

COUR CONSTITUTIONNELLE

[2015/200943]

Extrait de l'arrêt n° 16/2015 du 12 février 2015

Numéros du rôle : 5811 et 5819

En cause : les recours en annulation totale ou partielle de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, introduits par la commune de Woluwe-Saint-Lambert et par le centre public d'action sociale de Bruxelles.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents J. Spreutels et A. Alen, et des juges E. De Groot, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, F. Daoût et T. Gief, assistée du greffier F. Meersschaut, présidée par le président J. Spreutels,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. *Objet des recours et procédure*

a. Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 16 janvier 2014 et parvenue au greffe le 20 janvier 2014, la commune de Woluwe-Saint-Lambert, assistée et représentée par Me M. Uyttendaele, avocat au barreau de Bruxelles, a introduit un recours en annulation de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement (publiée au *Moniteur belge* du 26 juillet 2013).

b. Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 24 janvier 2014 et parvenue au greffe le 27 janvier 2014, le centre public d'action sociale de Bruxelles, assisté et représenté par Me J.-P. Lagasse, avocat au barreau de Bruxelles, a introduit un recours en annulation des articles 24 à 33 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013 précitée.

Ces affaires, inscrites sous les numéros 5811 et 5819 du rôle de la Cour, ont été jointes.

(...)

II. *En droit*

(...)

Quant à l'ordonnance attaquée

B.1. Les parties requérantes demandent l'annulation totale ou partielle de l'ordonnance du 11 juillet 2013 « modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ».

Les moyens visent plus particulièrement les articles 24 à 33, ainsi que, pour ce qui concerne l'affaire n° 5811, le cas échéant, l'article 74, du nouveau Code du Logement, tels qu'ils ont été remplacés par l'article 2 de l'ordonnance attaquée. Ces dispositions composent le chapitre IV du titre III du nouveau Code et énoncent les règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics.

B.2.1. Après dix ans d'entrée en vigueur du Code bruxellois du logement et les nombreuses modifications intervenues depuis son adoption, le législateur ordonnancier entendait poursuivre un triple objectif : d'abord, sur le plan formel, redonner de la lisibilité à un texte dont les révisions successives avaient mis à mal la cohérence d'ensemble, ensuite, adapter le Code en fonction des difficultés d'application rencontrées sur le terrain et, enfin, offrir l'occasion de rendre opérationnels une série de dispositifs et concepts novateurs que la Région développe depuis un certain temps et ambitionne de promouvoir plus largement en énonçant des principes fondateurs qui sous-tendent la politique de l'habitat dans la Région de Bruxelles-Capitale (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/1, p. 2; *Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/2, p. 3).

B.2.2. En ce qui concerne plus particulièrement les objectifs poursuivis lors de l'adoption des dispositions attaquées, les travaux préparatoires mentionnent ce qui suit :

« En dépit de son caractère plus ou moins récent, l'ordonnance du 19 décembre 2008 (intégrée dans le Code) relative à l'attribution des logements relevant du patrimoine des communes ou CPAS ne pouvait, elle non plus, faire l'économie d'une évaluation de son effectivité et de sa bonne application.

La première modification proposée consiste à élargir le prescrit à tout opérateur immobilier public, ainsi qu'aux agences immobilières sociales.

On tend par ailleurs à prohiber les refus d'inscription pour des raisons liées à la localisation du candidat ou à la part relative trop élevée du loyer eu égard aux revenus. En effet, les logements d'une commune ne sauraient être réservés aux ressortissants de la commune en question. Par ailleurs, ils doivent rester accessibles aux ménages ne jouissant que de ressources modestes.

Une interdiction de ce type gouverne aussi l'*attribution* des logements.

Il est ensuite décidé d'objectiver davantage la procédure d'attribution des logements appartenant aux communes et CPAS, en imposant la mise sur pied d'une instance extérieure sur avis conforme de laquelle l'octroi d'un logement se fera désormais.

Dans ce même registre, les critères d'attribution autorisés à pondérer l'ordre chronologique d'inscription devront désormais respecter les dispositions du Code relatives à l'égalité de traitement et à la non-discrimination.

Dans le même but de ne pas entraver la mobilité résidentielle ni la mixité sociale, la demande d'un logement, pour être satisfaite, ne devra plus nécessairement être en adéquation avec la localisation au sein de la commune du bien vacant.

En ce qui concerne le critère de l'adaptation du logement, qui continue bien par contre à gouverner l'octroi des biens, renvoi est ici fait aux règles en vigueur dans le logement social. Et, à cette occasion, il sera tenu compte des modalités d'hébergement égalitaire (la garde alternée), entre autres.

Enfin, il a été décidé de simplifier les recours. D'abord, en instaurant formellement comme instance de recours pour les logements communaux le collège des bourgmestre et échevins, plutôt que, en pratique aujourd'hui, le conseil communal. De fait, le collège se réunit plus fréquemment que le conseil. Il en va de même avec les logements appartenant au CPAS (recours devant le Bureau permanent). Ensuite, en prévoyant (pour les autres logements) un recours auprès du fonctionnaire délégué » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/2, pp. 13-14).

Quant aux moyens dans l'affaire n°5811

B.3. Par son premier moyen, la partie requérante dans l'affaire n° 5811 demande l'annulation des articles 24, 26, 27, § 1^{er}, 28, 29, 30, § 2, et 31 du Code bruxellois du logement, tels qu'ils ont été remplacés par l'article 2 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, au motif qu'ils violeraient les articles 41, alinéa 1^{er}, et 162, alinéa 2, 2^o, de la Constitution, lus en combinaison avec les articles 10 et 11 de celle-ci et avec les articles 3 et 4 de la Charte européenne de l'autonomie locale du 15 octobre 1985, ainsi que l'article 16 de la Constitution, lu isolément ou en combinaison avec l'article 79, § 1^{er}, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et avec l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

B.4. L'article 24 du Code bruxellois du logement dispose :

« Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux opérateurs immobiliers publics et à leurs logements (à l'exception des SISP), y compris lorsque la gestion et la mise en location sont confiées à un tiers (autre qu'une agence immobilière sociale) ».

L'article 26 du même Code dispose :

« Tout opérateur immobilier public qui offre des logements en location à titre de titulaire d'un droit réel principal doit prendre un règlement d'attribution, ci-après appelé ' le Règlement d'attribution ', déterminant les critères et la procédure de leur attribution, ainsi que les modalités du recours prévu à l'article 32, § 2, en ce compris la compétence de réformation de l'instance de recours.

Ce règlement doit intégrer les obligations figurant aux articles 27 à 32. Il s'applique à tous les types de logement, à l'exception des logements de transit.

Le règlement doit être aisément accessible au public et communiqué sans délai au Gouvernement, ainsi que ses modifications subséquentes ».

L'article 27 du même Code dispose :

« § 1^{er}. Tout opérateur immobilier public qui offre des logements en location doit tenir un registre - ci-après appelé ' le Registre ' - reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

L'opérateur mentionne dans le Registre, en marge du demandeur à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement ainsi que la date de la décision d'attribution.

La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus.

§ 2. Le Registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

L'article 28 dispose :

« Sans préjudice de l'article 31 relatif aux dérogations, le preneur doit être au nombre des demandeurs figurant au Registre ».

L'article 29 dispose :

« La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du Registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location, conformément à la réglementation relative à l'aide visée à l'article 165 du présent Code.

Toutefois, d'autres critères inscrits dans le Règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique, pour autant qu'ils soient conformes aux dispositions du Titre X du présent Code.

Ces critères doivent être objectifs et mesurables, et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

Le Règlement doit également mentionner l'éligibilité à l'allocation-loyer des logements concernés.

Lors de l'attribution du logement, l'opérateur tient compte, pour l'application de l'alinéa 1^{er}, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire.

Le Gouvernement arrête un règlement-type, par catégorie d'opérateur, comprenant les exigences précitées ».

L'article 30, dont le paragraphe 2 est attaqué, dispose :

« § 1^{er}. Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, l'opérateur immobilier public contacte, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au Registre, dont la demande est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'article 29.

Par ce courrier, il les informe de la disponibilité du logement et précise à tout le moins le loyer qui en sera demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien ainsi que celles, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement.

Les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

Ce courrier précise en outre les règles et critères d'attribution du logement, et reproduit intégralement le Règlement d'attribution.

§ 2. Parmi les différentes réponses positives de demandeurs, est retenu pour l'attribution du logement le demandeur satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu de l'article 29.

§ 3. Toute décision d'attribution d'un logement prise dans le cadre du présent chapitre est formellement motivée et répond aux prescriptions de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer ».

Enfin, l'article 31 dispose :

« L'opérateur immobilier public ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre. En aucun cas la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente ».

B.5.1. Il est reproché aux dispositions précitées d'imposer aux opérateurs immobiliers publics auxquels elles s'appliquent, d'une part, de donner leurs logements en location aux seuls demandeurs inscrits dans un registre, sachant que l'inscription dans ce registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de leur résidence ou à un montant minimal de leurs revenus et, d'autre part, de procéder à l'attribution de leurs logements aux demandeurs précités dans l'ordre chronologique des demandes du registre, pondéré éventuellement par des critères qui ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus, et en se conformant en la matière à un règlement d'attribution type à arrêter par le Gouvernement.

B.5.2. La restriction apportée à l'autonomie communale de la partie requérante serait également discriminatoire dans la mesure où elle ne concerne pas les sociétés immobilières de service public (ci-après : SISP). D'après la partie requérante, il n'existerait pas de justification valable pour expliquer la différence de traitement entre les deux catégories d'opérateurs immobiliers publics.

B.6.1. Comme le relève le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, les griefs énoncés dans le premier moyen dans l'affaire n° 5811 ne concernent que les articles 24, 27, § 1^{er}, alinéa 3, et 29, alinéas 3 et 6, tels qu'ils ont été remplacés par l'article 2 de l'ordonnance attaquée.

B.6.2. La Cour limite son examen à ces dispositions.

B.7.1. Dans la première branche du premier moyen, la partie requérante soutient que les dispositions attaquées ont pour effet de lui interdire, que ce soit lors de l'inscription d'un candidat locataire ou lorsqu'il s'agit d'attribuer un logement, de recourir au critère de la localisation de la résidence du candidat et, plus fondamentalement, au critère du montant minimal de ses revenus pour justifier un refus d'inscription au registre ou, en aval, pour refuser d'attribuer un logement ou pour accorder une plus grande priorité dans la liste d'attente. Les dispositions attaquées porteraient de la sorte atteinte de manière discriminatoire à l'autonomie communale de la partie requérante garantie par les articles 41, alinéa 1^{er}, et 162, alinéa 2, 2^o, de la Constitution.

B.7.2. D'après la partie requérante, cette restriction à l'autonomie communale serait d'autant plus discriminatoire qu'elle ne concerne pas les SISP.

B.8. En ce qu'il dénonce l'existence d'une discrimination par rapport aux SISP, le moyen est plus particulièrement dirigé contre l'article 24 du nouveau Code du logement dès lors qu'il exclut lesdites sociétés du champ d'application des dispositions applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics.

B.9. La Cour examine d'abord la compatibilité de l'article 24 précité avec le principe d'égalité et de non-discrimination dès lors que cet article détermine l'étendue du champ d'application des règles attaquées.

B.10.1. D'après l'article 54 du Code bruxellois du logement, les SISP ont essentiellement pour objet social la réalisation et la mise à disposition d'un logement social, celui-ci étant défini par l'article 2, § 1^{er}, 20^o, du Code comme « le logement donné en location par la SLRB [Société du Logement de la Région bruxelloise] et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement ».

L'article 67 du nouveau Code précise qu'elles poursuivent des missions de service public, notamment :

« 1^o fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement;

2^o acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel;

3^o favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires;

4^o celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion visé à la section 5 du premier chapitre, ou à défaut du règlement élaboré par la SLRB;

5^o établir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB;

6^o moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le présent Code;

7^o exercer leur droit de gestion publique, conformément aux articles 15 à 19;

8^o conclure, moyennant accord de la SLRB, des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP;

9^o donner en location, moyennant l'accord de la SLRB, des logements modérés et moyens (au sens de l'article 2, § 2, du présent Code), dans le cadre de projets de construction et de rénovations d'ensemble (qui résultent en une augmentation du nombre de logements).

Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : 20 % des logements construits (ou, en cas de rénovation, du nombre de logements supplémentaires par rapport à la situation antérieure) et 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP.

Dans des circonstances motivées, le Gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %).

Dans la proportion ainsi autorisée, la SISP peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble.

Des conditions supplémentaires pourront être établies par le Gouvernement, liées à la taille du parc immobilier de la SISP ou au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la commune;

10^o développer une stratégie foncière de la Société ».

B.10.2. L'article 54 du Code précise encore que les SISP sont agréées par la SLRB sur la base des conditions prescrites par le Code et des critères d'agrément des SISP déterminés par le Gouvernement, « qui fixe également les modalités de renonciation ou de retrait de cet agrément ».

B.10.3. Les activités et la gestion des SISP sont soumises au contrôle et à la tutelle administrative de la SLRB qui, en vertu de l'article 41, 4^o, du Code, doit veiller à la conformité aux normes législatives et réglementaires qui leur sont applicables, à la conformité des activités qu'elles exercent ainsi qu'à la validité de la composition et au fonctionnement des organes des SISP. La SLRB doit également contrôler le respect par les SISP des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités.

D'après l'article 43 du Code, un contrat de gestion est conclu entre la SLRB et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, définissant les priorités et les orientations dans le cadre desquelles la SLRB exerce ses missions. L'article 47 du Code prévoit également qu'un contrat de gestion peut être conclu entre la SLRB et les SISP, ayant pour objet de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région. Le contrat de gestion ainsi conclu règle les matières suivantes :

- « 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité perçue au sein de la SISP;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
- 8° les critères d'évaluation des engagements des parties;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de gestion;
- 11° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution des engagements des parties;
- 12° les conditions de révision du contrat ».

A défaut de conclusion d'un contrat de gestion, la SLRB élabore un règlement pris en application des ordonnances et arrêtés existants ainsi que du contrat de gestion liant la SLRB et la Région.

B.10.4. Des règles spécifiques aux SISP sont encore énumérées aux articles 57 à 89 du Code tant en ce qui concerne leur fonctionnement que les plaintes et les recours qui peuvent être introduits à leur encontre.

B.10.5. Quant aux conditions d'inscription des candidats-locataires pour l'attribution d'un logement social et aux modalités du contrat de bail, elles sont fixées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

B.11.1. Comme il est dit en B.10.1, la mission principale des SISP est la réalisation et la mise à disposition de logements sociaux. Le législateur ordonnancier a entendu favoriser le développement d'une réflexion prospective, sur le long terme, relative à la politique foncière de ces sociétés pour épouser les évolutions dictées par le plan logement. A cet effet, il a modifié l'article 67 du Code en vue de leur permettre de bénéficier de la possibilité de gérer et mettre en location des logements moyens. Il s'agissait toutefois d'entourer cette possibilité de conditions afin d'assurer un nécessaire équilibre au sein de la SISP entre les différentes formules locatives (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/1, p. 16).

L'exposé des motifs du projet d'ordonnance mentionne :

« Vu l'importance de cette question du logement moyen, et eu égard à son caractère extrêmement sensible, on se permet ici de retranscrire *in extenso* la disposition en question, afin de donner à voir les garde-fous multiples qu'on a veillé à introduire. Ainsi, dans le cadre expressément de sa ' mission de service public ', la SISP est autorisée à ' gérer et mettre en location, moyennant l'accord de la SLRB, des logements modérés et moyens au sens de l'article 2, § 2, du présent Code, dans le cadre de projets de construction ou de rénovation d'ensembles de logements (pour autant que le nombre global de logements sociaux de l'ensemble rénové ne diminue pas). Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : d'une part, 20 % des logements du nouveau projet et, d'autre part, 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP. Dans la proportion ainsi autorisée, la SISP peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble. Dans des circonstances motivées, le Gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %). Des conditions supplémentaires pourront être établies par le Gouvernement, liées à la taille du parc immobilier de la SISP ou au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la commune ' » (*ibid.*).

B.11.2. La modification de l'article 67 a fait l'objet du commentaire suivant :

« Par rapport au texte actuel de l'article 57 Code concernant les missions dévolues aux SISP, il est proposé de doter les SISP des missions de service public supplémentaires suivantes :

- la conclusion de conventions d'occupation précaire, moyennant l'accord de la SLRB (article 67, 8°, en projet);
- la gestion et la mise en location de logements modérés ou moyens, dans un souci de plus grande mixité sociale. Des garde-fous multiples sont cependant instaurés. D'abord, l'accord de la SLRB est requis. Ensuite, des seuils quantitatifs maximaux sont instaurés. Par ailleurs, habilitation est donnée au Gouvernement pour imposer encore des conditions supplémentaires (si, par exemple, la commune est pauvre à la base en logements sociaux). Enfin, cette politique de logements moyens ou modérés ne se fera pas au détriment du parc social existant (pas de détricotage en somme) puisque le nombre de logements sociaux ne pourra en aucune manière diminuer à la suite de cette politique. Pour autant, une certaine souplesse (encadrée) est requise, par exemple si l'on veut accentuer la mixité sociale dans certains projets. Par ailleurs, la société de logement n'est aucunement tenue d'utiliser ' son quota de logements moyens dans le nouveau projet même; elle peut très bien décider, aux fins toujours de mixité sociale, d'affecter des logements sociaux existants au logement moyen. Les logements neufs, en effet, ne doivent pas spécialement revenir aux revenus moyens;
- et, de manière plus générale, le développement d'une stratégie sur la politique foncière de la Société (article 67, 10°, en projet) » (*ibid.*, p. 42).

B.12. Les SISP se distinguent des autres opérateurs immobiliers publics par le fait que leur mission principale est de réaliser et gérer la mise à disposition de logements sociaux. Le législateur ordonnancier a entendu les soumettre à un régime particulier pour répondre aux spécificités de cette mission. Si, par l'ordonnance attaquée et pour les motifs évoqués en B.11, les SISP se sont vu reconnaître la possibilité de mettre en location des logements moyens, le législateur ordonnancier a légitimement considéré qu'il convient de maintenir des règles spécifiques à leur égard compte tenu de ce qu'un équilibre doit être réalisé entre la politique du logement social que les SISP doivent continuer à mener en tant qu'acteurs uniques de cette politique et la nécessaire mixité sociale que le législateur ordonnancier estime devoir renforcer.

B.13. Partant, la différence de traitement opérée par l'article 24 du nouveau Code, entre les opérateurs immobiliers publics et les SISP est raisonnablement justifiée. La Cour doit encore examiner s'il n'est pas porté atteinte de manière discriminatoire à l'autonomie communale de la partie requérante ainsi qu'à son droit de propriété par les autres dispositions attaquées.

B.14.1. Au moment de l'adoption de l'ordonnance attaquée, l'article 41, alinéa 1^{er}, de la Constitution disposait :

« Les intérêts exclusivement communaux ou provinciaux sont réglés par les conseils communaux ou provinciaux, d'après les principes établis par la Constitution ».

L'article 162, alinéas 1^{er} et 2, 2^o, de la Constitution dispose :

« Les institutions provinciales et communales sont réglées par la loi.

La loi consacre l'application des principes suivants :

[...]

2^o l'attribution aux conseils provinciaux et communaux de tout ce qui est d'intérêt provincial et communal, sans préjudice de l'approbation de leurs actes, dans les cas et suivant le mode que la loi détermine; ».

B.14.2. Le principe d'autonomie locale suppose que les autorités locales puissent se saisir de tout objet qu'elles estiment relever de leur intérêt, et le réglementer comme elles le jugent opportun. Ce principe ne porte cependant pas atteinte à l'obligation des communes, lorsqu'elles agissent au titre de l'intérêt communal, de respecter la hiérarchie des normes. Il en découle que lorsque l'Etat fédéral, une communauté ou une région réglemente une matière qui relève de sa compétence, les communes sont soumises à cette réglementation lors de l'exercice de leur compétence en cette même matière. En l'espèce, lorsque la Région de Bruxelles-Capitale agit dans l'une des matières visées par l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, elle limite par là l'autonomie des communes, qui ne peuvent se saisir de ces domaines que dans le respect et en complément des ordonnances.

B.14.3. Le principe d'autonomie locale ne porte pas atteinte non plus à la compétence de l'Etat fédéral, des communautés ou des régions, de juger du niveau le plus adéquat pour réglementer une matière qui leur revient. Ainsi, ces autorités peuvent confier aux collectivités locales la réglementation d'une matière qui sera mieux appréhendée à ce niveau. Elles peuvent aussi considérer qu'une matière sera, à l'inverse, mieux servie à un niveau d'intervention plus général, de façon à ce qu'elle soit réglée de manière uniforme pour l'ensemble du territoire pour lequel elles sont compétentes, et elles peuvent, en conséquence, interdire aux autorités locales de s'en saisir.

B.14.4. L'atteinte à la compétence des communes et, par voie de conséquence, au principe de l'autonomie locale, que comporte toute intervention, qu'elle soit positive ou négative, de l'Etat fédéral, des communautés ou des régions, dans une matière qui relève de leurs compétences, ne serait contraire aux dispositions citées au moyen, qui garantissent la compétence des communes pour tout ce qui concerne l'intérêt communal, que si elle était manifestement disproportionnée. Tel serait le cas, par exemple, si elle aboutissait à priver les communes de tout ou de l'essentiel de leurs compétences ou si la limitation de la compétence ne pouvait être justifiée par le fait que celle-ci serait mieux gérée à un autre niveau de pouvoir.

B.15. A propos des critères d'attribution autorisés à pondérer l'ordre chronologique des demandes d'attribution d'un logement, le législateur ordonnancier a précisé dans les travaux préparatoires qu'ils devraient désormais respecter les dispositions du Code relatives à l'égalité de traitement et à la non-discrimination (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/1, p. 15).

B.16.1. Le critère de la localisation de la résidence a été supprimé dans le but de n'entraver ni la mobilité résidentielle ni la mixité sociale (*ibid.*).

B.16.2. Le commentaire relatif aux articles 27 et 29 en projet mentionne :

« Par rapport au texte actuel de l'article 23quinquies, il est proposé d'ajouter explicitement que l'inscription au registre tenu par l'opérateur immobilier public ne peut pas être refusée pour des motifs tenant à la localisation actuelle du candidat-locataire ou au montant de ses revenus minimaux. En effet, et même s'il peut être légitime pour les opérateurs immobiliers publics d'éviter d'installer dans leur parc immobilier des ménages qui risquent de s'avérer incapables de payer le loyer, il reste qu'il s'agit là d'un critère d'exclusion en amont. Par ailleurs, il convient de rappeler ici que les locataires [lire : les propriétaires] peuvent faire bénéficier leurs locataires d'une allocation régionale dans certains cas, et que ce financement s'avère actuellement sous-exploité sur le plan budgétaire. Au demeurant, il est impossible, au moment de l'inscription (avant même donc de savoir quel logement sera attribué au candidat), d'évaluer le pourcentage des revenus du locataire affectés au loyer puisque ce dernier n'est pas encore connu.

[...]

Par rapport au texte actuel de l'article 23septies concernant les critères d'attribution des logements, il est proposé de supprimer le critère d'adéquation de la localisation du bien, puisque, par hypothèse, le demandeur est déjà inscrit dans la commune et que le territoire de celle-ci est, en principe, suffisamment restreint. L'instauration de sous-distinctions géographiques va, au demeurant, à l'encontre d'objectifs tels que la mobilité résidentielle et la mixité sociale.

D'autre part, il est proposé d'énoncer plus explicitement que les critères additionnels qui peuvent être inscrits dans les règlements d'attribution, doivent être conformes aux dispositions du titre IX du Code relatif à l'égalité de traitement, ce qui exclut, par hypothèse, des droits de préférence ou, au contraire, des exclusions à des employés communaux ou des usagers du CPAS.

Plus précisément, le règlement d'attribution ne peut comporter de critères d'octroi tenant à la localisation actuelle du candidat-locataire ou au montant de ses revenus minimaux. Cette exigence posée au stade de l'inscription doit, pour des raisons de cohérence, être dupliquée au stade de l'attribution. Définitivement, un propriétaire public, financé avec les deniers de la collectivité, est tenu par certaines obligations supplémentaires par rapport à un propriétaire privé. Si le parc public (communal en l'espèce) refuse d'accueillir un candidat jugé trop précaire, ce dernier se rabattra alors sur le parc privé où il risque de payer plus cher pour un logement de moins bonne qualité. Les logements publics, en un mot, ont vocation à être ouverts à tous » (*ibid.*, pp. 38-39).

B.17. L'article 200 du nouveau Code bruxellois du logement précise que les conditions et critères relatifs à l'accès au logement de même que les conditions d'obtention, de délivrance et les modalités d'octroi de logements relèvent du champ d'application du titre X du Code. D'après l'article 192 du Code, le titre X « a pour objectif de créer, dans l'accès au logement, un cadre général pour lutter contre la discrimination fondée sur le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale ».

B.18.1. En l'espèce, comme il est dit en B.2, le législateur ordonnancier a entendu favoriser la mobilité résidentielle et la mixité sociale et éviter les différences de traitement basées sur la fortune. Il a pu estimer nécessaire, pour atteindre ces objectifs, de supprimer la possibilité pour les communes de recourir à des critères pour l'attribution de logements qui seraient de nature à créer des discriminations entre candidats-locataires. Il en est d'autant plus ainsi que la fortune constitue l'un des critères protégés qui sont visés par l'article 193 du Code.

A défaut d'intervention de la Région, des différences de réglementation pourraient subsister d'une commune à l'autre selon qu'il serait encore recouru à l'usage de critères qui entraveraient les objectifs que le législateur ordonnancier s'est fixés.

B.18.2. La mesure attaquée ne porte pas une atteinte disproportionnée au principe de l'autonomie locale des communes concernées dès lors qu'en vertu de l'article 29 du Code, les communes peuvent prendre en compte d'autres critères dans le règlement d'attribution qu'elles auront adopté pour pondérer l'ordre chronologique d'introduction des demandes d'attribution de logements inscrites dans le registre.

B.18.3. Quant à l'équilibre budgétaire que les communes entendaient maintenir en prenant en compte le niveau de revenus des candidats-locataires, celui-ci peut être assuré par la possibilité, pour ledit locataire, de demander une allocation de loyer à charge de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation loyer (*Moniteur belge*, 26 septembre 2012) prévoit que cette allocation couvre la différence entre le loyer demandé par la commune, le CPAS ou le titulaire du droit de gestion publique et le tiers des revenus mensuels du ménage augmentés le cas échéant du tiers des allocations familiales.

La partie requérante soutient que la procédure d'octroi de cette allocation est très lourde administrativement et n'incite pas les communes à utiliser ce mécanisme. Elle allègue également que les communes ne sont pas certaines de pouvoir récupérer les sommes qu'elles ont avancées dans le cadre de l'octroi de l'allocation, le remboursement s'effectuant dans les limites du budget de la Région, et dans un délai d'un an et demi suivant la demande.

Il n'appartient toutefois pas à la Cour d'apprécier la manière dont la législation est appliquée par l'autorité administrative.

B.19. Il en résulte que le premier moyen, en sa première branche, n'est pas fondé.

B.20. Dans la deuxième branche du premier moyen, la partie requérante dans l'affaire n° 5811 soutient que les dispositions attaquées réglementent de manière injustifiée l'usage des biens lui appartenant, à savoir les logements qu'elle donne habituellement en location, en violation de l'article 16 de la Constitution lu en combinaison avec l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

B.21.1. L'article 16 de la Constitution dispose :

« Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité ».

L'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme dispose :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ».

B.21.2. Cette disposition de droit international ayant une portée analogue à celle de l'article 16 de la Constitution, les garanties qu'elle contient forment un ensemble indissociable avec celles qui sont inscrites dans cette disposition constitutionnelle, de sorte que la Cour en tient compte lors de son contrôle des dispositions attaquées.

B.21.3. L'article 1^{er} du Protocole précité offre non seulement une protection contre une expropriation ou une privation de propriété (alinéa 1^{er}, deuxième phrase) mais également contre toute ingérence dans le droit au respect des biens (alinéa 1^{er}, première phrase) et contre toute réglementation de l'usage des biens (alinéa 2).

La limitation du droit de propriété impliquée par une interdiction de recourir au critère du montant minimal des revenus des candidats-locataires pour la location d'immeubles dont les communes sont propriétaires, règle l'usage des biens conformément à l'intérêt général », au sens de l'article 1^{er}, alinéa 2, du Premier Protocole additionnel. Cette limitation de propriété relève donc du champ d'application de cette disposition conventionnelle, combinée avec l'article 16 de la Constitution.

B.21.4. Toute ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Il faut qu'existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi.

En matière de politique du logement, qui occupe une place centrale dans les politiques sociales et économiques des sociétés modernes, la Cour doit, compte tenu de l'obligation faite, par l'article 23, alinéa 3, 3^o, de la Constitution, aux législateurs régionaux de garantir le droit à un logement décent, respecter l'appréciation de ces législateurs quant à l'intérêt général, sauf si cette appréciation est déraisonnable.

B.22. Il n'est pas sans justification raisonnable de supprimer la possibilité pour les communes de recourir au critère des revenus des candidats-locataires pour l'attribution de logements dont elles sont propriétaires compte tenu de l'objectif d'intérêt général que le législateur ordonnancier a entendu poursuivre, à savoir le maintien de la mixité sociale et l'égal accès au logement pour tous. Cette mesure porte d'autant moins une atteinte disproportionnée au droit de propriété des communes concernées que celles-ci peuvent continuer à régler l'usage de leurs biens par l'adoption, dans leur règlement d'attribution, de critères complémentaires pouvant pondérer le critère chronologique d'inscription des candidats-locataires.

B.23. Le premier moyen, en sa deuxième branche, n'est pas fondé.

