



Verfassungsgerichtshof

**ÜBERSETZUNG**  
**Entscheid Nr. 37/2022**  
**vom 10. März 2022**  
**Geschäftsverzeichnissnr. 7695**  
**AUSZUG**

*In Sachen:* Klage auf einstweilige Aufhebung der Artikel 104, 205 und 215 des flämischen Dekrets vom 9. Juli 2021 « zur Abänderung verschiedener Dekrete über das Wohnungswesen », erhoben von der « T'Heist Best » Gen. und anderen.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten L. Lavrysen und P. Nihoul, und den Richtern J.-P. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne und S. de Bethune, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten L. Lavrysen,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*I. Gegenstand der Klage und Verfahren*

Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 8. Dezember 2021 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 9. Dezember 2021 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf einstweilige Aufhebung der Artikel 104, 205 und 215 des flämischen Dekrets vom 9. Juli 2021 « zur Abänderung verschiedener Dekrete über das Wohnungswesen » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 10. September 2021): die « T'Heist Best » Gen., die Sozialhilfevereinigung « Woonwinkel Knokke-Heist », die Gemeinde Knokke-Heist, Kurt Jodts, Emmanuel Desutter, Frank Naert und Guy Demeestere, unterstützt und vertreten durch RA S. Ronse und RA T. Quintens, in Westflandern zugelassen.

Mit derselben Klageschrift beantragen die klagenden Parteien ebenfalls die Nichtigerklärung derselben Dekretsbestimmungen.

Durch Anordnung vom 22. Dezember 2021 hat der Gerichtshof den Sitzungstermin für die Verhandlung über die Klage auf einstweilige Aufhebung auf den 19. Januar 2022 anberaumt, nachdem die in Artikel 76 § 4 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof genannten Behörden aufgefordert wurden, ihre etwaigen schriftlichen

Bemerkungen in der Form eines Schriftsatzes spätestens am 14. Januar 2022 einzureichen und eine Abschrift derselben innerhalb derselben Frist den klagenden Parteien zu übermitteln.

Die Flämische Regierung, unterstützt und vertreten durch RA B. Martel, RA A. François, RA K. Caluwaert und RAin C. Fornoville, in Brüssel zugelassen, hat schriftliche Bemerkungen eingereicht.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 19. Januar 2022

- erschienen
- . RA T. Quintens, ebenfalls *loco* RA S. Ronse, für die klagenden Parteien,
- . RA B. Martel und RA A. François, ebenfalls *loco* RA K. Caluwaert und RAin C. Fornoville, für die Flämische Regierung,
- haben die referierenden Richter Y. Kherbache und M. Pâques Bericht erstattet,
- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

Die Vorschriften des vorerwähnten Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, die sich auf das Verfahren und den Sprachengebrauch beziehen, wurden zur Anwendung gebracht.

## II. *Rechtliche Würdigung*

(...)

### *In Bezug auf die angefochtenen Bestimmungen und deren Kontext*

B.1.1. Der angefochtene Artikel 104 des flämischen Dekrets vom 9. Juli 2021 « zur Abänderung verschiedener Dekrete über das Wohnungswesen » (nachstehend: Dekret vom 9. Juli 2021) fügt in den Flämischen Wohnungskodex 2021 einen Artikel 4.46/1 ein, der bestimmt:

« La société de logement dispose au plus tard à compter du 1 janvier 2024 d'un patrimoine d'au moins 1 000 logements locatifs sociaux en gestion. Pour le calcul du nombre de logements locatifs sociaux en gestion il est tenu compte des logements locatifs sociaux que la société de logement a réalisés et planifiés au 1 janvier 2024, ou à la date d'introduction de la demande d'agrément si cette date est postérieure. Pour le calcul du nombre de logements en gestion il n'est pas tenu compte des logements pris en location sur le marché locatif privé en vue de la sous-location conformément à la réglementation relative au régime de location sociale. Un

logement locatif social est planifié s'il n'a pas encore été réalisé, mais l'exécution ou la procédure d'adjudication pour la réalisation du logement peut être lancée dans un délai de trois ans. La réalisation des logements locatifs sociaux planifiés doit au moins figurer dans le planning pluriannuel, visé à l'article 4.13, § 2 ».

