in het overgangsrecht, en enkel toepassing vindt op die woonmaatschappijen die over een (historisch) privaat aandeelhouderschap beschikken.

5° : deze voorwaarde strekt ertoe het aantal bestuurders dat op voordracht van 'private' aandeelhouders wordt benoemd te beperken tot één, zoals voorzien in het Regeerakkoord. De andere bestuurders moeten worden benoemd op voordracht van de 'publieke' aandeelhouders, m.n. het Vlaamse Gewest, de provincies, gemeenten en OCMW's. Er wordt aldus decretaal uitdrukking gegeven aan één van de mogelijkheden die het gemeen vennootschapsrecht reeds biedt, met name het voorzien van een bindend voordrachtrecht ten voordele van een welbepaalde soort van aandelen of aandeelhouders met een bepaalde hoedanigheid. Het vennootschapsrecht staat zelfs toe dat een voordrachtrecht zou worden gegeven aan derden. Ook staat het vennootschapsrecht toe dat bepaalde aandeelhouders of bepaalde soorten van aandelen wel en andere niet over een voordrachtrecht beschikken. Dergelijk voordrachtrecht kan zowel in de statuten, een reglement van inwendige orde als in een aandeelhoudersovereenkomst worden voorzien. Er is dan ook geen sprake van een afwijking van het vennootschapsrecht. Het decreet laat ook de vrijheid aan de partijen om hier afspraken over te maken, en beperkt zich ertoe te bepalen [dat] ten hoogste één bestuurder kan worden voorgedragen door de private aandeelhouders. Voor zover zou worden geoordeeld dat om deze bepaling aan te nemen, een beroep moet worden gedaan op de impliciete bevoegdheden bedoeld in artikel 10 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, is vast te stellen dat aan die voorwaarden is voldaan. Het opleggen van een bindend voordrachtrecht is noodzakelijk in het licht van de hogergenoemde doelstelling van het sociaal woonbeleid om de publieke overheden die actief zijn in het kader van sociaal wonen een regierol toe te bedelen. Dat het bovenstaande vatbaar is voor een gedifferentieerde regeling, volgt uit het feit dat het federaal vennootschapsrecht een bindend voordrachtrecht toelaat. De weerslag van dit artikel is tot slot ook marginaal: deze overgangsregeling is slechts van toepassing op de woonmaatschappijen die een privaat aandeelhouderschap kennen, en geldt slechts zolang deze

private aandeelhouders in de woonmaatschappij blijven participeren » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, pp. 148-150).

B.28.4. Uit die parlementaire voorbereiding blijkt aldus dat de in het bestreden artikel 206, eerste lid, 3°, vervatte regel teruggaat op de modelstatuten, die de sociale huisvestingsmaatschappijen overeenkomstig de voorheen bestaande regelgeving dienden aan te nemen om in aanmerking te kunnen komen voor erkenning. Zoals het Hof heeft geoordeeld bij zijn arrest nr. 64/2015 van 21 mei 2015 met betrekking tot het voorheen bestaande verschil in behandeling tussen private en publiekrechtelijke aandeelhouders, vermag de decreetgever de nodige maatregelen te nemen opdat de « bevoorrechte uitvoerders » van het Vlaamse woonbeleid, een beleid voeren dat strookt met dat Vlaamse woonbeleid. Daarmee rekening houdend en gelet op de in B.2.4 vermelde nagestreefde doelstellingen, vermocht de decreetgever van oordeel te zijn dat het noodzakelijk was te voorzien in de in artikel 206, eerste lid, 3°, van het decreet van 9 juli 2021 vervatte regel. Daar de decreetgever met het bestreden decreet onder meer heeft beoogd om de regierol inzake het woonbeleid toe te bedelen aan de lokale besturen, vermocht hij eveneens van oordeel te zijn dat het noodzakelijk was te voorzien in de in artikel 206, eerste lid, 4°, vervatte regel, die waarborgt dat de gemeenten en de OCMW's steeds over de meerderheid van de stemmen beschikken voor beslissingen in de algemene vergadering van de woonmaatschappij. Hij vermocht ten slotte om gelijksoortige redenen van oordeel te zijn dat het noodzakelijk was te voorzien in de in artikel 206, eerste lid, 5°, vervatte regel, die waarborgt dat de beoogde versterkte positie van de publiekrechtelijke overheden in de woonmaatschappij eveneens wordt gerealiseerd op het niveau van de raad van bestuur van de woonmaatschappij. Om de redenen vermeld in B.20.2 en rekening houdend met het feit dat het federale vennootschapsrecht clausules van bindende voordracht op zich niet verbiedt, evenals met het feit dat dat recht toelaat dat de statuten van een besloten vennootschap afwijken van het beginsel dat aan elk aandeel één stem is verbonden (artikel 5:42 van het WVV), leent de in de bestreden bepaling geregelde aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling en is de weerslag van de bestreden regeling op de federale aangelegenheid van het vennootschapsrecht marginaal.

B.29. Zonder dat te dezen dient te worden onderzocht of elk van de door de verzoekende partijen bestreden regelingen al dan niet kan worden beschouwd als zijnde een invulling van de vrijheid die de federale wetgever op het vlak van de oprichting en de inrichting van de besloten vennootschappen laat, volstaat het vast te stellen dat die regelingen, zoals blijkt uit het

voorgaande, voldoen aan de voorwaarden die verbonden zijn aan de toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 en aldus in overeenstemming zijn met de bevoegdheidverdelende regels.

B.30. Het tweede middel in de zaak nr. 7674, het vijfde middel in de zaak nr. 7675, het vierde middel in de zaak nr. 7750 en het eerste middel in de zaak nr. 7773 zijn niet gegrond.

B.31. Het eerste onderdeel van het tweede middel in de zaak nr. 7695 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 205, § 6, tweede lid, en 215, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021, van de artikelen 6, § 1, IV, 2°, en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

B.32.1. Volgens artikel 205, § 6, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 kunnen de sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van het 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. Vanaf de datum van het verlies van erkenning, treedt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen van rechtswege, volgens artikel 205, § 6, tweede lid, in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor die voortvloeien uit de overeenkomsten die gesloten zijn tussen het sociaal verhuurkantoor en één of meer verhuurders op de private huurmarkt.

Volgens artikel 215, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 draagt het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij bij de totstandkoming van een woonmaatschappij de hoofdhuurovereenkomst met een of meer verhuurders op de private huurmarkt over aan de woonmaatschappij zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder of verhuurders.

B.32.2. De verzoekende partijen voeren aan dat de voormelde bepalingen de bevoegdheidverdelende regels schenden, doordat de decreetgever, door in te grijpen in één van de wezensbestanddelen van een verbintenis, zijnde de contractspartij, intervenueert in het verbintenissenrecht, dat tot de residuaire bevoegdheid van de federale overheid behoort.

B.33.1. Uit de in B.27.2 aangehaalde parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, waarmee de in artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde « specifieke regels betreffende de

huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan » aan de gewesten werden toegewezen, blijkt dat de gewesten bevoegd zijn om specifieke regels voor huurcontracten vast te leggen die kunnen afwijken van het federale verbintenissenrecht. Uit die voorbereiding blijkt bovendien dat de gewesten bevoegd zijn voor de regels inzake de overdracht van huur en inzake de verplichtingen en de rechten van de verhuurder en de huurder.

B.33.2. De bestreden artikelen 205, § 6, tweede lid, en 215, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 vinden aldus hun bevoegdheidsrechtelijke grondslag in artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

B.34. Het eerste onderdeel van het tweede middel in de zaak nr. 7695 is niet gegrond.

Wat betreft het aannemen van de rechtsvorm van een besloten vennootschap

B.35. Het vierde middel in de zaak nr. 7674, het vierde middel in de zaak nr. 7675 en het vijfde middel in de zaak nr. 7773 zijn gericht tegen artikel 79 van het decreet van 9 juli 2021 en zijn afgeleid uit de schending van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet, artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel 22 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten, doordat de bestreden bepaling de woonmaatschappijen verplicht de rechtsvorm van een besloten vennootschap aan te nemen.

B.36.1. Artikel 27 van de Grondwet bepaalt :

« De Belgen hebben het recht van vereniging; dit recht kan niet aan enige preventieve maatregel worden onderworpen ».

B.36.2. Artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens bepaalt :

« 1. Eenieder heeft recht op vrijheid van vreedzame vergadering en op vrijheid van vereniging, met inbegrip van het recht om vakverenigingen op te richten en zich bij vakverenigingen aan te sluiten voor de bescherming van zijn belangen.

2. De uitoefening van deze rechten kan aan geen andere beperkingen worden onderworpen dan die welke bij de wet zijn voorzien en die in een democratische samenleving nodig zijn in

het belang van 's lands veiligheid, de openbare veiligheid, de bescherming van de openbare orde en het voorkomen van strafbare feiten, voor de bescherming van de gezondheid of de goede zeden, of de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen. Dit artikel verbiedt niet, dat wettige beperkingen worden aangebracht in de uitoefening van deze rechten door leden van de gewapende macht, van de politie of van het ambtelijk apparaat van de Staat ».

B.36.3. Artikel 22 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten bepaalt :

« 1. Een ieder heeft het recht op vrijheid van vereniging, met inbegrip van het recht vakverenigingen op te richten en zich bij vakverenigingen aan te sluiten voor de bescherming van zijn belangen.

2. De uitoefening van dit recht kan aan geen andere beperkingen worden onderworpen dan die, welke bij de wet zijn voorgeschreven en die in een democratische samenleving geboden zijn in het belang van de nationale veiligheid of de openbare veiligheid, de openbare orde, de bescherming van de volksgezondheid of de goede zeden of de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen. Dit artikel belet niet het opleggen van wettige beperkingen aan leden van de strijdmacht en van de politie in de uitoefening van dit recht.

3. Geen bepaling in dit artikel geeft de Staten die partij zijn bij het Verdrag van 1948 van de Internationale Arbeidsorganisatie betreffende de vrijheid tot het oprichten van vakverenigingen en de bescherming van het vakverenigingsrecht de bevoegdheid wettelijke maatregelen te treffen, die de in dat Verdrag voorziene waarborgen in gevaar zouden brengen, of de wet zodanig toe te passen dat deze in gevaar zouden worden gebracht ».

B.36.4. Wanneer een verdragsbepaling die België bindt, een draagwijdte heeft die analoog is aan die van een van de grondwetsbepalingen waarvan de toetsing tot de bevoegdheid van het Hof behoort en waarvan de schending wordt aangevoerd, vormen de waarborgen vervat in die verdragsbepaling een onlosmakelijk geheel met de waarborgen die in de betrokken grondwetsbepalingen zijn opgenomen.

Daaruit volgt dat het Hof, bij de toetsing aan artikel 27 van de Grondwet, rekening houdt met artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel 22 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten die analoge rechten of vrijheden waarborgen.

B.36.5. De vrijheid van vereniging verankerd in artikel 27 van de Grondwet heeft tot doel de oprichting van private verenigingen en de deelname aan hun activiteiten te waarborgen. Zij impliceert het recht om zich te verenigen en de interne organisatie van de vereniging vrij te bepalen, maar ook het recht om zich niet te verenigen.

De organisatorische autonomie van verenigingen vormt een belangrijk aspect van de bij artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens beschermde vrijheid van vereniging (EHRM, 4 april 2017, *Lovrić t. Kroatië*, § 71).

B.36.6. Overeenkomstig 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. Die autonome vennootschappen zijn private verenigingen in de zin van artikel 27 van de Grondwet, in zoverre zij voortkomen uit een privé-initiatief. De omstandigheid dat de opdrachten van algemeen belang die zij vervullen, bij decreet zijn bepaald en dat zij een overheidssubsidiëring genieten, wijzigt die vaststelling niet.

B.37. Zoals is vermeld in B.18.1, dient een vennootschap, om als woonmaatschappij te worden erkend, ten minste te beantwoorden aan de bepalingen van de hoofdstukken 1 tot 7 van titel 3 van boek 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevatten de bepalingen van die hoofdstukken aldus erkenningsvoorwaarden.

Het bestreden artikel 79 van het decreet van 9 juli 2021 vervangt artikel 4.39 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en maakt deel uit van hoofdstuk 2 van titel 3 van boek 4 van die Codex. Het bij die bepaling in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ingevoerde artikel, naar luid waarvan de woonmaatschappij de rechtsvorm aanneemt van een besloten vennootschap, is dus een erkenningsvoorwaarde voor de vennootschappen die zich wensen te laten erkennen als woonmaatschappij.

B.38.1. Door voor te schrijven dat de woonmaatschappijen de rechtsvorm dienen aan te nemen van een besloten vennootschap, beperkt de bestreden bepaling de organisatievrijheid van de desbetreffende verenigingen.

B.38.2. Artikel 27 van de Grondwet verbiedt de vrijheid van vereniging aan preventieve maatregelen te onderwerpen, maar belet niet dat verenigingen die deelnemen aan de verwezenlijking van een opdracht van algemeen belang en die overheidssubsidies ontvangen,

aan voorwaarden inzake werking en toezicht kunnen worden onderworpen, voor zover zij de inhoudelijke kern van die vrijheid niet aantasten.

B.38.3. Uit de in B.19.2 aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt dat de keuze van de decreetgever voor de rechtsvorm van de besloten vennootschap is ingegeven door de bij het WVV doorgevoerde hervorming van het vennootschapsrecht en meer bepaald door de vaststelling dat de voorheen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen voorgeschreven rechtsvormen bij die hervorming werden opgeheven. De decreetgever heeft gekozen voor de rechtsvorm van de besloten vennootschap, omdat die rechtsvorm in het federale vennootschapsrecht als de standaardrechtsvorm geldt, omdat die rechtsvorm een flexibel kader biedt, omdat die rechtsvorm het nauwst aansluit bij de voorheen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen voorgeschreven rechtsvormen en omdat andere rechtsvormen minder geschikt werden geacht voor de op te richten woonmaatschappijen. Uit die voorbereiding blijkt bovendien dat hij een vereenvoudiging van het woonlandschap heeft nagestreefd door te vermijden dat met verschillende vennootschapsvormen wordt gewerkt binnen de sector van de sociale huisvesting. De door de decreetgever nagestreefde doelstellingen zijn wettig en zijn van dien aard dat zij indirect kunnen bijdragen tot het daadwerkelijke karakter van het bij artikel 23 van de Grondwet gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting.

B.38.4. De bestreden maatregel is pertinent ten aanzien van de voormelde doelstellingen. Daar het voorschrift betreffende de rechtsvorm van een woonmaatschappij uitsluitend geldt als erkenningsvoorwaarde voor de verenigingen die zich uit eigen wil wensen te laten erkennen als woonmaatschappij, heeft dat voorschrift bovendien geen onevenredige gevolgen. De decreetgever vermocht van oordeel te zijn dat de taken van algemeen belang die de woonmaatschappijen op zich nemen en de financiering van die woonmaatschappijen via overheidsmiddelen verantwoorden dat de desbetreffende verenigingen worden onderworpen aan een erkenningsvoorwaarde die betrekking heeft op hun rechtsvorm.