B.24. Dans la troisième branche du premier moyen, la partie requérante dans l'affaire n° 5811 fait grief à l'article 29, dernier alinéa, de l'ordonnance attaquée de violer les dispositions constitutionnelles, conventionnelles et législatives visées au moyen en ce qu'il délègue au Gouvernement la compétence d'arrêter un règlement d'attribution-type par catégorie d'opérateurs immobiliers publics, dont la teneur s'imposera à chacun d'eux alors que l'article 16 de la Constitution consacre le principe selon lequel il appartient au législateur d'établir les cas et modalités de privation de propriété.

B.25.1. La délégation au Gouvernement contenue dans la disposition attaquée a fait l'objet du commentaire suivant dans l'exposé des motifs de l'ordonnance en projet :

« Par ailleurs, le Gouvernement est chargé d'adopter un règlement-type par catégorie d'opérateur, comprenant les exigences reprises dans ce chapitre (procédure, critères d'attribution, etc.) » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/1, p. 38).

B.25.2. Tel que cela ressort du rapport de la commission du Logement et de la Rénovation urbaine, un amendement n° 69 visait à supprimer le dernier alinéa de l'article 29 attaqué, s'inspirant de l'avis de l'Association de des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, concernant le règlement-type arrêté par le Gouvernement :

« Le règlement-type arrêté par le gouvernement : Les termes utilisés laissent entendre qu'il s'agit d'un modèle de règlement tandis que le commentaire de l'article affirme que ce règlement-type comprendra 'les exigences reprises dans ce chapitre (procédure, critères d'attribution, etc.)'.

S'il s'agit d'un modèle dont on peut s'écarter, cette disposition est inutile puisque rien n'empêche le gouvernement de proposer un modèle de règlement facultatif.

S'il s'agit d'un document contraignant, fixant notamment les critères de priorité et leur pondération, il se pose trois problèmes :

Premièrement, l'habilitation donnée au gouvernement est floue et beaucoup trop large. En effet, lorsqu'il ne s'agit pas d'un simple pouvoir d'exécution portant sur des mesures de détail mais de déléguer une compétence du législateur en faveur du gouvernement, le législateur doit en fixer les éléments essentiels. De plus, l'exercice est encore plus périlleux pour l'application de l'article 23 de la Constitution qui confère au législateur une compétence réservée.

Deuxièmement, en fonction du contenu de l'arrêté pris sur cette base, il pourrait y avoir une atteinte disproportionnée à l'autonomie communale en ce qui concerne la gestion du patrimoine communal.

Troisièmement, l'AVCB s'interroge sur l'utilité d'un règlement-type contraignant dans la mesure où le règlement d'attribution doit obligatoirement reprendre les principes prévus par le Code » (*Doc. parl.*, Parlement de la région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/2, pp. 78-79 et 166).

En réponse à l'auteur de l'amendement qui lui demandait si ce règlement-type était un document dont on pourrait s'écarter ou bien s'il estimait que c'est un document contraignant, le secrétaire d'Etat a affirmé qu'il s'agissait d'un document contraignant mais que les communes pourraient ajouter d'autres clauses (*ibid.*, pp. 166-167).

B.26.1. L'article 26 du nouveau Code bruxellois du logement prévoit que tout opérateur immobilier public qui offre des logements en location doit prendre un règlement d'attribution qui détermine les critères et la procédure de leur attribution, ainsi que les modalités du recours prévu à l'article 32, § 2, en ce compris la compétence de réformation de l'instance de recours.

La même disposition précise que le règlement doit intégrer les obligations figurant aux articles 27 à 32 du Code. Ainsi, le règlement doit prévoir que la décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du registre qui doit être tenu par tout opérateur immobilier public concerné. Si des critères complémentaires peuvent pondérer le critère chronologique, ceux-ci doivent être objectifs et mesurables (article 26, alinéa 3, du Code), ils doivent respecter le titre X du Code (article 26, alinéa 2, du Code), ils ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimum de ses revenus (article 26, alinéa 3, du Code) et l'incidence de ces critères dans la décision d'attribution doit être décrite dans le règlement d'attribution (article 26, alinéa 3, du Code).

B.26.2. Comme l'indique l'exposé des motifs de la disposition attaquée, le règlement-type que le Gouvernement est chargé d'adopter doit contenir les exigences prévues au chapitre IV du titre III du nouveau Code qui énonce les règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics.

B.27. Le Gouvernement est donc habilité à adopter un modèle de règlement qui reprend les règles contenues dans le Code lui-même et qui ont été adoptées par une assemblée démocratiquement élue et qui n'empêchent nullement les communes, ainsi que l'a rappelé le secrétaire d'Etat en commission du Logement, d'ajouter d'autres clauses.

B.28. Les dispositions attaquées impliquent une ingérence dans le droit de propriété mais non une expropriation au sens de l'article 16 de la Constitution.

Contrairement à l'article 16 de la Constitution, qui réserve en principe au législateur lui-même le soin de déterminer les cas et modalités dans lesquels une expropriation peut avoir lieu, l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel a pour seule exigence que l'ingérence dans le droit de propriété soit réglée par une norme pouvant être contenue soit dans une loi, soit dans un arrêté d'exécution.

L'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel n'interdit pas au législateur ordonnancier d'habiliter le Gouvernement à décider d'établir un règlement d'attribution-type par catégorie d'opérateurs immobiliers publics.

B.29. Le premier moyen dans l'affaire n° 5811, en sa troisième branche, n'est pas fondé.

B.30. Dans son deuxième moyen, la partie requérante dans l'affaire n° 5811 demande l'annulation de l'article 28bis du Code bruxellois du logement, tel qu'il est introduit par l'article 2 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, au motif qu'il violerait les articles 41, alinéa 1^{er}, et 162, alinéa 2, 2°, de la Constitution, lus isolément ou en combinaison avec les articles 10 et 11 de celle-ci et avec les articles 3 et 4 de la Charte européenne de l'autonomie locale du 15 octobre 1985, ainsi que l'article 16 de la Constitution, lu isolément ou en combinaison avec l'article 79, § 1^{er}, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et avec l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

B.31. L'article 28bis attaqué dispose :

« Le logement est attribué sur avis conforme d'une commission indépendante (à créer au sein de chaque commune) pour l'attribution des logements appartenant aux communes et centres publics d'action sociale. Le conseil communal en détermine la composition et le mode de fonctionnement ».

B.32. La partie requérante dans l'affaire n° 5811 fait grief à l'article 28bis précité de subordonner l'attribution d'un logement proposé en location par un opérateur immobilier public à l'avis conforme d'une commission indépendante, en violation du principe d'égalité, combiné avec le principe de l'autonomie locale, et en violation du droit de propriété des opérateurs immobiliers publics.

B.33.1. L'adoption de cette disposition a été justifiée par le souci d'objectiver davantage la procédure d'attribution des logements appartenant aux communes et CPAS en imposant la mise sur pied d'une instance extérieure sur avis conforme de laquelle l'octroi d'un logement se fera désormais (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/1, p. 14).

L'exposé des motifs de l'ordonnance précise :

« Sur le modèle de la commission mise en place par la commune de Molenbeek-Saint-Jean, saluée par tous, une commission indépendante d'attribution des logements est instaurée. Le collège des bourgmestre et échevins continue à être l'organe officiel pour l'octroi des logements mais il ne peut désormais plus le faire que sur avis conforme de cette commission » (*ibid.*, p. 39).

Le rapport de la commission du Logement et de la Rénovation urbaine mentionne :

« Le Secrétaire d'Etat rappelle tout d'abord que la création d'une commission d'attribution communale est prévue en toutes lettres par l'accord de majorité. L'autonomie communale est relative en cette matière, puisqu'en réalité, les règles d'attribution des logements communaux et des CPAS sont déjà uniformisées au niveau régional, depuis l'ordonnance (d'origine parlementaire) du 19 décembre 2008. Mais la Région est attachée à cette autonomie communale - même partielle - puisqu'elle s'est expressément inspirée de la commission molenbeekoise : la Région ne fait ici qu'amplifier et généraliser une bonne pratique communale. La fameuse question de la composition (et non de la désignation des membres) de la commission d'attribution est sans doute accessoire, puisque l'attribution des logements elle-même est de toute façon gouvernée par les règles de la Région. Ce que souhaite le Gouvernement régional est assurer une cohérence et homogénéité dans ces commissions, et surtout bien sûr la présence de tiers : une commission qui ne serait composée que de membres de l'administration communale ou du Collège ne serait pas une commission indépendante de l'autorité. L'esprit de l'accord est bien de réserver une place importante aux partenaires associatifs et acteurs de terrain qui œuvrent quotidiennement aux côtés des services communaux concernés (logement, aide sociale, contrats de quartier, etc.). Si une fois cette balise convenue et assurée, la compétence de composer la commission est donnée au Conseil communal, je suppose que nous resterions dans l'esprit de l'accord du Gouvernement » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/2, pp. 50-51).

B.33.2. Le projet d'ordonnance initial chargeait le Gouvernement bruxellois de déterminer la composition et le mode de fonctionnement de ces commissions (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/1, p. 171).

Un amendement n° 32 a été déposé, visant à remplacer le mot « Gouvernement » par les mots « Conseil communal ». Cet amendement était justifié comme suit :

« Comme l'observe le Conseil d'Etat en général, l'habilitation que l'article donne au Gouvernement est beaucoup trop large. En effet, les logements appartenant aux Communes et CPAS doivent être gérés par les communes et les CPAS et non par des tiers désignés par le Gouvernement » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/2, p. 329).

Avant d'être finalement adopté, cet amendement a fait l'objet de discussions en commission du Logement et de la Rénovation urbaine :

« M. D.W. se félicite de l'amélioration qu'apporte cet amendement. Ceci étant M. D.W. s'interroge sur la nécessité de mettre en place cette commission dans une matière déjà très coercitive qui laisse peu de pouvoir d'appréciation au pouvoir local. La chronologie, les critères d'attribution menotent les pouvoirs locaux. Dans ces conditions, quelle sera la mission d'une commission indépendante ? Sa compétence est liée.

A l'auteur de l'amendement, M. D.W. demande si le conseil communal pourra librement décider qui fait partie de la commission.

M. M.D. renvoie à la situation existante à Molenbeek-Saint-Jean, où il a instauré, en sa qualité d'échevin du Logement, une commission similaire. Elle est composée du représentant du CPAS, des fonctionnaires communaux, de deux membres du monde associatif et de fonctionnaires du logement social. Le but recherché est celui de la transparence en associant le monde associatif actif dans ce domaine. Depuis 2006, cette commission fonctionne à la satisfaction générale. Un recours au Collège est ouvert, mais il n'a jamais eu lieu puisque la volonté de cette commission a toujours été respectée » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/2, pp. 160-161).

Le même parlementaire d'indiquer que l'intervention de ces commissions « découle d'une volonté politique d'associer certains acteurs (notamment le monde associatif) à cette prise de décision. Le Collège suit toujours leur avis [...] en respectant l'ordre chronologique. Le cas échéant, le Collège doit motiver la raison pour laquelle il s'en écarte » (*ibid.*).

B.33.3. La commission du Logement a également débattu de la composition des commissions en question. On peut lire à ce sujet dans son rapport :

« M. M.C. souhaite mieux comprendre la nature indépendante de cette commission. Un [arrêté] précisera-t-il des incompatibilités ? Un membre du conseil communal pourra-t-il siéger ? L'opposition est-elle représentée ?

Le Président note qu'aucun arrêté n'est prévu.

M. M.D. répond que dans l'exemple qu'il cite, aucun collaborateur ni représentant d'un mandataire n'y siège. Il n'y a ni échevin, ni directeur de cabinet d'un échevin ou d'un bourgmestre ou d'un président de CPAS. La commune décide.

M. A.M. note que l'exemple de Molenbeek-Saint-Jean a inspiré, mais ne lie pas le texte actuel. Le Collège et le Conseil communal arrêteront la composition et le fonctionnement de cette commission. Il faut compter un nombre de membres suffisant. Plus de trois membres sont nécessaires pour assurer la collégialité des débats. Il faut garantir une certaine pluralité et une certaine indépendance. Il ne faut pas exclusivement désigner des conseillers communaux. Le mot 'indépendant' ne signifie pas qu'il faille exclure tout membre du conseil communal. L'indépendance viendra de sa composition globale, sur la base du nombre de personnes, de la collégialité, et de la diversité des provenances. Grâce à l'amendement, ce n'est plus le Gouvernement, mais bien chaque conseil communal qui décidera.

M. A.H. indique que chaque conseil communal prendra ses responsabilités » (*ibid.*, pp. 162-163).

B.34. Comme cela ressort des travaux préparatoires de l'ordonnance attaquée, le législateur ordonnancier a entendu objectiver davantage la procédure d'attribution des logements appartenant aux communes et aux CPAS en prévoyant l'intervention d'un organe qu'il voulait indépendant et au sein duquel il entendait réserver une place au secteur associatif et aux acteurs de terrain qui œuvrent quotidiennement aux côtés des services communaux concernés.

B.35.1. Contrairement à ce qu'affirme la partie requérante, une telle mesure ne porte pas atteinte de manière disproportionnée à l'autonomie des communes dès lors que celles-ci sont compétentes pour déterminer la composition et le mode de fonctionnement de ces commissions. Il en est d'autant plus ainsi que le collège des bourgmestre et échevins constitue l'organe auprès duquel un recours peut être introduit par tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement prise par une commune.

B.35.2. Quant au fait que l'obligation de demander l'avis de ces commissions pourrait retarder l'attribution des logements concernés, il appartient aux autorités compétentes de tout mettre en œuvre pour rendre la procédure efficace de manière à ce que les candidats-locataires ne soient pas préjudiciés par une procédure qui est établie dans un souci d'objectivité et de transparence. Il ne relève pas de la compétence de la Cour de contrôler la manière dont l'ordonnance sera appliquée par lesdites autorités.

Pour le surplus, le législateur ordonnancier a effectivement eu égard à l'efficacité et à la rapidité nécessaires de la procédure, l'exposé des motifs de l'ordonnance alors en projet précisant, à propos de l'article 32, qu'il a été décidé d'instaurer formellement comme instance de recours le collège des bourgmestre et échevins plutôt que le conseil communal, le premier se réunissant plus fréquemment que le second (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/1, p. 40).

B.36. Pour des motifs identiques à ceux qui viennent d'être exposés, il n'est pas porté atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété des communes concernées.

B.37. Le deuxième moyen dans l'affaire n° 5811 n'est pas fondé.

B.38. La partie requérante dans l'affaire n° 5811 prend un troisième moyen de la violation, par les articles 24, 25, 33 et, le cas échéant, 74, du Code bruxellois du logement, tel qu'ils ont été remplacés par l'article 2 de l'ordonnance attaquée, des articles 10 et 11 de la Constitution, combinés avec les articles 41, alinéa 1^{er}, et 162, alinéa 2, 2^o, de celle-ci et avec les articles 3 et 4 de la Charte européenne de l'autonomie locale du 15 octobre 1985, ainsi que de l'article 16 de la Constitution, lu isolément ou en combinaison avec l'article 79, § 1^{er}, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et avec l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

B.39. L'article 25 du Code dispose :

« Avant le 1^{er} juillet de chaque année, tout opérateur immobilier public communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements dont il est titulaire d'un droit réel principal et ou qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur type, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire ».

L'article 33 du Code dispose :

« L'opérateur immobilier public, à l'exclusion de la Régie foncière régionale, ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1^{er} juillet de l'année précédente ».

Enfin, l'article 74 du Code dispose :

« Moyennant l'autorisation préalable de la SLRB, les SISF peuvent aliéner leurs biens immeubles et tous droits réels principaux constitués sur eux, dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière définie par le Gouvernement.

Une SISF ne peut cependant aliéner un élément de son patrimoine immobilier à un prix inférieur à la valeur vénale et que si une des conditions suivantes est remplie :

1° si cet élément de patrimoine ne lui permet pas de réaliser sa mission de service public;

2° si l'aliénation de cet élément de patrimoine lui permet d'exécuter les obligations qui lui incombent en fonction du règlement ou du contrat de gestion;

3° si cet élément de patrimoine dans le cas d'un échange est remplacé par un élément de patrimoine dont la valeur, la superficie ou la situation permet la réalisation d'un des objectifs déterminés par le règlement ou le contrat de gestion.

Le produit de l'aliénation doit être intégralement affecté à sa politique d'investissement dans le respect des objectifs du secteur du logement social et de la politique budgétaire arrêtée dans le contrat de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations ».

B.40. La partie requérante dans l'affaire n° 5811 expose que par l'effet des dispositions attaquées, elle ne peut vendre ou céder les logements dont elle est propriétaire sans être contrainte d'en acquérir d'autres, à due concurrence du nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs au 1^{er} juillet de l'année précédente, tandis qu'une telle contrainte ne pèse pas sur les SISF, en vertu des articles 24 et 74 du Code. A son estime, les dispositions attaquées constitueraient une ingérence injustifiée dans le droit de propriété des opérateurs immobiliers publics dont elle fait partie ainsi qu'une atteinte discriminatoire à leur autonomie.

B.41. Bien qu'elle compare sa situation à celle de la Régie foncière régionale, qui est exclue du champ d'application de l'article 33 attaqué, la partie requérante n'expose pas en quoi cette différence de traitement serait discriminatoire. Seule la différence de traitement établie entre les opérateurs immobiliers publics et les SISF est donc examinée par la Cour.

B.42.1. L'article 25 du nouveau Code du logement trouve son origine dans l'article 23^{ter} du Code, inséré par l'article 2 de l'ordonnance du 19 décembre 2008 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements (*Moniteur belge*, 28 janvier 2009).

L'article 23^{ter} disposait :

« Avant le 1^{er} juillet de chaque année, tout opérateur immobilier public communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements dont il est propriétaire et qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire ».

B.42.2. Quant à l'article 33 du nouveau Code, il trouve son origine dans l'article 23^{undecies} du Code, également introduit par l'article 2 de l'ordonnance du 19 décembre 2008, et qui disposait :

« L'opérateur immobilier public, à l'exclusion de la Régie foncière régionale, ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1^{er} juillet 2008 ».

B.43.1. Par l'ordonnance du 19 décembre 2008, le législateur ordonnancier poursuivait des objectifs de transparence et d'objectivité dans l'attribution des logements appartenant aux pouvoirs publics par les mécanismes suivants :

« 1) Transmission annuelle au gouvernement régional par toute autorité publique propriétaire de la liste de ses logements et des personnes qui les louent;

2) Adoption et publication d'un règlement d'attribution dont le mécanisme sera basé sur l'ordre chronologique, pondéré éventuellement d'autres critères objectifs;

3) Possibilité de dérogation en cas d'urgence extrême et sous réserve de motivation circonstanciée;

4) Rapport annuel au conseil communal (ou de l'organe équivalent des autres opérateurs immobiliers publics) et possibilité de recours individuel auprès de celui-ci;

5) Maintien, au minimum, du nombre de mètres carrés habitables du parc de logements de l'opérateur immobilier public » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2007-2008, A-493/1, p. 2).

Les développements de la proposition d'ordonnance précisent :

« La compétence régionale pour imposer des règles d'attribution aux logements relevant du patrimoine privé des pouvoirs publics bruxellois résulte tant de l'article 23 de la constitution, de l'équilibre des droits prévus à l'article 1^{er} du premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme que des articles 6, § 1^{er}, IV, et 10 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, qui autorise la réglementation de l'attribution de ces logements dans la mesure où elle est nécessaire à l'exercice de la compétence régionale du logement, compte tenu du nombre des logements concernés et de l'ampleur de la crise du logement en Région bruxelloise ».

B.43.2. Quant aux dispositions attaquées, elles ont été commentées comme suit :

« Art. 23^{ter} inséré. - Cet article doit permettre de connaître enfin de façon précise et évolutive les données réelles du logement des opérateurs immobiliers publics bruxellois. Il s'agit donc d'un outil de la politique du logement régionale.

Il dispose que, chaque année, doit être communiqué au gouvernement l'inventaire de tous les logements dont chaque opérateur immobilier public est propriétaire et qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

Dans le cas des communes, cette obligation peut être mise en œuvre conjointement à celle qui leur impose d'annexer à leur budget un relevé des logements qu'elles possèdent et mettent en location.

[...]

Art. 23*undecies* inséré. - Cet article vise à préserver la capacité globale des opérateurs immobiliers publics à loger des ménages dans leur parc locatif.

L'article n'a pas pour effet d'empêcher les opérations par lesquelles un organisme immobilier public convertit plusieurs petits logements en un grand logement, ou agrandit certaines pièces de vie au détriment du nombre de chambres, par exemple.

Si une vente ou cession peut se concevoir, notamment pour des motifs urbanistiques ou de rénovation urbaine, elle doit s'accompagner d'une construction ou d'une acquisition de telle sorte à préserver le nombre de mètres carrés habitables de chaque opérateur immobilier public » (*ibid.*, pp. 3-4 et 7).

B.44.1. Comme la Cour l'a relevé en B.21.4, toute ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens, compte tenu de ce qu'en matière de politique du logement, la Cour doit avoir égard à l'obligation faite aux législateurs régionaux de garantir le droit à un logement décent, en vertu de l'article 23, alinéa 3, 3^o, de la Constitution.

B.44.2. Tel est précisément l'objectif que le législateur ordonnancier a entendu poursuivre par les dispositions attaquées. Il ressort en effet des travaux préparatoires cités en B.43.2 que celles-ci visent à préserver la capacité globale des opérateurs immobiliers publics à loger des ménages dans leur parc locatif. Contrairement à ce qu'affirme la partie requérante, la mesure attaquée n'a pas pour effet de lui interdire d'aliéner un bien à l'égard duquel elle est titulaire d'un droit réel principal. Il s'agit tout au plus d'assurer qu'une telle aliénation ne pourrait avoir pour conséquence de réduire le parc locatif mis à la disposition des ménages et, partant, de ne plus leur garantir le droit à un logement décent.

B.45. Par ailleurs, l'ingérence dans le droit de propriété des opérateurs immobiliers publics que constituent ces communes est raisonnablement justifiée, compte tenu de l'objectif d'intérêt général qui consiste à garantir le droit à un logement décent des ménages concernés et du fait que les communes ne sont nullement empêchées d'aliéner ou de procéder à un démembrement des droits réels dont elles disposent sur les habitations mises en location, moyennant compensation afin de conserver une surface habitable aussi grande et de continuer à respecter le droit à un logement décent.

B.46. Quant à la différence de traitement qui découle des dispositions attaquées entre les opérateurs immobiliers publics et les SISP, pour des motifs identiques à ceux qui ont été exposés en B.10 à B.12, elle est raisonnablement justifiée.

B.47. Le troisième moyen dans l'affaire n^o 5811 n'est pas fondé.

B.48. La partie requérante dans l'affaire n^o 5811 prend un quatrième moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, combinés ou non avec les articles 41, alinéa 1^{er}, et 162, alinéa 2, 2^o, de celle-ci et avec les articles 3 et 4 de la Charte européenne de l'autonomie locale du 15 octobre 1985. Il est fait grief au Code bruxellois du logement, tel qu'il a été remplacé par l'article 2 de l'ordonnance attaquée, de ne pas prévoir la possibilité pour les logements donnés en location par des opérateurs immobiliers publics, autres que les SISP, d'une part, de procéder à une mutation de logement social lorsqu'il y a une chambre excédentaire par rapport au nombre de chambres prévu dans la définition du logement adapté et, d'autre part, de mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois si le ménage refuse le logement adapté à sa nouvelle composition.

B.49.1. Le titre VI du Code bruxellois du logement, tel qu'il est remplacé par l'article 2 de l'ordonnance attaquée, énonce des règles applicables aux seuls logements sociaux.

B.49.2. L'article 140 du Code prévoit que, sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine, au besoin, en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil :

« [...] »

7^o les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts.

Une mutation est indiquée lorsqu'il y a une chambre excédentaire par rapport au nombre de chambres prévu dans la définition du logement adapté. Si le ménage refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement peut lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il pourra être mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

Si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement doit lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

En cas de litige, les voies de recours ordinaires s'appliquent.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de septante ans.

Si les personnes ainsi mutées sont âgées d'au moins de soixante-cinq ans ou sont handicapées, elles disposent d'une priorité pour l'attribution des logements nouvellement construits au sein de leur SISP.

La SISP communique à la SLRB un plan annuel de mutation;

[...] ».

B.50. Comme il a été dit en B.10.1, les SISP ont essentiellement pour objet social la réalisation et la mise à disposition de logements sociaux définis comme les logements donnés en location par la SLRB et les SISP à des personnes de revenus modestes.

Seules les SISP et la SLRB se sont vu confier cette mission, dans les conditions prévues aux articles 54 à 89 du Code ainsi qu'au titre VI du Code, et se distinguent, partant, des autres opérateurs immobiliers publics, qui ne gèrent pas ce type de logements.

B.51. Compte tenu de l'ampleur quantitative et des budgets qui y sont alloués, le logement social représente, d'après le législateur ordonnancier, le principal vecteur d'aide publique aux logements de la Région bruxelloise (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/1, p. 15).

B.52. Le législateur ordonnancier a justifié comme suit la réforme des règles relatives à la mutation :

« En ce qui concerne le régime locatif social en particulier, les retouches sont moins nombreuses, l'essentiel du corpus juridique relevant en effet de l'arrêté du 26 septembre 1996 (toujours en vigueur, implicitement, en dépit de l'abrogation de sa loi de base - l'ordonnance du 9 septembre 1993 - par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004, qui forme en fait la seconde partie du Code).

Mentionnons cependant l'évolution, notable, des règles relatives à la mutation (article 140, 7°). Ainsi, l'âge à partir duquel les locataires seront affranchis des procédures de mutation est relevé, eu égard à l'allongement général du temps de vie. Pour leur part, et sans que cette suggestion soit contestée par l'ANLH (Association Nationale pour le Logement des personnes handicapées), les handicapés perdent l'exemption dont ils jouissaient jusqu'alors, car les grands logements adaptés au handicap se font extrêmement rares au sein du parc public. Toutefois, des mesures d'accompagnement spécifiques sont prévues en cas de mutation pour les plus de 65 ans et, précisément, les handicapés; une aide au déménagement, plus spécifiquement, sera prévue.

Dans le même registre, le régime en matière d'occupation d'un logement suradapté applicable aux baux à durée déterminée (instauré à l'article 142 dans le Code par l'ordonnance du 23 juillet 2012) a été étendu aux baux à durée indéterminée (article 140, 7°) » (*ibid.*, pp. 16-17).

B.53. La pénurie que connaît le secteur du logement social à Bruxelles et la particulière précarité dans laquelle se trouvent les candidats-locataires de ces logements peut justifier que des règles spécifiques de mutation soient réservées aux SISP afin d'optimiser les espaces qui sont destinés à ce type de logements. Il est d'autant plus justifié de prévoir des règles particulières de mutation pour les logements sociaux que leur réalisation et la gestion de leur mise à disposition répond à un cadre législatif spécifique auxquelles seules sont soumises les SISP.

B.54. Le quatrième moyen dans l'affaire n° 5811 n'est pas fondé.

Quant aux moyens dans l'affaire n° 5819

B.55. La partie requérante dans l'affaire n° 5819, le CPAS de Bruxelles, prend un premier moyen de la violation, par les articles 24, 28bis, 29 et 32 du nouveau Code du Logement, des articles 10, 11, 16, 17, 35 et 39 de la Constitution, lus isolément ou en combinaison avec l'article 1^{er} du Premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, de l'article 6, § 1^{er}, IV et VIII, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et de l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

A son estime, les dispositions attaquées portent atteinte à la compétence des organes du CPAS, au principe de l'autonomie communale ainsi qu'à son droit de propriété, créant de ce fait une différence de traitement discriminatoire d'abord par rapport à tout autre propriétaire de logements en général, ensuite, par rapport aux SISP et aux agences immobilières sociales (ci-après : AIS), et enfin, par rapport aux communes.

B.56. Comme l'indique le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, tel qu'il est formulé, le moyen invite la Cour à se prononcer sur la différence de traitement qui existe entre, d'une part, les CPAS et, d'autre part, les propriétaires de logements en général, les SISP, les AIS et les communes.

Les dispositions attaquées porteraient également atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété de la partie requérante.

B.57.1. En ce qui concerne la comparaison opérée entre les CPAS et les propriétaires de logements en général, comme le relève le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans son mémoire, ces derniers ne constituent par nature pas des pouvoirs publics investis de la mission sociale d'assurer à chacun le droit fondamental que constitue le droit à un logement décent consacré par l'article 23 de la Constitution.

L'exposé des motifs de l'ordonnance en projet indique à ce sujet :

« un propriétaire public, financé avec les deniers de la collectivité, est tenu par certaines obligations supplémentaires par rapport à un propriétaire privé. Si le parc public (communal en l'espèce) refuse d'accueillir un candidat jugé trop précaire, ce dernier se rabattra alors sur le parc privé où il risque de payer plus cher pour un logement de moins bonne qualité. Les logements publics, en un mot, ont vocation à être ouverts à tous » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/1, p. 39).

B.57.2. La mission de service public dont sont investis les CPAS dans la politique du logement, à la différence des propriétaires privés, peut justifier qu'un traitement différent soit réservé aux premiers sans être discriminatoire.

B.58.1. En ce qui concerne la comparaison entre les CPAS et les SISP, comme la Cour l'a relevé en B.8, ces dernières, qui comptent parmi les opérateurs immobiliers publics en vertu de l'article 2, § 1^{er}, 4°, du Code, sont exclues par l'article 24 attaqué de l'application du chapitre IV du titre III du nouveau Code énonçant les règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics. Les SISP sont, en revanche, soumises à un régime particulier décrit dans les articles 54 à 89 ainsi qu'au titre VI du Code.

B.58.2. Pour des motifs identiques à ceux énoncés en B.10 à B.12, la différence de traitement qui existe entre les CPAS et les SISP n'est pas discriminatoire.