B.1.2. Die angefochtenen Artikel 205 und 215 des Dekrets vom 9. Juli 2021 sind Bestandteil von Abschnitt 1 (« Übergangsbestimmungen in Bezug auf die Artikel 72 bis 129 ») von Kapitel 8 (« Übergangsbestimmungen ») des Dekrets und legen fest:

« Art. 205. § 1er. Les sociétés de logement social agréées la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, peuvent conserver cet agrément jusqu'au 31 décembre 2022 au plus tard, pour autant qu'elles continuent à remplir ces conditions d'agrément.

Les sociétés de logement social visées à l'alinéa 1 peuvent continuer à bénéficier du financement jusqu'à cette date conformément aux dispositions du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret.

À partir de la date d'entrée en vigueur du présent décret, les personnes autres que les provinces, les communes et les CPAS ne peuvent acquérir des actions dans une société de logement social. Par dérogation à cette disposition, les actionnaires existants des sociétés de logement social peuvent acquérir des actions dans le cadre d'opérations de restructuration relevant du droit des sociétés avec une société de logement social ou une société de logement.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine la procédure selon laquelle une société de logement social agréée peut être agréée comme société de logement.

§ 3. Le Gouvernement flamand peut accorder un agrément temporaire jusqu'au 30 juin 2023 aux sociétés de logement social qui démontrent que, pour le 30 juin 2023 au plus tard, soit elles rempliront toutes les conditions d'agrément en tant que société de logement, soit elles transféreront leurs avoirs patrimoniaux et leur personnel destinés au logement social à une ou plusieurs sociétés de logement. Le Gouvernement flamand détermine la procédure et les conditions d'octroi de l'agrément temporaire et la manière dont l'agrément temporaire est converti en agrément définitif visé au paragraphe 2.

§ 4. Dans une société de logement social ayant la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée ou d'une société privée, les actionnaires peuvent se retirer à tout moment durant l'exercice comptable à partir de la convocation de l'assemblée générale destinée à mettre les statuts en conformité avec les conditions d'agrément des sociétés de logement sans avoir à répondre à une autre condition. Ils notifient leur retrait à la société conformément à l'article 2:32 du Code des sociétés et des associations au plus tard cinq jours avant la date de l'assemblée générale. L'article 4.46/3, 3°, du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'inséré par l'article 105 du présent décret, s'applique.

Les sociétés de logement social qui ont pris la forme d'une société anonyme offrent à leurs actionnaires, lors de la convocation à l'assemblée générale destinée à mettre les statuts en conformité avec les conditions d'agrément des sociétés de logement, la possibilité de faire acheter leurs actions par la société à un prix qui n'excède pas l'apport au patrimoine de la

société de logement social réellement versé par les actionnaires et pas encore remboursé tel qu'enregistré au moment de l'apport. En cas d'insuffisance de moyens conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations afin de payer le prix, le droit au paiement est suspendu jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises. Le montant restant dû sur le prix est payable avant toute autre distribution aux actionnaires. Aucun intérêt n'est dû sur ce montant.

§ 5. Les sociétés de logement social qui, au 31 décembre 2022, ne sont pas agréées comme sociétés de logement conformément au paragraphe 2 et ne sont pas temporairement agréées comme société de logement conformément au paragraphe 3, perdent de plein droit leur agrément à compter du 1 janvier 2023. Les sociétés de logement temporairement agréées qui ne sont pas agréées au 30 juin 2023 conformément au paragraphe 3, perdent de plein droit leur agrément temporaire. Dans les deux cas, la perte de l'agrément entraîne de plein droit la résiliation mentionnée à l'article 4.53 du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret. Les actionnaires reçoivent, après apurement du passif de la société de logement social, au maximum la valeur nominale de leur apport réellement versé et pas encore remboursé au patrimoine de la société de logement social telle qu'enregistrée au moment de l'apport. Le patrimoine subsistant est transféré à une ou plusieurs sociétés de logement désignées par le Gouvernement flamand.

§ 6. Les offices de location sociale agréés la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, peuvent conserver cet agrément jusqu'au 30 juin 2023 au plus tard, pour autant qu'elles continuent à remplir ces conditions d'agrément. Les offices de location sociale ainsi agréés peuvent continuer à bénéficier du financement jusqu'à cette date conformément aux dispositions du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur du présent décret. Ils perdent de plein droit leur agrément à compter du 1 juillet 2023.