B.39. Het vierde middel in de zaak nr. 7674, het vierde middel in de zaak nr. 7675 en het vijfde middel in de zaak nr. 7773 zijn niet gegrond.

Wat betreft het aandeelhouderschap van publiekrechtelijke overheden en de beperking van de rechten van private aandeelhouders

B.40. Het tweede onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 83 en 205 van het decreet van 9 juli 2021, van de vrijheid van ondernemen, zoals gewaarborgd door de artikelen II.3 en II.4 van het Wetboek van economisch recht, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet en artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, zoals gewaarborgd door de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, en van het eigendomsrecht, zoals gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet, doordat alleen bepaalde publiekrechtelijke overheden aandelen kunnen aanhouden van een woonmaatschappij.

B.41. In het kader van het tweede onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750, voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de door hen bestreden bepalingen een discriminerende beperking inhouden van de vrijheid van ondernemen en van de vrijheid van vereniging. Hun argumentatie komt aldus erop neer dat zij menen dat die bepalingen in strijd zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de vrijheid van vereniging en de vrijheid van ondernemen. Zij zetten in het kader van het tweede onderdeel van het eerste middel niet uiteen in welke zin de bestreden bepalingen afbreuk zouden doen aan het door artikel 16 van de Grondwet gewaarborgde eigendomsrecht. In zoverre het tweede onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 is afgeleid uit de schending van artikel 16 van de Grondwet is het niet ontvankelijk.

B.42.1. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet hebben een algemene draagwijdte. Zij verbieden elke discriminatie, ongeacht de oorsprong ervan : de grondwettelijke regels van de gelijkheid en van de niet-discriminatie zijn toepasselijk ten aanzien van alle rechten en alle vrijheden, met inbegrip van die welke voortvloeien uit internationale verdragen die België binden.

B.42.2. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.43.1. Het Hof is niet bevoegd om wettelijke bepalingen te toetsen aan andere wettelijke bepalingen, zoals de artikelen II.3 en II.4 van het Wetboek van economisch recht, die geen regels zijn inzake de verdeling van de bevoegdheden tussen de federale overheid, de gemeenschappen en de gewesten.

B.43.2. De wet van 28 februari 2013, die artikel II.3 van het Wetboek van economisch recht heeft ingevoegd, heeft het zogenaamde decreet d'Allarde van 2-17 maart 1791 opgeheven. Dat decreet, dat de vrijheid van handel en nijverheid waarborgde, heeft het Hof meermaals in zijn toetsing aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet betrokken.

B.43.3. De vrijheid van ondernemen, bedoeld in artikel II.3 van het Wetboek van economisch recht, moet worden uitgeoefend « met inachtneming van de in België van kracht zijnde internationale verdragen, van het algemeen normatief kader van de economische unie en de monetaire eenheid zoals vastgesteld door of krachtens de internationale verdragen en de wet » (artikel II.4 van hetzelfde Wetboek). De vrijheid van ondernemen dient derhalve in samenhang te worden gelezen met de toepasselijke bepalingen van het Unierecht, alsook met artikel 6, § 1, VI, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, waaraan het Hof, als bevoegdheidverdelende regel, rechtstreeks vermag te toetsen. Ten slotte wordt de vrijheid van ondernemen eveneens gewaarborgd door artikel 16 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie.

B.43.4. Het Hof is derhalve bevoegd om de bestreden bepalingen te toetsen aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de vrijheid van ondernemen.

B.43.5. De vrijheid van ondernemen kan niet als een absolute vrijheid worden opgevat. Zij belet niet dat de bevoegde wetgever de economische bedrijvigheid van personen en ondernemingen regelt. Deze zou pas onredelijk optreden indien hij de vrijheid van

ondernemen zou beperken zonder dat daartoe enige noodzaak bestaat of indien die beperking onevenredig zou zijn met het nagestreefde doel.

B.44.1. Zoals is vermeld in B.28.2, heeft de decreetgever met het decreet van 9 juli 2021 onder meer beoogd de rol van de publieke overheden in het kader van de uitvoering van het sociale woonbeleid door de sociale woonorganisaties te versterken en heeft hij om die reden bepaald, in 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.

Die erkenningsvoorwaarde geldt voor woonmaatschappijen die niet de voortzetting vormen van een bestaande sociale huisvestingsmaatschappij. Bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen zich evenwel ook laten erkennen als woonmaatschappij, in welk geval rekening dient te worden gehouden met de overgangsbepalingen opgenomen in het decreet van 9 juli 2021. Volgens artikel 206 van dat decreet kunnen bestaande huisvestingsmaatschappijen die niet voldoen aan de voormelde erkenningsvoorwaarde worden erkend als woonmaatschappij, zij het dat in dat geval enkele afwijkende regels gelden tot de datum waarop aan de voormelde voorwaarde is voldaan. Het door de verzoekende partijen bekritiseerde artikel 205, § 1, derde lid, van het decreet van 9 juli 2021 bepaalt in dit kader dat vanaf de inwerkingtreding van dat decreet andere personen dan de provincies, de gemeenten en de OCMW's geen aandelen kunnen 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.

B.44.2. Met betrekking tot artikel 205, § 1, derde lid, van het decreet van 9 juli 2021 vermeldt de parlementaire voorbereiding :

« Vanaf de inwerkingtreding van het decreet zullen, gelet op de hoger beschreven doelstellingen inzake het publieke aandeelhouderschap van woonmaatschappijen, andere aandeelhouders dan de provincies, gemeenten en OCMW's hun participatie in sociale huisvestingsmaatschappijen niet kunnen uitbreiden. Omwille van de redenen zoals uiteengezet bij de toelichting bij het vierde lid van artikel 206 is het niet wenselijk dat het Vlaams Gewest haar aandeel in de sociale huisvestingsmaatschappijen kan uitbreiden. Dit verbod gaat in vanaf de inwerkingtreding van het decreet. Omdat er bij een fusie door overname wel degelijk

aandelen van de overnemende vennootschap worden verstrekt aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap, zou een strikte interpretatie van de eerste zin van het derde lid van paragraaf 1 ervoor zorgen dat enkel lokale besturen dergelijke aandelen kunnen ontvangen, wat ingaat tegen de bedoeling om de bestaande participaties van private aandeelhouders in sociale huisvestingsmaatschappijen te tolereren wanneer zij zich omvormen naar een woonmaatschappij. De afwijkingsmogelijkheid in de tweede zin verduidelijkt dit » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, pp. 140-141).

B.44.3. De decreetgever blijkt aldus de bedoeling te hebben gehad om te komen tot een « publiek aandeelhouderschap » in de woonmaatschappijen, waarbij « de bestaande participaties van private aandeelhouders in sociale huisvestingsmaatschappijen [evenwel worden getolereerd] wanneer zij zich omvormen naar een woonmaatschappij ». De bestaande private aandeelhouders kunnen vanaf de inwerkingtreding van het decreet hun participatie in de maatschappij enkel nog uitbreiden in het kader van een herstructureringsoperatie met het oog op de vorming van een woonmaatschappij.

B.45. Artikel 4.39/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij het bestreden artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021, en artikel 205, § 1, derde lid, van dat decreet roepen een verschil in behandeling in het leven tussen, enerzijds, de in die bepalingen vermelde publiekrechtelijke overheden en, anderzijds, private personen en andere publiekrechtelijke overheden.

B.46.1. Bij zijn arrest nr. 64/2015 van 21 mei 2015 heeft het Hof zich uitgesproken over een prejudiciële vraag die onder meer betrekking had op een verschil in behandeling tussen de private en de publiekrechtelijke aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij :

« B.6. Op het vlak van het huisvestingsbeleid, dat een centrale rol speelt in de welvaart en het economisch beleid van de moderne samenleving, dient het Hof, daarbij rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3^o, van de Grondwet voor de decreetgever geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, het oordeel van die decreetgever betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel zonder redelijke verantwoording is.

B.7.1. Zoals in B.1 is vermeld, is een vennootschap met een sociaal oogmerk niet gericht op de verrijking van haar vennoten. Een dergelijke vennootschap kan bovendien slechts opereren als sociale huisvestingsmaatschappij indien ze daartoe erkend is door de Vlaamse Regering. De intrekking van de erkenning heeft van rechtswege de ontbinding van de vennootschap tot gevolg, waarbij het vermogen van de ontbonden vennootschap na de aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng overgaat op een andere sociale huisvestingsmaatschappij.

In geval van erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft de Vlaamse Regering het recht namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste één vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij. Wanneer de openbare overheden (Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn) de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, moeten hun afgevaardigden de meerderheid bezitten in de raad van bestuur. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering sancties opleggen aan een sociale huisvestingsmaatschappij, met name wanneer zij haar opdrachten niet behoorlijk uitvoert. De sanctie kan gaan tot een eventuele intrekking van de erkenning.

De essentiële opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappijen bestaat erin de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. De financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt in hoofdzaak gedragen door het Vlaamse Gewest.

Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten worden beschouwd als de ‘ bevoorrechte uitvoerders ’ van het Vlaamse woonbeleid, hetgeen overigens uitdrukkelijk wordt bevestigd in artikel 29 van de Vlaamse Wooncode.

B.7.2. In zoverre de sociale huisvestingsmaatschappijen als ‘ bevoorrechte uitvoerders ’ van het Vlaamse woonbeleid moeten worden beschouwd, vermocht de decreetgever de nodige maatregelen te nemen opdat die maatschappijen een beleid voeren dat strookt met dat Vlaamse woonbeleid.

B.8. Gelet op het voorgaande en rekening houdend met de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover de decreetgever inzake het huisvestingsbeleid beschikt, zijn de in het geding zijnde verschillen in behandeling niet zonder redelijke verantwoording ».

B.46.2. Om dezelfde redenen als vermeld in het voormelde arrest, zijn de te dezen bekritiseerde verschillen in behandeling evenmin zonder redelijke verantwoording. De woonmaatschappijen hebben immers een gelijksoortige opdracht als de sociale huisvestingsmaatschappijen en zij worden eveneens in ruime mate gefinancierd door het Vlaamse Gewest. Gelet op de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover de decreetgever inzake het huisvestingsbeleid beschikt en ermee rekening houdend dat de woonmaatschappijen de bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse sociale woonbeleid zijn (artikel 4.39/7 van het Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 90 van het decreet van 9 juli 2021), vermocht de decreetgever maatregelen te nemen met het oog op de versterking van de rol van de publieke overheden, en in het bijzonder van de lokale overheden, in het kader van de uitvoering van het Vlaamse sociale woonbeleid.

B.46.3. Het lezen van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in samenhang met de vrijheid van ondernemen en de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door de in het middel

vermelde bepalingen, leidt niet tot een andere conclusie. Die vrijheden hebben immers geen absoluut karakter en beletten niet, zoals is vermeld in B.38.2, dat verenigingen die deelnemen aan de verwezenlijking van een opdracht van algemeen belang en die overheidssubsidies ontvangen, aan voorwaarden inzake werking en toezicht kunnen worden onderworpen.

B.47. Het tweede onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 is niet gegrond.

B.48. Het tweede middel in de zaak nr. 7750 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 83, 105, 205 en 206 van het decreet van 9 juli 2021, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, doordat de bestreden bepalingen zonder compensatie de rechten beperken van de private aandeelhouders van bestaande erkende sociale huisvestingsmaatschappijen die hun erkenning wensen te behouden door zich om te vormen naar een woonmaatschappij.

B.49.1. Hoewel het tweede middel in de zaak nr. 7750 formeel is gericht tegen de artikelen 83, 105, 205 en 206 van het decreet van 9 juli 2021, voeren de verzoekende partijen enkel grieven aan tegen de artikelen 205, § 4, en 206, eerste lid, 3°, 4° en 5°, van dat decreet. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof het tweede middel in de zaak nr. 7750 enkel in zoverre het is gericht tegen die bepalingen.

B.49.2. In tegenstelling tot wat de Vlaamse Regering aanvoert, is het tweede middel in de zaak nr. 7750, in zoverre het is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, ontvankelijk. Wanneer een verzoekende partij, in het kader van een beroep tot vernietiging, de schending aanvoert van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met andere grondwetsartikelen of internationale bepalingen of met algemene rechtsbeginselen die een fundamentele waarborg bevatten, bestaat het middel immers erin dat zij van oordeel is dat een verschil in behandeling wordt ingesteld doordat die fundamentele waarborg haar wordt ontnomen door de bepaling die zij met het beroep bestrijdt, terwijl die waarborg voor andere burgers onverminderd geldt.

B.50.1. Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens bepaalt :

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

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

B.50.2. Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens biedt niet alleen bescherming tegen een onteigening of een eigendomsberoving (eerste alinea, tweede zin), maar ook tegen elke verstoring van het genot van de eigendom (eerste alinea, eerste zin) en tegen elke regeling van het gebruik van de eigendom (tweede alinea).

Dat artikel doet geen afbreuk aan het recht dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang.

De inmenging in het recht op het ongestoord genot van de eigendom is enkel verenigbaar met dat recht indien ze een redelijk verband van evenredigheid heeft met het nagestreefde doel, dit wil zeggen indien ze het billijke evenwicht tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van dat recht niet verbreekt. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is eveneens van oordeel dat de lidstaten ter zake over een grote appreciatiemarge beschikken (EHRM, 2 juli 2013, *R.Sz. t. Hongarije*, § 38).

B.51.1. Zoals is vermeld in B.44.1, kunnen bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen zich laten erkennen als woonmaatschappij. Volgens artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021 kunnen bestaande huisvestingsmaatschappijen die niet voldoen aan de erkenningsvoorwaarde die inhoudt 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, 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. Die afwijkende regels liggen onder meer vervat in het bestreden artikel 206, eerste lid, 3°, 4° en 5° van het decreet van 9 juli 2021, dat, zoals is vermeld in B.28.2, beperkingen invoert op het

stemrecht van de andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten en de OCMW's en hun recht van voordracht van bestuurders regelt.

B.51.2. Uit de in B.28.3 aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt dat de decreetgever, hoewel hij de bedoeling heeft gehad om te komen tot een « publiek aandeelhouderschap » in de woonmaatschappijen, rekening heeft willen houden met de rechten van de bestaande private aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Die private aandeelhouders kunnen blijven participeren in een woonmaatschappij, zij het dat hun zeggenschap in die maatschappij aan beperkingen wordt onderworpen.