B.59.1. Quant aux AIS, leur nature d'organisme de droit privé a été rappelée par le législateur ordonnancier pour justifier les mesures particulières qu'il entendait leur appliquer, estimant toutefois indispensable de conserver à leur égard une certaine marge de liberté d'action afin de ne pas « tuer l'outil en étant trop directif » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/2, pp. 17 et 34).

En effet, l'article 124 du nouveau Code prévoit que pour être agréées par le Gouvernement, elles doivent adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations.

La même disposition prévoit également, en son 8°, comme condition d'agrément, l'obligation pour les AIS de se conformer au chapitre IV du titre III du Code, à l'exception des articles 24, 25, 28bis et 33.

L'article 120 du Code précise que leur objectif consiste à permettre l'accès au logement locatif aux personnes en difficulté à cet égard. A cet effet, les AIS maintiennent, reproduisent ou créent dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs privé et public. Le paragraphe 2 de la même disposition précise :

« Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre les titulaires d'un droit réel principal, les titulaires d'un droit de gestion publique, ou encore, mais ici avec l'accord du bailleur, les preneurs d'un bail de rénovation ou les preneurs d'un bail commercial, d'une part, et des ménages locataires, d'autre part. A cet effet, elle conclura avec les titulaires d'un droit réel principal, d'un droit de gestion publique ou de bail commercial, des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles. Le Gouvernement est habilité à définir les modalités d'exécution de cette disposition.

Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs.

L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements.

Le Gouvernement établit les actes types suivants :

- 1° le contrat-type de bail qui unit le titulaire d'un droit réel principal à l'agence immobilière sociale;
- 2° le mandat-type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire d'un droit réel principal et l'agence immobilière sociale;
- 3° les contrats-types de sous-bail qui unissent l'agence immobilière sociale au locataire;
- 4° les contrats-types de bail qui unissent l'agence immobilière sociale au locataire;
- 5° la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale ».

B.59.2. Le statut de droit privé que revêtent les AIS et la qualité de médiatrice que leur confère l'article 120 du Code pour gérer la mise en location de logements à l'égard desquels elles ne sont titulaires d'aucun droit réel principal, d'un droit de gestion publique ou de bail commercial peuvent raisonnablement justifier qu'elles soient soumises à un régime particulier, distinct des règles applicables aux opérateurs immobiliers publics.

B.60. Partant, la différence de traitement entre les CPAS et les AIS qui résulte des dispositions attaquées n'est pas discriminatoire.

B.61. La différence de traitement dénoncée par la partie requérante entre les CPAS et les communes ne concerne que l'article 28bis du nouveau Code du Logement en ce que ces dernières disposent du droit de déterminer elles-mêmes la composition de la commission indépendante chargée de donner un avis sur l'attribution des logements tandis que ce droit n'est pas reconnu aux CPAS. D'après la partie requérante, la nécessité d'objectiver davantage la procédure d'attribution des logements ne pourrait justifier la mise en place d'un dispositif à ce point attentatoire au droit de propriété.

B.62.1. L'article 75 de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale prévoit que leurs biens sont régis et administrés dans la forme déterminée par la loi pour les biens communaux, sous la réserve des dispositions de la loi qui suivent ledit article 75. Parmi ces dispositions, l'article 81 de la loi organique des CPAS énonce que « sans préjudice de l'application des lois et arrêtés particuliers, il est procédé à la location de biens appartenant aux centres publics d'action sociale par voie d'enchères publiques ou de gré à gré ».

B.62.2. Comme il est dit en B.33.1, il ressort des travaux préparatoires de l'ordonnance attaquée que par l'article 28bis précité, le législateur ordonnancier a entendu objectiver davantage la procédure d'attribution des logements appartenant aux communes et CPAS, en impliquant certains acteurs, notamment du monde associatif, dans la prise de décision d'attribution des logements, par la remise d'un avis émis par un organe indépendant et qui lie l'autorité décisionnelle.

B.62.3. Comme il est dit en B.35.1, il n'est pas porté atteinte de manière disproportionnée à l'autonomie des communes dès lors que celles-ci demeurent compétentes pour déterminer la composition et le mode de fonctionnement des commissions visées à l'article 28bis. Pour des motifs identiques à ceux qui ont été énoncés en B.35 et B.36, il n'est pas non plus porté atteinte de manière disproportionnée à leur droit de propriété.

En ce qui concerne les CPAS, bien qu'un lien organique existe entre ceux-ci et les communes, seules ces dernières sont compétentes pour déterminer la composition et le mode de fonctionnement des commissions indépendantes chargées de donner un avis sur l'attribution des logements, y compris ceux à l'égard desquels les CPAS sont titulaires d'un droit réel. L'ordonnance n'impose à leur égard aucune représentation minimale au sein desdites commissions, pas plus qu'elle ne rend obligatoire la réunion du comité de concertation visé à l'article 26 de la loi du 8 juillet 1976 organique des CPAS, comme c'est le cas dans les matières visées à l'article 26bis de ladite loi.

B.62.4. Si l'objectivation de l'attribution des logements à l'égard desquels les CPAS sont titulaires d'un droit réel, constitue un but légitime, l'ordonnance attaquée ne prévoit aucune garantie de représentation des CPAS dans les commissions indépendantes chargées de donner un avis sur l'attribution des logements qui leur appartiennent alors que cet avis lie l'autorité décisionnelle. La circonstance qu'en vertu de l'article 32 du nouveau Code du Logement, le bureau permanent soit désigné comme l'organe de recours contre les décisions prises ne modifie rien à ce constat. La mesure constitue, partant, une discrimination à l'égard des CPAS par rapport aux communes.

B.63.1. Dans le premier moyen, le CPAS requérant dans l'affaire n° 5819 soutient encore que l'article 29 du nouveau Code du Logement porte atteinte de manière excessive à sa compétence pour administrer et gérer ses immeubles en rapport avec ses missions et à son droit de propriété et de gestion en ce qu'il prohibe comme critère d'attribution la localisation de la résidence des candidats à l'attribution d'un logement et le montant de leurs revenus.

B.63.2. Pour des motifs identiques à ceux exposés en B.15 à B.18.3, le moyen, en ce qu'il vise l'article 29 du nouveau Code, n'est pas fondé.

B.64. Le premier moyen dans l'affaire n° 5819 est fondé en ce qu'il vise l'article 28bis du nouveau Code du Logement, dans la mesure indiquée en B.62.4.

B.65. Dans le deuxième moyen, la partie requérante dans l'affaire n° 5819 demande l'annulation de l'article 31 du nouveau Code du Logement, tel qu'il est fixé par l'article 2 de l'ordonnance attaquée. La disposition précitée violerait les articles 10, 11, 16, 17, 35 et 39 de la Constitution, lus isolément ou en combinaison avec l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, l'article 6, § 1^{er}, IV et VIII, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises en ce qu'elle interdit, en sa dernière phrase, que la part des logements attribués à des demandeurs en situation d'urgence extrême puisse excéder 40 % du total des attributions effectuées durant l'année qui précède. Selon la partie requérante, le législateur ordonnancier ne serait pas compétent pour ce faire et porterait atteinte de manière excessive aux missions du CPAS en la matière.

B.66. Il ressort des développements du moyen que le grief dirigé à l'encontre de l'article 31 attaqué porte sur la seule atteinte, prétendument excessive, aux missions du CPAS et non sur la compétence du législateur ordonnancier pour adopter la norme. La Cour limite dès lors son examen au premier point.

B.67.1. L'article 31 attaqué trouve sa source dans l'article 23novies du Code du Logement, tel qu'il a été inséré par l'article 2 de l'ordonnance précitée du 19 décembre 2008. Cet article 23novies disposait :

« L'opérateur immobilier public ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre ».

L'adoption de cette disposition a été justifiée comme suit :

« Cet article ouvre la possibilité, pour l'opérateur immobilier public, de répondre aux situations d'urgence extrême, comme les destructions de logement par des causes naturelles, un incendie, une inondation ou encore les cas de violence caractérisée. Il est précisé qu'il s'agit d'une urgence extrême car, dans le contexte de crise sociale du logement en Région bruxelloise, la plupart des demandeurs d'un logement à prix modéré sont dans une situation d'urgence. La décision d'attribution basée sur une situation d'urgence extrême doit faire l'objet d'une motivation circonstanciée et vérifiable » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2007-2008, A-493/1, p. 6).

B.67.2. Quant à la limitation introduite par la disposition attaquée, il ressort de l'exposé des motifs de l'ordonnance en projet que celle-ci était inspirée de la réglementation applicable aux logements sociaux (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/1, p. 40).

L'article 11 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public dispose en effet :

« Le Conseil d'administration de toute société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions de l'article 9, sur base d'une décision motivée.

Cette décision est prise, sur base d'un dossier complet et après accord du délégué social.

En cas d'avis défavorable du délégué social, la société immobilière de service public peut dans les 30 jours du refus du délégué social soumettre sa demande de dérogation à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose de trente jours ouvrables pour l'approuver ou la désapprouver. Si, au terme de ce délai, aucune décision n'est portée à la connaissance de la société immobilière de service public, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est réputée avoir marqué son accord.

En aucun cas la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente ».

B.67.3. Un amendement n° 159 entendait supprimer les mots « En aucun cas la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente ».

Cet amendement était justifié comme suit :

« L'article en projet est absurde dans ses effets. Ainsi, dans l'hypothèse où le seuil de 40 % serait atteint, il serait strictement interdit pour l'opérateur immobilier public de faire suite à toute nouvelle demande d'extrême urgence et dûment motivable comme tel. Le projet n'avance regrettamment aucune solution à cette hypothèse, telle une obligation pour la SLRB de répondre aux demandes qui ne pourrai [en] être traitée [s] en raison de cette limite.

Par ailleurs, le critère fondé sur le seul nombre d'attributions effectuées pendant l'année précédente apparaît peu pertinent, dès lors que celui-ci puisse être particulièrement variable d'une année à l'autre et peu claire, dès lors que ni l'article ni son commentaire ne permet de comprendre s'il s'agit des attributions effectuées en application de l'article 30 ou du présent article » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/2, p. 388).

Cet amendement a été retiré en commission du Logement et de la Rénovation urbaine. Le rapport mentionne à ce sujet :

« M. M.D. estime au contraire que 40 % de dérogation est un chiffre élevé étant donné la crise, d'autant plus que toutes les situations sont dramatiques. Ce pourcentage apparaît excessif à l'intervenant.

M. V.L. signale que l'état d'urgence extrême n'est pas n'importe quoi. Ce seuil de 40 % apparaît raisonnable.

M. V.D.W. estime que 40 % ne veut plus dire grand-chose quand une régie foncière n'attribue que dix logements par an.

Le Secrétaire d'Etat signale que cet article n'a pas été modifié par rapport à l'ancienne version. Cet article ne veut certainement pas dire que 40 % du parc est réservé pour des attributions d'extrême urgence. Il s'agit bien d'un maximum à ne pas dépasser. En plus, ce pourcentage est encadré par le fait que la dérogation ne peut se faire que dans le cas d'une urgence extrême, et motivée comme telle. Dans les faits, on n'arrive jamais à ce pourcentage de 40 % . En relisant les textes, il n'est pas apparu nécessaire de revoir ce pourcentage.

M. M.C. estime que ce raisonnement tient pour des SISP ainsi que pour des grandes régies communales, mais pas pour des petites régies communales. Pour ces petites sociétés, ce pourcentage de 40 % vide de sa substance toute la notion de dérogation.

Le Secrétaire d'Etat estime que dans ces cas-là, il faut inverser la formule. Quand un bourgmestre doit gérer un cas d'extrême urgence, il va par exemple s'adresser à une SISP ou à une autre commune qui a une plus grande marge de manœuvre.

M. V.D.W. annonce qu'il déposera un amendement en séance plénière, où il proposera de neutraliser ce pourcentage de dérogation lorsqu'une régie communale attribue par exemple moins de cinq logements par an. En attendant, l'intervenant retire son amendement n° 159 » (*ibid.*, p. 169).

Un député a également relevé que « la commune de Saint-Gilles déroge [ait] dans un certain pourcentage de cas pour des situations d'urgence familiale, de santé, etc. L'opposition pourrait s'imaginer que les dérogations sont abusives. C'est pourquoi il y aura une commission indépendante avec avis conforme » (*ibid.*, p. 162).

B.68. Il ressort des travaux préparatoires précités que le législateur ordonnancier a entendu renforcer l'objectivation et la transparence dans la procédure d'attribution des logements.

B.69. Ainsi que le prévoit l'article 31 attaqué, lorsque l'opérateur immobilier public déroge aux critères définis par le règlement d'attribution pour des motifs d'urgence extrême, cette dérogation doit être motivée en la forme et mentionnée en marge du registre. Cette dérogation ne peut en outre être décidée qu'après l'avis conforme de la commission indépendante visée à l'article 28bis du nouveau Code du Logement. Un recours est également prévu par l'article 32 du Code au profit de tout candidat qui s'estimerait lésé par une décision d'attribution de logement prise par une commune ou un CPAS.

B.70. Les objectifs poursuivis par le législateur ordonnancier peuvent à suffisance être rencontrés par les mesures précédentes. Comme le relève la partie requérante dans l'affaire n° 5819, la fixation d'un pourcentage maximum de logements pouvant être attribués en dérogation aux règles prescrites par le règlement d'attribution pourrait avoir pour conséquence d'empêcher un opérateur immobilier public d'attribuer un logement alors que la situation d'urgence extrême du demandeur est avérée et que la dérogation peut effectivement se justifier par des circonstances exceptionnelles. La mesure attaquée est, partant, disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi.

B.71. Le deuxième moyen dans l'affaire n° 5819 est fondé. En conséquence, il y a lieu d'annuler les mots « En aucun cas la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente » dans l'article 31 du nouveau Code du Logement, tel qu'il a été remplacé par l'article 2 de l'ordonnance attaquée.

B.72. Dans le troisième moyen, la partie requérante dans l'affaire n° 5819 allègue la violation, par les articles 24 et 33 du nouveau Code du Logement, tels qu'ils résultent de l'article 2 de l'ordonnance attaquée, des articles 10, 11 et 16 de la Constitution, lus isolément ou en combinaison avec l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

Les dispositions attaquées porteraient ainsi atteinte au droit de propriété et de gestion du CPAS requérant en lui interdisant de diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'il est établi au 1^{er} juillet de l'année précédente tandis que cette interdiction ne concerne ni la Régie foncière régionale ni les SISP.

B.73. Pour des motifs identiques à ceux qui ont été exposés en B.42 à B.45, l'ingérence dans le droit de propriété des opérateurs immobiliers publics que constituent les CPAS est raisonnablement justifiée.

B.74. En ce qui concerne la différence de traitement qui résulte de l'article 24 attaqué entre les opérateurs immobiliers publics et les SISP, celle-ci est raisonnablement justifiée pour les motifs exposés en B.10 à B.12.

B.75. La partie requérante dans l'affaire n° 5819 invoque encore l'existence d'une discrimination en ce que l'article 33 attaqué exclut de son champ d'application la Régie foncière régionale.

B.76.1. Cette exclusion de la Régie foncière régionale du champ d'application de la mesure attaquée trouve son origine dans l'article 23undecies du Code du Logement, introduit par l'article 2 de l'ordonnance précitée du 19 décembre 2008.

B.76.2. A la question d'un parlementaire sur cette exclusion, les auteurs de la proposition d'ordonnance qui a abouti à l'adoption de l'ordonnance du 19 décembre 2008 précitée ont répondu ce qui suit :

« Mme I.E. se réfère à l'ordonnance organique portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle du 23 février 2006, dont l'article 103, § 2, et qui balise clairement les procédures impliquant la Régie foncière régionale.

Le secrétaire d'Etat explique que la régie régionale a des terrains. Sa vocation n'est pas de gérer des logements. Dans l'hypothèse où elle se met d'accord avec une commune ou une autre entité publique, c'est évidemment cet autre opérateur qui va construire et gérer » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2008-2009, A-493/2, p. 21).

La question fut à nouveau posée lors des discussions parlementaires relatives au projet d'ordonnance ayant abouti à l'ordonnance attaquée. Le secrétaire d'Etat a déclaré à ce sujet :

« Le Secrétaire d'Etat se réfère au rapport de l'ordonnance [D./E.] (Doc. n° A-493/2 - 2008/2009, p. 23) : l'auteur de cette ordonnance avait expliqué que l'ordonnance organique portant les dispositions applicables à la comptabilité et au budget du 23 février 2006 prévoyait en son article 103, § 2, les balises impliquant les procédures de la régie foncière régionale. Celle-ci dispose de terrains. Sa vocation n'est pas de faire du logement locatif. Si elle le fait, elle s'adresse à la SLRB ou à une des sociétés qui est habilitée à le faire. On peut donc dire que la régie foncière régionale est un opérateur qui gère des terrains, mais pas un opérateur de logements, c'est la raison pour laquelle elle n'est pas soumise aux mêmes contraintes » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, A-355/2, pp. 170-171).

B.77. Compte tenu de la nature particulière de la mission confiée à la Régie foncière régionale ainsi décrite, la différence de traitement n'est pas dénuée de justification raisonnable.

B.78. Le troisième moyen dans l'affaire n° 5819 n'est pas fondé.

Par ces motifs,

la Cour

- annule l'article 28bis du nouveau Code du Logement, tel qu'il a été remplacé par l'article 2 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 « modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement », dans la mesure indiquée en B.62.4;

- annule les mots « En aucun cas la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente » dans l'article 31 du nouveau Code du Logement, tel qu'il a été remplacé par l'article 2 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 précitée;

- rejette les recours pour le surplus.

Ainsi rendu en langue française, en langue néerlandaise et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 12 février 2015.

Le greffier,

F. Meersschaut

Le président,

J. Spreutels

GRONDWETTELIJK HOF

[2015/200943]

Uittreksel uit arrest nr. 16/2015 van 12 februari 2015

Rolnummers : 5811 en 5819

In zake : de beroepen tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, ingesteld door de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe en door het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Brussel.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters J. Spreutels en A. Alen, en de rechters E. De Groot, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, F. Daoût en T. Giet, bijgestaan door de griffier F. Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter J. Spreutels,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. *Onderwerp van de beroepen en rechtspleging*

a. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 16 januari 2014 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 20 januari 2014, heeft de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. M. Uyttendaele, advocaat bij de balie te Brussel, beroep tot vernietiging ingesteld van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 26 juli 2013).

b. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 24 januari 2014 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 27 januari 2014, heeft het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Brussel, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. J.-P. Lagasse, advocaat bij de balie te Brussel, beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 24 tot 33 van de voormelde ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 11 juli 2013.

Die zaken, ingeschreven onder de nummers 5811 en 5819 van de rol van het Hof, werden samengevoegd.

(...)

II. *In rechte*

(...)

Ten aanzien van de bestreden ordonnantie

B.1. De verzoekende partijen vorderen de gehele of gedeeltelijke vernietiging van de ordonnantie van 11 juli 2013 « tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ».

De middelen beogen meer in het bijzonder de artikelen 24 tot 33, alsook, voor wat de zaak nr. 5811 betreft, in voorkomend geval, artikel 74 van de nieuwe Huisvestingscode zoals zij zijn vervangen bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie. Die bepalingen vormen hoofdstuk IV van titel III van de nieuwe Code en formuleren de regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld.

B.2.1. Tien jaar na de inwerkingtreding van de Brusselse Huisvestingscode en na de talrijke wijzigingen die hij sinds de aanneming ervan heeft ondergaan, wou de ordonnantiegever een drieledige doelstelling nastreven : in eerste instantie, wat de vorm betreft, een tekst waarvan de coherentie in het gedrang was gekomen door een reeks opeenvolgende herzieningen opnieuw vlot leesbaar te maken, vervolgens de Code aan te passen naar gelang van de toepassingsmoeilijkheden op het werkveld en, tot slot, de mogelijkheid te bieden om een aantal innovatieve voorzieningen en concepten die het Gewest sinds geruime tijd ontwikkelt en uitgebreider wenst te promoten, te operationaliseren door beginselen uiteen te zetten die aan het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest ten grondslag liggen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 2; *Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijke Parlement, 2012-2013, A-355/2, p. 3).

B.2.2. Wat meer in het bijzonder de doelstellingen betreft die werden nagestreefd bij de aanneming van de bestreden bepalingen, vermeldt de parlementaire voorbereiding het volgende :

« Ondanks haar redelijk recent karakter, heeft de ordonnantie van 19 december 2008 (die werd geïntegreerd in de Code) betreffende de toewijzing van woningen die deel uitmaken van het patrimonium van de gemeenten en OCMW's eveneens het voorwerp uitgemaakt van een evaluatie op het vlak van haar efficiëntie en goede toepassing.

De eerste voorgestelde wijziging bestaat erin de voorschriften uit te breiden tot elke openbare vastgoedoperator en de sociale verhuurkantoren.

Daarnaast, werd er voor gezorgd dat de weigering van inschrijving om redenen die verband houden met de localisering van de kandidaat of de te hoge huurprijs ten opzichte van het inkomen wordt verboden. Zo zullen de woningen binnen een bepaalde [gemeente] niet kunnen worden voorbehouden voor de inwoners van de betrokken gemeente. Daarnaast, dienen deze woningen toegankelijk te blijven voor gezinnen die slechts over een gematigd inkomen beschikken.

Een soortgelijk verbod is eveneens van toepassing op de *toewijzing* van woningen.

Vervolgens werd er beslist om de toewijzingsprocedure van woningen die toebehoren aan gemeenten en OCMW's beter te objectiveren door het opleggen van de creatie van een externe instantie die vanaf nu na eensluidend advies de woningen zal toewijzen.

In dezelfde zin, dienen de toewijzingscriteria die de chronologische volgorde van de inschrijving kunnen beïnvloeden vanaf nu in overeenstemming te zijn met de bepalingen van de Code inzake de gelijke behandeling en niet-discriminatie.

Met het oog op de verwezenlijking van dezelfde doelstelling die erin bestaat de residentiële mobiliteit en sociale gemengdheid niet in gedrang te brengen, dient de aanvraag (van een woning) om ingewilligd te worden niet meer noodzakelijk in overeenstemming te zijn met de ligging (binnen de gemeente) van het leegstaand goed.

Inzake het criterium van de aanpassing van de woning dat de toewijzing van de goederen wel degelijk blijft beheersen, wordt er hier verwezen naar regels die van kracht zijn voor de sociale huisvesting. Ter deze gelegenheid zal er rekening worden gehouden met onder andere de modaliteiten voor een gelijke huisvesting (het co-ouderschap).

Tot slot, werd besloten de beroepen te vereenvoudigen. Hiertoe werd eerst [en] vooral het college van burgemeester en schep en [en] aangesteld als beroepsinstantie (voor de gemeentelijke woningen) in plaats van de huidige [gemeenteraad]. Hetzelfde geldt voor de woningen die aan de OCMW's toebehoren (beroep bij het Vast Bureau). Daarnaast, werd er (voor de andere woningen) voorzien in een beroep bij de gemachtigd ambtenaar » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, pp. 13-14).

Ten aanzien van de middelen in de zaak nr. 5811

B.3. In haar eerste middel vordert de verzoekende partij in de zaak nr. 5811 de vernietiging van de artikelen 24, 26, 27, § 1, 28, 29, 30, § 2, en 31 van de Brusselse Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, om reden dat zij de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 ervan en met de artikelen 3 en 4 van het Europees Handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985, alsook artikel 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, zouden schenden.

B.4. Artikel 24 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt :

« De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op de openbare vastgoedoperatoren en hun woningen (met uitzondering van de OVM's), ook wanneer het beheer en de tehuurstelling worden toevertrouwd aan een derde (die geen sociaal verhuurkantoor is) ».

Artikel 26 van dezelfde Code bepaalt :

« Elke openbare vastgoedoperator die als houder van een zakelijk hoofdrecht woningen te huur aanbiedt, moet een toewijzingsreglement uitvaardigen, hierna genoemd ' het Toewijzingsreglement ', waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald, alsook de wijze van beroep bedoeld in artikel 32, § 2, met inbegrip van de wijzigingsbevoegdheid van de beroepsinstantie.

In dat reglement, moeten de verplichtingen vermeld in de artikelen 27 tot 32 worden opgenomen. Het reglement is van toepassing op alle soorten woningen, met uitzondering van de transitwoningen.

Het moet ook gemakkelijk raadpleegbaar zijn voor het publiek en, net zoals latere wijzigingen, onverwijld aan de Regering worden bezorgd ».

Artikel 27 van dezelfde Code bepaalt :

« § 1. Elke openbare vastgoedoperator die woningen te huur aanbiedt, moet een register bijhouden - hierna genoemd ' het Register ' - met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

De operator vermeldt in het Register, naast de aanvrager aan wie een woning is toegewezen, de ligging van die woning en de datum van de toewijzingsbeslissing.

De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen.

§ 2. Het Register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ».

Artikel 28 bepaalt :

« Zonder afbreuk te doen aan artikel 31 betreffende de afwijkingen, moet de begunstigde een van de aanvragers in het Register zijn ».

Artikel 29 bepaalt :

« De beslissing om woningen toe te wijzen volgt de chronologische volgorde van de aanvragen in het Register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt, overeenkomstig de reglementering betreffende de in artikel 165 van deze Code bedoelde tegemoetkoming.

Toch kunnen andere criteria uit het Toewijzingsreglement in overweging genomen worden om de chronologische volgorde te bepalen, voor zover zij in overeenstemming zijn met de bepalingen van Titel X van deze Code.

Die criteria moeten objectief en meetbaar zijn en mogen geen betrekking hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden. De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen.

Het Reglement dient eveneens te vermelden of men voor de betrokken woning aanspraak kan maken op een huurtoelage.

Bij de toewijzing van de woning, houdt de operator, voor de toepassing van het eerste lid, rekening met het kind dat in aanmerking komt/de kinderen die in aanmerking komen voor huisvesting bij het ene of andere lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing.

De Regering legt een standaardreglement per soort operator vast, waarin de voornoemde verplichtingen zijn opgenomen ».

Artikel 30, waarvan paragraaf 2 wordt bestreden, bepaalt :

« § 1. Telkens als de openbare vastgoedoperator een van zijn woningen moet verhuren, neemt hij, bij aangetekende brief of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het Register wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 29.

In die brief, deelt hij ze mee dat de woning beschikbaar is en preciseert hij op zijn minst de huurprijs die gevraagd zal worden, het bedrag van de eventuele vaste huurkosten, de regels voor het bezoek aan het goed, alsook de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning.

De regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord moeten dezelfde zijn voor alle categorieën aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare redenen uitgesloten worden.

Die brief preciseert voorts de regels en de criteria voor de toekenning van de woning en bevat het volledige Toewijzingsreglement.

§ 2. De woning wordt, onder de aanvragers die positief hebben gereageerd, toegewezen aan diegene die voldoet aan alle criteria en het best gerangschikt is krachtens artikel 29.

§ 3. Iedere beslissing tot toewijzing van een woning die in het kader van dit hoofdstuk genomen wordt, moet formeel met redenen worden omkleed en voldoen aan de voorschriften van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur ».

Artikel 31 ten slotte bepaalt :

« De openbare vastgoedoperator mag niet van het Toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel met redenen worden omkleed en vermeld op de kant van het Register. Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen ».

B.5.1. De voormelde bepalingen wordt verweten aan de openbare vastgoedbeheerders op wie zij van toepassing zijn, de verplichting op te leggen, enerzijds, hun woningen alleen te verhuren aan aanvragers die in een register zijn ingeschreven, wetende dat de inschrijving in dat register niet kan worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van hun woonplaats of het minimumbedrag van hun inkomen, en, anderzijds, hun woningen aan de voormelde aanvragers toe te wijzen in de chronologische volgorde van de aanvragen in het register, eventueel gewogen op basis van criteria die niet de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen mogen betreffen, en zich ter zake voegend naar een standaardtoewijzingsreglement dat door de Regering dient te worden vastgelegd.

B.5.2. De beperking die in de gemeentelijke autonomie van de verzoekende partij is aangebracht, zou eveneens discriminerend zijn in zoverre zij niet de openbare vastgoedmaatschappijen (hierna : OVM's) betreft. Volgens de verzoekende partij zou er geen geldige verantwoording bestaan om het verschil in behandeling tussen de beide categorieën van openbare vastgoedbeheerders te verklaren.

B.6.1. Zoals de Brusselse Hoofdstedelijke Regering doet opmerken, betreffen de grieven die zijn uiteengezet in het eerste middel in de zaak nr. 5811, slechts de artikelen 24, 27, § 1, derde lid, en 29, derde en zesde lid, zoals vervangen bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie.

B.6.2. Het Hof beperkt zijn onderzoek tot die bepalingen.

B.7.1. In het eerste onderdeel van het eerste middel betoogt de verzoekende partij dat de bestreden bepalingen tot gevolg hebben haar te verbieden, of het nu is bij de inschrijving van een kandidaat-huurder of wanneer het erom gaat een woning toe te wijzen, een beroep te doen op het criterium van de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat en, meer fundamenteel, op het criterium van het minimumbedrag van zijn inkomen om een weigering tot inschrijving in het register te verantwoorden of, naderhand, om te weigeren een woning toe te wijzen of om een hogere prioriteit in de wachtlijst toe te kennen. De bestreden bepalingen zouden aldus op discriminerende wijze afbreuk doen aan de door de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2^o, van de Grondwet gewaarborgde gemeentelijke autonomie van de verzoekende partij.

B.7.2. Volgens de verzoekende partij zou die beperking van de gemeentelijke autonomie des te meer discriminerend zijn omdat zij niet de OVM's betreft.

B.8. In zoverre het bestaan van een discriminatie ten opzichte van de OVM's aanklaagt, is het middel meer in het bijzonder gericht tegen artikel 24 van de nieuwe Huisvestingscode aangezien het de genoemde maatschappijen uitsluit van het toepassingsgebied van de bepalingen die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld.

B.9. Het Hof onderzoekt eerst de bestaanbaarheid van het voormelde artikel 24 met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, aangezien dat artikel de omvang bepaalt van het toepassingsgebied van de bestreden regels.