À partir de la date de perte de l'agrément conformément à l'alinéa 1, la VMSW est subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'office de location sociale découlant d'un contrat conclu entre l'office de location sociale et un ou plusieurs bailleurs sur le marché locatif privé, dans les conditions des articles 4.20 à 4.23 et de l'article 4.56 du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret.

§ 7. Les sociétés de logement social agréées la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, restent, sans préjudice de l'application du présent article à l'article 217, et jusqu'à la clôture de leur liquidation, soumises aux dispositions du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur du présent décret.

Les agences locatives sociales agréées la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, restent, sans préjudice de l'application du présent article à l'article 217, et jusqu'à la perte de leur agrément, soumis aux dispositions du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur du présent décret.

Par dérogation aux alinéas 1 et 2, l'article 56 du présent décret s'applique aux sociétés de logement social, visées à l'alinéa 1, et aux agences locatives sociales, visées à l'alinéa 2.

Nonobstant toute disposition contraire et en complément de l'article 4.45 du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable avant l'entrée en vigueur du présent décret, ils peuvent transférer des biens immobiliers de gré à gré à des sociétés de logement social ou à des offices de location sociale, pour autant que le transfert soit effectué à la condition suspensive que cette société de logement social soit agréée en tant que société de logement.

Jusqu'au retrait de leur agrément de plein droit ou jusqu'au retrait de leur agrément en vertu d'un arrêté du Gouvernement flamand, les offices de location sociale et les sociétés de logement social sont considérés comme sociétés de logement pour l'application du Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013 ».

« Art. 215. Par dérogation à l'article 4 du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, de l'ancien Code civil et à l'article 31 du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, l'agence locative sociale, la société de logement social ou la société de logement transfère, lors de la création d'une société de logement, le contrat de location principal avec un ou plusieurs bailleurs sur le marché locatif privé à la société de logement sans le consentement écrit préalable du ou des bailleurs.

Dans le cas de restructurations ou de transferts dans le cadre de la création d'une société de logement, les clauses contractuelles des contrats de location dans le cadre des missions, visées à l'article 4.55, alinéa 2, 1<sup>o</sup>, du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret, ou à l'article 4.40, 4<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup> ou 6<sup>o</sup>, du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'inséré par l'article 91 du présent décret, prévoyant le droit de résiliation anticipée pour changement de contrôle, sont abrogées ».

B.2.1. Die angefochtenen Bestimmungen sind Bestandteil einer Reform, mit der der Dekretgeber die sozialen Wohnungsbaugesellschaften und die sozialen Vermietungsbüros bis zum 1. Januar 2023 durch einen einzigen Wohnungsakteur, die Wohnungsgesellschaft, ersetzen möchte, die innerhalb der von der Flämischen Regierung zu bestimmenden Einsatzbereiche als einziger Ansprechpartner für den sozialen Miet- oder Kaufkandidaten fungieren soll.

In den Vorarbeiten heißt es:

« Ainsi qu'il est indiqué dans la note de politique sur le logement 2019-2024, les acteurs du logement social au sein d'une zone d'activités fusionneront, d'ici le 1er janvier 2023, en une seule et même société de logement social. Cette intégration vise à assurer la convivialité, la transparence ainsi qu'une étroite collaboration portant sur des activités diverses dans le domaine du logement social, et elle renforcera le rôle de régie des pouvoirs locaux. Ces mesures doivent aboutir à une politique locale de qualité en matière de logement.

Plusieurs motifs justifient la réforme. Premièrement, la réforme vise à créer des avantages pour le locataire social et pour le candidat-locataire social. Il ne devra plus s'inscrire qu'une seule fois, alors qu'actuellement, il est tenu de le faire séparément auprès de tous les acteurs du logement social. La simplification doit aussi faciliter tant le suivi du candidat-locataire que celui du bailleur.

La réforme peut aussi offrir une solution au problème auquel sont confrontés les candidats-locataires ayant le plus besoin d'un logement (qui sont souvent ceux dont les revenus sont les plus bas) lorsqu'ils se trouvent dans une agence locative sociale où le loyer est nettement plus élevé que le loyer moyen demandé pour une habitation qui est donnée en location par une société de logement social. La fusion des deux activités pose les jalons d'une solution à ce problème.