Om te waarborgen dat die private aandeelhouders « niet ‘ gevangen ’ zouden zijn in de vennootschap na de wijziging van de erkenningsvoorwaarden » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, p. 141), heeft de decreetgever in het bestreden artikel 205, § 4, van het decreet van 9 juli 2021 voorzien in een versoepelde uittredingsmogelijkheid. Die uittredingsmogelijkheid wordt in de parlementaire voorbereiding toegelicht als volgt :

« Het eerste lid van paragraaf 4 voorziet in een uittredingsmogelijkheid voor iedere aandeelhouder van een sociale huisvestingsmaatschappij met de vorm van een BV of CVBA vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met de erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen. Dit is ingeschreven om te waarborgen dat de aandeelhouders ook zouden kunnen uittreden indien de omzetting zou plaatsvinden tijdens de laatste zes maanden van het boekjaar. [...]

[...]

Het tweede lid van paragraaf 4 beoogt een gelijkaardig ‘ uittredingsrecht ’ te voorzien voor aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij die de vorm heeft aangenomen van een naamloze vennootschap. Sociale huisvestingsmaatschappijen met de vorm van een NV moeten op dat ogenblik hun aandeelhouders de mogelijkheid bieden om hun aandelen te laten inkopen door de vennootschap tegen een prijs die niet hoger mag zijn dan de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij. Dit wordt ook mogelijk gemaakt zelfs als er geen uitkeerbare middelen zijn, maar dan wordt de betaling van de prijs van de aandelen opgeschort tot de vennootschap over voldoende uitkeerbare middelen beschikt » (*ibid.*, pp. 141-142).

B.51.3. Bij de uittreding ontvangen de desbetreffende aandeelhouders maximaal de nominale waarde van hun werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng (artikel 205, § 4, tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021).

B.52.1. Een beperking van de rechten verbonden aan aandelen vormt een inmenging in het eigendomsrecht (EHRM, 25 juli 2002, *Sovtransavto Holding t. Oekraïne*, §§ 91-92).

B.52.2. De te dezen ter discussie staande inmenging in het eigendomsrecht berust evenwel op een billijk evenwicht tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het eigendomsrecht.

Mede gelet op de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover de decreetgever beschikt bij het nakomen van de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor hem geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen en rekening houdend met het feit dat de sector van de sociale huisvesting in zeer ruime mate wordt gefinancierd door het Vlaamse Gewest, vermocht hij maatregelen te nemen met het oog op de versterking van de rol van de publieke overheden, en in het bijzonder van de lokale overheden, in het kader van de uitvoering van het Vlaamse sociale woonbeleid.

Uit wat voorafgaat blijkt dat de decreetgever daarbij rekening heeft gehouden met de situatie van de bestaande private aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappijen en hun de mogelijkheid heeft geboden om ofwel te blijven participeren in een woonmaatschappij, zij het met beperkingen van hun zeggenschap in die maatschappij, ofwel uit de sociale huisvestingsmaatschappij te treden, waarbij zij recht hebben op een terugbetaling van hun inbreng in het vermogen van de vennootschap.

Bestaande private aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij weten overigens dat zij participeren in een vennootschap die niet in hoofdzaak is gericht op het uitkeren van vermogensvoordelen aan haar aandeelhouders en die onderworpen is aan erkenningsvoorwaarden die de overheid op basis van de wisselende eisen van het algemeen belang vermag te wijzigen. Onder de voorheen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende regelgeving waren de stemrechten van de private aandeelhouders bovendien ook reeds onderworpen aan beperkingen die niet golden voor de publiekrechtelijke overheden.

De omstandigheid dat de beperking van de zeggenschap in de vennootschap niet gepaard gaat met een schadeloosstelling, brengt niet met zich mee dat het billijk evenwicht waarop de bekritiseerde inmenging in het eigendomsrecht berust, te dezen wordt verbroken. Het enkele

feit dat de overheid in het algemeen belang beperkingen oplegt aan het eigendomsrecht, heeft immers niet tot gevolg dat zij tot schadeloosstelling is gehouden.

B.53. Het tweede middel in de zaak nr. 7750 is niet gegrond.

B.54. Het vierde middel in de zaak nr. 7773 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 83 en 206, in samenhang gelezen met de artikelen 105 en 205, § 4, van het decreet van 9 juli 2021, van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet, artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel 22 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten, in samenhang gelezen met het recht op eigendom, zoals gewaarborgd door artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, doordat de bestreden bepalingen voorzien in een uitdovende regeling voor het private aandeelhouderschap in de woonmaatschappijen, met een inperking van de rechten die de private aandeelhouders kunnen laten gelden ten aanzien van de vennootschap.

B.55. De verzoekende partijen voeren enkel grieven aan tegen het bij artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021 ingevoerde artikel 4.39/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en tegen artikel 206, eerste lid, 1^o, 3^o en 4^o, van het decreet van 9 juli 2021. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof het vierde middel in de zaak nr. 7773 enkel in zoverre het is gericht tegen die bepalingen.

B.56. De verzoekende partijen in de zaak nr. 7773 voeren in essentie aan dat de keuze voor het publieke aandeelhouderschap en de inperking van de rechten van de private aandeelhouders leiden tot een strijdigheid met de vrijheid van vereniging, daar die maatregelen ingrijpen in de vrijheid van vennootschappen op het vlak van het bepalen van hun organisatie, structuur en bestuur, en tot een strijdigheid met het eigendomsrecht van de private aandeelhouders, daar hun zeggenschap in de algemene vergadering van de vennootschap wordt ingeperkt.

B.57.1. In zoverre het middel is afgeleid uit de schending van de vrijheid van vereniging, is het, om dezelfde redenen als die welke zijn vermeld in B.44.1 tot B.46.3, niet gegrond.

B.57.2. In zoverre het middel is afgeleid uit de schending van het eigendomsrecht, is het, om dezelfde redenen als die welke zijn vermeld in B.50.1 tot B.52.2, niet gegrond.

B.58. Het vierde middel in de zaak nr. 7773 is niet gegrond.

Wat betreft het aandeelhouderschap van de sociale huurders

B.59. Het eerste middel in de zaak nr. 7674 is gericht tegen de artikelen 83 en 208 van het decreet van 9 juli 2021 en is afgeleid uit de schending van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet, artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel 22 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten, doordat de bestreden bepalingen de sociale huurders ontzetten uit het aandeelhouderschap van de sociale huisvestingsmaatschappijen, met inperking van de rechten die ze kunnen laten gelden ten aanzien van de vennootschap.

Het eerste middel in de zaak nr. 7675 is identiek aan het eerste middel in de zaak nr. 7674, zij het dat het eveneens is afgeleid uit de schending van het recht op eigendom, zoals gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet en door artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

B.60. In zoverre de verzoekende partijen in de voormelde middelen aanvoeren dat artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021 in strijd is met de vrijheid van vereniging, zijn die middelen, om dezelfde redenen als die welke zijn vermeld in B.44.1 tot B.46.3, niet gegrond.

B.61. Het Hof dient nog te onderzoeken of het bestreden artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021 al dan niet de vrijheid van vereniging en het eigendomsrecht schendt.

B.62. Zoals de Vlaamse Regering opwerpt, voeren de verzoekende partijen enkel grieven aan tegen het eerste lid van artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof de middelen enkel in zoverre ze gericht zijn tegen artikel 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021.

B.63.1. 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, eerste lid, 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.63.2. 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 » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, 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.64.1. Daaruit blijkt dat de decreetgever met de bestreden bepaling een einde heeft willen maken aan de praktijk van bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen waarbij sociale huurders konden inschrijven op aandelen van de vennootschap ter vervanging van hun verplichting, die voortvloeit uit artikel 6.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, om een waarborg te stellen ter nakoming van hun verbintenissen.

B.64.2. De wijze waarop aan de voormelde verplichting betreffende het stellen van een huurwaarborg kan worden voldaan, wordt geregeld in artikel 6.61 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 « tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 », dat daarbij doorverwijst naar artikel 37 van het decreet van 9 november 2018 « houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan ». Die bepalingen voorzien niet in een mogelijkheid om aan de in artikel 6.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoelde verplichting te voldoen door in te schrijven op aandelen van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Zoals het Hof heeft vastgesteld bij zijn arrest nr. 19/2022 van 3 februari 2022, hebben sommige sociale huisvestingsmaatschappijen, waaronder de verzoekende partij in de zaak nr. 7674, hun statuten en hun huurreglement bovendien in die zin uitgewerkt dat personen

slechts huurder kunnen worden van een sociale woning door in te schrijven op een bepaald aantal aandelen van de vennootschap waarbij die aandelen door de huurder vervolgens dienen te worden verpand als huurwaarborg. Zoals de Vlaamse Regering aanvoert, wordt op die wijze aan de kandidaten voor een sociale huurwoning een voorwaarde opgelegd om in aanmerking te komen voor een huurwoning waarin niet is voorzien in de ter zake van toepassing zijnde regelgeving.

B.65. De bestreden maatregel is pertinent ten aanzien van de doelstelling een einde te maken aan de voormelde praktijk en heeft geen onevenredige gevolgen. De betrokken personen hebben de bedoelde aandelen immers niet zozeer verworven met het oog op het verkrijgen van zeggenschap in de vennootschap, maar wel met het oog op het voldoen aan hun verplichting betreffende het stellen van een waarborg en, in voorkomend geval, met het oog op het in aanmerking komen voor de toewijzing van een sociale huurwoning. Het scheidingsaandeel waarop de sociale huurder recht heeft, moet volgens de bestreden bepaling bovendien worden omgeboekt tot een huurwaarborg.

B.66. Artikel 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 schendt de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door de in de middelen vermelde grondwets- en verdragsbepalingen, niet.

B.67. Met betrekking tot de in het eerste middel in de zaak nr. 7675 aangevoerde schending van het eigendomsrecht, doen de verzoekende partijen gelden dat het scheidingsaandeel waarop de in de bestreden bepaling bedoelde aandeelhouders recht hebben, geen billijke schadeloosstelling is, daar het maximaal de nominale waarde bedraagt van de werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng.

B.68.1. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

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

B.68.2. Aangezien artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens een draagwijdte heeft die analoog is met die van artikel 16 van de

Grondwet, vormen de erin vervatte waarborgen een onlosmakelijk geheel met die welke zijn opgenomen in artikel 16 van de Grondwet, zodat het Hof, bij zijn toetsing van de bestreden bepaling, ermee rekening houdt.

B.69.1. Het door artikel 1 van het Eerste Aanvullende Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens gewaarborgde eigendomsrecht, doet, zoals is vermeld in B.50.2, geen afbreuk aan het recht dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang.

Daar de decreetgever met de bestreden bepaling een einde heeft willen maken aan een praktijk van bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen, streeft die bepaling een doelstelling van algemeen belang na.

B.69.2. Zoals is vermeld in B.52.2, weten de aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij dat zij participeren in een vennootschap die niet in hoofdzaak is gericht op het uitkeren van vermogensvoordelen aan haar aandeelhouders. Het scheidingsaandeel waarop de in de bestreden bepaling bedoelde aandeelhouders recht hebben - en dat wordt omgeboekt tot een huurwaarborg - verschilt niet van wat andere aandeelhouders, bij uittreding of uitsluiting uit een woonmaatschappij of uit een sociale huisvestingsmaatschappij, ontvangen. Die aandeelhouders kunnen immers, overeenkomstig de artikelen 4.46/3, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en 205, § 4, van het decreet van 9 juli 2021, eveneens maximaal de nominale waarde ontvangen van de werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng.

B.69.3. De te dezen bekritiseerde inmenging in het recht op het ongestoord genot van de eigendom is evenredig ten aanzien van de door de decreetgever nagestreefde doelstelling betreffende het beëindigen van de voormelde praktijk. De omstandigheid dat het verlies van het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering van de vennootschap niet gepaard gaat met een schadeloosstelling, leidt niet tot een andere conclusie. Zoals is vermeld in B.65, hebben de betrokken personen de bedoelde aandelen immers niet zozeer verworven met het oog op het verkrijgen van zeggenschap in de vennootschap, maar wel met het oog op het voldoen aan hun verplichting betreffende het stellen van een waarborg en, in voorkomend geval, met het oog op

het in aanmerking komen voor de toewijzing van een sociale huurwoning. Het enkele feit dat de overheid in het algemeen belang beperkingen oplegt aan het eigendomsrecht, heeft overigens op zich niet tot gevolg dat zij tot schadeloosstelling is gehouden.

B.70. Artikel 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 schendt het eigendomsrecht, zoals gewaarborgd door de in de middelen vermelde grondwets- en verdragsbepalingen, niet.

B.71. Het eerste middel in de zaak nr. 7674 en het eerste middel in de zaak nr. 7675 zijn niet gegrond.

B.72. Het tweede middel in de zaak nr. 7675 is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat artikel 208 van het decreet van 9 juli 2021 een verschil in behandeling, dat niet redelijk verantwoord zou zijn, in het leven roept tussen private aandeelhouders, naargelang zij al dan niet sociale huurder zijn.

De verzoekende partijen in de zaak nr. 7675 bekritisieren in essentie het feit dat voor de private aandeelhouders die geen sociale huurder zijn, niet is voorzien in een maatregel zoals vervat in artikel 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021, maar enkel in een beperking van hun zeggenschap in de vennootschap (artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021).

B.73.1. Zoals is vermeld in B.28.1, kunnen private aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij die zich omvormt tot een woonmaatschappij, overeenkomstig artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021, aandeelhouder blijven van die woonmaatschappij, zij het dat hun zeggenschap in die maatschappij aan de in dat artikel vermelde beperkingen wordt onderworpen. De in artikel 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 bedoelde aandeelhouders worden daarentegen, overeenkomstig die bepaling, van rechtswege geacht uit te treden met de aandelen die fungeren als een vervanging van de storting van een huurwaarborg op de datum van inwerkingtreding van dat decreet.

B.73.2. Het bestreden artikel 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 roept aldus een verschil in behandeling in het leven tussen, enerzijds, de in die bepaling beoogde private aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij en, anderzijds, de in artikel 206 van dat decreet beoogde private aandeelhouders.

B.74.1. In tegenstelling tot wat de Vlaamse Regering aanvoert, zijn de voormelde categorieën van personen voldoende vergelijkbaar. Beide categorieën van personen waren immers vóór de inwerkingtreding van het bestreden decreet houder van aandelen in een erkende sociale huisvestingsmaatschappij.