B.10.1. Volgens artikel 54 van de Brusselse Huisvestingscode is het maatschappelijk doel van de OVM's voornamelijk sociale woningen te bouwen en ter beschikking te stellen, waarbij de sociale woning in artikel 2, § 1, 20°, van de Code gedefinieerd wordt als « de woning die door de BGHM [Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij] en de OVM's te huur wordt gesteld aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de regels voor de berekening van de huurprijs door de Regering vastgesteld wordt ».

Artikel 67 van de nieuwe Code preciseert dat zij opdrachten van openbardienstverlening uitvoeren, inzonderheid :

« 1° personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting een woning verschaffen, bestemd als hoofdverblijfplaats, binnen de voorwaarden bepaald door deze Code en door de Regering;

2° onroerende goederen aankopen, verbouwen, saneren, renoveren of onderhouden om ze te verhuren aan personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting, waarbij ze er inzonderheid op toe dienen te zien dat de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de sociale woningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald via architecturale vernieuwingen van culturele aard;

3° bevorderen dat rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee de huurders kampen, inzonderheid via partnerschap, en een huurbeheer voeren dat rekening houdt met de behoeften van de huurders;

4° de opdrachten uitvoeren die haar werden toevertrouwd binnen de beheersovereenkomst bedoeld in afdeling 5 van het eerste hoofdstuk of, bij gebrek hieraan, door het reglement dat door de BGHM is opgesteld;

5° jaarlijks een werkings- en activiteitenverslag opstellen dat bij de BGHM wordt ingediend;

6° met voorafgaande instemming van de BGHM, alle operaties uitvoeren die verband houden met deze welke in deze Code worden opgesomd;

7° hun openbaar beheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 15 tot 19;

8° het afsluiten, middels het akkoord van de BGHM, van overeenkomsten voor preciaire bewoning van woningen waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding die wordt gewaarborgd door een actor die geen deel uitmaakt van de OVM;

9° het, middels het akkoord van de BGHM, te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen (in de zin van artikel 2, § 2 van deze Code) in het kader van bouw- en renovatieprojecten van groepen van woningen (die leiden tot een uitbreiding van het aantal woningen).

Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens : 20 % van de gebouwde woningen (of, bij renovatie, het aantal bijkomende woningen ten opzichte van de vroegere situatie) en 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. In geval van met redenen omklede omstandigheden, kan de Regering de eerste grens verhogen (tot 40 %).

Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen bestemmen voor middelgrote of bescheiden huisvesting.

De Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen die verband houden met de omvang van het vastgoedpark van de OVM of het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente;

10° het ontwikkelen van een grondstrategie voor de Maatschappij ».

B.10.2. Artikel 54 van de Code preciseert voorts dat de OVM's door de BGHM worden erkend op grond van de door de Code gestelde voorwaarden en van de erkenningscriteria voor de OVM's vastgelegd door de Regering, « die tevens de regels vaststelt voor opzegging of intrekking van die erkenning ».

B.10.3. De activiteiten en het beheer van de OVM's zijn onderworpen aan de controle en het administratief toezicht van de BGHM, die, krachtens artikel 41, 4°, van de Code, erop moet toezien dat de wettelijke en verordenende normen die op de OVM's van toepassing zijn en de activiteiten die zij uitoefenen conform zijn, alsook de rechtsgeldigheid van de samenstelling en de werking van de organen van de OVM's moet controleren. De BGHM moet eveneens erop toezien dat de OVM's de administratieve, boekhoudkundige, financiële voorschriften en de regels inzake sociaal beheer naleven die van toepassing zijn op hun werking en hun activiteiten.

Volgens artikel 43 van de Code wordt tussen de BGHM en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een beheersovereenkomst gesloten waarin de prioriteiten en de oriënteringen worden vastgesteld in het kader waarvan de BGHM haar taken uitoefent. Artikel 47 van de Code bepaalt eveneens dat tussen de BGHM en de OVM's een beheersovereenkomst kan worden gesloten, teneinde de doelstellingen en de regels van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest heeft aangegaan om te zetten. De aldus gesloten beheersovereenkomst regelt de volgende aangelegenheden :

« 1° de investeringsautonomie van de OVM;

2° het vaststellen van de huurprijzen voor de sociale woningen;

3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;

4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;

5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit, met inbegrip van de bestemming van de solidariteitsbijdrage die bij de OVM wordt geïnd;

6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM dit niet tot haar taak als openbare dienst behoren;

7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;

8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;

9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers te verbeteren;

10° de stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;

11° de sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;

12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst ».

Indien er geen beheersovereenkomst wordt gesloten, stelt de BGHM een reglement op dat wordt uitgevaardigd overeenkomstig de bestaande ordonnances en besluiten alsook de beheersovereenkomst die de BGHM en het Gewest bindt.

B.10.4. In de artikelen 57 tot 89 van de Code zijn nog specifieke regels voor de OVM's opgesomd, zowel wat betreft hun werking als de klachten en beroepen die tegen hen kunnen worden ingediend.

B.10.5. De voorwaarden voor de inschrijving van de kandidaat-huurders voor de toewijzing van een sociale woning en de nadere regels van de huurovereenkomst zijn vastgelegd in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

B.11.1. Zoals in B.10.1 is vermeld, is de hoofdpdracht van de OVM's sociale woningen te bouwen en ter beschikking te stellen. De ordonnantiegever heeft de ontwikkeling willen bevorderen van een prospectieve denkoefening op lange termijn met betrekking tot het grondbeleid van die maatschappijen om te voldoen aan de evoluties van het huisvestingsplan. Daartoe heeft hij artikel 67 van de Code gewijzigd teneinde hun toe te laten over de mogelijkheid te beschikken om middelgrote woningen te beheren en te huur te stellen. Het ging echter erom aan die mogelijkheid voorwaarden te koppelen om binnen de OVM een noodzakelijk evenwicht tussen de verschillende huurformules te waarborgen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 16).

De memorie van toelichting bij het ontwerp van ordonnantie vermeldt :

« Gelet op het belang van het vraagstuk inzake de middelgrote woningen en aangezien dit vraagstuk erg gevoelig ligt, zijn wij hier zo vrij geweest om de betrokken bepaling *in extenso* te herschrijven om de verschillende ingevoerde beschermingsmaatregelen te benadrukken. Zo is de OVM in het uitdrukkelijke kader van haar ' taak als openbare dienst ' gemachtigd tot ' het middels het akkoord van de BGHM beheren en te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen, in de zin van artikel 2, § 2, van deze Code, in het kader van bouw- of renovatieprojecten van groepen van woningen (voor zover het totale aantal sociale woningen van de groep gerenoveerde woningen niet daalt). Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens : enerzijds, 20 % van de woningen van het nieuwe project en, anderzijds, 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen toewijden aan de middelgrote of bescheiden huisvesting. In geval van gemotiveerde omstandigheden, kan de regering de eerste grens verhogen (tot 40 %). De Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen die verband houden met de omvang van het vastgoedpark van de OVM of het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente ' » (*ibid.*).

B.11.2. Bij de wijziging van artikel 67 werd de volgende commentaar gegeven :

« Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 57 van de Code inzake de aan de OVM's toegekende opdrachten, wordt er voorgesteld om aan de OVM's de volgende opdrachten met betrekking tot de openbare dienstverlening toe te wijzen :

- het afsluiten van overeenkomsten voor preciaire bewoning middels het akkoord van de BGHM (het ontworpen artikel 67, 8°);

- het beheren en te huur stellen van bescheiden of middelgrote woningen met het oog op het stimuleren van de sociale gemengdheid. Er worden echter verschillende beschermingsmaatregelen ingevoerd. Allereerst, is het akkoord van de BGHM vereist. Daarnaast, werden kwantitatieve maxima ingevoerd. Vervolgens, werd de Regering gemachtigd om bijkomende voorwaarden op te leggen (wanneer de [gemeente] bijvoorbeeld in se over weinig sociale woningen beschikt). Tot slot, zal dit middelgroot of gematigd huisvestingsbeleid niet ten koste gaan van het bestaande sociale woningenpark (geen bijkomende ontrafeling), aangezien het aantal sociale woningen geenszins kan dalen door dit beleid. Er is echter wel een bepaalde (omkaderde) flexibiliteit vereist, indien [men] bijvoorbeeld de sociale gemengdheid wil benadrukken binnen bepaalde projecten. Daarnaast, is de huisvestingsmaatschappij er geenszins toe gehouden haar quota van middelgrote woningen te ' gebruiken ' in het nieuwe project; zij kan daarentegen met het oog op het stimuleren van de sociale gemengdheid zonder probleem beslissen om bestaande sociale woningen een bestemming als middelgrote woning te geven. De nieuwbouwwoningen dienen namelijk niet verplicht toe te komen aan de middelgrote inkomens;

- en meer in het algemeen het ontwikkelen van een grondbeleidstrategie voor de Maatschappij (het ontworpen artikel 67, 10°) » (*ibid.*, p. 42).

B.12. De OVM's onderscheiden zich van de andere openbare vastgoedbeheerders door het feit dat hun hoofdpdracht erin bestaat sociale woningen te bouwen en de terbeschikkingstelling ervan te beheren. De ordonnantiegever heeft hen aan een bijzondere regeling willen onderwerpen om tegemoet te komen aan de specifieke kenmerken van die opdracht. Hoewel bij de bestreden ordonnantie en om de in B.11 vermelde redenen aan de OVM's de mogelijkheid is toegekend om middelgrote woningen te huur te stellen, vermag de ordonnantiegever rechtmatig ervan uit te gaan dat te hunnen aanzien specifieke regels dienen te worden gehandhaafd, rekening houdend met het feit dat een evenwicht tot stand moet worden gebracht tussen het sociale huisvestingsbeleid dat de OVM's als enige actoren van dat beleid moeten blijven voeren en de noodzakelijke sociale mix die de ordonnantiegever meent te moeten versterken.

B.13. Derhalve is het in artikel 24 van de nieuwe Code gemaakte verschil in behandeling tussen de openbare vastgoedoperatoren en de OVM's redelijk verantwoord. Het Hof dient nog te onderzoeken of bij de andere bestreden bepalingen niet op discriminerende wijze afbreuk wordt gedaan aan de gemeentelijke autonomie van de verzoekende partij alsook aan haar eigendomsrecht.

B.14.1. Op het ogenblik van de aanneming van de bestreden ordonnantie bepaalde artikel 41, eerste lid, van de Grondwet :

« De uitsluitend gemeentelijke of provinciale belangen worden door de gemeenteraden of de provincieraden geregeld volgens de beginselen bij de Grondwet vastgesteld ».

Artikel 162, eerste lid en tweede lid, 2°, van de Grondwet bepaalt :

« De provinciale en gemeentelijke instellingen worden bij de wet geregeld.

De wet verzekert de toepassing van de volgende beginselen :

[...]

2° de bevoegdheid van de provincieraden en van de gemeenteraden voor alles wat van provinciaal en van gemeentelijk belang is, behoudens goedkeuring van hun handelingen in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald; ».

B.14.2. Het beginsel van lokale autonomie veronderstelt dat de lokale overheden zich elke aangelegenheid kunnen toe-eigenen waarvan zij menen dat het tot hun belang behoort en ze kunnen regelen zoals zij dat opportuun achten. Dat beginsel doet echter geen afbreuk aan de verplichting van de gemeenten om, wanneer zij optreden op grond van het gemeentelijk belang, de hiërarchie der normen in acht te nemen. Daaruit vloeit voort dat wanneer de federale Staat, een gemeenschap of een gewest een aangelegenheid regelen die onder hun bevoegdheid valt, de gemeenten aan die reglementering zijn onderworpen bij de uitoefening van hun bevoegdheid in diezelfde aangelegenheid. Wanneer het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te dezen optreedt in een van de aangelegenheden bedoeld in artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, beperkt het daardoor de autonomie van de gemeenten, die zich enkel op die domeinen bevoegd kunnen verklaren met inachtneming en ter aanvulling van de ordonnanties.

B.14.3. Het beginsel van lokale autonomie doet evenmin afbreuk aan de bevoegdheid van de federale Staat, de gemeenschappen of de gewesten om te oordelen welk het meest geschikte niveau is om een aangelegenheid te regelen die hun toekomt. Aldus kunnen die overheden aan de lokale besturen de reglementering toevertrouwen van een aangelegenheid die beter op dat niveau kan worden geregeld. Zij kunnen tevens oordelen dat een aangelegenheid, daarentegen, beter zal worden geregeld op een meer algemeen bestuursniveau, met name op een eenvormige manier voor het gehele grondgebied waarvoor zij bevoegd zijn, en bijgevolg de lokale overheden verbieden zich die aangelegenheid toe te eigenen.

B.14.4. De inbreuk op de bevoegdheid van de gemeenten en bijgevolg op het beginsel van de lokale autonomie die elk optreden, hetzij positief, hetzij negatief, van de federale Staat, de gemeenschappen of de gewesten inhoudt in een aangelegenheid die tot hun bevoegdheid behoort, zou enkel strijdig zijn met de in het middel vermelde bepalingen waarbij de bevoegdheid van de gemeenten wordt gewaarborgd voor alles wat van gemeentelijk belang is, wanneer ze kennelijk onevenredig is. Zulks zou bijvoorbeeld het geval zijn indien ze ertoe zou leiden dat aan de gemeenten het geheel of de essentie van hun bevoegdheden wordt ontzegd, of indien de beperking van de bevoegdheid niet zou kunnen worden verantwoord door het feit dat die beter zou worden uitgeoefend op een ander bevoegdheidsniveau.

B.15. Met betrekking tot de toewijzingscriteria die de chronologische volgorde van de aanvragen tot toewijzing van een woning kunnen beïnvloeden, heeft de ordonnantiegever in de parlementaire voorbereiding gepreciseerd dat zij voortaan in overeenstemming dienen te zijn met de bepalingen van de Code inzake de gelijke behandeling en niet-discriminatie (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 15).

B.16.1. Het criterium van de ligging van de verblijfplaats is geschrapt teneinde de residentiële mobiliteit en de sociale mix niet in het gedrang te brengen (*ibid.*).

B.16.2. De commentaar met betrekking tot de ontworpen artikelen 27 en 29 vermeldt :

« Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 23^{quinquies}, wordt er voorgesteld om expliciet toe te voegen dat de inschrijving in het register dat wordt gehouden door de openbare vastgoedoperator niet mag worden geweigerd op grond van motieven die betrekking hebben op de huidige locatie van de kandidaat-huurder of het bedrag van zijn minimuminkomen. Zo blijft het hier namelijk gaan om een bijkomend uitsluitingscriterium - zelfs indien het voor de openbare vastgoedoperatoren legitiem zou kunnen zijn te voorkomen dat gezinnen, waarvan zou kunnen blijken dat zij niet in de [mogelijkheid] verkeren om de huurprijs te betalen, zich vestigen in hun vastgoedpark; daarnaast, dient er hier aan herinnerd te worden dat de verhuurders hun huurders in bepaalde gevallen kunnen laten genieten van een gewestelijke toelage en dat deze financieringsmodaliteit momenteel ondergebruikt wordt binnen de begroting; daarenboven is het op het moment van de inschrijving (dus vóór dat men weet welke woning aan de kandidaat zal worden toegewezen) onmogelijk om het percentage van het inkomen te ramen dat wordt besteed aan de huur, aangezien de huurprijs nog niet gekend is.

[...]

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 23^{septies} betreffende de toewijzingscriteria voor de woningen, wordt er voorgesteld om het [criterium] inzake de overeenstemming met de ligging van de woning op te heffen, aangezien de aanvrager per definitie reeds is ingeschreven in de gemeente en het grondgebied van de gemeente in principe reeds voldoende beperkt is. De invoering van een bijkomende geografische onderverdeling is bovendien in strijd met een aantal doelstellingen, zoals met name de residentiële mobiliteit en de sociale gemengdheid.

Anderzijds, wordt er voorgesteld om duidelijker aan te halen dat de bijkomende criteria die kunnen worden opgenomen in de toewijzingsreglementen in overeenstemming moeten zijn met de bepalingen van Titel IX van de Code inzake de gelijke behandeling, waardoor hypothetisch gezien voorkeurrechten worden uitgesloten of gemeentelijke bedienden of gebruikers van een OCMW buiten beschouwing worden gelaten.

Meer in het bijzonder, mag het toewijzingsreglement geen toewijzingscriteria omvatten die betrekking hebben op de huidige locatie van de kandidaat-huurder of het bedrag van zijn minimuminkomen. Deze vereiste die wordt gesteld in de fase van de inschrijving, dient om redenen die betrekking hebben op de coherentie te worden gedupliceerd in de fase van de toewijzing. Een eigenaar van een openbare woning die wordt gefinancierd met gemeenschapsgeld dient zich te houden aan een aantal bijkomende verplichtingen in vergelijking met een eigenaar van een private woning. Indien het openbare woningenbestand (*in casu* het gemeentelijke woningenbestand) weigert om een kandidaat te huisvesten die zich in een té zwakke sociale positie bevindt, zal deze laatste moeten terugvallen op het private woningenbestand waar hij het risico loopt om meer te betalen voor een woning van een minder goede kwaliteit. Met andere woorden, moeten de openbare woningen dus voor iedereen toegankelijk zijn » (*ibid.*, pp. 38-39).

B.17. In artikel 200 van de nieuwe Brusselse Huisvestingscode wordt gepreciseerd dat de voorwaarden en criteria inzake toegang tot huisvesting alsook de voorwaarden voor het verkrijgen of verstrekken van een woning en de regels voor het toekennen van een woning onder het toepassingsgebied van titel X van de Code vallen. Volgens artikel 192 van de Code heeft titel X « tot doel, met betrekking tot de toegang tot de huisvesting, een algemeen kader te creëren voor de bestrijding van discriminatie op grond van geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst ».

B.18.1. Zoals in B.2 is vermeld, heeft de ordonnantiegever te dezen de residentiële mobiliteit en de sociale mix willen bevorderen en de op het vermogen gebaseerde verschillen in behandeling willen vermijden. Om die doelstellingen te bereiken, heeft hij het nodig kunnen achten de mogelijkheid voor de gemeenten om een beroep te doen op criteria voor de toewijzing van woningen die discriminaties tussen kandidaat-huurders zouden kunnen doen ontstaan, op te heffen. Dat geldt des te meer omdat het vermogen een van de beschermde criteria vormt die zijn beoogd in artikel 193 van de Code.

Zonder het optreden van het Gewest, zouden er tussen de ene en de andere gemeente verschillen in regelgeving kunnen blijven bestaan naargelang nog gebruik zou worden gemaakt van criteria die de doelstellingen die de ordonnantiegever zich heeft gesteld, in de weg zouden staan.

B.18.2. De bestreden maatregel doet niet op onevenredige wijze afbreuk aan het beginsel van de lokale autonomie van de betrokken gemeenten aangezien de gemeenten, krachtens artikel 29 van de Code, in het toewijzingsreglement dat zij zullen hebben aangenomen, met andere criteria rekening kunnen houden om de chronologische volgorde van indiening van de in het register ingeschreven aanvragen tot toewijzing van woningen te bepalen.

B.18.3. Het begrotingsevenwicht dat de gemeenten wilden handhaven door rekening te houden met het inkomensniveau van de kandidaat-huurders, kan worden verzekerd door de mogelijkheid voor de genoemde huurder om een huurtoelage ten laste van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest aan te vragen. Artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage (*Belgisch Staatsblad*, 26 september 2012) bepaalt immers dat die toelage het verschil dekt tussen de huurprijs die de gemeente, het OCMW of de houder van een recht van openbaar beheer vraagt en een derde van het maandelijks gezinsinkomen, in voorkomend geval verhoogd met een derde van de kinderbijslag.

De verzoekende partij betoogt dat de procedure voor toekenning van die toelage administratief zeer log is en de gemeenten niet ertoe aanzet dat mechanisme te gebruiken. Zij voert ook aan dat de gemeenten niet zeker zijn de sommen die zij in het kader van de toekenning van de toelage hebben voorgeschoten, te kunnen recupereren aangezien de terugbetaling gebeurt binnen de grenzen van de begroting van het Gewest en binnen een termijn van anderhalf jaar na de aanvraag.

Het staat echter niet aan het Hof de wijze te beoordelen waarop de wetgeving door de administratieve overheid wordt toegepast.

B.19. Daaruit volgt dat het eerste onderdeel van het eerste middel niet gegrond is.

B.20. In het tweede onderdeel van het eerste middel betoogt de verzoekende partij in de zaak nr. 5811 dat de bestreden bepalingen op onverantwoorde wijze toezicht uitoefenen op het gebruik van haar eigendom die haar toebehoort, namelijk de woningen die zij gewoonlijk verhuurt, met schending van artikel 16 van de Grondwet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

B.21.1. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

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

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.21.2. Aangezien die internationaalrechtelijke bepaling een draagwijdte heeft die analoog is met die van artikel 16 van de Grondwet, vormen de erin vervatte waarborgen een onlosmakelijk geheel met diegene die zijn ingeschreven in die grondwetsbepaling, zodat het Hof, bij zijn toetsing van de bestreden bepalingen, rekening houdt met de eerstgenoemde.

B.21.3. Artikel 1 van het voormelde Protocol 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 elke regeling van het gebruik van de eigendom (tweede alinea).

De beperking van het eigendomsrecht die een implicatie is van een verbod om een beroep te doen op het criterium van het minimumbedrag van het inkomen van de kandidaat-huurders voor de verhuring van gebouwen waarvan de gemeenten eigenaar zijn, regelt het « gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang » in de zin van artikel 1, tweede alinea, van het Eerste Aanvullend Protocol. Die eigendomsbeperking valt dus onder het toepassingsgebied van die verdragsbepaling, in samenhang gelezen met artikel 16 van de Grondwet.

B.21.4. Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

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 gewestwetgevers geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, het oordeel van die wetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel onredelijk is.

B.22. Het is niet zonder redelijke verantwoording om de mogelijkheid voor de gemeenten om gebruik te maken van het criterium van het inkomen van de kandidaat-huurders voor de toewijzing van woningen waarvan zij eigenaar zijn te schrappen, rekening houdend met de doelstelling van algemeen belang die de ordonnantiegever heeft willen nastreven, namelijk het behoud van de sociale mix en de gelijke toegang tot huisvesting voor allen. Die maatregel doet des te minder op onevenredige wijze afbreuk aan het eigendomsrecht van de betrokken gemeenten omdat deze het gebruik van hun eigendom kunnen blijven regelen door het aannemen, in hun toewijzingsreglement, van aanvullende criteria die het chronologische criterium van inschrijving van de kandidaat-huurders kunnen wijzigen.

B.23. Het tweede onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

B.24. In het derde onderdeel van het eerste middel verwijt de verzoekende partij in de zaak nr. 5811 artikel 29, laatste lid, van de bestreden ordonnantie de in het middel bedoelde grondwets-, verdrags- en wetsbepalingen te schenden in zoverre het aan de Regering de bevoegdheid delegeert om per soort openbare vastgoedbeheerder een standaardtoewijzingsreglement vast te leggen waarvan de inhoud aan elk van hen zal worden opgelegd, terwijl artikel 16 van de Grondwet het principe verankert volgens hetwelk het de wetgever toekomt de gevallen en wijzen van eigendomsberoving te bepalen.

B.25.1. De delegatie aan de Regering vervat in de bestreden bepaling heeft het voorwerp uitgemaakt van de volgende commentaar in de memorie van toelichting bij de ontworpen ordonnantie :

« Daarnaast, wordt de Regering ermee belast een standaardreglement per soort operator goed te keuren waarin de in dit hoofdstuk bedoelde vereisten zijn opgenomen (procedure, toewijzingscriteria, ...) » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 38).

B.25.2. Zoals blijkt uit het verslag van de Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing, strekte een amendement nr. 69 ertoe het laatste lid van het bestreden artikel 29 te schrappen, amendement dat geïnspireerd was op het advies van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest over het standaardreglement dat door de Regering was vastgesteld :

« Het [door de regering vastgestelde] standaardreglement : de gebruikte termen doen vermoeden dat het gaat over een typereglement, terwijl volgens de commentaar bij het artikel dit standaardreglement de ' in dit hoofdstuk vermelde vereisten zal omvatten (procedure, toewijzingscriteria, enz.) '.

Als het gaat over een model waarvan afgeweken mag worden, is die bepaling nutteloos, omdat niets de regering belet een facultatief modelreglement voor te stellen.

Als het gaat over een bindend document, waarin met name de criteria voor prioriteit en de afweging ervan bepaald worden, rijzen drie problemen.

In de eerste plaats is de aan de regering gegeven machtiging te onduidelijk en veel te ruim. Als het niet gaat over een gewone uitvoerende bevoegdheid betreffende onbelangrijke maatregelen, maar over het overdragen van een bevoegdheid van de wetgever ten gunste van de regering, moet de wetgever de essentiële elementen daarvan bepalen. Bovendien is dat nog riskanter voor de toepassing van artikel 23 van de Grondwet, die de wetgever een voorbehouden bevoegdheid toekent.

Ten tweede zou er, naargelang de inhoud van het op die grond genomen besluit, op onevenredige wijze kunnen geraakt worden aan de gemeentelijke autonomie inzake het beheer van het gemeentelijk patrimonium.

Ten derde heeft de VSGB vragen bij het nut van een bindend standaardreglement omdat het toewijzingsreglement verplicht is de in de Code vooropgestelde principes te vermelden » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, pp. 78-79 en 166).

Antwoordend aan de steller van het amendement, die hem vroeg of dat standaardreglement een document is waarvan kan worden afgeweken dan wel volgens hem een bindend document is, heeft de staatssecretaris bevestigd dat het gaat om een bindend document, maar dat de gemeenten andere clausules kunnen toevoegen (*ibid.*, pp. 166-167).

B.26.1. Artikel 26 van de nieuwe Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat elke openbare vastgoedbeheerder die woningen te huur aanbiedt, een toewijzingsreglement moet uitvaardigen waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald, alsook de wijze van beroep bedoeld in artikel 32, § 2, met inbegrip van de wijzigingsbevoegdheid van de beroepsinstantie.

In dezelfde bepaling wordt gepreciseerd dat in dat reglement de verplichtingen vermeld in de artikelen 27 tot 32 van de Code moeten worden opgenomen. Zo dient het reglement te bepalen dat bij de beslissing tot toewijzing van de woningen de chronologische volgorde wordt gevolgd van de aanvragen in het register dat door elke betrokken openbare vastgoedbeheerder moet worden bijgehouden. Hoewel aanvullende criteria het chronologische criterium kunnen wijzigen, moeten zij objectief en meetbaar zijn (artikel 29, derde lid, van de Code), moeten zij in overeenstemming zijn met titel X van de Code (artikel 29, tweede lid, van de Code), mogen zij geen betrekking hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen (artikel 29, derde lid, van de Code) en moet de weerslag van die criteria op de toewijzingsbeslissing in het toewijzingsreglement worden beschreven (artikel 29, derde lid, van de Code).

B.26.2. Zoals aangegeven in de memorie van toelichting bij de bestreden bepaling, moet het standaardreglement dat de Regering dient aan te nemen, de vereisten bevatten die zijn bepaald in hoofdstuk IV van titel III van de nieuwe Code, waarin de regels zijn vermeld die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedbeheerders te huur worden gesteld.

B.27. De Regering is er dus toe gemachtigd een model van reglement aan te nemen dat de regels overneemt die zijn vervat in de Code zelf, die zijn aangenomen door een democratisch verkozen vergadering en die, zoals de staatssecretaris in de Commissie voor de Huisvesting in herinnering heeft gebracht, de gemeenten geenszins beletten andere clausules toe te voegen.

B.28. De bestreden bepalingen houden een inmenging in het eigendomsrecht in, maar geen onteigening in de zin van artikel 16 van de Grondwet.

Anders dan artikel 16 van de Grondwet, dat het bepalen van de gevallen waarin en de wijze waarop een onteigening kan plaatsvinden in beginsel aan de wetgever zelf voorbehoudt, volstaat voor de inachtneming van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol dat de inmenging in het eigendomsrecht wordt geregeld door een norm die hetzij in een wet, hetzij in een uitvoeringsbesluit kan zijn vervat.

Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol verbiedt niet dat de ordonnantiegever de Regering ertoe machtigt te bepalen om per soort openbare vastgoedoperator een standaardtoewijzingsreglement vast te leggen.

B.29. Het derde onderdeel van het eerste middel in de zaak nr. 5811 is niet gegrond.

B.30. In haar tweede middel vordert de verzoekende partij in de zaak nr. 5811 de vernietiging van artikel 28bis van de Brusselse Huisvestingscode, zoals ingevoegd bij artikel 2 van de ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, om reden dat het de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 ervan en met de artikelen 3 en 4 van het Europees Handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985, alsook artikel 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, zou schenden.

B.31. Het bestreden artikel 28bis bepaalt :

« De woning wordt toegewezen na eensluidend advies van een onafhankelijke commissie (die binnen elke gemeente moet worden opgericht) met het oog op de toewijzing van de woningen die toebehoren aan de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. De gemeenteraad stelt de samenstelling en werkwijze van deze commissie vast ».

B.32. De verzoekende partij in de zaak nr. 5811 verwijt het voormelde artikel 28bis de toewijzing van een te huur aangeboden woning door een openbare vastgoedbeheerder afhankelijk te stellen van het eensluidend advies van een onafhankelijke commissie, met schending van het gelijkheidsbeginsel in samenhang gelezen met het beginsel van lokale autonomie en met schending van het eigendomsrecht van de openbare vastgoedbeheerders.

B.33.1. De aanneming van die bepaling is verantwoord door de bekommernis om de procedure voor de toewijzing van woningen die toebehoren aan gemeenten en OCMW's beter te objectiveren door het opleggen van de oprichting van een externe instantie die voortaan na eensluidend advies de woningen zal toewijzen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 14).