Le regroupement des activités des agences locatives sociales et des sociétés de logement social permet beaucoup plus concrètement de partager l'expertise et de créer des économies d'échelle. Alors que les sociétés de logement social sont traditionnellement plus expertes dans les domaines de la construction et de la rénovation des logements sociaux, on considère que les agences locatives sociales – nées pour la plupart de l'action des CPAS ou des acteurs du secteur social – exercent surtout leurs talents dans le domaine de l'accompagnement au logement. La collaboration entre les unes et les autres doit permettre de construire davantage de logements, d'améliorer la qualité et de donner une meilleure résonance aux bonnes pratiques de chacune au sein de la société de logement de plus grande envergure, ce qui bénéficiera à tous les locataires.

Deuxièmement, la réforme offre des avantages aux pouvoirs locaux. Grâce aux sociétés de logement, les pouvoirs locaux ont à leur disposition un exécutant unique et direct de la politique locale du logement social et ils ne doivent donc plus tenir compte des différents acteurs actuels du logement, qui ont chacun leur propre fonctionnement et leurs propres idées. En outre, en leur garantissant collectivement toujours un droit de regard suffisant sur la société de logement, les pouvoirs locaux peuvent apposer leur propre empreinte et, par conséquent, mieux répondre aux défis spécifiques (supra-locaux ou non) en matière de politique du logement sur leur territoire.

Une série d'avantages dont les locataires bénéficient profitent évidemment aussi aux bailleurs. La centralisation des connaissances des deux activités chez un seul grand acteur élargit l'expertise et permet ainsi des synergies. La fusion des acteurs en un seul acteur du logement par commune permet d'éliminer toute concurrence entre les acteurs du logement dans le cadre de la réalisation du ' Bindend Sociaal Objectief ' (objectif social contraignant) et permet, en d'autres termes, d'agir de manière plus ciblée en fonction des objectifs concrets. La fusion permet, en outre, de rationaliser la communication, en ce que cet acteur unique parlera d'une seule voix tant aux candidats-locataires qu'aux locataires, mais aussi aux responsables de la politique du logement et aux intervenants privés qui peuvent devenir des partenaires pour atteindre les objectifs dans le domaine du logement social.

Comme pour toute réforme, les véritables gains d'efficacité ne seront visibles qu'après un certain temps. Ils sont un effet secondaire intéressant et s'inscrivent dans les efforts de performance déjà mis en œuvre précédemment dans le secteur, mais ils ne constituent pas une fin en soi dans le cadre de la présente réforme » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2020-2021, Nr. 828/1, S. 6).

B.2.2. Nach Artikel 4.36 § 1 des Flämischen Wohnungskodex 2021, ersetzt durch Artikel 74 des Dekrets vom 9. Juli 2021, sind die Wohnungsgesellschaften autonome Gesellschaften, die von der Flämischen Regierung zugelassen werden und die für die

ordnungsgemäße Durchführung der sozialen Wohnungspolitik zuständig sind. Eine Gesellschaft kann als Wohnungsgesellschaft zugelassen werden und ihre Zulassung behalten, wenn sie zumindest die Voraussetzungen im Sinne der Bestimmungen von Kapitel 1 bis 7 von Titel 3 (« Wohnungsgesellschaften ») von Buch 4 (« Wohnungsakteure ») des vorerwähnten Kodex erfüllt, wobei die Flämische Regierung zusätzliche Zulassungsvoraussetzungen festlegen kann (Artikel 4.36 § 2).

Nach Artikel 4.46/2 des Flämischen Wohnungskodex 2021, eingefügt durch den angefochtenen Artikel 104 des Dekrets vom 9. Juli 2021 und Bestandteil von Kapitel 6 (« Vermögen der Wohnungsgesellschaft und dessen Aufrechterhaltung ») des vorerwähnten Titels 3 von Buch 4, muss die Wohnungsgesellschaft spätestens ab dem 1. Januar 2024 über eine Vermögensmasse von mindestens 1 000 verwalteten sozialen Mietwohnungen verfügen. Dabei werden die von der Wohnungsgesellschaft realisierten und geplanten sozialen Mietwohnungen berücksichtigt, jedoch nicht die Wohnungen, die auf dem privaten Mietmarkt zum Zwecke der Untervermietung nach der Regelung über das soziale Mietsystem gemietet werden.