B.74.2. Het bekritiseerde verschil in behandeling berust op een objectief criterium. Artikel 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 geldt immers uitsluitend voor private aandeelhouders die hebben ingeschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg. De in die bepaling geregelde uittreding heeft bovendien uitsluitend betrekking op de aandelen die fungeren als vervanging van de storting van een huurwaarborg. Artikel 206 van dat decreet regelt daarentegen de positie van de private aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij die beschikken over aandelen die niet fungeren als vervanging van de storting van een huurwaarborg. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken te beweren, houdt artikel 208, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 niet in dat sociale huurders die hebben ingeschreven op aandelen die niet fungeren als een vervanging van de storting van een huurwaarborg, van rechtswege worden geacht uit te treden met die aandelen op de dag van inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021.

B.74.3. Om dezelfde redenen als die welke zijn vermeld in B.64.1 tot B.65 en B.69.1 tot B.69.3, is het bekritiseerde verschil in behandeling redelijk verantwoord.

B.75. Het tweede middel in de zaak nr. 7675 is niet gegrond.

Wat betreft de ontbinding van rechtswege van een vennootschap en de vergoeding van de aandeelhouders

B.76. Het derde middel in de zaak nr. 7674 en het derde middel in de zaak nr. 7675 zijn gericht tegen de artikelen 74, 124 en 205 van het decreet van 9 juli 2021 en zijn afgeleid uit de schending van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet, artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel 22 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten, doordat de bestreden bepalingen voorzien in een ontbinding van rechtswege van een sociale

huisvestingsmaatschappij wanneer zij niet als woonmaatschappij wordt erkend op een welbepaalde datum en in een ontbinding van rechtswege van een woonmaatschappij wanneer haar erkenning wordt ingetrokken. Het eerste middel in de zaak nr. 7771 en het derde middel in de zaak nr. 7773 zijn inhoudelijk identiek aan de voormelde middelen, zij het dat zij uitsluitend zijn gericht tegen de artikelen 124 en 205 van het decreet van 9 juli 2021. Het eerste onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7695 heeft eveneens een gelijksoortige draagwijdte, zij het dat het is gericht tegen de artikelen 104 en 205 van het decreet van 9 juli 2021.

Het derde en het vierde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 betreffen eveneens – gedeeltelijk – de bij de artikelen 124 en 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021 ingevoerde maatregel van ontbinding van rechtswege van een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij. De verzoekende partijen voeren aan dat de voormelde bepalingen de vrijheid van ondernemen, zoals gewaarborgd door de artikelen II.3 en II.4 van het Wetboek van economisch recht, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, en de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet en artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, schenden.

B.77. Zoals is vermeld in B.2.2, vervangt het bestreden artikel 74 van het decreet van 9 juli 2021 artikel 4.36, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Volgens dat artikel kan een vennootschap worden erkend en erkend blijven als woonmaatschappij als ze ten minste beantwoordt aan de bepalingen van de hoofdstukken 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).

Zoals is vermeld in B.2.5, heeft de intrekking van de erkenning van een woonmaatschappij, 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.

Zoals is vermeld in B.3.3, verliezen sociale huisvestingsmaatschappijen die op 31 december 2022 niet zijn erkend en evenmin tijdelijk zijn erkend als woonmaatschappij, volgens artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021, 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. 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, maximaal 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.78.1. In essentie bekritisieren de verzoekende partijen de in artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervatte maatregel van ontbinding van rechtswege van een woonmaatschappij in geval van intrekking van haar erkenning, evenals de in artikel 205 van het decreet van 9 juli 2021 vervatte maatregel van ontbinding van rechtswege van een sociale huisvestingsmaatschappij die niet als woonmaatschappij is erkend op een welbepaalde datum.

Beide maatregelen komen erop neer dat een vennootschap die haar erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij of als woonmaatschappij verliest, van rechtswege wordt ontbonden.

B.78.2. In zoverre de verzoekende partijen in de zaak nr. 7695 in het kader van het eerste onderdeel van hun eerste middel hun kritiek ook richten op artikel 104 van het decreet van 9 juli 2021, dat in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een artikel 4.46/2 invoegt, naar luid waarvan een woonmaatschappij uiterlijk vanaf 1 januari 2024 over een patrimonium van ten minste 1 000 sociale huurwoningen in beheer moet beschikken, dient te worden vastgesteld dat die bepaling een erkenningsvoorwaarde bevat.

Uit de uiteenzetting, in het verzoekschrift, van het desbetreffende onderdeel blijkt dat de verzoekende partijen in de zaak nr. 7695 in essentie aanvoeren dat het niet voldoen aan de voormelde erkenningsvoorwaarde kan leiden tot een intrekking van de erkenning en tot de ontbinding van rechtswege van de vennootschap, waarbij zij zich in werkelijkheid gegriefd voelen door de ontbinding van rechtswege van de vennootschap. Het eerste onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7695 is aldus op zich niet gericht tegen artikel 104 van het decreet

van 9 juli 2021, maar tegen het eveneens met dat onderdeel bestreden artikel 205 van dat decreet. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof het eerste onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7695 enkel in zoverre het is gericht tegen die laatste bepaling.

B.79.1. De maatregel betreffende de ontbinding van een sociale huisvestingsmaatschappij die haar erkenning heeft verloren, gaat terug op artikel 42, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 « houdende de Vlaamse Wooncode ».

De parlementaire voorbereiding van dat decreet vermeldt :

« Door de voorgestelde regeling wordt er, in geval de erkenning bij wijze van sanctie wordt ingetrokken, zorg voor gedragen dat de overheidsmiddelen, die aan de maatschappij sinds haar oprichting werden toegekend voor haar sociale activiteiten, terugvloeien naar het Gewest (in de vorm van een andere huisvestingsmaatschappij of de VHM) en dat de gedane investeringen hun sociale doel behouden » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 654/1, p. 25).

« [De minister] legt er de nadruk op dat het erg moeilijk is om de subsidies voor de bouw van sociale woningen, die worden bewoond door mensen die aan de criteria voldoen, eenvoudig terug te vorderen. Ofwel zijn de woningen inmiddels verkocht (koopwoningen), ofwel kunnen de middelen enkel gerecupereerd worden door de verkoop van het patrimonium (huurwoningen). Dat zou strijdig zijn met verschillende andere bepalingen van de wooncode, die er precies op gericht zijn het sociaal huurpatrimonium in stand te houden. Bovendien is het de bedoeling om de sociale huurder een zekere bescherming te bieden. Een eenvoudige terugvordering van de subsidies zou ingeval van verkoop immers leiden tot een uitdrijving van de sociale huurder, wat niet wenselijk is » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 1996-1997, nr. 654/6, p. 66).

B.79.2. Daaruit blijkt dat de decreetgever met de maatregel betreffende de ontbinding van rechtswege van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft beoogd de met overheidsmiddelen « gedane investeringen hun sociale doel [te laten] behouden », om « het sociaal huurpatrimonium in stand te houden » en om « de sociale huurder een zekere bescherming te bieden ».

De decreetgever blijkt aldus de continuïteit van de dienstverlening op het vlak van de sociale huisvesting te hebben willen waarborgen, evenals het recht op een behoorlijke huisvesting van de sociale huurder, zoals gewaarborgd door artikel 23, derde lid, 3^o, van de Grondwet.

B.79.3. Er dient te worden aangenomen dat de decreetgever met de bestreden bepalingen dezelfde doelstellingen nastreeft.

B.80.1. Zoals is vermeld in B.38.2, belet de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door de in het middel aangehaalde grondwets- en verdragsbepalingen, niet dat verenigingen die deelnemen aan de verwezenlijking van een opdracht van algemeen belang en die overheidssubsidies ontvangen, aan voorwaarden inzake werking en toezicht kunnen worden onderworpen, voor zover zij de inhoudelijke kern van die vrijheid niet aantasten.

B.80.2. Door te voorzien in een maatregel van ontbinding van rechtswege van een vereniging, raken de bestreden bepalingen aan de inhoudelijke kern van de vrijheid van vereniging.

B.81. Daar de bestreden bepalingen onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting van de huurder van een sociale woning van een vennootschap die haar erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij of als woonmaatschappij verliest, beogen te vrijwaren, ontstaat een conflict tussen, enerzijds, de vrijheid van vereniging van de betrokken vennootschap en, anderzijds, het recht op een behoorlijke huisvesting van de sociale huurder. In een dergelijke situatie dient een billijk evenwicht te worden gevonden tussen die rechten en vrijheden en de eraan verbonden belangen.

B.82. De bestreden bepalingen zijn pertinent ten aanzien van de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen. Door de ontbinding van een sociale huisvestingsmaatschappij of van een woonmaatschappij wordt immers een situatie van vereffening in het leven geroepen, die toelaat de nodige maatregelen te nemen om de in B.79.2 vermelde doelstellingen te bereiken. Zowel artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 124 van het decreet van 9 juli 2021, als artikel 205, § 5, van dat decreet, voorzien in het kader van de bestreden maatregel van ontbinding van rechtswege van de vennootschap uitdrukkelijk erin dat het overblijvende vermogen van de ontbonden vennootschap overgaat op één of meer door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappijen.

B.83.1. Overeenkomstig de vóór de inwerkingtreding van het bestreden decreet van kracht zijnde regelgeving, dienden de sociale huisvestingsmaatschappijen de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten aan te nemen en zich ertoe te verbinden hun statuten onmiddellijk aan te passen aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering in die modelstatuten aanbrengt

(artikel 40, § 1, tweede lid, 5°, van het decreet van 15 juli 1997 «houdende de Vlaamse Wooncode »).

Volgens de bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 « tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen » (hierna : het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010) vastgestelde modelstatuten, kon de vennootschap worden ontbonden « als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie en intrekking van de erkenning ».

Sociale huisvestingsmaatschappijen dienden aldus in hun statuten een bepaling op te nemen naar luid waarvan de vennootschap kan worden ontbonden als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie en als gevolg van een intrekking van de erkenning.

B.83.2. Artikel 4.39/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 81 van het decreet van 9 juli 2021, voorziet voor de woonmaatschappijen eveneens erin dat zij de modelstatuten dienen aan te nemen en zich ertoe dienen te verbinden hun statuten aan te passen aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering in de modelstatuten zou aanbrengen. Volgens de bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 « tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 » (hierna : het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020), zoals gewijzigd bij het besluit van 17 december 2021 « tot wijziging van verschillende besluiten over wonen », vastgestelde modelstatuten, kan de vennootschap eveneens worden ontbonden « als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie en intrekking van de erkenning ».

B.83.3. Vennootschappen die zich in het verleden hebben laten erkennen als sociale huisvestingsmaatschappij hebben zich, door hun aanvraag tot erkenning, vrijwillig onderworpen aan de door de overheid vastgestelde erkenningsvoorwaarden, waaronder de voorwaarde dat zij in hun statuten dienen op te nemen dat de vennootschap kan worden ontbonden als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie of als gevolg van een intrekking van de erkenning. Vennootschappen die zich willen laten erkennen als woonmaatschappij onderwerpen zich eveneens aan een dergelijke voorwaarde.

B.84. Zoals het Hof heeft geoordeeld bij zijn arrest nr. 19/2022 van 3 februari 2022 kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen hun statutaire doelen 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 of een woonmaatschappij is aldus steeds afhankelijk van het behoud van de door de overheid verleende erkenning.

B.85.1. Gelet op het voorgaande en rekening houdend met de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen vermeld in B.79.2, berusten de bestreden bepalingen op een billijk evenwicht tussen, enerzijds, de vrijheid van vereniging van de betrokken vennootschappen en, anderzijds, het recht op een behoorlijke huisvesting van de sociale huurder.

B.85.2. In zoverre de verzoekende partijen in de zaken nrs. 7674 en 7675 nog aanvoeren dat de onevenredigheid van de in artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021 vervatte maatregel betreffende de ontbinding van een sociale huisvestingsmaatschappij, volgt uit het feit dat de termijn tussen de bekendmaking van de bestreden bepalingen en het ontbinden van een vennootschap onredelijk kort is, dient te worden vastgesteld dat het decreet van 9 juli 2021 is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 10 september 2021, dat de sector van de sociale huisvesting bij de voorbereiding van dat decreet werd betrokken en dat bij die voorbereiding 31 december 2022 steeds als uiterste datum werd voorgesteld voor de omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen in woonmaatschappijen. Artikel 205, § 3, van het decreet van 9 juli 2021 voorziet bovendien in een mogelijkheid voor sociale huisvestingsmaatschappijen om, onder bepaalde voorwaarden, een tijdelijke erkenning tot 30 juni 2023 te verkrijgen. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat het onmogelijk is om zich tijdig aan te passen aan de bepalingen van het decreet van 9 juli 2021.

B.86.1. De bestreden bepalingen, in zoverre zij voorzien in de ontbinding van rechtswege van een vennootschap, schenden de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd bij de in de middelen vermelde grondwets- en verdragsbepalingen, niet.

B.86.2. Om dezelfde redenen schenden die bepalingen evenmin de vrijheid van ondernemen, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.87. Het derde middel in de zaak nr. 7674, het derde middel in de zaak nr. 7675, het eerste onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7695, het eerste middel in de zaak nr. 7771 en het derde middel in de zaak nr. 7773 zijn niet gegrond. In zoverre het derde en het vierde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 betrekking hebben op de ontbinding van rechtswege van een vennootschap, zijn zij evenmin gegrond.

B.88. Het derde middel in de zaak nr. 7695 is afgeleid uit de schending, door artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021, van artikel 16 van de Grondwet en van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, doordat de bestreden norm bepaalt dat de aandeelhouders na de ontbinding van rechtswege van de sociale huisvestingsmaatschappij maximaal de nominale waarde van hun werkelijk gestorte inbreng ontvangen. In het derde en vierde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750, leveren de verzoekende partijen een kritiek die gelijksoortig is aan die welke is vervat in het derde middel in de zaak nr. 7695, zij het dat hun kritiek ook is gericht tegen artikel 105 van het decreet van 9 juli 2021 en dat zij eveneens de overgang van het overblijvende vermogen naar een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij bekritisieren.

B.89. Volgens artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021 ontvangen de aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij, in geval van ontbinding van die maatschappij overeenkomstig die bepaling, maximaal 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 overblijft na de aanzuivering van het passief en de terugbetaling van de aandeelhouders, gaat over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.

Volgens artikel 4.46/3, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 105 van het decreet van 9 juli 2021, ontvangen de aandeelhouders van een woonmaatschappij, bij vereffening van die maatschappij, de nominale waarde van hun werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Het vermogen dat overblijft na de aanzuivering

van het passief en de terugbetaling van de aandeelhouders, gaat over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.

B.90. Zoals is vermeld in B.50.2, B.68.2 en B.69.1, vormen de waarborgen vervat in artikel 16 van de Grondwet en in artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens een onlosmakelijk geheel, en doet het door die bepalingen gewaarborgde eigendomsrecht geen afbreuk aan het recht dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang. Een inmenging in het recht op het ongestoord genot van de eigendom is enkel verenigbaar met dat recht indien ze een redelijk verband van evenredigheid heeft met het nagestreefde doel, dit wil zeggen indien ze het billijke evenwicht tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van dat recht niet verbreekt.