De memorie van toelichting bij de ordonnantie preciseert :

« Naar het model van de commissie die werd opgericht in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek en die positief onthaald werd, wordt er een onafhankelijke commissie opgericht voor de toewijzing van de woningen. Het College van Burgemeester en Schepenen blijft het officiële orgaan voor de toewijzing van woningen, maar dit College kan vanaf nu slechts overgaan tot een toewijzing na een gunstig advies van deze commissie » (*ibid.*, p. 39).

Het verslag van de Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing vermeldt :

« De staatssecretaris herinnert er eerst en vooral aan dat de oprichting van een gemeentelijke toewijzingscommissies letterlijk opgenomen is in het meerderheidsakkoord. De autonomie van de gemeenten ter zake is relatief omdat, in de realiteit, de regels voor de toewijzing van de woningen van de gemeenten en OCMW's reeds eenvormig werden gemaakt op gewestelijk niveau, te weten met de ordonnantie van 19 december 2008 (initiatief van het Parlement). Het Gewest is echter gehecht aan die (zelfs gedeeltelijke) gemeentelijke autonomie, omdat het zich uitdrukkelijk heeft laten inspireren door de commissie die bestaat in Molenbeek. Het Gewest versterkt en veralgemeent enkel een goede handelwijze van een gemeente. De fameuze kwestie van de samenstelling (en niet van de aanwijzing van de leden) van de toewijzingscommissies is ongetwijfeld bijkomstig, aangezien de toewijzing van de woningen zelf in ieder geval geregeld wordt door de regels van het Gewest. De Gewestregering wil zorgen voor coherente en homogene commissies, en vooral voor de aanwezigheid van derden: een commissie die enkel leden van het gemeentebestuur of van het college zou tellen, zou niet onafhankelijk zijn van de overheid. De geest van het akkoord houdt wel degelijk in een belangrijke plaats te behouden voor de partners uit de verenigingen en de actoren op het veld, die dagelijks werken naast de betrokken gemeentediensten (huisvesting, schade bijstand, wijkcontracten, enzovoort). Als dat baken is uitgezet, wordt de bevoegdheid inzake de samenstelling van die commissie aan de gemeenteraad gegeven. Wij veronderstellen dat wij de geest van het regeerakkoord aldus trouw blijven » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, pp. 50-51).

B.33.2. In de oorspronkelijke ontwerpordonnantie werd de Brusselse Regering ermee belast de samenstelling en de werkwijze van die commissies vast te stellen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 171).

Een amendement nr. 32, dat ertoe strekte het woord « Regering » te vervangen door het woord « gemeenteraad », werd ingediend. Dat amendement werd als volgt verantwoord :

« De Raad van State wijst er in het algemeen op dat de aan de Regering gegeven machtiging veel te ruim is. De woningen die toebehoren aan de gemeenten en de OCMW's moeten immers worden beheerd door de gemeenten en de OCMW's en niet door derden die door de Regering worden aangewezen » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, p. 329).

Alvorens uiteindelijk te worden aangenomen, heeft dat amendement het voorwerp uitgemaakt van besprekingen in de Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing :

« De heer D.W. is ingenomen met de verbetering die door het amendement wordt aangebracht. Hij vraagt zich af of een dergelijke commissie wel moet worden opgericht voor een al zeer strikt geregelde aangelegenheid die weinig beoordelingsbevoegdheid aan de lokale besturen overlaat. De chronologie en de toewijzingscriteria beperken de manoeuvreerruimte van de lokale besturen. Wat zal in die omstandigheden de opdracht van een onafhankelijke commissie zijn ? Haar bevoegdheid wordt aan banden gelegd.

De heer D.W. vraagt de indiener van het amendement of de gemeenteraad vrij zal kunnen beslissen wie deel uitmaakt van de commissie.

De heer M.D. verwijst naar de huidige situatie in Sint-Jans-Molenbeek, waar hij als schepen bevoegd voor huisvesting een soortgelijke commissie heeft opgericht. Ze bestaat uit de vertegenwoordiger van het OCMW, gemeentelijke ambtenaren, twee leden uit het verenigingsleven en ambtenaren van de sociale huisvesting. Het is de bedoeling om samen met de op dat gebied actieve verenigingen voor transparantie te zorgen. Sinds 2006 werkt de commissie tot algemene tevredenheid. Er kan beroep bij het college worden ingesteld, maar dat is nog nooit gebeurd, aangezien de wil van de commissie altijd geëerbiedigd werd » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, pp. 160-161).

Hetzelfde parlamentslid wijst erop dat het optreden van die commissies « voortvloeit uit de politieke wil om bepaalde actoren (onder meer de verenigingen) bij de besluitvorming te betrekken. Het college volgt altijd [hun] advies [...] en eerbiedigt de chronologische volgorde. In voorkomend geval, moet het college motiveren waarom het daarvan afwijkt » (*ibid.*).

B.33.3. De Commissie voor de Huisvesting heeft eveneens gedebatteerd over de samenstelling van de commissies in kwestie. In dat verband kan men in haar verslag lezen :

« De heer M.C. wil meer weten over de onafhankelijke status van die commissie. Zal een besluit voorzien in onverenigbaarheden ? Kan een lid van de gemeenteraad erin zetelen ? Wordt de oppositie vertegenwoordigd ?

De voorzitter zegt dat er geen enkel besluit gepland is.

De heer M.D. zegt dat, in het voorbeeld dat hij heeft gegeven, geen enkele medewerker of afgevaardigde van een mandataris zetelt. Er is geen sprake van een schepen, een directeur van het kabinet van een schepen of burgemeester of OCMW-voorzitter. De gemeente beslist.

De heer A.M. wijst erop dat het voorbeeld van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek een inspiratiebron was voor de huidige tekst, maar tot niets verbindt. Het college en de gemeenteraad zullen de samenstelling en de werking van die commissie bepalen. Men moet zorgen voor een voldoende aantal leden. Er zullen meer dan drie leden nodig zijn om de collegialiteit van de debatten te waarborgen. Men moet zorgen voor een zekere pluraliteit en een zekere onafhankelijkheid. Men mag niet louter en alleen gemeenteraadsleden aanwijzen. Het [woord] ' onafhankelijk ' betekent evenwel niet dat men elk gemeenteraadslid moet uitsluiten. De onafhankelijkheid zal komen van de algemene samenstelling op basis van het aantal personen, van de collegialiteit en van de diversiteit van de leden. Het amendement strekt ertoe ervoor te zorgen dat niet de regering maar wel de gemeenteraad de beslissingen neemt.

De heer A.H. zegt dat elke gemeenteraad zijn verantwoordelijkheid zal nemen » (*ibid.*, pp. 162-163).

B.34. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding van de bestreden ordonnantie, heeft de ordonnantiegever de procedure voor de toewijzing van woningen die toebehoren aan gemeenten en OCMW's beter willen objectiveren door te voorzien in het optreden van een orgaan waarvan hij wou dat het onafhankelijk is en waarin hij een plaats wilde voorbehouden aan de verenigingen en aan de actoren op het terrein die dagelijks aan de zijde van de betrokken gemeentelijke diensten werken.

B.35.1. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij stelt, doet een dergelijke maatregel niet op onevenredige wijze afbreuk aan de autonomie van de gemeenten, aangezien die bevoegd zijn om de samenstelling en de werkwijze van die commissies vast te stellen. Dat geldt des te meer omdat het college van burgemeester en schepenen het orgaan vormt waarbij een beroep kan worden ingesteld door iedere kandidaat die zich door een door een gemeente genomen beslissing tot toewijzing van een woning benadeeld voelt.

B.35.2. Met betrekking tot het feit dat de verplichting om het advies van die commissies in te winnen de toewijzing van de betrokken woningen zou kunnen vertragen, staat het aan de bevoegde overheden alles in het werk te stellen om de procedure efficiënt te maken zodat de kandidaat-huurders niet worden benadeeld door een procedure die is ingesteld vanuit de bekommernis om objectiviteit en transparantie. Het behoort niet tot de bevoegdheid van het Hof om de wijze te toetsen waarop de ordonnantie door de genoemde overheden zal worden toegepast.

Voor het overige heeft de ordonnantiegever daadwerkelijk rekening gehouden met de nood aan doeltreffendheid en snelheid van de procedure, aangezien in de memorie van toelichting bij de toen ontworpen ordonnantie, met betrekking tot artikel 32 wordt gepreciseerd dat er werd besloten het college van burgemeester en schepenen officieel als beroepsinstantie aan te stellen in plaats van de gemeenteraad, aangezien het eerste vaker samenkomt dan de tweede (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 40).

B.36. Om redenen die identiek zijn met die welke zonet zijn uiteengezet, wordt niet op onevenredige wijze afbreuk gedaan aan het eigendomsrecht van de betrokken gemeenten.

B.37. Het tweede middel in de zaak nr. 5811 is niet gegrond.

B.38. De verzoekende partij in de zaak nr. 5811 leidt een derde middel af uit de schending, door de artikelen 24, 25, 33 en, in voorkomend geval, 74 van de Brusselse Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2^o ervan en met de artikelen 3 en 4 van het Europees Handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985, alsook van artikel 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

B.39. Artikel 25 van de Code bepaalt :

« Vóór 1 juli van elk jaar, bezorgt elke openbare vastgoedoperator de Regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvoor hij houder van een zakelijk hoofdrecht is en/of die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de aard, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder ».

Artikel 33 van de Code bepaalt :

« De openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de Gewestelijke Grondregie, mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand, zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, verminderen ».

Ten slotte bepaalt artikel 74 van de Code :

« Na voorafgaande instemming van de BHGM, mogen de OVM's hun onroerende goederen en alle daarop gevestigde zakelijke hoofdrechten vervreemden als zij hierbij de doelstellingen van de sector en van het door de Regering omschreven grondbeleid naleven.

Een OVM mag evenwel geen onderdeel van haar onroerend vermogen vervreemden tegen een prijs die lager is dan de verkoopwaarde, en dat enkel wanneer aan één van de volgende voorwaarden voldaan is :

1^o als dit deel van het vermogen niet dienstig is voor de uitvoering van haar taak als openbare dienst;

2^o als de vervreemding van dit deel van het vermogen haar in staat stelt de verplichtingen na te komen waaraan zij onderworpen is krachtens het reglement of de beheersovereenkomst;

3^o als dit deel van het vermogen bij een ruiloperatie vervangen wordt door een vermogensdeel waarvan de waarde, de oppervlakte of de ligging de maatschappij in staat stelt één van de doelstellingen te verwezenlijken die bepaald zijn door het reglement of de beheersovereenkomst.

De opbrengst van de vervreemding moet volledig bestemd worden voor haar investeringsbeleid met naleving van de doelstellingen van de sociale huisvestingssector en van het in de beheersovereenkomst vastgestelde begrotingsbeleid.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn op deze operaties van toepassing ».

B.40. De verzoekende partij in de zaak nr. 5811 zet uiteen dat, door de werking van de bestreden bepalingen, zij de woningen waarvan zij eigenaar is niet kan verkopen of afstaan zonder ertoe gedwongen te zijn er andere te verwerven ten belope van het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van haar huurwoningenbestand op 1 juli van het voorgaande jaar, terwijl, krachtens de artikelen 24 en 74 van de Code, een dergelijke verplichting niet op de OVM's weegt. Naar haar mening zouden de bestreden bepalingen een onverantwoorde inmenging vormen in het eigendomsrecht van de openbare vastgoedbeheerders waarvan zij deel uitmaakt, alsook een ongrondwettige aantasting van hun autonomie.

B.41. Hoewel zij haar situatie vergelijkt met die van de Gewestelijke Grondregie, die van het toepassingsgebied van het bestreden artikel 33 is uitgesloten, zet de verzoekende partij niet uiteen in welk opzicht dat verschil in behandeling discriminerend zou zijn. Alleen het verschil in behandeling dat is ingesteld tussen de openbare vastgoedbeheerders en de OVM's wordt dus door het Hof onderzocht.

B.42.1. Artikel 25 van de nieuwe Huisvestingscode vindt zijn oorsprong in artikel 23^{ter} van de Code, ingevoegd bij artikel 2 van de ordonnantie van 19 december 2008 ertoe strekkende de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen, het woningbestand van de overheid in het Brussels Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te stellen voor de toewijzing van die woningen (*Belgisch Staatsblad*, 28 januari 2009).

Artikel 23^{ter} bepaalde :

« Vóór 1 juli van elk jaar, bezorgt elke openbare vastgoedoperator de Regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvan hij eigenaar is en die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder ».

B.42.2. Artikel 33 van de nieuwe Code vindt zijn oorsprong in artikel 23^{undecies} van de Code, eveneens ingevoerd bij artikel 2 van de ordonnantie van 19 december 2008, dat bepaalde :

« De openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de gewestelijke Grondregie, mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand zoals vastgesteld op 1 juli 2008 verminderen ».

B.43.1. Met de ordonnantie van 19 december 2008 streefde de ordonnantiegever doelstellingen van transparantie en objectiviteit na in de toewijzing van de woningen die aan de overheid toebehoren, via de volgende regelingen :

« 1) ieder overheidsorgaan moet de gewestregering jaarlijks de lijst bezorgen van de woningen waarvan het eigenaar is en van de huurders ervan;

2) er moet een reglement worden aangenomen en bekendgemaakt voor de toewijzing, die gebaseerd wordt op de chronologische volgorde, waarbij eventueel andere objectieve criteria in aanmerking worden genomen;

3) er kan afgeweken worden, in zeer dringende gevallen en mits omstandige motivering;

4) er dient een jaarverslag voorgelegd te worden aan de gemeenteraad (of aan het equivalente orgaan van de andere openbare vastgoedoperators) en er bestaat een mogelijkheid van individueel beroep bij dat orgaan;

5) de bewoonbare oppervlakte in de woningen van de openbare vastgoedoperator moet minstens behouden worden » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2007-2008, A-493-1, p. 2).

In de toelichting bij het voorstel van ordonnantie is gepreciseerd :

« De gewestbevoegdheid om regels op te leggen voor de toewijzing van woningen uit het eigen patrimonium van de Brusselse overheidsorganen berust zowel op artikel 23 van de Grondwet, het evenwicht van de rechten bedoeld in artikel 1 van het eerste aanvullende protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, als op de artikelen 6, § 1, IV en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, die toestaat dat regels worden vastgesteld voor de toewijzing van die woningen op voorwaarde dat ze nodig zijn voor de uitoefening van de gewestbevoegdheid inzake huisvesting, gelet op het aantal van die woningen in kwestie en de uitdeinende huisvestingscrisis in het Brussels Gewest ».

B.43.2. De bestreden bepalingen zijn als volgt toegelicht :

« Art. 23ter ingevoegd. - Dit artikel moet het mogelijk maken eindelijk te weten hoe de echte huisvestingsgegevens van de Brusselse openbare vastgoedoperatoren er precies uitzien en evolueren. Het betreft dus een instrument van het gewestelijk huisvestingsbeleid.

In het artikel staat dat de regering elk jaar een inventaris moet worden bezorgd van alle woningen waarvan elke openbare vastgoedoperator eigenaar is en die te huur worden gesteld. Daarin moet ook worden gemeld waar die woningen te vinden zijn, wat de bewoonbare oppervlakte is, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

Voor de gemeenten kan die verplichting tegelijk worden opgelegd met de verplichting om bij hun begroting een overzicht te voegen van de woningen die ze bezitten en verhuren.

[...]

Art. 23undecies ingevoegd. - Dit artikel strekt ertoe de totale capaciteit van de openbare vastgoedoperatoren om gezinnen in hun woningenbestand te huisvesten, te vrijwaren.

Het artikel heeft niet tot gevolg dat de operaties waardoor een openbare vastgoedoperator verschillende kleine woningen in een grote woning omzet of sommige leefruimten vergroot ten koste van het aantal kamers bijvoorbeeld worden belet.

Verkoop of overdracht zijn weliswaar mogelijk, onder andere om stedenbouwkundige redenen of wegens stadsrenovatie, maar moeten gepaard gaan met bouw of aankoop, zodat het aantal bewoonbare vierkante meter van elke openbare vastgoedoperator wordt behouden » (*ibid.*, pp. 3-4 en 7).

B.44.1. Zoals het Hof in B.21.4 heeft doen opmerken, dient elke inmenging in het recht op eigendom een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en van de bescherming van het recht van eenieder op het ongestoorde genot van de eigendom, rekening houdend met het feit dat inzake huisvestingsbeleid het Hof oog moet hebben voor de krachtens artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet aan de gewestwetgevers opgelegde verplichting om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen.

B.44.2. Dat is precies de doelstelling die de ordonnantiegever met de bestreden bepalingen heeft willen nastreven. Uit de in B.43.2 aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt immers dat die ertoe strekken de totale capaciteit van de openbare vastgoedbeheerders om gezinnen in hun huurwoningenbestand te huisvesten, te vrijwaren. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij beweert, heeft de bestreden maatregel niet tot gevolg haar te verbieden om een goed ten aanzien waarvan zij houder van een zakelijk hoofdrecht is, te vervreemden. Hoogstens gaat het erom te verzekeren dat een dergelijke vervreemding niet tot gevolg zou kunnen hebben het huurwoningenbestand dat ter beschikking van de gezinnen wordt gesteld, te verminderen en derhalve hun niet langer het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen.

B.45. Voorts is de inmenging in het recht op eigendom van de openbare vastgoedbeheerders die de gemeenten zijn, redelijk verantwoord, rekening houdend met op de doelstelling van algemeen belang die erin bestaat het recht op een behoorlijke huisvesting van de betrokken gezinnen te waarborgen en met het feit dat de gemeenten geenszins worden belet hun zakelijke rechten op de te huur gestelde woningen te vervreemden of over te gaan tot een verdeling ervan, mits compensatie teneinde een even groot aantal bewoonbare oppervlakte te behouden en te blijven voldoen aan het recht op een behoorlijke huisvesting.

B.46. Het verschil in behandeling tussen de openbare vastgoedbeheerders en de OVM's dat het gevolg is van de bestreden bepalingen, is, om redenen die identiek zijn aan die welke in B.10 tot B.12 zijn uiteengezet, redelijk verantwoord.

B.47. Het derde middel in de zaak nr. 5811 is niet gegrond.

B.48. De verzoekende partij in de zaak nr. 5811 leidt een vierde middel af uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, ervan en met de artikelen 3 en 4 van het Europees Handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985. De Brusselse Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie, wordt verweten dat hij voor de woningen die worden verhuurd door andere openbare vastgoedbeheerders dan de OVM's, niet voorziet in de mogelijkheid, enerzijds, om een doorstroming inzake sociale huisvesting te realiseren wanneer er een kamer te veel is in vergelijking met het aantal kamers waarin is voorzien in de definitie van een aangepaste woning en, anderzijds, om de huurovereenkomst te beëindigen middels een opzeggingstermijn van zes maanden indien het gezin de woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling.

B.49.1. In titel VI van de Brusselse Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie, zijn regels vermeld die alleen van toepassing zijn op de sociale woningen.

B.49.2. Artikel 140 van de Code voorziet erin dat, op advies van de BGHM, de Regering, indien nodig, in afwijking van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, bepaalt :

« [...]

7° de voorwaarden verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten woningen in het aanbod.

Een doorstroming is aangewezen wanneer er een kamer te veel is in vergelijking met het in de definitie van een aangepaste woning voorziene aantal kamers. Indien het gezin een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die hem door de huisvestingsmaatschappij kan worden voorgesteld naargelang de beschikbaarheid, kan de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzeggingstermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Indien het gezin een te grote woning betreft en de woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de huisvestingsmaatschappij hem moet voorstellen naargelang de beschikbaarheid, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzeggingstermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Bij geschillen, zijn de gewone beroepsmiddelen van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zeventig jaar.

Indien de aldus doorgestroomde personen minstens vijftien jaar oud of gehandicapt zijn, beschikken zij over een voorkeurrecht voor de toewijzing van de nieuwe woningen die werden gebouwd binnen hun OVM.

De OVM maakt aan de BGHM een jaarlijks doorstromingsplan over;

[...] ».

B.50. Zoals in B.10.1 is vermeld, is het maatschappelijk doel van de OVM's voornamelijk sociale woningen, gedefinieerd als de woningen die door de BGHM en de OVM's te huur worden gesteld aan personen met een bescheiden inkomen, te bouwen en ter beschikking te stellen.

Alleen de OVM's en de BGHM kregen die opdracht toevertrouwd, onder de voorwaarden bepaald in de artikelen 54 tot 89 van de Code, alsook in titel VI van de Code, en onderscheiden zich derhalve van de andere openbare vastgoedbeheerders, die dat soort woningen niet beheren.

B.51. Rekening houdend met de kwantitatieve omvang ervan en de eraan toegekende budgetten, vertegenwoordigt de sociale huisvesting, volgens de ordonnantiegever, de belangrijkste vector voor de steun van de overheid op het vlak van huisvesting in het Brussels Gewest (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 15).

B.52. De ordonnantiegever heeft de hervorming van de regels met betrekking tot de doorstroming als volgt gerechtvaardigd :

« Wat het sociale verhuurstelsel betreft, zijn de aanpassingen minder omvangrijk, aangezien het grootste deel van het juridisch corpus in feite deel uitmaakt van het besluit van 26 september 1996 (dat impliciet nog steeds van kracht is ondanks de opheffing van de basiswet - [de ordonnantie van 9 september 1993 - bij] de ordonnantie van 1 april 2004, die in feite deel uitmaakt van het tweede deel van de Code).

Er dient echter melding te worden gemaakt van de belangrijke evolutie van de regels inzake de doorstroming (artikel 140, 7°). Zo wordt de leeftijd waarop de huurders worden vrijgesteld van de doorstromingsprocedures verhoogd, gelet op de algehele langere levensduur. De gehandicapten verliezen de vrijstelling die zij tot nu toe genoten, aangezien grote woningen die zijn aangepast aan een handicap erg zeldzaam zijn geworden binnen het openbare woningbestand. Deze suggestie werd niet betwist door de A.N.L.H. (Association Nationale pour le Logement des personnes handicapées). Er wordt echter wel voorzien in specifieke begeleidingsmodaliteiten in geval van doorstroming voor de 65-plussers en gehandicapten; daarnaast zal er met name voorzien worden in een verhuishulp.

In hetzelfde kader, werd het stelsel inzake de bewoning van een bovenmatige woning dat van toepassing is op huurovereenkomsten van bepaalde duur (ingevoerd in artikel 142 van de Code bij ordonnantie van 23 juli 2012) uitgebreid tot de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur (artikel 140, 7°) » (*ibid.*, pp. 16-17).

B.53. De schaarste in de sector van de sociale huisvesting in Brussel en de bijzondere kwetsbaarheid waarin de kandidaat-huurders van die woningen zich bevinden, kan verantwoorden dat aan de OVM's specifieke regels inzake doorstroming worden voorbehouden om de ruimten die voor dat soort woningen zijn bestemd, te optimaliseren. Het is des te meer verantwoord om voor de sociale woningen te voorzien in bijzondere doorstromingsregels omdat de bouw ervan en het beheer van de terbeschikkingstelling ervan beantwoorden aan een specifiek wettelijk kader waaraan alleen de OVM's zijn onderworpen.

B.54. Het vierde middel in de zaak nr. 5811 is niet gegrond.

Ten aanzien van de middelen in de zaak nr. 5819

B.55. De verzoekende partij in de zaak nr. 5819, het OCMW van Brussel, leidt een eerste middel af uit de schending, door de artikelen 24, 28bis, 29 en 32 van de nieuwe Huisvestingscode, van de artikelen 10, 11, 16, 17, 35 en 39 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, van artikel 6, § 1, IV en VIII, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, en van artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen.

Naar haar mening doen de bestreden bepalingen afbreuk aan de bevoegdheid van de organen van het OCMW, aan het beginsel van de gemeentelijke autonomie alsook aan haar eigendomsrecht, waardoor zij een discriminerend verschil in behandeling in het leven roepen, allereerst ten opzichte van elke andere eigenaar van woningen in het algemeen, vervolgens, ten opzichte van de OVM's en de sociale verhuurkantoren (hierna : SVK's) en, ten slotte, ten opzichte van de gemeenten.

B.56. Zoals de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aangeeft, wordt het Hof in het middel zoals het geformuleerd is, verzocht zich uit te spreken over het verschil in behandeling dat bestaat tussen enerzijds, de OCMW's, en, anderzijds, de eigenaars van woningen in het algemeen, de OVM's, de SVK's en de gemeenten.

De bestreden bepalingen zouden eveneens op onevenredige wijze afbreuk doen aan het eigendomsrecht van de verzoekende partij.

B.57.1. Wat de vergelijking betreft die tussen de OCMW's en de eigenaars van woningen in het algemeen wordt gemaakt, vormen die laatste, zoals de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in haar memorie doet opmerken, van nature geen overheden die de sociale opdracht hebben aan eenieder het grondrecht te verzekeren dat het in artikel 23 van de Grondwet verankerde recht op een behoorlijke huisvesting is.

In de memorie van toelichting bij de ontworpen ordonnantie wordt in dat verband aangegeven :

« [dat] een eigenaar van een openbare woning die wordt gefinancierd met gemeenschapsgeld [...] zich [dient] te houden aan een aantal bijkomende verplichtingen in vergelijking met een eigenaar van een private woning. Indien het openbare woningbestand (*in casu* het gemeentelijke woningbestand) weigert om een kandidaat te huisvesten die zich in een té zwakke sociale positie bevindt, zal deze laatste moeten terugvallen op het private woningbestand waar hij het risico loopt om meer te betalen voor een woning van een minder goede kwaliteit. Met andere woorden, moeten de openbare woningen dus voor iedereen toegankelijk zijn » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/1, p. 39).

B.57.2. De opdracht van openbare dienstverlening die de OCMW's, in tegenstelling tot de privé-eigenaars, in het huisvestingsbeleid hebben, kan verantwoorden dat de eerstgenoemden verschillend worden behandeld zonder discriminerend te zijn.

B.58.1. Wat de vergelijking tussen de OCMW's en de OVM's betreft, zijn die laatste, die krachtens artikel 2, § 1, 4^o, van de Code tot de openbare vastgoedbeheerders behoren, zoals het Hof in B.8 heeft doen opmerken, bij het bestreden artikel 24 uitgesloten van de toepassing van hoofdstuk IV van titel III van de nieuwe Code, waarin de regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedbeheerders te huur worden gesteld, worden uiteengezet. De OVM's zijn daarentegen onderworpen aan een bijzondere regeling beschreven in de artikelen 54 tot 89 alsook in titel VI van de Code.

B.58.2. Om redenen die identiek zijn aan die welke in B.10 tot B.12 zijn uiteengezet, is het verschil in behandeling dat bestaat tussen de OCMW's en de OVM's, niet discriminerend.

B.59.1. Wat de SVK's betreft, werd hun aard van privaatrechtelijk orgaan door de ordonnantiegever in herinnering gebracht om de bijzondere maatregelen te verantwoorden die hij op hen wilde toepassen, waarbij hij het echter onontbeerlijk achtte te hunnen opzichte een zekere vrijheid te behouden teneinde « het instrument [...] niet om zeep [te] helpen door te veel richtlijnen op te leggen » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, pp. 17 en 34).

Artikel 124 van de nieuwe Code bepaalt immers dat, om door de Regering erkend te worden, zij het statuut van vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen moeten aannemen.

Dezelfde bepaling voorziet ook, in het 8^o ervan, als erkenningsvoorwaarde, in de verplichting voor de SVK's om zich in overeenstemming te brengen met hoofdstuk IV van titel III van de Code, met uitzondering van de artikelen 24, 25, 28bis en 33.

In artikel 120 van de Code wordt gepreciseerd dat hun doelstelling erin bestaat de toegang tot een huurwoning mogelijk te maken voor personen die daarbij moeilijkheden ondervinden. Daartoe behouden de SVK's een maximaal aantal woningen uit de privé- en overheidssector op de huurmarkt, bieden ze opnieuw aan of verwezenlijken ze. In paragraaf 2 van dezelfde bepaling wordt gepreciseerd :

« Bij het vervullen van deze taak, treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of, met het akkoord van de verhuurder, de houders van een renovatiehuurovereenkomst of de handelshuurders, enerzijds, en de huurgezinnen anderzijds. Daartoe sluit het met de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of de [handelshuurders] beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor gebouwen of gedeelten ervan. De Regering wordt ertoe gemachtigd de wijze van uitvoering te bepalen.

Het mag ook giften of legaten ontvangen, alsmede erfpacht- of opstalovereenkomsten sluiten die in verhouding staan tot zijn doelstellingen.

Het sociaal verhuurkantoor kan tevens onroerende goederen aankopen die bestemd zijn voor woningen.

De Regering stelt de volgende standaardakten vast :

- 1^o de standaardhuurovereenkomst, die de houder van een zakelijk hoofdrecht bindt aan het sociaal verhuurkantoor;
- 2^o het standaardbeheersmandaat voor de woning of het gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van een zakelijk hoofdrecht en het sociaal verhuurkantoor;
- 3^o de standaardonderverhuurovereenkomsten, die het sociale verhuurkantoor binden aan de huurder;
- 4^o de standaardhuurovereenkomsten, die het sociaal verhuurkantoor binden aan de huurder;
- 5^o de bewoningsovereenkomst, die de bewoner van de transitwoning bindt aan het sociaal verhuurkantoor ».

B.59.2. Het privaatrechtelijke statuut van de SVK's en de hoedanigheid van bemiddelaar die artikel 120 van de Code aan hen verleent om de tehuurstelling te beheren van woningen ten aanzien waarvan zij geen houder zijn van enig zakelijk hoofdrecht, een recht van openbaar beheer of een handelshuur, kunnen redelijkerwijs verantwoorden dat zij worden onderworpen aan een bijzondere regeling, onderscheiden van de regels die van toepassing zijn op de openbare vastgoedbeheerders.

B.60. Derhalve is het verschil in behandeling tussen de OCMW's en de SVK's dat het gevolg is van de bestreden bepalingen, niet discriminerend.