B.3.1. Aus den Vorarbeiten ergibt sich, dass die « bestehenden sozialen Wohnungsbaugesellschaften als Wohnungsgesellschaft zulassen werden können » und dass in diesem Rahmen « bestimmte Übergangsmaßnahmen vorgesehen werden » (ebenda, S. 9).

B.3.2. Nach dem angefochtenen Artikel 205 § 1 des Dekrets vom 9. Juli 2021 können die sozialen Wohnungsbaugesellschaften, die am Tag vor Inkrafttreten dieses Dekrets entsprechend den an diesem Tag geltenden Zulassungsvoraussetzungen zugelassen sind, diese Zulassung längstens bis zum 31. Dezember 2022 behalten, solange sie diese Zulassungsvoraussetzungen weiterhin erfüllen, und die Finanzierung nach den Bestimmungen des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets anzuwendenden Fassung bis zu diesem Zeitpunkt in Anspruch nehmen.

Nach dem angefochtenen Artikel 205 § 3 des Dekrets vom 9. Juli 2021 kann die Flämische Regierung den sozialen Wohnungsbaugesellschaften außerdem eine zeitlich befristete Zulassung bis zum 30. Juni 2023 erteilen, sofern sie plausibel machen, dass sie entweder spätestens am 30. Juni 2023 alle Voraussetzungen für die Zulassung als Wohnungsgesellschaft erfüllen werden oder ihre für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Vermögensbestandteile

und ihr diesbezügliches Personal an eine oder mehrere Wohnungsgesellschaften übertragen werden.

Soziale Wohnungsbaugesellschaften, die am Tag vor Inkrafttreten des Dekrets vom 9. Juli 2021 entsprechend den an diesem Tag geltenden Zulassungsvoraussetzungen zugelassen sind, bleiben bis zum Abschluss ihrer Liquidation den Bestimmungen des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der am Tag vor Inkrafttreten dieses Dekrets anzuwendenden Fassung unterworfen (angefochtener Artikel 205 § 7).

B.3.3. Soziale Wohnungsbaugesellschaften, die am 31. Dezember 2022 weder als Wohnungsgesellschaft zugelassen noch als solche zeitlich befristet zugelassen sind, verlieren ihre Zulassung mit Wirkung zum 1. Januar 2023 von Rechts wegen. Die zeitlich befristet zugelassenen Wohnungsbaugesellschaften, die am 30. Juni 2023 nicht zugelassen sind, verlieren ihre zeitlich befristete Zulassung ebenfalls von Rechts wegen (angefochtener Artikel 205 § 5). In beiden Fällen hat der Verlust der Zulassung von Rechts wegen die Auflösung zur Folge. Die Anteilhaber erhalten nach Begleichung der Passiva der sozialen Wohnungsbaugesellschaft höchstens den Nennwert ihrer tatsächlich eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Einlage in das Vermögen der sozialen Wohnungsbaugesellschaft, wie zum Zeitpunkt der Einlage verbucht. Das Vermögen, das danach verbleibt, geht auf eine oder mehrere von der Flämischen Regierung bestimmte Wohnungsbaugesellschaften über.

B.3.4. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets vom 9. Juli 2021, das heißt dem 20. September 2021, können andere Personen als die Provinzen, Gemeinden und ÖSHZ grundsätzlich keine Anteile an einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft erwerben. Abweichend davon können bestehende Anteilhaber sozialer Wohnungsbaugesellschaften gleichwohl Anteile im Rahmen gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierungsvorgänge mit einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft oder einer Wohnungsgesellschaft erwerben (angefochtener Artikel 205 § 1 Absatz 3 des Dekrets vom 9. Juli 2021).

B.3.5. Aus den Vorarbeiten ergibt sich, dass für die sozialen Vermietungsbüros « nicht festgelegt [wird], dass sie in eine Wohnungsgesellschaft umgewandelt werden können, weil sich die Rechtsform der Wohnungsgesellschaft zu sehr davon unterscheidet. Allerdings können die sozialen Vermietungsbüros ihr Vermögen gegen Entgelt oder unentgeltlich an eine soziale

Wohnungsbaugesellschaft zum Zwecke der Bildung einer Wohnungsgesellschaft übertragen » (ebenda, S. 147).