B.91.1. Overeenkomstig het vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021 van kracht zijnde artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dienden de sociale huisvestingsmaatschappijen de vorm aan te nemen van een coöperatieve of naamloze vennootschap met een sociaal oogmerk. Overeenkomstig het vóór de inwerkingtreding van het WVV geldende artikel 661 van het Wetboek van vennootschappen waren vennootschappen met een sociaal oogmerk niet gericht op het verrijken van hun vennoten en dienden de statuten van die vennootschappen te bepalen dat de vennoten geen of een beperkt vermogensvoordeel nastreven en dat na de aanzuivering van het hele passief en de terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, hetgeen na de vereffening overblijft, een bestemming krijgt die zo nauw mogelijk aansluit bij het sociaal oogmerk van de vennootschap.

Volgens de bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 vastgestelde modelstatuten, dienden de sociale huisvestingsmaatschappijen in hun statuten op te nemen dat de vennoten geen of maar een beperkt vermogensvoordeel nastreven en dat het vermogen van de ontbonden vennootschap, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, overgaat op een door de Vlaamse Regering aangewezen huisvestingsmaatschappij.

B.91.2. De keuze van de decreetgever voor de rechtsvorm van de besloten vennootschap die de bij het bestreden decreet in het leven geroepen woonmaatschappijen dienen aan te nemen,

is, zoals is vermeld in B.19.3, ingegeven door de hervorming van het vennootschapsrecht die werd doorgevoerd bij het WVV. De decreetgever heeft daarbij bepaalde van de kenmerken van een vennootschap met een sociaal oogmerk, als erkenningsvoorwaarden, ingebouwd in de door de woonmaatschappijen aan te nemen rechtsvorm van de besloten vennootschap. De desbetreffende erkenningsvoorwaarden werden onder meer gemotiveerd op grond van het feit dat de sector van de sociale huisvesting in zeer ruime mate wordt gefinancierd met overheidsmiddelen. Het bij het bestreden artikel 105 van het decreet van 9 juli 2021 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ingevoegde artikel 4.46/3 maakt deel uit van de bepalingen waaraan een vennootschap moet voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor een erkenning als woonmaatschappij.

Volgens de bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 vastgestelde modelstatuten, dienen de woonmaatschappijen in hun statuten op te nemen dat de aandeelhouders slechts een beperkt vermogensvoordeel mogen nastreven, dat de aandeelhouders maximaal de nominale waarde van hun werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, bij uittreding of uitsluiting kunnen ontvangen en dat bij vereffening van de vennootschap het vermogen dat overblijft na de aanzuivering van het passief en de terugbetaling aan de aandeelhouders, overgaat op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.

B.91.3. Uit de in B.2.4 aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt dat de decreetgever heeft vastgesteld dat «de investeringen van private aandeelhouders in sociale huisvestingsmaatschappijen [...] in het verleden steeds beperkt gebleven [zijn] tot kapitaalbreng ».

B.92.1. Gelet op het voorgaande kunnen de door de verzoekende partijen bestreden maatregelen, in tegenstelling tot wat zij aanvoeren, niet worden gekwalificeerd als een onteigening in de zin van artikel 16 van de Grondwet. Het behoort immers tot het wezenskenmerk van zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen als de woonmaatschappijen dat zij niet in hoofdzaak gericht zijn op het uitkeren van vermogensvoordelen aan hun aandeelhouders en dat hun vermogen, in geval van vereffening, na de aanzuivering van het passief en de terugbetaling aan de aandeelhouders, een bestemming krijgt die nauw aansluit bij de sociale doelen van de desbetreffende vennootschap.

B.92.2. De bestreden maatregelen berusten bovendien op een billijk evenwicht tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van eigendom. Daar de investeringen van private aandeelhouders in sociale huisvestingsmaatschappijen in het verleden beperkt zijn gebleven tot kapitaalbreng, is het, mede gelet op de aard van de desbetreffende vennootschappen, redelijk verantwoord dat die aandeelhouders, bij vereffening van de vennootschap, maximaal de nominale waarde van hun werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng ontvangen en dat het overblijvende vermogen van de vennootschap, na aanzuivering van het passief, overgaat op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.

B.93. Het derde middel in de zaak nr. 7695 en het derde en vierde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750, in zoverre die onderdelen betrekking hebben op het eigendomsrecht, zijn niet gegrond.

Wat betreft het principe van één woonmaatschappij per werkingsgebied

B.94. In het eerste onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750, dat gericht is tegen de artikelen 74, 76 en 77 van het decreet van 9 juli 2021, bekritisieren de verzoekende partijen het principe van één erkende woonmaatschappij per werkingsgebied. Uit de uiteenzetting van dat onderdeel in het verzoekschrift blijkt dat het is afgeleid uit de schending van de vrijheid van ondernemen, zoals gewaarborgd door de artikelen II.3 en II.4 van het Wetboek van economisch recht, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, en uit de schending van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet en artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat het principe van één woonmaatschappij per werkingsgebied met zich meebrengt dat de bestaande woonactoren verplicht worden om te fusioneren met andere woonactoren en om splitsingsoperaties door te voeren, wat volgens hen leidt tot een onevenredige inmenging in de vrijheid van vereniging en de vrijheid van ondernemen.

B.95. De grieven van de verzoekende partijen zijn gericht tegen de artikelen 4.37, tweede lid, en 4.38, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij de bestreden artikelen 76 en 77 van het decreet van 9 juli 2021. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof het eerste onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 enkel in zoverre het is gericht tegen die bepalingen.

B.96. Volgens artikel 4.37, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 erkent de Vlaamse Regering één woonmaatschappij per werkingsgebied, dat uit één gemeente of geografisch aansluitende gemeenten moet bestaan. De werkingsgebieden worden vastgesteld door de Vlaamse Regering (artikel 4.37, eerste lid).

Volgens artikel 4.38, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een woonmaatschappij uitsluitend actief binnen het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

B.97. Zoals reeds meermaals is vermeld, belet artikel 27 van de Grondwet niet dat verenigingen die deelnemen aan de verwezenlijking van een opdracht van algemeen belang en die overheidssubsidies ontvangen, aan voorwaarden inzake werking en toezicht kunnen worden onderworpen, voor zover zij de inhoudelijke kern van die vrijheid niet aantasten, en belet de vrijheid van ondernemen de bevoegde wetgever niet om de economische bedrijvigheid van personen en ondernemingen te regelen. Die wetgever zou onredelijk optreden indien hij de vrijheid van ondernemen zou beperken zonder dat daartoe enige noodzaak bestaat of indien die beperking onevenredig zou zijn met het nagestreefde doel.

B.98.1. Het staat aan de decreetgever de meest geschikte weg te kiezen teneinde de opdrachten van openbare dienst te verwezenlijken waarmee hij is belast. Daar de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen de bevoorrechte uitvoerders zijn van het Vlaamse woonbeleid, daar zij tot taak hebben om in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen (artikel 4.39/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 90 van het decreet van 9 juli 2021) en daar hun werking in ruime mate wordt gesubsidieerd via overheidsmiddelen, vermag de decreetgever ten aanzien van die maatschappijen een kader te bieden voor hun werking en de nodige maatregelen te nemen opdat zij een beleid voeren dat strookt met het Vlaamse woonbeleid. De decreetgever beschikt ter zake over een ruime beoordelingsbevoegdheid. Ook ten aanzien van de sociale

verhuurkantoren, die eveneens een taak van algemeen belang vervullen en in ruime mate worden gesubsidieerd via overheidsmiddelen, vermag de decreetgever een dergelijk kader uit te werken.

B.98.2. Het te dezen ten aanzien van de sociale woonactoren door de decreetgever uitgewerkte kader neemt de vorm aan van erkennings- en subsidiëringsvoorwaarden, die de decreetgever, zoals het Hof heeft geoordeeld bij zijn arrest nr. 19/2022, in beginsel vermag te wijzigen op basis van de wisselende eisen van het algemeen belang.

B.98.3. Sociale huisvestingsmaatschappijen weten dat zij hun statutaire doelen slechts kunnen nastreven in zoverre zij zijn erkend door de overheid, die de erkenning en de daaraan verbonden subsidiëring onder bepaalde voorwaarden kan intrekken. Zoals is vermeld in B.83.1, dienen de sociale huisvestingsmaatschappijen in hun statuten immers een bepaling op te nemen naar luid waarvan de vennootschap kan worden ontbonden als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie en als gevolg van een intrekking van de erkenning. De overheid kan ook de erkenning van sociale verhuurkantoren en de daaraan verbonden subsidiëring onder bepaalde voorwaarden intrekken.

B.99. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren, verplichten de bestreden bepalingen de bestaande sociale woonactoren op zich niet om over te gaan tot een fusie met andere actoren of om over te gaan tot een splitsingsoperatie. Het staat aan de desbetreffende vennootschappen en ondernemingen om zelf te beoordelen of het wenselijk is zich in te schrijven in de nieuwe erkennings- en subsidiëringsvoorwaarden en te dien einde over te gaan tot de fusie- en splitsingsoperaties die zij wenselijk of nodig achten.

B.100. Zoals blijkt uit de in B.2.1 aangehaalde parlementaire voorbereiding, heeft de decreetgever met de bij het bestreden decreet doorgevoerde hervorming beoogd « de sociale woonactoren binnen een werkingsgebied [te] versmelten tot één sociale woonmaatschappij tegen 1 januari 2023 » en dit « in functie van klantvriendelijkheid, transparantie en gedegen samenwerking over diverse activiteiten op vlak van sociale huisvesting ». De decreetgever heeft onder meer willen bereiken dat de kandidaat-sociale huurder zich maar één keer moeten inschrijven bij een sociale woonactor, terwijl hij dat in de vroegere context bij alle sociale woonactoren apart moest doen. Hij heeft met de bestreden hervorming eveneens beoogd een oplossing te bieden voor het probleem dat de kandidaat-huurders met de grootste woonnod bij

een sociaal verhuurkantoor terechtkomen waar de huurprijs merkelijk hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs van een woning verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Ten slotte heeft hij ook schaalvoordelen nagestreefd en het delen van expertise op het vlak van de sociale huisvesting willen bevorderen.

B.101. De door de decreetgever nagestreefde doelstellingen zijn legitiem en de bestreden bepalingen zijn pertinent ten aanzien van die doelstellingen. Gelet op de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover de decreetgever ter zake beschikt en rekening houdend met het feit dat de betrokken verenigingen en ondernemingen opereren in een kader waarin zij hun doelen slechts kunnen nastreven in zoverre zij zijn erkend en worden gesubsidieerd door de overheid en met het feit dat zij zelf kunnen beoordelen of het wenselijk is zich in te schrijven in de nieuwe erkennings- en subsidiëringsvoorwaarden, hebben die bepalingen geen onevenredige gevolgen.

B.102. De bestreden bepalingen schenden de vrijheid van vereniging niet. Zij schenden evenmin de vrijheid van ondernemen, in samenhang gelezen van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.103. Het eerste onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 is niet gegrond.

Wat betreft de aanstelling van een mandataris ad hoc

B.104. Het vijfde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 is gericht tegen artikel 122 van het decreet van 9 juli 2021, dat in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een regel invoegt naar luid waarvan de Vlaamse Regering een mandataris *ad hoc* kan aanstellen die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij. Uit de uiteenzetting van dat onderdeel in het verzoekschrift blijkt dat het is afgeleid uit de schending van de vrijheid van ondernemen, zoals gewaarborgd door de artikelen II.3 en II.4 van het Wetboek van economisch recht, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, en uit de schending van de vrijheid van vereniging, zoals gewaarborgd door artikel 27 van de Grondwet en artikel 11 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de maatregel betreffende de aanstelling van een mandataris *ad hoc* een niet gerechtvaardigde inmenging in de rechten van de vennoten van een vennootschap vormt en aldus afbreuk doet aan de vrijheid van vereniging en de vrijheid van ondernemen.

B.105. De grieven van de verzoekende partijen zijn gericht tegen artikel 4.51, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 122 van het decreet van 9 juli 2021. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof het vijfde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 enkel in zoverre het is gericht tegen die bepaling.

B.106. Volgens artikel 4.51, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 in die bepaling opgesomde sancties opleggen. Die sancties variëren naar intensiteit en gaan van een loutere vervroeging van de eerstvolgende prestatiebeoordeling tot de intrekking van de erkenning. De door de verzoekende partijen bestreden sanctie betreft de aanstelling, door de Vlaamse Regering, van een mandataris *ad hoc* die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij en die door de woonmaatschappij dient te worden vergoed voor de prestaties die in het kader van die opdracht worden verricht.

Volgens artikel 4.51, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stuurt de Vlaamse Regering, voorafgaand aan de beslissing om één van de sancties op te leggen, de betrokken woonmaatschappij een ingebrekestelling, waarin wordt gemotiveerd waarom de betrokken woonmaatschappij de erkenningsvoorwaarden niet nakomt, de opdrachten niet behoorlijk uitvoert, de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of haar werking in gebreke blijft. De in gebreke gestelde woonmaatschappij heeft het recht om te worden gehoord.

B.107.1. De aanstelling, door de Vlaamse Regering, van een mandataris *ad hoc* die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van een vereniging, vormt een inmenging in de interne organisatievrijheid van die vereniging en een beperking van haar vrijheid van ondernemen.

B.107.2. Zoals blijkt uit de in B.25.2 aangehaalde parlementaire voorbereiding gaat de maatregel terug op de voorheen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende regelgeving en is ze ingegeven door de bijzondere taken van algemeen belang die worden opgedragen aan de woonmaatschappijen en door de bedoeling van de decreetgever om de Vlaamse Regering een mogelijkheid te bieden om op te treden wanneer die taken van algemeen belang niet behoorlijk worden uitgevoerd. De aanstelling van een mandataris *ad hoc* vormt aldus een maatregel van toezicht op verenigingen die een taak van algemeen belang vervullen en die in dat kader overheidssubsidies ontvangen. Zoals is vermeld in B.38.2, belet artikel 27 van de Grondwet de overheid in beginsel niet om in dergelijke omstandigheden maatregelen van toezicht uit te werken.

De sanctie beoogt meer in het bijzonder om bij wanprestatie van een woonmaatschappij het bij artikel 23, derde lid, 3^o, van de Grondwet gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting van de sociale huurders te vrijwaren, evenals te bewaken dat de overheidsmiddelen, die via subsidiëring aan de betrokken woonmaatschappij worden toebedeeld, worden aangewend voor het doel waarvoor ze werden verleend. De door de decreetgever nagestreefde doelstellingen zijn legitiem.