B.61. Het door de verzoekende partij aangeklaagde verschil in behandeling tussen de OCMW's en de gemeenten betreft alleen artikel 28bis van de nieuwe Huisvestingscode in zoverre die laatste over het recht beschikken om zelf de samenstelling vast te stellen van de onafhankelijke commissie die ermee belast is een advies te geven over de toewijzing van de woningen, terwijl dat recht niet aan de OCMW's is toegekend. Volgens de verzoekende partij zou de noodzaak om de procedure voor de toewijzing van woningen meer te objectiveren de invoering van een regeling die het eigendomsrecht dermate aantast, niet kunnen verantwoorden.

B.62.1. Artikel 75 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bepaalt dat hun goederen worden beheerd en bestuurd op de wijze door de wet vastgesteld voor de gemeentegoederen, onder voorbehoud van de wetsbepalingen die het genoemde artikel 75 volgen. Onder die bepalingen stelt artikel 81 van de organieke OCMW-wet dat « onverminderd de toepassing van de bijzondere wetten en besluiten, [...] de goederen toebehorende aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn [worden] verhuurd bij openbare aanbesteding of uit de hand ».

B.62.2. Zoals in B.33.1. is vermeld, blijkt uit de parlementaire voorbereiding van de bestreden ordonnantie dat de ordonnantiegever, met het voormelde artikel 28bis, de procedure van toewijzing van woningen die toebehoren aan gemeenten en OCMW's meer heeft willen objectiveren door bepaalde actoren, inzonderheid van de verenigingen, bij de besluitvorming inzake toewijzing van woningen te betrekken, door het bezorgen van een advies dat is uitgebracht door een onafhankelijk orgaan en dat de beslissingsbevoegde overheid bindt.

B.62.3. Zoals in B.35.1 is vermeld, wordt niet op onevenredige wijze afbreuk gedaan aan de autonomie van de gemeenten aangezien die bevoegd blijven om de samenstelling en de werkwijze vast te stellen van de in artikel 28bis bedoelde commissies. Om identieke redenen als diegene die in B.35 en B.36 zijn vermeld, is evenmin op onevenredige wijze afbreuk gedaan aan hun eigendomsrecht.

Hoewel er een organieke band bestaat tussen de OCMW's en de gemeenten, zijn alleen die laatste bevoegd om de samenstelling en de werkwijze vast te stellen van de onafhankelijke commissies die ermee belast zijn een advies te verstrekken over de toewijzing van woningen, met inbegrip van die ten aanzien waarvan de OCMW's houder zijn van een zakelijk recht. De ordonnantie legt te hunnen aanzien geen enkele minimale vertegenwoordiging in de genoemde commissies op, net zo min als zij de bijeenkomst van het in artikel 26 van de organieke OCMW-wet van 8 juli 1976 bedoelde overlegcomité verplicht maakt, zoals dat het geval is in de in artikel 26bis van de genoemde wet beoogde aangelegenheden.

B.62.4. Hoewel de objectivering van de toewijzing van woningen ten aanzien waarvan de OCMW's houder zijn van een zakelijk recht, een wettig doel is, voorziet de bestreden ordonnantie in geen enkele waarborg voor de OCMW's in de onafhankelijke commissies die ermee belast zijn een advies te geven over de toewijzing van woningen die hun toebehoren, terwijl dat advies de beslissingsbevoegde overheid bindt. De omstandigheid dat het vast bureau krachtens artikel 32 van de nieuwe Huisvestingscode is aangewezen als orgaan dat belast is met de beroepen tegen de genomen beslissingen, verandert niets aan die vaststelling. De maatregel is bijgevolg discriminerend voor de OCMW's, ten opzichte van de gemeenten.

B.63.1. In het eerste middel beoogt het verzoekende OCMW in de zaak nr. 5819 voorts dat artikel 29 van de nieuwe Huisvestingscode overdreven afbreuk doet aan zijn bevoegdheid om zijn onroerende goederen te besturen en te beheren in overeenstemming met zijn opdrachten en aan zijn recht op eigendom en beheer in zoverre het de ligging van de verblijfplaats van de kandidaten voor de toewijzing van een woning en het bedrag van hun inkomen als toewijzingscriteria verbiedt.

B.63.2. Om redenen die identiek zijn aan die welke in B.15 tot B.18.3 zijn uiteengezet, is het middel niet gegrond in zoverre het artikel 29 van de nieuwe Code beoogt.

B.64. Het eerste middel in de zaak nr. 5819 is gegrond in zoverre het, in de mate aangegeven in B.62.4, artikel 28bis van de nieuwe Huisvestingscode beoogt.

B.65. In het tweede middel vordert de verzoekende partij in de zaak nr. 5819 de vernietiging van artikel 31 van de nieuwe Huisvestingscode, zoals vastgelegd bij artikel 2 van de bestreden ordonnantie. De voormelde bepaling zou de artikelen 10, 11, 16, 17, 35 en 39 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, artikel 6, § 1, IV en VIII, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, en artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen schenden in zoverre zij, in de laatste zin, verbiedt dat het aandeel van de woningen toegewezen aan aanvragers die zich in uiterste nood bevinden hoger ligt dan 40 pct. van het totale aantal woningen die tijdens het voorgaande jaar werden toegewezen. Volgens de verzoekende partij zou de ordonnantiegever niet bevoegd zijn om dat te doen en zou hij op dat gebied overdreven afbreuk doen aan de opdrachten van het OCMW.

B.66. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de grief gericht tegen het bestreden artikel 31 alleen betrekking heeft op de zogenaamd overdreven aantasting van de opdrachten van het OCMW, en niet op de bevoegdheid van de ordonnantiegever om de norm aan te nemen. Het Hof beperkt zijn onderzoek dan ook tot het eerste punt.

B.67.1. Het bestreden artikel 31 vindt zijn oorsprong in artikel 23novies van de Huisvestingscode, zoals het is ingevoegd bij artikel 2 van de voormelde ordonnantie van 19 december 2008. Dat artikel 23novies bepaalde :

« De openbare vastgoedoperator mag niet van het Toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in een uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel worden gemotiveerd en vermeld op de kant van het Register ».

De aanneming van die bepaling werd als volgt verantwoord :

« Dit artikel biedt de openbare vastgoedoperator de mogelijkheid om te reageren op de situaties van uiterste nood, zoals de vernieling van woningen door natuurlijke oorzaken, een brand, een overstroming of nog de gevallen van geweld. Er wordt gepreciseerd dat het gaat over uiterste nood, want in de context van de sociale crisis van de huisvesting in het Brussels Gewest bevinden de meeste aanvragers van een woning tegen een schappelijke prijs zich in een noodtoestand. De toewijzingsbeslissing gebaseerd op een toestand van uiterste nood moet omstandig en verificerbaar worden gemotiveerd » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2007-2008, A-493/1, p. 6).

B.67.2. Uit de memorie van toelichting bij de ontworpen ordonnantie blijkt dat de beperking die is ingevoerd bij de bestreden bepaling, geïnspireerd is op de regelgeving die van toepassing is op de sociale woningen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-455/1, p. 40).

Artikel 11 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen bepaalt immers :

« De raad van bestuur van elke maatschappij kan voor individuele gevallen en onder buitengewone en dringende omstandigheden afwijken van de bepalingen van artikel 9, op basis van een gemotiveerde beslissing.

Deze beslissing wordt genomen op basis van een volledig dossier en na akkoord van de sociaal afgevaardigde.

In geval van ongunstig advies van de sociaal afgevaardigde kan de openbare vastgoedmaatschappij (binnen 30 dagen na de weigering van de sociaal afgevaardigde) haar aanvraag om afwijking aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voorleggen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over dertig werkdagen om de beslissing goed of af te keuren. Indien na het verstrijken van deze termijn geen enkele beslissing aan de openbare vastgoedmaatschappij wordt medegedeeld, wordt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij geacht haar goedkeuring te hebben gegeven.

In geen geval mag het aandeel van de woningen die op basis van deze paragraaf werd toegewezen hoger zijn dan (40 %) van het totaal aantal toewijzingen, verricht door de maatschappij tijdens het voorafgaande jaar ».

B.67.3. Een amendement nr. 159 wou de woorden « Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen » doen vervallen.

Dat amendement was als volgt verantwoord :

« De gevolgen van het ontworpen artikel zijn absurd. Ingeval de grens van 40 % bereikt wordt, zou het aldus streng verboden zijn voor de openbare vastgoedoperator gevolg te geven aan gelijk welke nieuwe uiterst dringende en met redenen omklede aanvraag. Het ontwerp biedt spijtig genoeg geen enkele oplossing in dat geval, zoals een verplichting voor de BGHM om tegemoet te komen aan de aanvragen die niet kunnen worden behandeld wegens die beperking.

Het criterium, te weten het aantal toewijzingen tijdens het vorige jaar, lijkt overigens weinig relevant, aangezien dat sterk variabel kan zijn van het ene jaar tot het andere én weinig duidelijk, aangezien noch aan de hand van het artikel noch aan de hand van de opmerkingen erbij duidelijk wordt gemaakt of het gaat over de toewijzingen op grond van artikel 30 of op grond van dit artikel » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, p. 388).

Dat amendement werd ingetrokken in de Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing. In dat verband vermeldt het verslag het volgende :

« De heer M.D. vindt daarentegen dat 40 % afwijkingen een hoog cijfer is gelet op de crisis, temeer daar alle situaties dramatisch zijn. Dit percentage lijkt voor de spreker overdreven.

De heer V.L. wijst erop dat de uiterste nood niet om het even wat is. De grens van 40 % lijkt redelijk.

De heer V.D.W. meent dat 40 % niet veel meer wil zeggen wanneer een grondregie slechts tien woningen per jaar toewijst.

De staatssecretaris wijst erop dat dit artikel niet gewijzigd is in vergelijking met de vorige versie. Dit artikel wil zeker niet zeggen dat 40 % van het woningbestand voorbehouden wordt voor uiterste noodgevallen. Het gaat wel degelijk om een maximum, dat niet overschreden mag worden. Bovendien is dit percentage gekoppeld aan de voorwaarde dat de afwijking enkel mogelijk is in het geval van uiterste nood, die als dusdanig met redenen omkleed wordt. *De facto* wordt dit percentage van 40 % nooit gehaald. Bij het herlezen van de teksten, is het niet noodzakelijk gebleken om dit percentage te wijzigen.

De heer M.C. meent dat deze redenering geldt voor de OVM's en voor de grote gemeentelijke regieën, maar niet voor de kleine gemeentelijke regieën. Voor deze kleine bedrijven holt dit percentage van 40 % het begrip afwijking uit.

De staatssecretaris meent dat in deze gevallen de formules omgekeerd moet worden. Wanneer een burgemeester geconfronteerd wordt met een geval van uiterste nood, zal hij zich bijvoorbeeld richten tot een OVM of een andere gemeente die een grotere manoeuvreerruimte heeft.

De heer V.D.W. kondigt aan dat hij in de plenaire vergadering een amendement zal indienen om dit afwijkingpercentage te neutraliseren wanneer een gemeentelijke regie bijvoorbeeld minder dan vijf woningen per jaar toewijst. In afwachting daarvan trekt de spreker zijn amendement nr. 159 in » (*ibid.*, p. 169).

Een parlamentslid heeft eveneens erop gewezen dat « de gemeente Sint-Gillis in een percentage gevallen afwijkt voor familiale noodsituaties, om gezondheidsredenen enz. De oppositie zou zelfs kunnen denken dat de afwijkingen onterecht zijn. Daarom zal er een onafhankelijke commissie opgericht worden die een eensluidend advies uitbrengt » (*ibid.*, p. 162).

B.68. Uit de voormelde parlementaire voorbereiding blijkt dat de ordonnantiegever de objectivering en de transparantie in de procedure voor toewijzing van woningen heeft willen versterken.

B.69. Zoals het bestreden artikel 31 bepaalt, moet, wanneer de openbare vastgoedbeheerder om redenen van uiterste nood afwijkt van de criteria die zijn bepaald in het toewijzingsreglement, die afwijking formeel met redenen worden omkleed en op de kant van het register worden vermeld. Tot die afwijking kan bovendien pas worden besloten na eensluidend advies van de onafhankelijke commissie bedoeld in artikel 28*bis* van de nieuwe Huisvestingscode. Bij artikel 32 van de Code is eveneens voorzien in een beroep ten voordele van iedere kandidaat die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning genomen door een gemeente of een OCMW benadeeld zou voelen.

B.70. De doelstellingen die door de ordonnantiegever worden nagestreefd, kunnen met de hiervoor beschreven maatregelen voldoende worden bereikt. Zoals de verzoekende partij in de zaak nr. 5819 doet opmerken, zou de vaststelling van een maximumpercentage woningen die kunnen worden toegewezen in afwijking van de regels van het toewijzingsreglement, tot gevolg kunnen hebben een openbare vastgoedbeheerder te beletten een woning toe te wijzen terwijl de uiterste nood van de aanvrager bewezen is en de afwijking daadwerkelijk door uitzonderlijke omstandigheden kan worden verantwoord. De bestreden maatregel is derhalve onevenredig ten opzichte van de nagestreefde doelstelling.

B.71. Het tweede middel in de zaak nr. 5819 is gegrond. Bijgevolg dienen de woorden « Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen » in artikel 31 van de nieuwe Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de voormelde ordonnantie, te worden vernietigd.

B.72. In het derde middel voert de verzoekende partij in de zaak nr. 5819 de schending aan, door de artikelen 24 en 33 van de nieuwe Huisvestingscode zoals zij voortvloeiën uit artikel 2 van de bestreden ordonnantie, van de artikelen 10, 11 en 16 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.

De bestreden bepalingen zouden aldus afbreuk doen aan het eigendoms- en beheersrecht van het verzoekende OCMW door het OCMW te verbieden het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningbestand zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar te verminderen, terwijl dat verbod noch de Gewestelijke Grondregie, noch de OVM's betreft.

B.73. Om redenen die identiek zijn aan die welke in B.42 tot B.45 zijn uiteengezet, is de inmenging in het eigendomsrecht van de openbare vastgoedbeheerders die de OCMW's zijn, redelijk verantwoord.

B.74. Het verschil in behandeling tussen de openbare vastgoedbeheerders en de OVM's dat het gevolg is van het bestreden artikel 24, is om de in B.10 tot B.12 uiteengezette redenen redelijk verantwoord.

B.75. De verzoekende partij in de zaak nr. 5819 voert nog het bestaan van een discriminatie aan in zoverre het bestreden artikel 33 de Gewestelijke Grondregie van zijn toepassingsgebied uitsluit.

B.76.1. Die uitsluiting van de Gewestelijke Grondregie uit het toepassingsgebied van de bestreden maatregel vindt haar oorsprong in artikel 23*undecies* van de Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 2 van de voormelde ordonnantie van 19 december 2008.

B.76.2. Op de vraag van een parlamentslid over die uitsluiting, hebben de indieners van het voorstel van ordonnantie dat tot de aanneming van de voormelde ordonnantie van 19 december 2008 heeft geleid, het volgende geantwoord :

« Mevrouw I.E. verwijst naar de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, waaronder artikel 103, § 2, dat de procedures waarbij de gewestelijke Grondregie betrokken is, duidelijk bepaalt.

De staatssecretaris legt uit dat de gewestelijke Regie terreinen heeft. Het is niet de bedoeling dat zij woningen beheert. Indien de Regie een akkoord sluit met een gemeente of een ander overheidsorgaan, moet die andere operator natuurlijk bouwen en beheren » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2008-2009, A-493/2, p. 21).

De vraag werd opnieuw gesteld tijdens de parlementaire besprekingen met betrekking tot het ontwerp van ordonnantie dat tot de bestreden ordonnantie heeft geleid. De staatssecretaris heeft in dat verband verklaard :

« De staatssecretaris wijst naar het verslag bij de ordonnantie [D./E.] (Doc. nr. A-493/2 - 2008/2009, blz. 23) : de indiener van deze ordonnantie heeft uitgelegd dat de ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting en de boekhouding in artikel 103, § 2, bepalingen bevatte voor de procedures van de gewestelijke grondregie. Deze regie beschikt over terreinen. Huurwoningen behoren niet tot haar taak. Indien zij dat [doet], richt zij zich tot de BGHM of één van de maatschappijen die daartoe gemachtigd is. Men kan dus zeggen dat de gewestelijke grondregie een operator is die terreinen beheert, maar geen woningen. Daarom wordt zij niet aan dezelfde voorwaarden onderworpen » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2012-2013, A-355/2, pp. 170-171).

B.77. Rekening houdend met de bijzondere aard van de aldus beschreven opdracht die is toevertrouwd aan de Gewestelijke Grondregie, is het verschil in behandeling niet zonder redelijke verantwoording.

B.78. Het derde middel in de zaak nr. 5819 is niet gegrond.

Om die redenen,
het Hof

- vernietigt, in de mate aangegeven in B.62.4, artikel 28*bis* van de nieuwe Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de ordonnantie van 11 juli 2013 « tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode »;

- vernietigt de woorden « Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen » in artikel 31 van de nieuwe Huisvestingscode, zoals vervangen bij artikel 2 van de voormelde ordonnantie van 11 juli 2013;

- verwerpt de beroepen voor het overige.

Aldus gewezen in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 12 februari 2015.

De griffier,
F. Meersschant

De voorzitter,
J. Spreutels

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

[2015/200943]

Auszug aus dem Entscheid Nr. 16/2015 vom 12. Februar 2015

Geschäftsverzeichnisnummern. 5811 und 5819

In Sachen: Klagen auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 11. Juli 2013 zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2013 zur Einführung des Brüsseler Wohnungsbuches, erhoben von der Gemeinde Woluwe-Saint-Lambert und vom Öffentlichen Sozialhilfzentrum Brüssel.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten J. Spreutels und A. Alen, und den Richtern E. De Groot, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, F. Daoût und T. Giet, unter Assistenz des Kanzlers F. Meersschant, unter dem Vorsitz des Präsidenten J. Spreutels,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. Gegenstand der Klagen und Verfahren

a. Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 16. Januar 2014 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 20. Januar 2014 in der Kanzlei eingegangen ist, erhob die Gemeinde Woluwe-Saint-Lambert, unterstützt und vertreten durch RA M. Uyttendaele, in Brüssel zugelassen, Klage auf Nichtigerklärung der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 11. Juli 2013 zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2013 zur Einführung des Brüsseler Wohnungsbuches (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 26. Juli 2013).

b. Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 24. Januar 2014 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 27. Januar 2014 in der Kanzlei eingegangen ist, erhob das Öffentliche Sozialhilfzentrum Brüssel, unterstützt und vertreten durch RA J.-P. Lagasse, in Brüssel zugelassen, Klage auf Nichtigerklärung der Artikel 24 bis 33 der vorerwähnten Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 11. Juli 2013.

Diese unter den Nummern 5811 und 5819 ins Geschäftsverzeichnis des Gerichtshofes eingetragenen Rechtssachen wurden verbunden.

(...)

II. Rechtliche Würdigung

(...)

In Bezug auf die angefochtene Ordonnanz

B.1. Die klagenden Parteien beantragen die völlige oder teilweise Nichtigerklärung der Ordonnanz vom 11. Juli 2013 « zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2003 zur Einführung des Brüsseler Wohnungsbuches ».

Die Klagegründe betreffen insbesondere die Artikel 24 bis 33 sowie in der Rechtssache Nr. 5811 gegebenenfalls Artikel 74 des neuen Wohnungsbuches, ersetzt durch Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz. Diese Bestimmungen bilden Kapitel IV von Titel III des neuen Gesetzbuches und enthalten die Regeln für durch öffentliche Immobilienvermittler vermietete Wohnungen.

B.2.1. Zehn Jahre nach dem Inkrafttreten des Brüsseler Wohnungsbuches und nach zahlreichen Änderungen seit dessen Annahme wollte der Ordonnanzgeber ein dreifaches Ziel anstreben: zunächst auf formeller Ebene einen Text, dessen Gesamtkohärenz durch die aufeinander folgenden Revisionen beeinträchtigt worden war, wieder verständlich machen, sodann das Gesetzbuch entsprechend den in der Praxis festgestellten Schwierigkeiten bei der Anwendung anpassen, und schließlich die Gelegenheit bieten, eine Reihe von innovativen Instrumenten und Konzepten, die die Region seit einer gewissen Zeit entwickelt und weiter zu fördern wünscht, operationell werden lassen, indem Grundprinzipien dargelegt werden, die als Grundlage der Wohnungspolitik der Region Brüssel-Hauptstadt dienen (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 2; *Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, S. 3).

B.2.2. Insbesondere bezüglich der Ziele, die bei der Annahme der angefochtenen Bestimmungen verfolgt wurden, heißt es in den Vorarbeiten:

« Obwohl sie mehr oder weniger jüngeren Datums ist, konnte die Ordonnanz vom 19. Dezember 2008 (die in das Gesetzbuch integriert wurde) über die Zuteilung der Wohnungen, die zum Vermögen der Gemeinden und ÖSHZen gehören, ebenfalls nicht einer Bewertung ihrer Effizienz und ihrer ordnungsgemäßen Anwendung entgehen.

Die erste vorgeschlagene Änderung besteht darin, die Vorschriften auf alle öffentlichen Immobilienvermittler sowie auf die sozialen Immobilienagenturen auszudehnen.

Außerdem soll die Verweigerung der Eintragung aus Gründen im Zusammenhang mit dem Standort des Bewerbers oder dem zu hohen relativen Anteil der Miete an den Einkünften verboten werden. Die Wohnungen einer Gemeinde dürften nämlich nicht den Bewohnern der betreffenden Gemeinde vorbehalten werden. Im Übrigen müssen sie Haushalten mit bescheidenen Einkünften zugänglich bleiben.

Ein Verbot dieser Art gilt auch für die *Zuteilung* der Wohnungen.

Sodann wird beschlossen, das Verfahren für die Zuteilung der Wohnungen von Gemeinden und ÖSHZen objektiver zu gestalten, indem die Einrichtung einer externen Instanz vorgeschrieben wird, auf deren gleich lautende Stellungnahme hin eine Wohnung künftig zugeteilt wird.

Im gleichen Sinne müssen die Zuteilungskriterien, die die chronologische Reihenfolge der Eintragung beeinflussen können, künftig den Bestimmungen des Gesetzbuches in Bezug auf die Behandlungsgleichheit und Nichtdiskriminierung entsprechen.

Mit dem gleichen Ziel, die Wohnungsmobilität und den Sozialmix nicht zu beeinträchtigen, muss die Beantragung einer Wohnung, um angenommen zu werden, nicht mehr notwendigerweise mit der Lage des leerstehenden Gutes innerhalb der Gemeinde übereinstimmen.

Bezüglich des Kriteriums der Anpassung der Wohnung, das hingegen weiterhin für die Vergabe der Güter ausschlaggebend ist, wird hier auf die im Sozialwohnungswesen geltenden Regeln verwiesen. Bei dieser Gelegenheit werden unter anderem die Modalitäten für eine gleichmäßig aufgeteilte Unterbringung (mit abwechselnder Elternaufsicht) berücksichtigt.

Schließlich wurde beschlossen, die Beschwerden zu vereinfachen. Zunächst wurde das Bürgermeister- und Schöffenkollegium als Beschwerdeinstanz für die Wohnungen der Gemeinde ausdrücklich eingesetzt anstelle des Gemeinderates, wie es heute in der Praxis der Fall ist. Das Kollegium tritt nämlich öfter zusammen als der Rat. Das Gleiche gilt für die Wohnungen des ÖSHZ (Beschwerde beim Ständigen Präsidium). Schließlich wird (für die anderen Wohnungen) eine Beschwerde bei dem beauftragten Beamten vorgesehen » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, SS. 13-14).

In Bezug auf die Klagegründe in der Rechtssache Nr. 5811

B.3. In ihrem ersten Klagegrund beantragt die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 die Nichtigkeitsklärung der Artikel 24, 26, 27 § 1, 28, 29, 30 § 2 und 31 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches, ersetzt durch Artikel 2 der Ordonnanz vom 11. Juli 2013 zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2003 zur Einführung des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches, weil sie gegen die Artikel 41 Absatz 1 und 162 Absatz 2 Nr. 2 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit deren Artikeln 10 und 11 und mit den Artikeln 3 und 4 der Europäischen Charta der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. Oktober 1985, sowie gegen Artikel 16 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 79 § 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, verstoßen würden.

B.4. Artikel 24 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches bestimmt:

« Die Bestimmungen dieses Kapitels finden Anwendung auf die öffentlichen Immobilienvermittler und ihre Wohnungen (mit Ausnahme der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes), auch wenn die Verwaltung und Vermietung einem Dritten anvertraut werden (der keine soziale Immobilienagentur ist) ».

Artikel 26 desselben Gesetzbuches bestimmt:

« Jeder öffentliche Immobilienvermittler, der als Inhaber eines dinglichen Hauptrechtes Wohnungen zur Miete anbietet, muss eine Zuteilungsordnung annehmen, nachstehend 'die Zuteilungsordnung' genannt, in der die Kriterien und das Verfahren ihrer Zuteilung sowie die Modalitäten der Beschwerden im Sinne von Artikel 32 § 2 festgelegt sind, einschließlich der Abänderungsbefugnis der Beschwerdeinstanz.

Diese Ordnung muss die in den Artikeln 27 bis 32 angeführten Verpflichtungen enthalten. Sie gilt für alle Arten von Wohnungen, mit Ausnahme der Transitwohnungen.

Die Ordnung muss öffentlich leicht einsehbar sein und unverzüglich der Regierung übermittleit werden, ebenso wie ihre späteren Änderungen ».

Artikel 27 desselben Gesetzbuches bestimmt:

« § 1. Jeder öffentliche Immobilienvermittler, der Wohnungen zur Miete anbietet, muss ein Register - nachstehend 'das Register' genannt - führen, in dem in chronologischer Reihenfolge des Einreichens der Anträge die anonym gestaltete Liste der Antragsteller für die Zuteilung einer dieser Wohnungen angeführt ist.

Der Vermittler vermerkt im Register, neben dem Antragsteller, dem eine Wohnung zugeteilt wurde, die Adresse dieser Wohnung sowie das Datum des Zuteilungsbeschlusses.

Ein Antrag auf Eintragung ins Register kann nicht verweigert werden aus Gründen im Zusammenhang mit der Lage des Wohnortes des Bewerbers oder dem Mindestbetrag seiner Einkünfte.

§ 2. Das Register ist wenigstens einsehbar für die Antragsteller, die Gemeinderatsmitglieder, die Sozialhilferatsmitglieder sowie die Mitglieder des Parlaments und der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt ».

Artikel 28 bestimmt:

« Unbeschadet des Artikels 31 bezüglich der Abweichungen muss der Begünstigte einer der im Register eingetragenen Antragsteller sein ».

Artikel 29 bestimmt:

« Der Beschluss über die Zuteilung der Wohnungen entspricht der chronologischen Reihenfolge der Anträge im Register, die der Anzahl Zimmer der zur Miete angebotenen Wohnung entspricht, gemäß den Vorschriften über die Hilfe im Sinne von Artikel 165 dieses Gesetzbuches.

Andere Kriterien, die in der Zuteilungsordnung festgelegt sind, können jedoch berücksichtigt werden, um die chronologische Reihenfolge zu bestimmen, sofern sie den Bestimmungen von Titel X dieses Gesetzbuches entsprechen.

Diese Kriterien müssen objektiv und messbar sein und dürfen sich nicht auf die Lage des Wohnortes des Bewerbers oder den Mindestbetrag seiner Einkünfte beziehen. Ihr Gewicht im Zuteilungsmechanismus muss in der Zuteilungsordnung beschrieben sein. Die chronologische Reihenfolge ist ausschlaggebend unter den Haushalten, deren Antrag die gleiche Anzahl Punkte erhalten hat.

In der Ordnung muss ebenfalls vermerkt sein, ob man für die betreffende Wohnung eine Mietbeihilfe erhalten kann.

Bei der Zuteilung der Wohnung berücksichtigt der Vermittler zur Anwendung von Absatz 1 die Kinder, bezüglich deren die Modalitäten der Unterkunft bei dem einen oder anderen Mitglied des Haushalts gelten, so wie sie in einer gerichtlichen Entscheidung festgelegt wurden.

Die Regierung legt eine Musterordnung pro Vermittlerkategorie fest, in der die vorerwähnten Verpflichtungen enthalten sind ».

Artikel 30, dessen Paragraph 2 angefochten wird, bestimmt:

« § 1. Jedes Mal, wenn er eine seiner Wohnungen zur Miete zuteilen muss, kontaktiert der öffentliche Immobilienvermittler per Einschreibebrief oder durch gleich welches andere Mittel, das den Nachweis des Empfangs des Schreibens ermöglicht, die im Register eingetragenen Antragsteller, deren Antrag der verfügbaren Wohnung entspricht und die aufgrund von Artikel 29 am besten eingestuft sind.

In diesem Schreiben informiert er sie über die Verfügbarkeit der Wohnung und präzisiert zumindest die dafür verlangte Miete, den Betrag der etwaigen festen Mietnebenkosten, die Modalitäten für die Besichtigung des Gutes sowie die Regeln, einschließlich der Frist, die die Antragsteller einhalten müssen, um sich mit dem Mieten der Wohnung einverstanden zu erklären.

Die Modalitäten der Besichtigung und der Mitteilung des Einverständnisses müssen die gleichen sein für alle Antragsteller und so gestaltet sein, dass nicht gewisse Kategorien von normal sorgfältigen Antragstellern ohne zulässige Begründung disqualifiziert werden.

In diesem Schreiben werden außerdem die Regeln und Kriterien für die Zuteilung der Wohnung präzisiert sowie die Zuteilungsordnung vollständig wiedergegeben.

§ 2. Die Wohnung wird unter den Antragstellern, die positiv geantwortet haben, demjenigen zugeteilt, der alle Kriterien erfüllt und am besten eingestuft ist aufgrund von Artikel 29.