Der angefochtene Artikel 205 § 6 des Dekrets vom 9. Juli 2021 bestimmt, dass die sozialen Vermietungsbüros, die am Tag vor Inkrafttreten dieses Dekrets entsprechend den an diesem Tag geltenden Zulassungsvoraussetzungen zugelassen sind, diese Zulassung längstens bis zum 30. Juni 2023 behalten, solange sie diese Zulassungsvoraussetzungen weiterhin erfüllen, und sie die Finanzierung nach den Bestimmungen des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets anzuwendenden Fassung bis zu diesem Zeitpunkt in Anspruch nehmen können. Sie verlieren ihre Zulassung zum 1. Juli 2023 von Rechts wegen.

Ab dem Zeitpunkt des Verlustes der Zulassung als soziales Vermietungsbüro, tritt die Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen von Rechts wegen in die Rechte und Pflichten des sozialen Vermietungsbüros ein, die sich aus einem zwischen dem sozialen Vermietungsbüro und einem oder mehreren Vermietern auf dem privaten Mietmarkt geschlossenen Vertrag ergeben.

B.3.6. Nach dem angefochtenen Artikel 215 des Dekrets vom 9. Juli 2021 wird schließlich beim Zustandekommen einer Wohnungsgesellschaft der Hauptmietvertrag, den ein soziales Vermietungsbüro, eine soziale Wohnungsbaugesellschaft oder eine Wohnungsgesellschaft mit einem oder mehreren Vermietern auf dem privaten Mietmarkt geschlossen hat, auf die Wohnungsgesellschaft übertragen. Abweichend von den Bestimmungen des früheren Zivilgesetzbuches und des Flämischen Wohnungsmietdekrets findet diese Übertragung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters oder der Vermieter statt. Der Dekretgeber wollte folglich verhindern, « dass sich der Eigentümer und Vermieter dieser Übertragung beziehungsweise diesen Übertragungen widersetzen kann », und zwar « vor dem Hintergrund des Anliegens, dem Sozialmieter die ungestörte Nutzung zu gewährleisten » (ebenda, S. 158).

#### *In Bezug auf die Klage auf einstweilige Aufhebung*

B.4.1. Nach Artikel 19 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof kann der Gerichtshof auf Antrag der klagenden Partei durch eine mit

Gründen versehene Entscheidung das Dekret, das Gegenstand einer Nichtigkeitsklage ist, vollständig oder teilweise einstweilen aufheben.

B.4.2. Laut Artikel 20 Nr. 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof sind zwei Grundbedingungen zu erfüllen, damit auf einstweilige Aufhebung erkannt werden kann:

- Die vorgebrachten Klagegründe müssen ernsthaft sein.
- Die unmittelbare Durchführung der angefochtenen Maßnahme muss die Gefahr eines schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteils in sich bergen.

Da die beiden Bedingungen kumulativ sind, führt die Feststellung der Nichterfüllung einer dieser Bedingungen zur Zurückweisung der Klage auf einstweilige Aufhebung.

B.4.3. In Bezug auf die Gefahr eines schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteils muss eine einstweilige Aufhebung durch den Gerichtshof verhindern können, dass den klagenden Parteien durch die unmittelbare Anwendung der angefochtenen Norm ein ernsthafter Nachteil entstehen würde, der bei einer etwaigen Nichtigerklärung nicht oder nur schwer wiedergutzumachen wäre.

Aus Artikel 22 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 geht hervor, dass zur Erfüllung der zweiten Bedingung von Artikel 20 Nr. 1 dieses Gesetzes die Person, die Klage auf einstweilige Aufhebung erhebt, in ihrer Klageschrift konkrete und präzise Fakten darlegen muss, die hinlänglich beweisen, dass die unmittelbare Anwendung der Bestimmungen, deren Nichtigerklärung sie beantragt, ihr einen schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteil zu verursachen droht.

Diese Person muss insbesondere das Bestehen der Gefahr eines Nachteils, seine ernsthafte und schwer wiedergutzumachende Beschaffenheit und den Zusammenhang dieser Gefahr mit der Anwendung der angefochtenen Bestimmungen nachweisen.