B.107.3. De aanstelling van een mandataris *ad hoc* die in de plaats treedt van het bestuursorgaan van een woonmaatschappij vormt een maatregel die pertinent is ten aanzien van de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen. In zoverre die maatregel wordt aangewend in situaties die een voldoende graad van ernst vertonen, heeft zij geen onevenredige gevolgen. Daar de in artikel 4.51, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgesomde sancties variëren naar intensiteit, dient te worden aangenomen dat de decreetgever van oordeel is geweest dat de Vlaamse Regering, bij een beoordeling van de op te leggen sanctie, rekening dient te houden met de ernst van de tekortkomingen van de betrokken woonmaatschappij. Daar de betrokken woonmaatschappij in gebreke dient te worden gesteld en het recht heeft om te worden gehoord, beschikt zij vóór het opleggen van de sanctie over een mogelijkheid om haar standpunten ter zake kenbaar te maken aan de Vlaamse Regering. Voor het overige staat het in voorkomend geval aan de bevoegde rechter de evenredigheid van de opgelegde sanctie *in concreto* te beoordelen.

B.108. De bestreden bepaling schendt de vrijheid van vereniging niet. Zij schendt evenmin de vrijheid van ondernemen, in samenhang gelezen van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.109. Het vijfde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7750 is niet gegrond.

Wat betreft de overdracht van goederen aan een erkende woonmaatschappij

B.110. Het derde middel in de zaak nr. 7750 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 77 en 209 van het decreet van 9 juli 2021, van de grondwettelijke waarborgen die gelden in geval van eigendomsberoving, gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet (in hoofdorde) en door het rechtszekerheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijke regelgeving (in ondergeschikte orde), doordat de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en de woonmaatschappijen die in een bepaald werkingsgebied onroerende goederen hebben, maar niet erkend zijn als woonmaatschappij voor dat gebied, verplicht worden die goederen over te dragen aan de voor dat gebied erkende woonmaatschappij, zonder dat zij daarbij de garantie krijgen van een integrale vergoeding.

B.111. De grieven van de verzoekende partijen zijn gericht tegen de in artikel 4.38, § 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 77, vervatte woorden « rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen » en tegen artikel 209, § 3, derde lid, van het decreet van 9 juli 2021, in zoverre dat artikel verwijst naar het voormelde artikel 4.38, § 7. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof het derde middel in de zaak nr. 7750 enkel in zoverre het is gericht tegen de voormelde in die bepalingen vervatte woorden.

B.112.1. Volgens artikel 209, § 3, eerste en tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021 verwerft een erkende woonmaatschappij die voortspuit uit een erkende sociale huisvestingsmaatschappij zo snel mogelijk het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die binnen haar werkingsgebied liggen, van sociale huisvestingsmaatschappijen, van andere woonmaatschappijen, van sociale verhuurkantoren en van het Vlaams Woningfonds. Uiterlijk tegen 1 januari 2028 verwerft de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen. De woonmaatschappij draagt bovendien zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die buiten haar

werkingsgebied liggen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen. Uiterlijk tegen 1 januari 2028 draagt zij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen over aan de desbetreffende woonmaatschappijen.

Artikel 4.38, § 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet voor de erkende woonmaatschappijen die niet voortspruiten uit een sociale huisvestingsmaatschappij in een regeling die soortgelijk is aan de in artikel 209, § 3, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021 vervatte regeling.

B.112.2. De bestreden bepalingen passen in het kader van de door de decreetgever nagestreefde doelstelling om te komen tot één woonmaatschappij per werkingsgebied, met « behoud van het sociale woonpatrimonium en het waarborgen van het recht op wonen voor allen » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, p. 18). Met die bepalingen heeft de decreetgever meer bepaald het « mogelijk [willen maken] dat de onroerende goederen die dienstig zijn voor sociale huisvesting terechtkomen bij de woonmaatschappij die als enige woonactor bevoegd zal zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen gelegen zijn » :

« Met het oog daarop is onder meer vereist dat de rechten op de onroerende goederen die dienstig zijn voor de sociale huisvesting en die toebehoren aan een woonmaatschappij maar buiten het werkingsgebied liggen waarvoor zij is bevoegd, worden overgedragen aan (en dus ook verplicht worden overgenomen door) de woonmaatschappij die wel bevoegd is voor dat werkingsgebied (zie de overgangsbepaling in artikel 209, § 3). Tevens is vereist dat, als een nieuwe woonmaatschappij zou worden opgericht, zij de eventuele overblijvende rechten van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en andere woonmaatschappijen (zie het ontwerp van artikel 4.38, § 2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen) verwerft. Tot slot, opdat de woonmaatschappijen hun rol als één loket voor sociale huurder en sociale koper zouden kunnen spelen, worden de woonmaatschappijen ook verplicht om de rechten op onroerende goederen die dienstig zijn voor sociale huisvesting en hen worden aangeboden door lokale besturen over te nemen (artikel 4.38, § 4 van de Vlaamse Codex Wonen) » (*ibid.*, pp. 17-18).

B.113.1. Artikel 4.38, § 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat als de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens geraken over de prijs van de overdracht van de rechten, de prijs van de overdracht de venale waarde van die rechten is, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen, waarop de leningen, vermeld

in paragraaf 6 van die bepaling, en de subsidies met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed in mindering worden gebracht. De overdrachtprijs wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering.

Artikel 209, § 3, derde lid, van het decreet van 9 juli 2021 bepaalt voor de overdrachten bedoeld in het eerste en tweede lid ervan, dat het voormelde artikel 4.38, § 7, van overeenkomstige toepassing is.

B.113.2. Daaruit blijkt dat de voormelde overdrachten van de rechten met betrekking tot onroerende goederen in beginsel gebeuren tegen vergoeding in aandelen of tegen een door de betrokken partijen overeengekomen prijs.

Slechts voor de gevallen waarin het niet mogelijk is de overdracht aldus te vergoeden, wordt voorzien in een decretaal bepaalde overdrachtprijs. Die prijs bedraagt in beginsel de venale waarde van de bedoelde rechten, « rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen ».

B.114. De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de aldus vastgestelde overdrachtprijs geen billijke schadeloosstelling vormt in de zin van artikel 16 van de Grondwet. Zij menen dat de venale waarde van de bedoelde rechten een billijke schadeloosstelling vormt, maar dat afbreuk wordt gedaan aan het billijke karakter van die schadeloosstelling door rekening te houden met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen. Zij menen ook dat het niet duidelijk is wat dient te worden begrepen onder de bedoelde bijzondere kenmerken.

B.115.1. In zoverre artikel 209, § 3, van het decreet van 9 juli 2021 en artikel 4.38, § 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een plicht met zich meebrengen voor niet ontbonden vennootschappen en ondernemingen, evenals voor ontbonden vennootschappen waarvan het passief nog niet is aangezuiverd en waarvan de aandeelhouders nog niet zijn terugbetaald, tot het overdragen van rechten over onroerende goederen, vallen die bepalingen onder de werkingssfeer van artikel 16 van de Grondwet.

B.115.2. Artikel 16 van de Grondwet biedt een algemene waarborg tegen eigendomsberoving, ongeacht de juridische aard van de persoon die van zijn eigendom wordt

ontzet. Wanneer die persoon evenwel bijzondere kenmerken vertoont, kan het Hof die in aanmerking nemen bij de beoordeling of aan het vereiste van billijke en voorafgaande schadeloosstelling is voldaan.

B.116.1. Volgens artikel 1.3, § 1, eerste lid, 57°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is de venale waarde de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als een onroerend goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding.

B.116.2. Een billijke schadeloosstelling in de zin van artikel 16 van de Grondwet vereist in beginsel een integraal herstel van het geleden nadeel. Een vergoeding gelijk aan de venale waarde, die gelijk is aan de verkoop- of de marktwaarde van een onroerend goed, kan worden beschouwd als een billijke schadeloosstelling.

B.116.3. Met betrekking tot de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen waarmee bij het bepalen van de overdrachtprijs rekening dient te worden gehouden, vermeldt de parlementaire voorbereiding :

« Bij de vaststelling van de venale waarde moet daarbij uiteraard rekening worden gehouden met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen *c.q.* de woonmaatschappijen en het sociale karakter van de onroerende goederen waarvan de rechten worden overgedragen. Er dienen daarbij heel wat bijkomende elementen in rekening te worden gebracht die de venale waarde van het over te dragen goed objectief beïnvloeden, in vergelijking met de marktwaardebepaling van ‘ niet-sociale huurwoningen ’.

In de eerste plaats moet worden benadrukt dat op de sociale huurwoningen een sociale verhuurplicht rust. Daarnaast speelt ook de opdracht van algemeen belang van sociale verhuurders. Hun bestaansreden is om sociale huurwoningen ter beschikking te stellen. Sociale huurwoningen zijn bestemd om verhuurd te worden aan de doelgroep volgens de regels van het sociaal huurstelsel. Sociale verhuurders moeten doelgebonden optreden, wat betekent dat zij enkel handelingen kunnen stellen die bijdragen aan hun doel.

De sociale verhuurplicht houdt o.a. in dat (in vergelijking met een private eigenaar), de huurvoorwaarden niet vrij bepaald kunnen worden en dat de verhuurder is gebonden aan zeer strikt gereguleerde toewijzings-, huur- en ondersteuningsverplichtingen, zoals bepaald in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In vergelijking met woningen van private eigenaars, zijn aan sociale huurwoningen bovendien heel wat bijkomende huurvoorwaarden gehecht, waardoor de gemiddelde netto-huuropbrengst van een sociale huurwoning beduidend lager ligt dan bij een soortgelijke woning van een private eigenaar.

In vergelijking met eigenaars van private woningen die hun woning op de private huurmarkt wensen te verhuren, moeten verhuurders van sociale huurwoningen bijkomende investeringen doen om de verplichte basisbegeleidingstaken te kunnen opnemen. Zo legt artikel 6.19, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen expliciet naast de verplichtingen van de verhuurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, de verhuurder van een sociale huurwoning de verplichting op om de basisbegeleidingstaken uit te voeren die de Vlaamse Regering vaststelt. Die verplichte bijkomende investeringen zorgen voor een bijkomende negatieve druk op het rendement dat op een dergelijke woning kan worden verwacht (zie ook hieronder).

Sociale huisvestingsmaatschappijen die optreden als sociale verhuurder, worden bovendien in de rechtspraak strenger beoordeeld gelet op hun taak van algemeen belang en de specifieke doelgroep. Zij vervullen een overheidstaak en treden bij de verhuring van sociale woningen op als overheid, waardoor o.m. de beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing zijn. Ook het doelgebonden karakter van hun handelingen speelt mee : terwijl bv. een private verhuurder de huurovereenkomst mag beëindigen na verloop van negen jaar zonder motief, kan een sociale verhuurder dit niet.

Zowel de omstandigheid dat de sociale woonactor die een sociale woning moet verhuren niet vrij kan bepalen wie die woning zal huren, als de bijkomende huurvoorwaarden in hoofde van de verhuurder, drukken uiteraard in belangrijke mate op het te verwachten rendement vanuit de huur van het betrokken onroerend goed. Die omstandigheden beïnvloeden dan ook objectief gezien de venale waarde van het goed.

Daarnaast handelen de sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen, door hun bijzondere doel en voorwerp, op een gesloten markt. De gevallen waarin zij een woning kunnen verkopen zijn immers bij decreet vastgesteld en soms zijn zij verplicht om aan één bijzondere koper te verkopen.

Bovendien is het belangrijk om een onderscheid te maken tussen de situatie waarbij deze actoren een sociale huurwoning vervreemden die binnen dan wel buiten het sociaal huurstelsel kan worden gebracht. De voorwaarden waaronder woningen buiten het sociaal huurstelsel kunnen worden gebracht, zijn ook uitdrukkelijk bepaald in de regelgeving, waardoor het duidelijk is dat die voorwaarden niet dezelfde zijn als die bij een overdracht van sociale woningen waar wel een uitdrukkelijke sociale verhuurplicht op rust. Bij de bepaling van de venale waarde van het over te dragen onroerend goed of de rechten, moet m.a.w. rekening worden gehouden met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen (resp. woonmaatschappijen) zelf en het geheel van de opdrachten die zij decretaal toegewezen kregen, van de verplichtingen waaraan zij moeten voldoen, van toezichtsmaatregelen die op hen van toepassing zijn en van de rechten die zij genieten.

Op elk van die aspecten verschillen sociale huisvestingsmaatschappijen aanzienlijk van een zuiver ‘ private ’ verkoper » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, pp. 23-24).

B.116.4. Daaruit blijkt dat de decreetgever van oordeel is geweest dat de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen elementen vormen die de venale waarde van het over te dragen goed objectief beïnvloeden « in

vergelijking met de marktwaardebepaling van ‘ niet-sociale huurwoningen ’ ». Die elementen betreffen eigendomsbeperkingen die voortvloeien uit de regelgeving betreffende de sociale huisvesting en hebben onder meer betrekking op het gegeven dat op de bedoelde onroerende goederen een sociale verhuurplicht rust, het gegeven dat de huurvoorwaarden met betrekking tot die onroerende goederen niet vrij kunnen worden bepaald, het gegeven dat de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen een aantal basisbegeleidingstaken verplicht moeten uitoefenen ten aanzien van de huurders van de desbetreffende goederen en het gegeven dat de betrokken woonactoren, door het feit dat zij een taak van algemeen belang vervullen, een aantal bijzondere regels dienen na te leven. Dergelijke beperkingen beïnvloeden volgens de decreetgever het rendement dat op een sociale huurwoning kan worden verwacht en aldus ook de venale waarde van een dergelijke woning.

B.117.1. Zoals blijkt uit wat is vermeld in B.112.2, heeft de decreetgever met de bestreden bepalingen in essentie beoogd te voorkomen dat het gesubsidieerde woonpatrimonium dat bestemd is voor de sociale huisvesting die bestemming zou verliezen na de bij het bestreden decreet doorgevoerde hervorming. Om die reden heeft hij een regeling uitgewerkt die in essentie een overdracht van onroerende goederen tussen sociale woonactoren met zich meebrengt. De decreetgever mocht daarbij ervan uitgaan dat de venale waarde van de desbetreffende onroerende goederen in een dergelijke context wordt beïnvloed door beperkingen die op die onroerende goederen rusten ingevolge de regelgeving inzake sociale huisvesting. Het financiële rendement van een sociale huurwoning is immers niet hetzelfde als dat van een andere huurwoning.