§ 3. Jeder Beschluss über die Zuteilung einer Wohnung, der im Rahmen dieses Kapitels gefasst wird, wird ausdrücklich begründet und entspricht den Vorschriften des Gesetzes vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge ».

Schließlich bestimmt Artikel 31:

« Die öffentlichen Immobilienvermittler dürfen nur von der Zuteilungsordnung abweichen zugunsten eines Antragstellers, der sich in einer äußersten Notlage befindet. Diese Abweichung muss ausdrücklich begründet und am Rand des Registers vermerkt werden. Auf keinen Fall darf der Anteil der Wohnungen, die auf der Grundlage dieses Artikels zugeteilt werden, mehr betragen als 40% der Gesamtzahl der Zuteilungen während des Vorjahres ».

B.5.1. Es wird bemängelt, dass durch die vorerwähnten Bestimmungen den öffentlichen Immobilienvermittlern, auf die sie Anwendung fänden, vorgeschrieben werde, einerseits ihre Wohnungen nur den in einem Register eingetragenen Antragstellern zur Miete anzubieten, wissend, dass die Eintragung in dieses Register nicht aus Gründen im Zusammenhang mit der Lage ihres Wohnortes oder dem Mindestbetrag ihrer Einkünfte verweigert werden dürfe, und andererseits, die Zuteilung ihrer Wohnungen an die vorerwähnten Antragsteller in der chronologischen Reihenfolge der Anträge des Registers vorzunehmen, gegebenenfalls angepasst nach Kriterien, die sich nicht auf die Lage des Wohnortes des Bewerbers oder den Mindestbetrag seiner Einkünfte beziehen dürften, und unter Einhaltung einer diesbezüglichen Musterzuteilungsordnung, die durch die Regierung festzulegen sei.

B.5.2. Die Einschränkung der kommunalen Selbstverwaltung der klagenden Partei sei ebenfalls diskriminierend, insofern sie nicht die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes betreffe. Nach Darlegung der klagenden Partei gebe es keine gültige Rechtfertigung, um den Behandlungsunterschied zwischen den beiden Kategorien von öffentlichen Immobilienvermittlern zu erklären.

B.6.1. Wie die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt bemerkt, betreffen die Beschwerden im ersten Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5811 nur die Artikel 24, 27 § 1 Absatz 3 und 29 Absätze 3 und 6, ersetzt durch Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz.

B.6.2. Der Gerichtshof begrenzt seine Prüfung auf diese Bestimmungen.

B.7.1. Im ersten Teil des ersten Klagegrunds führt die klagende Partei an, die angefochtenen Bestimmungen hätten zur Folge, dass es ihr, sei es bei der Eintragung eines Mietbewerbers oder bei der Zuteilung einer Wohnung, verboten würde, das Kriterium der Lage des Wohnortes des Bewerbers und, noch grundlegender, das Kriterium des Mindestbetrags seiner Einkünfte zu benutzen, um die Verweigerung einer Eintragung in das Register zu rechtfertigen, oder im Nachhinein die Zuteilung einer Wohnung zu verweigern oder eine bessere Priorität in der Warteliste zu gewähren. Die angefochtenen Bestimmungen beeinträchtigten somit auf diskriminierende Weise die kommunale Selbstverwaltung der klagenden Partei, die durch die Artikel 41 Absatz 1 und 162 Absatz 2 Nr. 2 der Verfassung garantiert werde.

B.7.2. Nach Darlegung der klagenden Partei sei diese Einschränkung der kommunalen Selbstverwaltung umso diskriminierender, als sie nicht die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes betreffe.

B.8. Insofern darin das Bestehen einer Diskriminierung gegenüber den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes angeprangert wird, ist der Klagegrund insbesondere gegen Artikel 24 des neuen Wohnungsgesetzbuches gerichtet, da dadurch die besagten Gesellschaften vom Anwendungsbereich der Bestimmungen ausgeschlossen werden, die für die durch öffentliche Immobilienvermittler zur Miete angebotenen Wohnungen gelten.

B.9. Der Gerichtshof prüft zunächst die Vereinbarkeit des vorerwähnten Artikels 24 mit dem Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung, da in diesem Artikel der Umfang des Anwendungsbereichs der angefochtenen Regeln festgelegt ist.

B.10.1. Gemäß Artikel 54 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches haben die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes hauptsächlich als Gesellschaftszweck, Sozialwohnungen zu bauen und zur Verfügung zu stellen, wobei diese in Artikel 2 § 1 Nr. 20 des Gesetzbuches definiert werden als « Wohnung, die durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region und die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes an Personen mit bescheidenem Einkommen vermietet wird und deren Modalitäten zur Berechnung der Miete durch die Regierung festgelegt werden ».

In Artikel 67 des neuen Gesetzbuches ist präzisiert, dass sie Aufgaben des öffentlichen Dienstes erfüllen, insbesondere:

« 1. Personen, die die Zugangsbedingungen zum sozialen Wohnungswesen erfüllen, eine Wohnung bieten, die als Hauptwohntort bestimmt ist unter den in diesem Gesetzbuch und durch die Regierung festgelegten Bedingungen;

2. unbewegliche Güter kaufen, umbauen, sanieren, renovieren oder unterhalten, um sie an Personen zu vermieten, die die Zugangsbedingungen zum sozialen Wohnungswesen erfüllen, insbesondere indem sie darauf achten, dass die gemeinsamen Flächen und der Bering der Sozialwohnungen so gegliedert und gestaltet werden, dass sie das Wohlbefinden der Mieter verbessern, unter anderem durch architektonische Innovationen kultureller Art;

3. die Berücksichtigung der sozialen Schwierigkeiten der Mieter begünstigen, insbesondere im Rahmen von Partnerschaften, und eine Mietverwaltung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Mieter gewährleisten;

4. die Aufgaben, die ihnen im Rahmen des Geschäftsführungsvertrags im Sinne von Abschnitt 5 von Kapitel I oder, falls ein solcher nicht besteht, der durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region ausgearbeiteten Ordnung anvertraut werden;

5. jährlich einen Bericht über ihre Arbeitsweise und ihre Tätigkeiten erstellen, der bei der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region hinterlegt wird;

6. mit dem vorherigen Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region alle Tätigkeiten ausführen, die im Zusammenhang mit den in diesem Gesetzbuch aufgezählten Aufgaben stehen;

7. ihr Recht der öffentlichen Geschäftsführung gemäß den Artikeln 15 bis 19 ausüben;

8. mit dem Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region Vereinbarungen zur prekären Bewohnung von Wohnungen schließen, deren Renovierung programmiert ist und deren Bewohner dann sozial begleitet werden durch eine nicht zur Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes gehörende Kraft;

9. mit dem Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region bescheidene und mittlere Wohnungen (im Sinne von Artikel 2 § 2 dieses Gesetzbuches) zur Miete anbieten im Rahmen von Projekten für den Bau und die Renovierung von Gruppen von Wohnungen (die zu einer Erhöhung der Anzahl Wohnungen führen).

Die Zahl dieser bescheidenen und mittleren Wohnungen darf nicht höher sein als eine doppelte Schwelle: 20 % der gebauten Wohnungen (oder, bei einer Renovierung, der Anzahl zusätzlicher Wohnungen im Vergleich zur vorherigen Situation) und 10 % der Gesamtzahl der Wohnungen, die durch die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes verwaltet werden.

Unter begründeten Umständen kann die Regierung die erstgenannte Schwelle anheben (bis 40%).

In dem somit erlaubten Verhältnis kann die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes Wohnungen, die anderswo als innerhalb der neuen Gruppe liegen, für mittlere oder bescheidene Wohnungen bestimmen.

Die Regierung kann zusätzliche Bedingungen festlegen im Zusammenhang mit der Größe des Immobilienbestandes der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes oder dem Prozentsatz der Sozialwohnungen, die bereits innerhalb der Gemeinde bestehen;

10. eine Bodenpolitik für die Gesellschaft entwickeln ».

B.10.2. In Artikel 54 des Gesetzbuches ist ferner präzisiert, dass die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region anerkannt werden auf der Grundlage der durch das Gesetzbuch vorgeschriebenen Bedingungen und der Anerkennungsbedingungen der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes, die durch die Regierung festgelegt werden; diese bestimmt ebenfalls die Modalitäten für den Verzicht auf diese Anerkennung oder deren Entzug.

B.10.3. Die Tätigkeiten und die Geschäftsführung der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes unterliegen der Kontrolle und der Verwaltungsaufsicht der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region, die aufgrund von Artikel 41 Nr. 4 des Gesetzbuches auf die Übereinstimmung mit den für sie geltenden Gesetzes- und Verordnungsnormen, auf die Konformität der von ihnen ausgeübten Tätigkeiten sowie auf die Gültigkeit der Zusammensetzung und der Arbeitsweise der Organe der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes achten muss. Die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region muss ebenfalls die Einhaltung der Verwaltungs-, Buchhaltungs-, Finanzvorschriften und die Regeln der sozialen Verwaltung durch die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes kontrollieren, die deren Arbeitsweise und Tätigkeiten regeln.

Gemäß Artikel 43 des Gesetzbuches wird zwischen der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region und der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt ein Geschäftsführungsvertrag geschlossen, in dem die Prioritäten und Orientierungen festgelegt sind, innerhalb deren die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region ihre Aufgaben ausführt. In Artikel 47 des Gesetzbuches ist ebenfalls vorgesehen, dass ein Geschäftsführungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes geschlossen werden kann mit dem Zweck, die Ziele und Modalitäten des durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region mit der Region geschlossenen Geschäftsführungsvertrags umzusetzen. Der somit geschlossene Geschäftsführungsvertrag regelt folgende Angelegenheiten:

- « 1. die Investitionsautonomie der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes;
2. die Festlegung der Mietpreise der Sozialwohnungen;
3. die Verhaltensregeln gegenüber den Benutzern der Leistungen des öffentlichen Dienstes;
4. die verschiedenen finanziellen Verpflichtungen der Parteien;
5. die horizontalen Mechanismen der finanziellen Solidarität, einschließlich der Verwendung des Solidaritätsbeitrags, der innerhalb der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes erhoben wird;
6. die Bedingungen der Verwaltung und des Betriebs der Tätigkeiten der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes, die über ihre Aufgabe des öffentlichen Dienstes hinausgehen;
7. die Ziele bezüglich der Finanz- und Vermögensverwaltung sowie der städtebaulichen, sozialen und architektonischen Aspekte aller Elemente, die sich auf den Auftrag der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes als öffentlicher Dienst auswirken;
8. die Evaluierungskriterien der Verpflichtungen der Parteien;
9. die Bedingungen für eine Vereinbarung zwischen einer Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes mit anderen juristischen Personen, die geschlossen wird, um ihre Leistungen des öffentlichen Dienstes gegenüber den Benutzern zu verbessern;
10. die Anreize zur Verwirklichung der im Geschäftsführungsvertrag festgelegten Ziele;
11. die Sanktionen, falls die Parteien ihre Verpflichtungen nicht oder schlecht erfüllen;
12. die Bedingungen zur Anpassung des Vertrags ».

Wenn kein Geschäftsführungsvertrag geschlossen wird, erarbeitet die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region eine Ordnung in Anwendung der bestehenden Ordonnanzen und Erlasse sowie des Geschäftsführungsvertrags zwischen der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region und der Region.

B.10.4. In den Artikeln 57 bis 89 des Gesetzbuches sind noch spezifische Regeln für die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes aufgezählt, sowohl bezüglich ihrer Arbeitsweise als der Klagen und Beschwerden, die gegen sie eingereicht werden können.

B.10.5. Die Bedingungen für die Eintragung der Mietbewerber im Hinblick auf die Zuteilung einer Sozialwohnung und die Modalitäten des Mietvertrags sind im Erlass der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 26. September 1996 zur Regelung der Vermietung der durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region oder durch die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen festgelegt.

B.11.1. Wie in B.10.1 dargelegt wurde, besteht die Hauptaufgabe der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes darin, Sozialwohnungen zu bauen und zur Verfügung zu stellen. Der Ordonnanzgeber wollte die Entwicklung von prospektiven Überlegungen auf lange Sicht begünstigen in Bezug auf die Bodenpolitik dieser Gesellschaften, um den Entwicklungen des Wohnungsplans zu entsprechen. Hierzu hat er Artikel 67 des Gesetzbuches abgeändert, damit sie die Möglichkeit erhalten, mittlere Wohnungen zu verwalten und zur Miete anzubieten. Es galt jedoch, diese Möglichkeit mit Bedingungen zu verbinden, um ein notwendiges Gleichgewicht innerhalb der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes zwischen den unterschiedlichen Mietformen zu gewährleisten (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 16).

In der Begründung zum Ordonnanzentwurf heißt es:

« Angesichts der Bedeutung dieser Frage der mittleren Wohnungen und ihrer äußerst sensiblen Beschaffenheit waren wir hier so frei, die betreffende Bestimmung *in extenso* neu zu formulieren, um die verschiedenen eingeführten Schutzmaßnahmen hervorzuheben. So ist es der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes ausdrücklich im Rahmen ihrer ' Aufgabe des öffentlichen Dienstes ' erlaubt, ' mit dem Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region bescheidene und mittlere Wohnungen im Sinne von Artikel 2 § 2 dieses Gesetzbuches im Rahmen von Projekten für den Bau und die Renovierung von Gruppen von Wohnungen (sofern die Gesamtzahl der Sozialwohnungen der Gruppe renovierter Wohnungen nicht abnimmt) zu verwalten und zur Miete anzubieten. Die Zahl dieser bescheidenen und mittleren Wohnungen darf nicht eine doppelte Schwelle überschreiten: einerseits 20% der Wohnungen des neuen Projekts und andererseits 10 % der gesamten Wohnungen, die durch die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes verwaltet werden. In dem somit erlaubten Verhältnis kann die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes Wohnungen, die außerhalb der neuen Gruppe liegen, für mittlere oder bescheidene Wohnungen bestimmen. Unter begründeten Umständen kann die Regierung die erstgenannte Schwelle anheben (bis auf 40%). Die Regierung kann zusätzliche Bedingungen festlegen im Zusammenhang mit der Größe des Immobilienbestandes der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes oder dem Anteil an Sozialwohnungen, die bereits in der Gemeinde vorhanden sind ' » (ebenda).

B.11.2. Zu der Abänderung von Artikel 67 wurde folgender Kommentar abgegeben:

« In Bezug auf den bestehenden Text von Artikel 57 des Gesetzbuches bezüglich der Aufgaben der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes wird vorgeschlagen, den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes folgende zusätzliche Aufgaben des öffentlichen Dienstes zu erteilen:

- das Abschließen von Vereinbarungen zur prekären Bewohnung mit dem Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region (Entwurf von Artikel 67 Nr. 8);

- die Verwaltung und das Zur-Miete-Anbieten von bescheidenen oder mittleren Wohnungen im Hinblick auf einen größeren Sozialmix. Es werden jedoch vielfältige Schutzmaßnahmen eingeführt. Zunächst ist das Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region erforderlich. Sodann werden mengenmäßige Obergrenzen eingeführt. Außerdem wird die Regierung ermächtigt, noch zusätzliche Bedingungen aufzuerlegen (wenn die Gemeinde beispielsweise grundsätzlich über wenige Sozialwohnungen verfügt). Schließlich erfolgt diese Politik der mittleren oder bescheidenen Wohnungen nicht zum Nachteil des vorhandenen Bestands an Sozialwohnungen (kein zusätzlicher Abbau), da die Anzahl der Sozialwohnungen auf keinen Fall infolge dieser Politik abnehmen darf. Dennoch ist eine gewisse (begleitete) Flexibilität erforderlich, beispielsweise wenn der Sozialmix in bestimmten Projekten verstärkt werden soll. Im Übrigen ist die Wohnungsbaugesellschaft keineswegs verpflichtet, ihr Kontingent an mittleren Wohnungen im neuen Projekt selbst zu ' benutzen ' ; sie kann hingegen, um den Sozialmix zu fördern, ohne weiteres beschließen, bestehende Sozialwohnungen für mittlere Wohnungen zu bestimmen. Neue Wohnungen müssen nämlich nicht zwingend für mittlere Einkommen bestimmt sein;

- und im Allgemeinen die Entwicklung einer Strategie der Bodenpolitik der Gesellschaft (Entwurf von Artikel 67 Nr. 10) » (ebenda, S. 42).

B.12. Die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes unterscheiden sich von den anderen öffentlichen Immobilienvermittlern durch den Umstand, dass ihre Hauptaufgabe darin besteht, Sozialwohnungen zu bauen und zur Verfügung zu stellen. Der Ordonnanzgeber wollte ihnen eine besondere Regelung auferlegen, um den spezifischen Merkmalen dieses Auftrags zu entsprechen. Auch wenn durch die angefochtene Ordonnanz und aus den in B.11 angeführten den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes die Möglichkeit geboten wurde, mittlere Wohnungen zur Miete anzubieten, darf der Ordonnanzgeber dennoch rechtmäßig davon ausgehen, dass für sie spezifische Regeln aufrechtzuerhalten sind, da ein Gleichgewicht zwischen der Politik des sozialen Wohnungswesens, die die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes weiter als einzige Akteure dieser Politik führen müssen, und dem notwendigen Sozialmix, den der Ordonnanzgeber glaubt stärken zu müssen, zu wahren ist.

B.13. Folglich ist der in Artikel 24 des neuen Gesetzbuches vorgenommene Behandlungsunterschied zwischen den öffentlichen Immobilienvermittlern und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes vernünftig gerechtfertigt. Der Gerichtshof muss noch prüfen, ob nicht die kommunale Selbstverwaltung der klagenden Partei sowie ihr Eigentumsrecht durch die angefochtenen Bestimmungen auf diskriminierende Weise beeinträchtigt werden.

B.14.1. Zum Zeitpunkt der Annahme der angefochtenen Ordonnanz bestimmte Artikel 41 Absatz 1 der Verfassung:

« Die ausschließlich kommunalen oder provinziellen Belange werden von den Gemeinde- oder Provinzialräten gemäß den durch die Verfassung festgelegten Grundsätzen geregelt ».

Artikel 162 Absätze 1 und 2 Nr. 2 der Verfassung bestimmt:

« Die provinziellen und kommunalen Einrichtungen werden durch Gesetz geregelt.

Das Gesetz gewährleistet die Anwendung der folgenden Grundsätze:

[...]

2. die Zuständigkeit der Provinzial- und Gemeinderäte für alles, was von provinziellen und kommunalem Interesse ist, unbeschadet der Billigung ihrer Handlungen in den Fällen und in der Weise, die das Gesetz bestimmt ».

B.14.2. Der Grundsatz der lokalen Selbstverwaltung setzt voraus, dass die lokalen Behörden sich mit jeder Sache befassen können, die ihrer Auffassung nach zu ihrem Interesse gehört, und sie nach eigenem Ermessen regeln können. Dieser Grundsatz beeinträchtigt jedoch nicht die Verpflichtung der Gemeinden, die Normenhierarchie einzuhalten, wenn sie im kommunalen Interesse handeln. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinden, wenn der Föderalstaat, eine Gemeinschaft oder eine Region eine zu ihrem Zuständigkeitsbereich gehörende Angelegenheit regeln, dieser Regelung bei der Ausübung ihrer Zuständigkeit in derselben Angelegenheit unterliegen. Wenn die Region Brüssel-Hauptstadt im vorliegenden Fall in einer der Angelegenheiten im Sinne von Artikel 4 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen handelt, begrenzt sie somit die Selbstverwaltung der Gemeinden, die sich nur noch unter Einhaltung der Ordonnanzen und ergänzend dazu mit diesen Angelegenheiten befassen dürfen.

B.14.3. Der Grundsatz der lokalen Selbstverwaltung beeinträchtigt ebenfalls nicht die Zuständigkeit des Föderalstaates, der Gemeinschaften oder der Regionen zu beurteilen, welche Ebene die geeignetste ist, um eine ihnen zustehende Angelegenheit zu regeln. So können diese Behörden den lokalen Gebietskörperschaften die Regelung einer Angelegenheit anvertrauen, die auf dieser Ebene besser zu behandeln ist. Umgekehrt können sie auch den Standpunkt vertreten, dass einer Angelegenheit auf einer allgemeineren Handlungsebene besser gedient ist, damit sie einheitlich für ihr gesamtes Zuständigkeitsgebiet geregelt wird, und es folglich den lokalen Behörden verbieten, sich damit zu befassen.

B.14.4. Die Beeinträchtigung der Zuständigkeit der Gemeinden und folglich des Grundsatzes der lokalen Selbstverwaltung durch gleich welches Einschreiten, sei es positiv oder negativ, des Föderalstaates, der Gemeinschaften oder der Regionen in einer zu ihrem Zuständigkeitsbereich gehörenden Angelegenheit würde nur dann im Widerspruch zu den im Klagegrund zitierten Bestimmungen stehen, die die Zuständigkeit der Gemeinden für alles, was das kommunale Interesse betrifft, gewährleisten, wenn sie offensichtlich unverhältnismäßig wäre. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn sie dazu führen würde, den Gemeinden die Gesamtheit oder das Wesentliche ihrer Zuständigkeiten zu entziehen oder wenn die Einschränkung der Zuständigkeit nicht damit gerechtfertigt werden könnte, dass diese auf einer anderen Befugnisebene besser verwaltet würde.

B.15. Bezüglich der Zuteilungskriterien, die die chronologische Reihenfolge der Anträge auf Zuteilung einer Wohnung beeinflussen können, hat der Ordonnanzgeber während der Vorarbeiten präzisiert, dass sie künftig den Bestimmungen des Gesetzbuches in Bezug auf die Behandlungsgleichheit und Nichtdiskriminierung entsprechen müssen (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 15).

B.16.1. Das Kriterium der Lage des Wohnortes wurde abgeschafft, um weder die Wohnungsmobilität noch den Sozialmix zu beeinträchtigen (ebenda).

B.16.2. Im Kommentar zu dem Entwurf der Artikel 27 und 29 heißt es:

« Bezüglich des bestehenden Textes von Artikel 23^{quinquies} wird vorgeschlagen, ausdrücklich hinzuzufügen, dass die Eintragung in das Register des öffentlichen Immobilienvermittlers nicht verweigert werden darf aus Gründen im Zusammenhang mit dem derzeitigen Wohnort des Mietbewerbers oder mit der Höhe seiner Mindesteinkünfte. So handelt es sich hier in der Tat um ein zusätzliches Ausschlusskriterium - selbst wenn es für die öffentlichen Immobilienvermittler legitim sein kann zu vermeiden, dass sich Haushalte, bei denen sich herausstellen kann, dass sie die Miete nicht zahlen könnten, in ihrem Immobilienbestand niederlassen. Im Übrigen ist hier daran zu erinnern, dass die Vermieter ihren Mietern in bestimmten Fällen eine regionale Beihilfe gewähren können und dass diese Finanzierungsmöglichkeit derzeit im Haushalt nicht ausgeschöpft wird. Im Übrigen ist es zum Zeitpunkt der Eintragung (also bevor man weiß, welche Wohnung dem Bewerber zugeteilt wird) unmöglich, den Prozentsatz der Einkünfte des Mieters zu veranschlagen, der für die Miete verwendet wird, da diese noch nicht bekannt ist.

[...]

In Bezug auf den bestehenden Text von Artikel 23^{septies} bezüglich der Zuteilungskriterien für die Wohnungen wird vorgeschlagen, das Kriterium der Eignung der Lage der Wohnung abzuschaffen, da der Antragsteller *per definitionem* bereits in der Gemeinde eingetragen ist und deren Gebiet im Prinzip ausreichend eingegrenzt ist. Die Einführung von geografischen Unterteilungen steht im Übrigen im Widerspruch zu Zielen, wie die Wohnungsmobilität und der Sozialmix.

Andererseits wird vorgeschlagen, ausdrücklich festzulegen, dass zusätzliche Kriterien, die in die Zuteilungsordnungen aufgenommen werden können, den Bestimmungen von Titel IX des Gesetzbuches in Bezug auf die Behandlungsgleichheit entsprechen müssen, was *per definitionem* Vorzugsrechte oder den Ausschluss von Gemeindebediensteten oder Benutzern eines ÖSHZ ausschließt.

Insbesondere darf die Zuteilungsordnung keine Vergabekriterien im Zusammenhang mit dem derzeitigen Standort des Mietbewerbers oder des Betrags seiner Mindesteinkünfte enthalten. Dieses Erfordernis in der Eintragsphase muss aus Gründen der Kohärenz ebenfalls in der Phase der Zuteilung gelten. Ein öffentlicher Eigentümer, der mit Geldern der Allgemeinheit finanziert wurde, muss sich unbedingt an gewisse zusätzliche Verpflichtungen gegenüber einem Eigentümer einer Privatwohnung halten. Wenn der öffentliche Wohnungsbestand (im vorliegenden Fall der kommunale Wohnungsbestand) einem als allzu prekär erachteten Bewerber verweigert wird, wendet dieser sich dann an den privaten Wohnungsbestand, in dem er Gefahr läuft, für eine Wohnung von geringerer Qualität mehr bezahlen zu müssen. Mit anderen Worten, die öffentlichen Wohnungen müssen also für jeden zugänglich sein » (ebenda, SS. 38-39).

B.17. In Artikel 200 des neuen Brüsseler Wohnungsgesetzbuches ist präzisiert, dass die Bedingungen und Kriterien bezüglich des Zugangs zu einer Wohnung sowie die Bedingungen für den Erhalt, die Erteilung und die Zuteilungsmodalitäten einer Wohnung zum Anwendungsbereich von Titel X des Gesetzbuches gehören. Gemäß Artikel 192 des Gesetzbuches bezweckt Titel X, « in Bezug auf den Zugang zu einer Wohnung einen allgemeinen Rahmen zu schaffen, um der Diskriminierung aufgrund des Geschlechts, der so genannten Rasse, der Hautfarbe, der Nationalität, der nationalen oder ethnischen Herkunft, des Alters, der sexuellen Ausrichtung, des Zivilstands, der Geburt, des Vermögens, des Glaubens oder der philosophischen Überzeugung, der politischen Überzeugung, der Sprache, des heutigen oder zukünftigen Gesundheitszustands, einer Behinderung, einer körperlichen oder genetische Eigenschaft oder der sozialen Herkunft entgegenzuwirken ».

B.18.1. Wie in B.2 bemerkt wurde, wollte der Ordonnanzgeber im vorliegenden Fall die Wohnungsmobilität und den Sozialmix fördern und Behandlungsunterschiede auf der Grundlage des Vermögens vermeiden. Um diese Ziele zu erreichen, konnte er es als notwendig erachten, die Möglichkeit für die Gemeinden, auf Kriterien für die Zuteilung der Wohnungen zurückzugreifen, die Diskriminierungen zwischen Mietbewerbern entstehen lassen könnten, aufzuheben. Dies gilt umso mehr, als das Vermögen eines der geschützten Kriterien im Sinne von Artikel 193 des Gesetzbuches ist.

Ohne das Eingreifen der Region könnten unterschiedliche Regelungen von einer Gemeinde zur anderen bestehen bleiben, je nachdem, ob noch Kriterien angewandt würden, die den Zielen des Ordonnanzgebers zuwiderlaufen würden.

B.18.2. Die angefochtene Maßnahme verletzt nicht auf unverhältnismäßige Weise den Grundsatz der lokalen Selbstverwaltung der betroffenen Gemeinden, da die Gemeinden aufgrund von Artikel 29 des Gesetzbuches in der Zuteilungsordnung, die sie werden angenommen haben, andere Kriterien berücksichtigen können, um die chronologische Reihenfolge des Einreichens der im Register eingetragenen Anträge auf Zuteilung von Wohnungen zu ändern.

B.18.3. Das Haushaltsgleichgewicht, das die Gemeinden wahren wollten durch die Berücksichtigung der Höhe der Einkünfte der Mietbewerber, kann gewährleistet werden durch die Möglichkeit der besagten Mieter, eine Mietbeihilfe zu Lasten der Region Brüssel-Hauptstadt zu beantragen. In Artikel 3 des Erlasses der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 21. Juni 2012 zur Schaffung einer Mietbeihilfe (*Belgisches Staatsblatt*, 26. September 2012) ist nämlich vorgesehen, dass diese Beihilfe die Differenz zwischen der von der Gemeinde, vom ÖSHZ oder vom Inhaber des Rechtes der öffentlichen Verwaltung verlangten Miete und dem Drittel der monatlichen Einkünfte des Haushaltes, gegebenenfalls zuzüglich des Drittels der Familienbeihilfen, ausgleicht.

Die klagende Partei führt an, dass das Verfahren zur Erteilung dieser Beihilfe administrativ sehr schwerfällig sei und den Gemeinden keinen Anreiz biete, diesen Mechanismus anzuwenden. Sie führt ebenfalls an, dass die Gemeinden nicht sicher wären, die von ihnen im Rahmen der Erteilung der Beihilfe vorgestreckten Summen zurückerhalten zu können, da die Erstattung innerhalb der Haushaltsgrenzen der Region und innerhalb einer Frist von anderthalb Jahren nach dem Antrag erfolge.

Es obliegt dem Gerichtshof jedoch nicht, die Weise zu beurteilen, auf die die Rechtsvorschriften durch die Verwaltungsbehörden angewandt werden.

B.19. Daraus ergibt sich, dass der erste Teil des ersten Klagegrunds unbegründet ist.

B.20. Im zweiten Teil des ersten Klagegrunds führt die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 an, dass die angefochtenen Bestimmungen auf ungerechtfertigte Weise die Nutzung der ihr gehörenden Güter regeln, nämlich die Wohnungen, die sie gewöhnlich vermietet, dies unter Verletzung von Artikel 16 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention.

B.21.1. Artikel 16 der Verfassung bestimmt:

« Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn zum Nutzen der Allgemeinheit, in den Fällen und in der Weise, die das Gesetz bestimmt, und gegen gerechte und vorherige Entschädigung ».

Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

« Jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.

Die vorstehenden Bestimmungen beeinträchtigen jedoch in keiner Weise das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern oder sonstigen Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält ».