B.5.1. Die erste klagende Partei, die « T'Heist Best » Gen., ist eine zugelassene soziale Wohnungsbaugesellschaft mit der Rechtsform einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung

und sozialer Zielsetzung. Sie arbeitet mit der zweiten klagenden Partei, der Sozialhilfevereinigung « Woonwinkel Knokke-Heist », eng zusammen, bei der es sich um ein soziales Vermietungsbüro handelt. Beide sind ausschließlich im Gebiet der dritten klagenden Partei, der Gemeinde Knokke-Heist, tätig. Die vierte klagende Partei vermietet verschiedene in ihrem Eigentum befindliche Güter an die Sozialhilfevereinigung « Woonwinkel Knokke-Heist », wobei die fünfte, die sechste und die siebte klagende Partei private Anteilhaber an der « T'Heist Best » Gen. sind.

B.5.2. Die klagenden Parteien führen an, dass die angefochtenen Bestimmungen für sie mit einem schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteil verbunden seien, da der « T'Heist Best » Gen. der Verlust ihrer Zulassung zum 31. Dezember 2022 und die Auflösung von Rechts wegen drohe, sofern sie die Zulassungsvoraussetzung von mindestens 1 000 verwalteten Wohnungen nicht erfüllen könne. Sie machen dabei geltend, dass die Auflösung mit sehr weitreichenden Folgen verbunden sei, unter anderem in Bezug auf das Personal, die Organisation und das unbewegliche Vermögen, was auch für die fünfte, die sechste und die siebte klagende Partei gelte, die Anteilhaber seien. Sie bringen vor, dass diese Folgen im Falle einer späteren Nichtigerklärung der angefochtenen Bestimmungen sehr schwer wiedergutzumachen seien.

B.6.1. Wie in B.3.2 erwähnt wurde, können die sozialen Wohnungsbaugesellschaften, die am Tag vor Inkrafttreten des Dekrets vom 9. Juli 2021 entsprechend den an diesem Tag geltenden Zulassungsvoraussetzungen zugelassen sind, diese Zulassung längstens bis zum 31. Dezember 2022 behalten, solange sie diese Zulassungsvoraussetzungen weiterhin erfüllen, und die Finanzierung nach den Bestimmungen des Flämischen Wohnungskodex 2021 in der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Dekrets anzuwendenden Fassung bis zu diesem Zeitpunkt in Anspruch nehmen. Die Flämische Regierung kann den sozialen Wohnungsbaugesellschaften außerdem eine zeitlich befristete Zulassung bis zum 30. Juni 2023 erteilen, sofern sie plausibel machen, dass sie entweder spätestens am 30. Juni 2023 alle Voraussetzungen für die Zulassung als Wohnungsgesellschaft erfüllen werden oder ihre für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Vermögensbestandteile und ihr diesbezügliches Personal an eine oder mehrere Wohnungsgesellschaften übertragen werden.

B.6.2. Daraus ergibt sich, dass die zugelassenen sozialen Wohnungsbaugesellschaften, die die vor Inkrafttreten des Dekrets vom 9. Juli 2021 geltenden Zulassungsvoraussetzungen

weiterhin erfüllen, nach den angefochtenen Bestimmungen frühestens am 1. Januar 2023 ihre Zulassung verlieren und von Rechts wegen aufgelöst werden können. Außerdem kann die Nichterfüllung der in Artikel 4.46/2 des Flämischen Wohnungskodex 2021 vorgesehenen Zulassungsvoraussetzung von mindestens 1 000 verwalteten Wohnungen frühestens zum 1. Januar 2024 zu einem Entzug der Zulassung und zur Auflösung einer Wohnungsgesellschaft führen. Diese Regelungen erlauben es dem Gerichtshof, eine Entscheidung über die Nichtigkeitsklage vor Entstehung des angeführten Nachteils zu erlassen. Der in B.5.2 angeführte Nachteil hinsichtlich des Verlustes der Zulassung und der Auflösung der Gesellschaft ist folglich kein Nachteil, der bei einer etwaigen Nichtigerklärung nicht oder nur schwer wiedergutmacht werden könnte.

B.7. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die Gefahr eines schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteils nicht erwiesen ist. Da eine der Grundbedingungen, damit auf einstweilige Aufhebung erkannt werden kann, nicht erfüllt ist, ist die Klage auf einstweilige Aufhebung zurückzuweisen.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

weist die Klage auf einstweilige Aufhebung zurück.

Erlassen in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 10. März 2022.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) L. Lavrysen