B.117.2. De omstandigheid dat bij het bepalen van de venale waarde van de desbetreffende rechten rekening dient te worden gehouden met « de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen » doet te dezen geen afbreuk aan de uit artikel 16 van de Grondwet voortvloeiende verplichting betreffende het verschaffen van een billijke schadeloosstelling. Gelet op wat is vermeld in B.116.4 en rekening houdend met het feit dat de sociale woonactoren beroepsmatig handelen en in dat kader geacht moeten worden te kunnen inschatten wat dient te worden begrepen onder de voormelde bijzondere kenmerken, heeft de decreetgever de schadeloosstelling op een voldoende duidelijke wijze bepaald. Voor het overige, staat het in voorkomend geval aan de bevoegde rechter om naar aanleiding van een overdracht van rechten, *in concreto* te beoordelen of de door de Vlaamse

Regering overeenkomstig de bestreden bepalingen vastgestelde overdrachtprijs beantwoordt aan de vereiste van een billijke schadeloosstelling.

B.118.1. De bestreden bepalingen schenden artikel 16 van de Grondwet niet.

B.118.2. De combinatie van die grondwetsbepaling met het rechtszekerheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijke regelgeving leidt niet tot een andere conclusie.

B.119. Het derde middel in de zaak nr. 7750 is niet gegrond.

Wat betreft 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. Het tweede onderdeel van het tweede middel in de zaak nr. 7695 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 205, § 6, en 215 van het decreet van 9 juli 2021, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De bestreden bepalingen zouden, zonder redelijke verantwoording, een verschil in behandeling invoeren tussen, enerzijds, verhuurders op de private markt die geconfronteerd worden met de intrekking van de erkenning van het sociaal verhuurkantoor waarmee zij contracteren en die, zonder dat zij daartoe hun toestemming kunnen geven, moeten aanvaarden dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in de plaats treedt van het sociaal verhuurkantoor en, anderzijds, de verhuurders op de private markt die geconfronteerd worden met de ontbinding of vereffening van een woonmaatschappij waarmee zij contracteren en die wel hun toestemming kunnen geven voor de overdracht van hun contract aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

B.121. In het kader van het tweede onderdeel van het tweede middel in de zaak nr. 7695 ontwikkelen de verzoekende partijen uitsluitend grieven tegen artikel 205, § 6, tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof dat onderdeel enkel in zoverre het is gericht tegen die bepaling.

B.122. Volgens artikel 205, § 6, eerste lid, van het decreet van 9 juli 2021, dat deel uitmaakt van de overgangsregeling vervat in dat decreet, kunnen de sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van het decreet erkend zijn conform de op die dag geldende

erkenningsvoorwaarden, die erkenning behouden tot uiterlijk 30 juni 2023. Met ingang vanaf 1 juli 2023 verliezen ze evenwel van rechtswege hun erkenning.

Het bestreden artikel 205, § 6, tweede lid, bepaalt in dit kader dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen van rechtswege in de rechten en verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor treedt 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 ».

B.123.1. Uit artikel 205, § 6, tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021 leiden de verzoekende partijen af dat de verhuurder op de private markt die geconfronteerd wordt met de intrekking van de erkenning van het sociaal verhuurkantoor waarmee hij contracteert, moet aanvaarden dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen als contractspartij in de plaats treedt van het sociaal verhuurkantoor, ook wanneer hij daar niet mee instemt.

B.123.2. De verzoekende partijen voeren aan dat die bepaling een niet verantwoord verschil in behandeling in het leven roept tussen verhuurders op de private markt, naargelang zij worden geconfronteerd met de intrekking van de erkenning van het sociaal verhuurkantoor waarmee zij contracteren, dan wel met de ontbinding of vereffening van een woonmaatschappij waarmee zij contracteren, zoals geregeld in het bij artikel 128 van het decreet van 9 juli 2021 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ingevoegde artikel 4.53/3, § 1. Terwijl voor de tweede categorie van verhuurders op de private markt geldt dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen slechts in de rechten van de ontbonden of in vereffening zijnde woonmaatschappij kan treden nadat de verhuurder toestemming heeft verleend om de huurovereenkomst over te dragen (artikel 4.53/3, § 1, tweede lid, 1^o, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), zou voor de eerste categorie van verhuurders op de private markt gelden dat zij de indeplaatsstelling van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen moeten aanvaarden, ook wanneer zij er niet mee zouden instemmen dat de huurovereenkomst wordt overgedragen.

B.124. De Vlaamse Regering voert aan dat artikel 205, § 6, tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021 een materiële vergissing bevat, in zoverre erin wordt verwezen naar artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van

het decreet van 9 juli 2021. Zij doet gelden dat de decreetgever niet naar die bepaling heeft willen verwijzen, maar wel naar artikel 4.58 van die Codex.

B.125.1. Met betrekking tot artikel 205, § 6, tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021 vermeldt de parlementaire voorbereiding :

« Het tweede lid van de zesde paragraaf herneemt het bestaande artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen voor doeleinden van de overgangsregeling. Er wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 128 » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, p. 148).

B.125.2. Uit de aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt dat de decreetgever inderdaad niet heeft willen verwijzen naar artikel 4.56, maar naar artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021.

Terwijl artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021 betrekking had op het verlenen van subsidies voor de werking van de erkende huurdiensten, had artikel 4.58 van die Codex precies betrekking op het in de rechten en verplichtingen van een sociaal verhuurkantoor treden door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

B.125.3. Er dient aldus te worden aangenomen dat de verwijzing, in artikel 205, § 6, tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021, naar artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021, berust op een materiële vergissing en dat de decreetgever in werkelijkheid heeft willen verwijzen naar artikel 4.58 van die Codex.

B.126.1. Volgens artikel 4.58, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021, 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 één of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de in het tweede lid vermelde voorwaarden. Volgens artikel 4.58, § 1, tweede lid, 2°, vindt de voormelde indeplaatsstelling onder meer plaats wanneer de erkenning van het sociaal verhuurkantoor is ingetrokken. Volgens artikel 4.58, § 1, tweede lid, 1°, kan die indeplaatsstelling pas

plaatsvinden wanneer de verhuurder zijn toestemming heeft verleend om de huurovereenkomst over te dragen.

B.126.2. Daaruit volgt dat artikel 205, § 6, tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021 de erin geregelde indeplaatsstelling afhankelijk maakt van de toestemming van de verhuurder op de private markt.

B.127. Daaruit volgt eveneens dat de bestreden bepaling het bekritiseerde verschil in behandeling niet in het leven roept.

B.128. Rekening houdend met wat is vermeld in B.125.3, is het tweede onderdeel van het tweede middel in de zaak nr. 7695 niet gegrond.

Wat betreft het in rechte betwisten van het verlies van erkenning

B.129. Het tweede middel in de zaak nr. 7771 is gericht tegen de artikelen 124 en 205 van het decreet van 9 juli 2021 en is afgeleid uit de schending van het recht op toegang tot de rechter, zoals gewaarborgd door artikel 13 van de Grondwet en artikel 6, lid 1, van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in samenhang gelezen met het recht op een behoorlijk rechtsmiddel, zoals gewaarborgd door artikel 13 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de bestreden bepalingen, door erin te voorzien dat een niet-erkenning als woonmaatschappij van rechtswege de ontbinding van een vennootschap met zich meebrengt op de dag dat de beslissing van niet-erkenning wordt betekend, tot gevolg hebben dat de betrokken rechtspersoon niet in staat is om de niet-erkenning in rechte te betwisten.

B.130. In het kader van het tweede middel in de zaak nr. 7771 ontwikkelt de verzoekende partij uitsluitend grieven tegen artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 124 van het decreet van 9 juli 2021, en tegen artikel 205, § 5, van dat decreet. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof dat middel enkel in zoverre het is gericht tegen die bepalingen.

B.131. Terwijl artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 124 van het decreet van 9 juli 2021, betrekking heeft op de intrekking van de erkenning van een woonmaatschappij, heeft artikel 205, § 5, van dat decreet betrekking op de situatie van een sociale huisvestingsmaatschappij die op een in die bepaling vermelde datum niet erkend is als woonmaatschappij. Beide artikelen regelen de situatie van een vennootschap die wordt geconfronteerd met een verlies van erkenning. Beide artikelen bepalen dat de vennootschap in die situatie van rechtswege wordt ontbonden.

B.132.1. Artikel 13 van de Grondwet bepaalt :

« Niemand kan tegen zijn wil worden afgetrokken van de rechter die de wet hem toekent ».

B.132.2. Artikel 6, lid 1, van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens bepaalt :

« Bij het vaststellen van zijn burgerlijke rechten en verplichtingen of bij het bepalen van de gegrondheid van een tegen hem ingestelde strafvervolgning heeft eenieder recht op een eerlijke en openbare behandeling van zijn zaak, binnen een redelijke termijn, door een onafhankelijke en onpartijdige rechterlijke instantie welke bij de wet is ingesteld. Het vonnis moet in het openbaar worden gewezen maar de toegang tot de rechtszaal kan aan de pers en het publiek worden ontzegd gedurende het gehele proces of een deel daarvan, in het belang van de goede zeden, van de openbare orde of 's lands veiligheid in een democratische samenleving, wanneer de belangen van minderjarigen of de bescherming van het privéleven van partijen bij het proces dit eisen of, in die mate als door de rechter onder bepaalde omstandigheden strikt noodzakelijk wordt geoordeeld, wanneer openbaarmaking de belangen van de rechtspraak zou schaden ».

Artikel 13 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens bepaalt :

« Eenieder wiens rechten en vrijheden, welke in dit Verdrag zijn vermeld, zijn geschonden, heeft recht op daadwerkelijke rechtshulp voor een nationale instantie, zelfs indien deze schending zou zijn begaan door personen in de uitoefening van hun ambtelijke functie ».

B.133.1. Het recht op toegang tot een rechter is een algemeen rechtsbeginsel dat met inachtneming van artikel 13 van de Grondwet en van de artikelen 6 en 13 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens moet worden gewaarborgd. Het vormt een wezenlijk

aspect van het recht op een eerlijk proces en is fundamenteel in een rechtsstaat. Het recht om zich tot een rechter te wenden, heeft bovendien zowel betrekking op de vrijheid om in rechte op te treden als op de vrijheid om zich te verdedigen.

B.133.2. Het recht op een behoorlijke rechtsbedeling, gewaarborgd bij artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, houdt onder meer in dat een belanghebbende een administratieve beslissing moet kunnen voorleggen aan een onafhankelijke en onpartijdige rechterlijke instantie met volle rechtsmacht, die « bij de wet » is ingesteld en die binnen een redelijke termijn uitspraak doet.

B.134.1. Wanneer de Vlaamse Regering op grond van artikel 4.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 122 van het decreet van 9 juli 2021, een beslissing neemt tot intrekking van de erkenning van een woonmaatschappij, neemt zij een administratieve beslissing die het voorwerp kan uitmaken van een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State.

B.134.2. De omstandigheid dat de intrekking van de erkenning, op grond van 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 de ontbinding van de woonmaatschappij tot gevolg heeft, belet die maatschappij niet om een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State in te dienen. De ontbinding van een woonmaatschappij brengt immers niet met zich mee dat zij haar rechtspersoonlijkheid en procesbekwaamheid verliest, zolang de vereffening niet is afgesloten. Volgens de rechtspraak van de Raad van State behoudt een rechtspersoon die haar activiteiten heeft beëindigd bovendien een moreel belang bij de vernietiging van een beslissing die aan de basis ligt van haar invereffeningstelling (RvSt, 21 januari 2010, nr. 199.790).

B.135.1. Volgens artikel 205, § 2, van het decreet van 9 juli 2021 kunnen erkende sociale huisvestingsmaatschappijen worden erkend als woonmaatschappijen en bepaalt de Vlaamse Regering de procedure die ter zake dient te worden gevolgd. Die procedure wordt geregeld in de artikelen 4.96 en volgende van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 « tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 » en houdt in essentie in dat de betrokken vennootschappen een aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij moeten indienen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen, dat het agentschap een ontvangstmelding moet bezorgen aan de aanvrager en dat de bevoegde minister, binnen negentig dagen na de dag waarop de

aanvrager de ontvangstmelding heeft ontvangen, beslist over de aanvraag, waarbij die beslissing een toekenning van de erkenning of een weigering ervan kan inhouden (artikel 4.98). Indien de erkenning wordt toegekend, geldt ze voor 33 jaar (artikel 4.99, tweede lid). De aanvrager wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van de door de minister genomen beslissing (artikel 4.98, § 3, eerste lid). Als de minister binnen de voormelde termijn geen beslissing neemt over de aanvraag, wordt de erkenning als woonmaatschappij geacht te zijn verleend (artikel 4.98, § 3, derde lid).

B.135.2. De beslissing van de bevoegde minister over de aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij vormt eveneens een administratieve beslissing die het voorwerp kan uitmaken van een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State.

B.136.1. Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat de laatstgenoemde een volwaardige toetsing doorvoert zowel aan de wet als aan de algemene rechtsbeginselen. De Raad van State gaat daarbij na of de aan zijn toezicht voorgelegde overheidsbeslissing de vereiste feitelijke grondslag heeft en of de beslissing niet kennelijk onevenredig is met de vastgestelde feiten. Weliswaar kan de Raad van State zijn beslissing niet in de plaats stellen van die van de betrokken overheid, doch wanneer hij die beslissing vernietigt, dient de overheid zich te schikken naar het arrest van de Raad van State : indien de overheid een nieuwe beslissing neemt, mag zij de motieven van het arrest dat de eerste beslissing heeft vernietigd, niet miskennen.

B.136.2. Bovendien kan de Raad van State, in de omstandigheden bedoeld in artikel 17 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, gelasten dat de uitvoering van de beslissing wordt geschorst, in voorkomend geval door uitspraak te doen bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

B.137.1. Uit het voorgaande volgt dat de voormelde rechtspersonen een beslissing tot niet-erkenning of tot intrekking van een erkenning als woonmaatschappij in rechte kunnen betwisten bij een onafhankelijke en onpartijdige rechterlijke instantie met volle rechtsmacht.

B.137.2. De omstandigheid dat een sociale huisvestingsmaatschappij, wanneer zij geen aanvraag bij het agentschap Wonen-Vlaanderen indient tot erkenning als woonmaatschappij, het verlies van de erkenning en de daaraan verbonden ontbinding van rechtswege

overeenkomstig artikel 205, § 5, van het decreet van 9 juli 2021, niet in rechte kan betwisten, vormt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, geen schending van het recht op toegang tot de rechter, zoals gewaarborgd door de in het middel vermelde referentienormen. Sociale huisvestingsmaatschappijen weten immers dat zij hun statutaire doelen slechts kunnen nastreven in zoverre zij zijn erkend door de overheid, die de erkenningsvoorwaarden in beginsel vermog te wijzigen op basis van de wisselende eisen van het algemeen belang en die in dat kader de betrokken maatschappijen vermog te onderwerpen aan een verplichting tot het indienen van een nieuwe aanvraag tot erkenning overeenkomstig de nieuw vastgestelde erkenningsvoorwaarden. Het gegeven dat een sociale huisvestingsmaatschappij in de voormelde omstandigheden het verlies van de erkenning en de daaraan verbonden ontbinding niet in rechte kan betwisten, is het gevolg van de keuze van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij om geen aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij in te dienen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen. Door geen aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij in te dienen, geeft de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij de overheid te kennen dat zij niet langer wenst te fungeren als woonactor binnen het nieuwe door de decreetgever uitgetekende kader.

B.138. Het tweede middel in de zaak nr. 7771 is niet gegrond.

Wat betreft de erkenningsvoorwaarde betreffende het beschikken over een patrimonium van 1 000 sociale huurwoningen

B.139. Het tweede onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7695 is afgeleid uit de schending, door artikel 104 van het decreet van 9 juli 2021, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat de bestreden bepaling een niet verantwoord verschil in behandeling in het leven roept tussen woonmaatschappijen, naargelang zij al dan niet beschikken over een patrimonium van minstens 1 000 sociale huurwoningen in beheer.

B.140.1. Artikel 104 van het decreet van 9 juli 2021 voegt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een artikel 4.46/2 in, naar luid waarvan de woonmaatschappijen uiterlijk vanaf 1 januari 2024 over een patrimonium van ten minste 1 000 sociale huurwoningen in beheer dienen te beschikken.

B.140.2. De bestreden bepaling vormt een erkenningsvoorwaarde, waarbij het niet eraan voldoen onder meer kan leiden tot het intrekken van de erkenning van een woonmaatschappij.

B.141. Die bepaling roept een verschil in behandeling in het leven tussen woonmaatschappijen, naargelang zij vanaf de erin vermelde datum al dan niet beschikken over een patrimonium van ten minste 1 000 sociale huurwoningen in beheer. Dat verschil in behandeling berust op een objectief criterium.

B.142.1. De parlementaire voorbereiding vermeldt :

« Het ontwerp van artikel 4.46/2 van de Vlaamse Codex Wonen voorziet in de verplichting om tegen 1 januari 2024 een minimale schaalgrootte van 1000 sociale huurwoningen in beheer te hebben. Er bestond in het bestaande artikel 4.36, § 2, 11^o van de Vlaamse Codex Wonen al een dergelijke verplichting die gepaard ging met een aantal overgangsbepalingen. Door als uiterste datum voor het bereiken van de minimale schaalgrootte 1 januari 2024 te nemen, wordt de termijn gealigneerd op de overgangsregel voor bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen op grond van het bestaande artikel 4.36, § 2, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen. Indien een woonmaatschappij vóór deze datum aan deze vereiste voldoet, moet zij daaraan uiteraard vanaf dan blijvend voldoen. De berekeningswijze van het aantal sociale woningen die de woonmaatschappij in beheer heeft, is een herneming van de tweede en derde zin van het bestaande artikel 4.36, § 1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Om te vermijden dat de bestaande erkenningsvoorwaarde rond minimale schaalgrootte voor sociale huisvestingsmaatschappijen zou verzwakt worden (en dus afbreuk zou worden gedaan aan eerdere maatregelen ter verhoging van de performantie), mag bij de berekening van het aantal woningen in beheer geen rekening gehouden worden met de woningen in huur genomen op de private huurmarkt met het oog op onderverhuring overeenkomstig de reglementering inzake het sociaal huurstelsel » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, p. 105).

B.142.2. Daaruit blijkt dat de bestreden bepaling teruggaat op de vroegere voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende regelgeving en meer bepaald op het voorheen van kracht zijnde artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat in het kader van de erkenningsvoorwaarden bepaalde dat een vennootschap uiterlijk op 1 januari 2019 diende te beschikken over een patrimonium van ten minste 1 000 sociale huurwoningen in beheer. Volgens diezelfde bepaling kon de Vlaamse Regering een sociale huisvestingmaatschappij evenwel een uitstel van maximaal vijf jaar verlenen om te voldoen aan die voorwaarde. De in de bestreden bepaling vermelde datum van 1 januari 2024 komt aldus overeen met de uiterste datum waarop aan de in de vroegere regelgeving vermelde voorwaarde diende te zijn voldaan in geval van een door de Vlaamse Regering verleend uitstel.

B.142.3. De parlementaire voorbereiding van het decreet van 28 april 2017 « houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties », waarmee de voormelde voorwaarde betreffende het beschikken over een patrimonium van 1 000 sociale huurwoningen in beheer, in de regelgeving werd ingevoerd, vermeldt :

« De schaalvergroting die uit de nieuwe erkenningsvoorwaarde voortvloeit, zal toelaten de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, zoals verwoord in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode, beter te realiseren. Uitgangspunt is het versnellen van de realisatie van een sociaal woonaanbod, versnelde renovatie van het woningbestand, een verbeterde huisvestingsondersteuning, meer mogelijkheden inzake prijsbeheersing voor de huurders door beheersing van de werkingskosten, verbeterde woningfunctionaliteit, meer mogelijkheden inzake bewonersparticipatie en het bevorderen van de leefbaarheid, integratie en gelijke kansen van de bewoners. Al deze doelstellingen vergen een minimale schaalgrootte om de doelstellingen haalbaar en betaalbaar te maken en houden.

[...]

Een relevante maatstaf om de noodzaak van de invoering van een minimumschaal van 1000 beheerde woningen af te toetsen, betreft het percentage SHM's in de categorie met minder dan 1000 sociale huurwoningen die genieten van een gewestelijke sociale correctie (GSC). Die GSC is een tegemoetkoming voor huisvestingsmaatschappijen met een groot aantal minder begoede huurders, waardoor de begrensde sociale huurinkomsten alléén de uitgaven niet langer dekken. Uit gegevens, verstrekt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), blijkt dat voor 2014 28,95 % van de SHM's met minder dan 1000 woningen ontvanger zijn van de GSC, terwijl dit voor de SHM's met meer dan 1000 woningen slechts 11,54 % bedraagt. Kleinere maatschappijen hebben twee tot driemaal zo veel risico op structurele economische onleefbaarheid dan grotere maatschappijen met meer dan 1000 woningen in beheer. Een kleinere schaal maakt de maatschappijen kwetsbaarder indien hun (beperkte) werkgebied een sociale mix in de sociale verhuur bemoeilijkt. De invoering van de minimumschaalgrootte kan mogelijk GSC-middelen vrijmaken die elders kunnen worden ingezet voor de verhoging van de realisatie van het sociaal woonaanbod.

[...]

[...] De bij dit ontwerp vooropgestelde norm beoogt eerder een voorzichtige maar noodzakelijke minimumdrempel zonder de sector in zijn totaliteit in één beweging tot hervorming te dwingen. Op die wijze wordt getracht de operatie door te voeren met oog voor haalbaarheid en betaalbaarheid voor de actoren » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2016-2017, nr. 1081/1, pp. 7-9).

B.142.4. Daaruit blijkt dat de decreetgever bij het voormelde decreet van 28 april 2017 heeft beoogd te komen tot een schaalvergroting van de sociale huisvestingsmaatschappijen om de door hem nagestreefde doelstellingen van het sociale woonbeleid haalbaar en betaalbaar te

maken en te houden. Hij is daarbij ervan uitgegaan dat kleinere maatschappijen meer blootgesteld zijn aan risico's van structurele economische onleefbaarheid dan grotere maatschappijen.

B.142.5. De in 2017 door de decreetgever nagestreefde doelstellingen sluiten aan bij de doelstellingen die de decreetgever heeft nagestreefd bij het bestreden decreet. Zoals is vermeld in B.100, heeft de decreetgever bij dat decreet immers eveneens, onder meer, schaalvoordelen nagestreefd.

B.143. Wanneer de decreetgever ervoor kiest om, met het oog op het bereiken van de door hem nagestreefde doelstellingen, een onderscheid in het leven te roepen tussen woonactoren, naar gelang van de omvang van het patrimonium van de sociale huurwoningen waarover zij beschikken, dient hij de verscheidenheid van toestanden noodzakelijkerwijze op te vangen in categorieën die met de werkelijkheid slechts overeenstemmen op benaderende wijze. Het beroep op een dergelijk procedé is op zich niet onbestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Uit de aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt dat de drempel van 1 000 sociale huurwoningen onder meer is ingegeven door de vaststelling dat het percentage van de woonactoren die de zogenaamde gewestelijke sociale correctie genieten, in de categorie van de woonactoren die beschikken over minder dan 1 000 sociale huurwoningen merkkelijk hoger is dan in de categorie van de woonactoren die beschikken over 1 000 sociale huurwoningen of meer. De decreetgever vermocht op basis van die vaststelling en rekening houdend met het feit dat hij te dezen de verscheidenheid van toestanden noodzakelijkerwijze dient op te vangen in categorieën die met de werkelijkheid slechts overeenstemmen op benaderende wijze, van oordeel te zijn dat de drempel ter zake dient te worden vastgesteld op 1 000 sociale huurwoningen in beheer.

B.144. Zoals is vermeld in B.98.1, staat het aan de decreetgever om de meest geschikte weg te kiezen teneinde de opdrachten van openbare dienst te verwezenlijken waarmee hij is belast en vermag hij ten aanzien van de woonmaatschappijen een kader te bieden voor hun werking en de nodige maatregelen te nemen opdat zij een beleid voeren dat strookt met het Vlaamse woonbeleid. De door de decreetgever met de bestreden bepaling nagestreefde doelstellingen zijn legitiem en de bestreden bepaling is, mede gelet op de ruime

beoordelingsbevoegdheid waarover de decreetgever ter zake beschikt, eveneens pertinent ten aanzien van die doelstellingen. Rekening houdend met het feit dat de sociale woonactoren reeds vanaf de inwerkingtreding van het voormelde decreet van 28 april 2017 ervan op de hoogte zijn dat de decreetgever beoogt te komen tot woonactoren die beschikken over een patrimonium van 1 000 sociale huurwoningen in beheer of meer, heeft die bepaling geen onevenredige gevolgen.

B.145. Het tweede onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 7695 is niet gegrond.

Wat betreft het wettigheidsbeginsel

B.146. Het tweede middel in de zaak nr. 7773 is afgeleid uit de schending, door de artikelen 74, 76, 77 en 209 van het decreet van 9 juli 2021, van de artikelen 105 en 108 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 23, tweede lid en derde lid, 3°, en 27 ervan, met het wettigheidsbeginsel en met het beginsel van de scheiding der machten, doordat de Vlaamse Regering ertoe wordt gemachtigd de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen vast te stellen.

B.147. In het kader van het tweede middel in de zaak nr. 7773 ontwikkelen de verzoekende partijen uitsluitend grieven tegen artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 76 van het decreet van 9 juli 2021. Overeenkomstig hetgeen is vermeld in B.9.2, onderzoekt het Hof dat middel enkel in zoverre het is gericht tegen die bepaling.

B.148.1. Artikel 23 van de Grondwet bepaalt :

« Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.

Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.

Die rechten omvatten inzonderheid :

[...]

3° het recht op een behoorlijke huisvesting;

[...] ».

B.148.2. Artikel 23, tweede lid en derde lid, 3°, van de Grondwet verplicht de bevoegde wetgever om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen en de voorwaarden voor de uitoefening van dat recht te bepalen.

Die grondwetsbepaling verbiedt die wetgever echter niet machtigingen te verlenen aan de uitvoerende macht, voor zover die machtigingen betrekking hebben op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de wetgever het onderwerp heeft aangegeven.

Die grondwetsbepaling verplicht de wetgever niet om alle essentiële elementen van het recht op een behoorlijke huisvesting te regelen en verbiedt hem niet om de uitvoerende macht ertoe te machtigen die te regelen.

B.149.1. Artikel 105 van de Grondwet bepaalt :

« De Koning heeft geen andere macht dan die welke de Grondwet en de bijzondere wetten, krachtens de Grondwet zelf uitgevaardigd, hem uitdrukkelijk toekennen ».

Artikel 108 van de Grondwet bepaalt :

« De Koning maakt de verordeningen en neemt de besluiten die voor de uitvoering van de wetten nodig zijn, zonder ooit de wetten zelf te mogen schorsen of vrijstelling van hun uitvoering te mogen verlenen ».

B.149.2. Wanneer een specifieke grondwetsbepaling, zoals artikel 23 van de Grondwet, de waarborg biedt dat in een aangelegenheid het onderwerp van de aan te nemen maatregelen wordt bepaald door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering, wordt de waarborg van de artikelen 105 en 108 van de Grondwet daardoor opgeslorpt. Hetzelfde geldt voor de in het middel aangevoerde beginselen van de wettigheid en van de scheiding der machten.

B.150.1. Volgens artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het bestreden artikel 76, stelt de Vlaamse Regering de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen vast en erkent zij één woonmaatschappij per werkingsgebied, dat uit één

gemeente of geografisch aansluitende gemeenten moet bestaan. De Vlaamse Regering kan evenwel uitzonderingen op het geografisch aansluiten van de gemeenten toestaan.

B.150.2. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat « de Vlaamse Regering de intentie [heeft] om voor de eerste vaststelling van de werkingsgebieden het advies van de gemeenten te vragen » « gelet op de belangrijke regierol van de gemeenten in het sociale woonbeleid en in de toekomstige aansturing van de woonmaatschappijen » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2020-2021, nr. 828/1, p. 89). Uit de parlementaire voorbereiding blijkt eveneens dat « de Vlaamse Regering [...] niet alle werkingsgebieden tegelijk [moet] vaststellen : zij kan, vanaf het ogenblik dat zij over voldoende informatie beschikt vanuit bepaalde gemeenten, bepaalde werkingsgebieden vaststellen, terwijl voor andere werkingsgebieden de vaststelling later kan gebeuren » (*ibid.*).

B.151. Door te bepalen dat de Vlaamse Regering de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen vaststelt en dat die werkingsgebieden in beginsel uit één gemeente of geografisch aansluitende gemeenten moeten bestaan, heeft de decreetgever het onderwerp aangegeven van de maatregelen die de Vlaamse Regering dient te nemen.

Gelet op de bedoeling om bij het afbakenen van de werkingsgebieden het advies van de gemeenten in te winnen, is het overigens niet zonder redelijke verantwoording om ter zake te voorzien in een machtiging aan de Vlaamse Regering.

B.152. De bestreden bepaling schendt artikel 23, tweede lid en derde lid, 3°, van de Grondwet niet. Het lezen van dat artikel in samenhang van artikel 27 van de Grondwet leidt niet tot een andere conclusie.

B.153. Het tweede middel in de zaak nr. 7773 is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof,

rekening houdend met wat is vermeld in B.125.3, verwerpt de beroepen.

Aldus gewezen in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 24 november 2022.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

L. Lavrysen