B.21.2. Da diese Bestimmung des internationalen Rechts eine analoge Tragweite hat wie diejenige von Artikel 16 der Verfassung, bilden die darin enthaltenen Garantien ein untrennbares Ganzes mit denjenigen, die in dieser Verfassungsbestimmung festgelegt sind, weshalb der Gerichtshof bei der Prüfung der angefochtenen Bestimmungen die Erstgenannte berücksichtigt.

B.21.3. Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls bietet nicht nur einen Schutz gegen eine Enteignung oder eine Eigentumsentziehung (Absatz 1 Satz 2), sondern auch gegen jeden Eingriff in das Recht auf Achtung des Eigentums (Absatz 1 Satz 1) und gegen jede Regelung der Benutzung des Eigentums (Absatz 2).

Die Begrenzung des Eigentumsrechts, die ein Verbot, für die Vermietung von im Gemeindeeigentum befindlichen Gebäuden auf das Kriterium des Mindestbetrags des Einkommens der Mietbewerber zurückzugreifen, beinhaltet, regelt « die Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse » im Sinne von Artikel 1 Absatz 2 des ersten Zusatzprotokolls. Diese Eigentumsbeschränkung gehört also zum Anwendungsbereich dieser Vertragsbestimmung in Verbindung mit Artikel 16 der Verfassung.

B.21.4. Jede Einmischung in das Eigentumsrecht muss ein billiges Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes des Rechtes auf Achtung des Eigentums zustande bringen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den eingesetzten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen.

Auf dem Gebiet der Wohnungspolitik, die im Sozialwesen und in der Wirtschaftspolitik der modernen Gesellschaft eine zentrale Rolle spielt, muss der Gerichtshof unter Berücksichtigung der Verpflichtung, die aufgrund von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung für die Regionalgesetzgeber gilt, das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, die Einschätzung des Allgemeininteresses durch diese Gesetzgeber beachten, sofern diese Einschätzung nicht offensichtlich unvernünftig ist.

B.22. Es entbehrt nicht einer vernünftigen Rechtfertigung, die Möglichkeit der Gemeinden, auf das Kriterium der Einkünfte der Mietbewerber zurückzugreifen für die Zuteilung der Wohnungen, deren Eigentümer sie sind, abzuschaffen, unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Allgemeininteresses, die der Ordonnanzgeber anstrebt, nämlich die Wahrung des Sozialmix und der gleiche Zugang aller zu einer Wohnung. Diese Maßnahme beeinträchtigt umso weniger auf unverhältnismäßige Weise das Eigentumsrecht der betroffenen Gemeinden, als diese weiter die Benutzung ihres Eigentums regeln können, indem sie in ihrer Zuteilungsordnung zusätzliche Kriterien vorsehen, mit denen sie das Kriterium der chronologischen Eintragung der Mietbewerber anpassen können.

B.23. Der zweite Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

B.24. Im dritten Teil des ersten Klagegrunds bemängelt die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811, dass Artikel 29 letzter Absatz der angefochtenen Ordonnanz gegen die im Klagegrund angeführten Verfassungs-, Vertrags- und Gesetzesbestimmungen verstoße, indem dadurch der Regierung die Befugnis erteilt werde, eine Musterordnung pro Kategorie von öffentlichen Immobilienvermittlern festzulegen, deren Inhalt für jeden von ihnen gelte, während Artikel 16 der Verfassung den Grundsatz festlege, dass es dem Gesetzgeber obliege, die Fälle und die Weise des Eigentumsentzugs zu bestimmen.

B.25.1. Die in der angefochtenen Bestimmung enthaltene Ermächtigung der Regierung war Gegenstand des folgenden Kommentars in der Begründung des Ordonnanzentwurfs:

« Im Übrigen wird die Regierung beauftragt, eine Musterordnung pro Vermittlerkategorie anzunehmen mit den in diesem Kapitel angeführten Anforderungen (Verfahren, Zuteilungskriterien, usw.) » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 38).

B.25.2. Wie aus dem Bericht des Ausschusses für Wohnungswesen und Stadterneuerung hervorgeht, bezweckte ein Abänderungsantrag Nr. 69, den letzten Absatz des angefochtenen Artikels 29 zu streichen, wobei man von der Stellungnahme der Vereinigung der Stadt und der Gemeinden der Region Brüssel-Hauptstadt zu der durch die Regierung festgelegten Musterordnung ausging:

« Die durch die Regierung festgelegte Musterordnung: Die verwendeten Begriffe deuten an, dass es sich um ein Muster einer Regelung handelt, während es im Kommentar zum Artikel heißt, dass diese Musterordnung ' die in diesem Kapitel angeführten Anforderungen (Verfahren, Zuteilungskriterien, usw.) ' enthalten wird.

Wenn es sich um ein Muster handelt, von dem man abweichen kann, ist diese Bestimmung unnützlich, denn nichts hindert die Regierung daran, ein fakultatives Muster einer Ordnung vorzuschlagen.

Wenn es sich um ein zwingendes Muster handelt, in dem insbesondere die Prioritätskriterien und ihre Gewichtung festgelegt sind, stellen sich drei Probleme.

Erstens ist die Ermächtigung der Regierung undeutlich und viel zu weitgehend. Wenn es sich nämlich nicht um eine bloße Ausführungsbefugnis in Bezug auf Einzelmaßnahmen handelt, sondern um die Übertragung einer Befugnis des Gesetzgebers an die Regierung, muss der Gesetzgeber deren wesentliche Elemente festlegen. Außerdem ist dieser Vorgang noch gefährlicher für die Anwendung von Artikel 23 der Verfassung, der dem Gesetzgeber eine vorbehaltene Befugnis verleiht.

Zweitens könnte es entsprechend dem Inhalt des auf dieser Grundlage angenommenen Erlasses eine unverhältnismäßige Verletzung der kommunalen Selbstverwaltung hinsichtlich der Verwaltung des Gemeindevermögens geben.

Drittens stellt die Vereinigung der Stadt und der Gemeinden der Region Brüssel-Hauptstadt sich Fragen zum Nutzen einer zwingenden Musterordnung, insofern die Regelung über die Zuteilung verpflichtend die im Gesetzbuch vorgesehenen Grundsätze enthalten muss » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, SS. 78-79 und 166).

In der Antwort an den Autor des Abänderungsantrags, der ihn fragte, ob diese Musterordnung ein Dokument sei, von dem man abweichen könne, oder ob er vielmehr der Auffassung sei, dass es ein bindendes Dokument sei, hat der Staatssekretär bestätigt, dass es sich um ein bindendes Dokument handle, dass die Gemeinden jedoch andere Klauseln hinzufügen könnten (ebenda, SS. 166-167).

B.26.1. In Artikel 26 des neuen Brüsseler Wohngesetzbuches ist vorgesehen, dass jeder öffentliche Immobilienvermittler, der Wohnungen zur Miete anbietet, eine Zuteilungsordnung annehmen muss, in der die Kriterien und das Verfahren der Zuteilung sowie die Weise der in Artikel 32 § 2 vorgesehenen Beschwerde, einschließlich der Änderungsbefugnis der Berufungsinstanz, festgelegt sind.

In derselben Bestimmung ist präzisiert, dass die in den Artikeln 27 bis 32 des Gesetzbuches enthaltenen Verpflichtungen in die Ordnung aufgenommen werden müssen. So muss in der Ordnung vorgesehen sein, dass der Beschluss über die Zuteilung der Wohnungen der chronologischen Reihenfolge der Anträge im Register folgt, das durch jeden betroffenen öffentlichen Immobilienvermittler geführt werden muss. Wenn zusätzliche Kriterien das chronologische Kriterium ändern können, müssen sie objektiv und messbar sein (Artikel 29 Absatz 3 des Gesetzbuches), müssen sie dem Titel X des Gesetzbuches entsprechen (Artikel 29 Absatz 2 des Gesetzbuches), dürfen sie nicht die Lage des Wohnortes des Bewerbers oder den Mindestbetrag seiner Einkünfte betreffen (Artikel 29 Absatz 3 des Gesetzbuches) und muss die Auswirkung dieser Kriterien auf den Zuteilungsbeschluss in der Zuteilungsordnung beschrieben sein (Artikel 29 Absatz 3 des Gesetzbuches).

B.26.2. Wie in der Begründung der angefochtenen Bestimmung dargelegt wurde, muss die Musterordnung, mit deren Annahme die Regierung beauftragt ist, die in Kapitel IV von Titel III des neuen Gesetzbuches vorgesehenen Anforderungen enthalten; darin sind die Regeln angeführt, die für Wohnungen gelten, die durch öffentliche Immobilienvermittler zur Miete angeboten werden.

B.27. Die Regierung ist also ermächtigt, ein Muster einer Ordnung anzunehmen, in der die im Gesetzbuch selbst enthaltenen Regeln angeführt werden und die durch eine demokratisch gewählte Versammlung angenommen wurden, was die Gemeinden, wie der Staatssekretär im Ausschuss für Wohnungswesen in Erinnerung gerufen hat, keineswegs daran hindert, weitere Klauseln hinzuzufügen.

B.28. Die angefochtenen Bestimmungen beinhalten eine Einmischung in das Eigentumsrecht, jedoch keine Enteignung im Sinne von Artikel 16 der Verfassung.

Im Unterschied zu Artikel 16 der Verfassung, der das Festlegen der Fälle, in denen eine Enteignung erfolgen kann, und der Weise, auf die dies geschehen kann, grundsätzlich dem Gesetzgeber selbst vorbehält, genügt es zur Einhaltung von Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls, dass die Einmischung in das Eigentumsrecht durch eine Norm geregelt wird, die entweder in einem Gesetz oder in einem Ausführungserlass enthalten sein kann.

Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls beinhaltet nicht, dass der Ordonnanzgeber die Regierung nicht dazu ermächtigen kann, vorzusehen, dass für jede Art von öffentlichem Immobilienvermittler eine Musterzuteilungsordnung festgelegt wird.

B.29. Der dritte Teil des ersten Klagegrunds in der Rechtssache Nr. 5811 ist unbegründet.

B.30. In ihrem zweiten Klagegrund beantragt die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 die Nichtigerklärung von Artikel 28*bis* des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 der Ordonnanz vom 11. Juli 2013 zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2003 zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches, aus dem Grund, dass er gegen die Artikel 41 Absatz 1 und 162 Absatz 2 Nr. 2 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit deren Artikeln 10 und 11 und mit den Artikeln 3 und 4 der Europäischen Charta der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. Oktober 1985, sowie gegen Artikel 16 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 79 § 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, verstoße.

B.31. Der angefochtene Artikel 28*bis* bestimmt:

« Die Wohnung wird zugeteilt auf gleich lautende Stellungnahme einer unabhängigen Kommission hin (die innerhalb einer jeden Gemeinde einzusetzen ist) für die Zuteilung der Wohnungen, die den Gemeinden und den öffentlichen Sozialhilfezentren gehören. Der Gemeinderat bestimmt deren Zusammensetzung und Arbeitsweise ».

B.32. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 bemängelt, dass der vorerwähnte Artikel 28*bis* die Zuteilung einer Wohnung, die durch einen öffentlichen Immobilienvermittler zur Miete angeboten werde, von der gleich lautenden Stellungnahme einer unabhängigen Kommission abhängig mache, dies unter Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes in Verbindung mit dem Grundsatz der lokalen Selbstverwaltung und unter Verletzung des Eigentumsrechtes der öffentlichen Immobilienvermittler.

B.33.1. Die Annahme dieser Bestimmung ist mit dem Bemühen begründet worden, das Verfahren zur Zuteilung der Wohnungen der Gemeinden und ÖSHZen objektiver zu gestalten, indem die Schaffung einer externen Instanz vorgeschrieben wird, auf deren gleich lautende Stellungnahme hin künftig die Zuteilung einer Wohnung erfolgt (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 14).

In der Begründung der Ordonnanz wurde präzisiert:

« Nach dem Modell der durch die Gemeinde Molenbeek-Saint-Jean eingesetzten Kommission, die von allen begrüßt wurde, wird eine unabhängige Kommission für die Zuteilung der Wohnungen eingeführt. Das Bürgermeister- und Schöffenkollegium ist weiterhin das offizielle Organ für die Zuteilung der Wohnungen, doch es kann dies künftig nur noch auf die befürwortende Stellungnahme dieser Kommission hin tun » (ebenda, S. 39).

Im Bericht des Ausschusses für Wohnungswesen und Stadterneuerung heißt es:

« Der Staatssekretär erinnert zunächst daran, dass die Schaffung einer kommunalen Zuteilungskommission ausdrücklich im Mehrheitsabkommen vorgesehen ist. Die kommunale Selbstverwaltung ist auf diesem Gebiet relativ, denn in Wirklichkeit werden die Regeln für die Zuteilung der Wohnungen der Gemeinden und der ÖSHZen bereits auf regionaler Ebene vereinheitlicht durch die Ordonnanz vom 19. Dezember 2008 (eine Initiative des Parlaments). Doch die Region ist dieser - selbst teilweisen - kommunalen Selbstverwaltung verbunden, denn sie hat sich ausdrücklich durch die Kommission von Molenbeek inspirieren lassen; die Region verstärkt und verallgemeinert hier nur eine gute Gemeindepraxis. Die berühmte Frage der Zusammensetzung (und nicht der Benennung der Mitglieder) der Zuteilungskommissionen ist sicherlich nebensächlich, denn die Zuteilung der Wohnungen selbst unterliegt in jedem Fall den Regeln der Region. Die Regionalregierung wünscht, eine Kohärenz und Einheitlichkeit in diesen Kommissionen zu gewährleisten, und selbstverständlich die Anwesenheit von Dritten; eine Kommission, die nur aus Mitgliedern der Gemeindeverwaltung oder des Kollegiums bestehen würde, wäre keine von der Behörde unabhängige Kommission. Gemäß dem Sinn des Abkommens soll tatsächlich den Partnern aus den Vereinigungen und den Mitwirkenden in der Praxis, die tagtäglich neben den betreffenden Gemeindediensten tätig sind (Wohnungswesen, Sozialhilfe, Stadtviertelverträge, usw.), eine bedeutende Stellung eingeräumt werden. Wenn dieser Leitgedanke vereinbart und gewährleistet ist, wird die Zuständigkeit für die Zusammensetzung der Kommission dem Gemeinderat erteilt, und ich nehme an, dass wir uns an den Sinn des Regierungsabkommens halten werden » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, SS. 50-51).

B.33.2. Im ursprünglichen Ordonnanzentwurf wurde die Brüsseler Regierung beauftragt, die Zusammensetzung und die Arbeitsweise dieser Kommissionen festzulegen (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 171).

Es wurde ein Abänderungsantrag Nr. 32 eingereicht mit dem Ziel, das Wort « Regierung » durch das Wort « Gemeinderat » zu ersetzen. Dieser Abänderungsantrag wurde wie folgt begründet:

« Wie der Staatsrat im Allgemeinen bemerkt, ist die Ermächtigung der Regierung durch den Artikel allzu weitreichend. Die Wohnungen der Gemeinden und der ÖSHZen müssen nämlich durch die Gemeinden und die ÖSHZen verwaltet werden und nicht durch Dritte, die von der Regierung bestimmt werden » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, S. 329).

Vor der endgültigen Annahme war dieser Abänderungsantrag Gegenstand von Diskussionen im Ausschuss für Wohnungswesen und Stadterneuerung:

« Herr D.W. begrüßt die Verbesserung durch diesen Abänderungsantrag. Dennoch stellt Herr D.W. sich Fragen zur Notwendigkeit, diese Kommission einzusetzen in einer bereits sehr zwingenden Angelegenheit, die den Lokalbehörden nur wenig Ermessensbefugnis einräumt. Die Chronologie und die Zuteilungskriterien beschränken den Handlungsspielraum der Lokalbehörden. Welche Aufgabe wird unter diesen Voraussetzungen eine unabhängige Kommission haben? Ihre Befugnis ist gebunden.

Herr D.W. fragt den Autor des Abänderungsantrags, ob der Gemeinderat frei beschließen werden kann, wer der Kommission angehören wird.

Herr M.D. verweist auf die in Molenbeek-Saint-Jean bestehende Situation, wo er in seiner Eigenschaft als Schöffe für Wohnungswesen eine ähnliche Kommission eingesetzt hat. Sie besteht aus dem Vertreter des ÖSHZ, aus Gemeindebediensteten, aus zwei Mitgliedern des Vereinslebens und aus Beamten des sozialen Wohnungswesens. Es wird beabsichtigt, Transparenz anzustreben, indem die auf diesem Gebiet tätigen Vereinigungen einbezogen werden. Seit 2006 arbeitet diese Kommission zur allgemeinen Zufriedenheit. Eine Beschwerde bei dem Kollegium ist möglich, doch dies ist nie geschehen, weil immer der Wille dieser Kommission eingehalten wurde » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, SS. 160-161).

Derselbe Parlamentarier weist darauf hin, dass das Eingreifen dieser Kommissionen « sich aus dem politischen Willen ergibt, gewisse Mitwirkende (insbesondere die Vereinigungen) an dieser Beschlussfassung zu beteiligen. Das Kollegium hält sich immer an ihre Stellungnahme und beachtet die chronologische Reihenfolge. Gegebenenfalls muss das Kollegium begründen, warum es davon abweicht » (ebenda).

B.33.3. Der Ausschuss für Wohnungswesen hat ebenfalls über die Zusammensetzung der betreffenden Kommissionen debattiert. Diesbezüglich ist in seinem Bericht zu lesen:

« Herr M.C. möchte die unabhängige Beschaffenheit dieser Kommission besser verstehen. Werden in einem Erlass Unvereinbarkeiten präzisiert? Kann ein Mitglied des Gemeinderates darin tagen? Ist die Opposition darin vertreten?

Der Vorsitzende stellt fest, dass kein Erlass vorgesehen ist.

Herr M.D. antwortet, dass in dem von ihm zitierten Beispiel kein Mitarbeiter und kein Vertreter eines Mandatsträgers darin tagen. Es gibt weder einen Schöffen, noch einen Kabinettschef eines Schöffen oder eines Bürgermeisters oder eines ÖSHZ-Präsidenten. Die Gemeinde entscheidet.

Herr A.M. stellt fest, dass man sich vom Beispiel der Gemeinde Molenbeek-Saint-Jean hat inspirieren lassen, doch dies ist nicht bindend für den jetzigen Text. Das Kollegium und der Gemeinderat werden die Zusammensetzung und die Arbeitsweise dieser Kommission festlegen. Es ist eine ausreichende Anzahl Mitglieder vorzusehen. Es werden mehr als drei Mitglieder notwendig sein, um die Kollegialität der Debatten zu gewährleisten. Es muss eine gewisse Pluralität und eine gewisse Unabhängigkeit gewährleistet werden. Man darf nicht ausschließlich Gemeinderatsmitglieder benennen. Das Wort 'unabhängig' bedeutet nicht, dass alle Gemeinderatsmitglieder ausgeschlossen werden müssen. Die Unabhängigkeit wird sich aus der Gesamtzusammensetzung auf der Grundlage der Anzahl Personen, der Kollegialität und der Vielfalt der Mitgliedschaft ergeben. Dank des Abänderungsantrags wird nicht mehr die Regierung, sondern vielmehr der Gemeinderat beschließen.

Herr A.H. teilt mit, dass jeder Gemeinderat seine Verantwortung übernehmen wird » (ebenda, SS. 162-163).

B.34. Wie aus den Vorarbeiten zur angefochtenen Ordonnanz hervorgeht, wollte der Ordonnanzgeber das Verfahren für die Zuteilung der Wohnungen der Gemeinden und der ÖSHZen objektiver gestalten, indem er das Eingreifen eines Organs vorsah, das nach seinem Wunsch unabhängig sein sollte und in dem er dem Sektor der Vereinigungen und den Mitwirkenden aus der Praxis, die tagtäglich neben den betreffenden Gemeindediensten tätig sind, einen Platz vorbehielt.

B.35.1. Im Gegensatz zu dem, was die klagende Partei anführt, verletzt eine solche Maßnahme nicht auf unverhältnismäßige Weise die Selbstverwaltung der Gemeinden, da diese für die Festlegung der Zusammensetzung und der Arbeitsweise dieser Kommissionen zuständig sind. Dies gilt umso mehr, als das Bürgermeister- und Schöffenkollegium das Organ ist, bei dem eine Beschwerde durch jeden Bewerber eingereicht werden kann, der sich durch einen Beschluss einer Gemeinde über die Zuteilung einer Wohnung geschädigt fühlt.

B.35.2. Bezüglich des Umstandes, dass die Verpflichtung zur Beantragung einer Stellungnahme dieser Kommission die Zuteilung der betreffenden Wohnungen verzögern könnte, obliegt es den zuständigen Behörden, alles daran zu setzen, dass das Verfahren wirksam ist, damit Mietbewerber keinen Nachteil erleiden durch ein Verfahren, das im Bemühen um Objektivität und Transparenz festgelegt wird. Es gehört nicht zum Zuständigkeitsbereich des Gerichtshofes, die Weise zu kontrollieren, auf die die Ordonnanz durch die besagten Behörden angewandt wird.

Außerdem hat der Ordonnanzgeber tatsächlich auf die notwendige Effizienz und Schnelligkeit des Verfahrens geachtet, denn in der Begründung zum damaligen Ordonnanzentwurf wurde bezüglich des Artikels 32 präzisiert, dass beschlossen wurde, das Bürgermeister- und Schöffenkollegium an Stelle des Gemeinderates ausdrücklich als Beschwerdeinstanz einzusetzen, da es öfter zusammentritt als der Rat (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 40).

B.36. Aus den gleichen Gründen, wie sie soeben dargelegt wurden, wird das Eigentumsrecht der betreffenden Gemeinden nicht auf unverhältnismäßige Weise verletzt.

B.37. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5811 ist unbegründet.

B.38. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 leitet einen dritten Klagegrund ab aus einem Verstoß durch die Artikel 24, 25, 33 und gegebenenfalls 74 des Brüsseler Wohnungsbuches, ersetzt durch Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit deren Artikeln 41 Absatz 1 und 162 Absatz 2 Nr. 2 und mit den Artikeln 3 und 4 der Europäischen Charta der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. Oktober 1985 sowie gegen Artikel 16 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 79 § 1 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention.

B.39. Artikel 25 des Gesetzbuches bestimmt:

« Vor dem 1. Juli eines jeden Jahres übermittelt jeder öffentliche Immobilienvermittler der Regierung das am 31. Dezember des Vorjahres abgeschlossene Inventar aller Wohnungen, bezüglich deren er im Besitz eines dinglichen Hauptrechtes ist und/oder die zur Miete angeboten werden, unter Angabe ihrer Lage, ihrer Art, ihrer Wohnfläche, ihrer Anzahl Zimmer, der Miete und des Namens des Mieters ».

Artikel 33 des Gesetzbuches bestimmt:

« Die öffentlichen Immobilienvermittler, mit Ausnahme der Regionalen Grundstücksregie, dürfen auf keinen Fall die Anzahl Quadratmeter bewohnbarer Fläche ihres Bestandes an Mietwohnungen, so wie er am 1. Juli des Vorjahres bestimmt wurde, verringern ».

Schließlich bestimmt Artikel 74 des Gesetzbuches:

« Mit dem vorherigen Einverständnis der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region dürfen die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes ihre Immobilien und alle damit verbundenen dinglichen Hauptrechte veräußern unter Einhaltung der Ziele des Sektors und der durch die Regierung festgelegten Bodenpolitik.

Eine Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes darf jedoch Bestandteile ihres unbeweglichen Vermögens nicht zu einem niedrigeren Preis als dem Verkaufswert veräußern, es sei denn, dass folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. wenn der betreffende Vermögensbestandteil es ihr nicht ermöglicht, ihre Aufgabe des öffentlichen Dienstes zu erfüllen;

2. wenn die Veräußerung dieses Vermögensbestandteils es ihr ermöglicht, die ihr aufgrund der Ordnung oder des Geschäftsführungsvertrags obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen;

3. wenn dieser Vermögensbestandteil im Falle eines Tauschs durch einen Vermögensbestandteil ersetzt wird, dessen Wert, Fläche oder Lage die Verwirklichung eines der in der Ordnung oder dem Geschäftsführungsvertrag festgelegten Ziele ermöglicht.

Der Ertrag der Veräußerung muss vollständig zur Verwirklichung ihrer Investitionspolitik verwendet werden unter Einhaltung der Ziele des Sektors des sozialen Wohnungswesens und der im Geschäftsführungsvertrag festgelegten Haushaltspolitik.

Die Maßnahmen der Veröffentlichung im Sinne von Artikel 4 der Ordonnanz vom 12. November 1992 über die Veräußerung von öffentlichen Immobilien finden Anwendung auf diese Transaktionen ».

B.40. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 führt an, dass sie durch die Wirkung der angefochtenen Bestimmungen die Wohnungen, deren Eigentümer sie sei, nicht verkaufen oder abtreten könne, ohne gezwungen zu sein, andere mit der gleichen Anzahl bewohnbarer Quadratmeter wie in ihrem Mietwohnungsbestand am 1. Juli des Vorjahres zu erwerben, während eine solche Verpflichtung den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes aufgrund der Artikel 24 und 74 des Gesetzbuches nicht obliege. Ihres Erachtens stellten die angefochtenen Bestimmungen eine ungerechtfertigte Einmischung in das Eigentumsrecht der öffentlichen Immobilienvermittler dar, zu denen sie gehöre, sowie eine diskriminierende Verletzung ihrer Autonomie.

B.41. Obwohl sie ihre Situation mit derjenigen der Regionalen Grundstücksregie vergleicht, die vom Anwendungsbereich des angefochtenen Artikels 33 ausgeschlossen ist, legt die klagende Partei nicht dar, inwiefern dieser Behandlungsunterschied diskriminierend wäre. Daher wird nur der Behandlungsunterschied zwischen den öffentlichen Immobilienvermittlern und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes durch den Gerichtshof geprüft.

B.42.1. Artikel 25 des neuen Wohngesetzbuches ist entstanden aus Artikel 23ter des Gesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 der Ordonnanz vom 19. Dezember 2008 zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2003 zur Einführung des Brüsseler Wohngesetzbuches, zur Gewährleistung des Wohnungsbestands der Behörden der Brüsseler Region und zur Festlegung von Mindestregeln für die Zuteilung dieser Wohnungen (*Belgisches Staatsblatt*, 28. Januar 2009).

Artikel 23ter bestimmte:

« Vor dem 1. Juli eines jeden Jahres übermittelt jeder öffentliche Immobilienvermittler der Regierung das am 31. Dezember des Vorjahres abgeschlossene Inventar aller Wohnungen, deren Eigentümer er ist und die zur Miete angeboten werden, unter Angabe ihrer Lage, ihrer Wohnfläche, ihrer Anzahl Zimmer, der Miete und des Namens des Mieters ».

B.42.2. Artikel 33 des neuen Gesetzbuches ist entstanden aus Artikel 23undecies des Gesetzbuches, ebenfalls eingeführt durch Artikel 2 der Ordonnanz vom 19. Dezember 2008, der bestimmte:

« Die öffentlichen Immobilienvermittler, mit Ausnahme der Regionalen Grundstücksregie, dürfen auf keinen Fall die Anzahl Quadratmeter bewohnbarer Fläche ihres Bestandes an Mietwohnungen, so wie er am 1. Juli 2008 bestimmt wurde, verringern ».

B.43.1. Mit der Ordonnanz vom 19. Dezember 2008 verfolgte der Ordonnanzgeber Ziele der Transparenz und Objektivität bei der Zuteilung der Wohnungen, die der öffentlichen Hand gehören, durch folgende Mechanismen:

« 1) jede öffentliche Instanz muss der Regionalregierung jährlich die Liste der Wohnungen, deren Eigentümer sie ist, sowie deren Mieter, übermitteln;

2) es muss eine Zuteilungsordnung angenommen und veröffentlicht werden, deren Mechanismus auf der chronologischen Reihenfolge beruht, die gegebenenfalls durch andere objektive Kriterien gewichtet werden;

3) es kann in extremen Notfällen und vorbehaltlich einer ausführlichen Begründung abgewichen werden;

4) es muss dem Gemeinderat (oder dem entsprechenden Organ der anderen öffentlichen Immobilienvermittler) ein Jahresbericht vorgelegt werden, und es besteht die Möglichkeit einer individuellen Beschwerde bei diesem Organ;

5) die Wohnfläche der Wohnungen der öffentlichen Immobilienvermittler muss zumindest aufrechterhalten werden » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2007-2008, A-493-1, S. 2).

In den Erläuterungen zum Ordonnanzvorschlag wurde präzisiert:

« Die regionale Zuständigkeit für das Auferlegen der Zuteilungsregeln bezüglich der Wohnungen, die zum Privatvermögen der Brüsseler Behörden gehören, ergibt sich sowohl aus Artikel 23 der Verfassung, dem Gleichgewicht der Rechte, die in Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention vorgesehen sind, als auch aus den Artikeln 6 § 1 IV und 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen, das die Regelung der Zuteilung dieser Wohnungen erlaubt, insofern sie notwendig ist für die Ausübung der regionalen Zuständigkeit für das Wohnungswesen, unter Berücksichtigung der Anzahl betroffener Wohnungen und des Ausmaßes der Krise des Wohnungswesens in der Brüsseler Region ».

B.43.2. Zu den angefochtenen Bestimmungen wurde folgender Kommentar abgegeben:

« Art. 23ter eingefügt. — Dieser Artikel soll es ermöglichen, endlich präzise und entsprechend der Entwicklung die regionalen Daten in Bezug auf die Wohnungen der Brüsseler öffentlichen Immobilienvermittler zu kennen. Es handelt sich also um ein Instrument der regionalen Wohnungspolitik.

Er bestimmt, dass der Regierung jedes Jahr das Inventar aller Wohnungen übermittelt werden muss, die jeweils Eigentum der öffentlichen Immobilienvermittler sind und die zur Miete angeboten werden, und zwar unter Angabe ihrer Lage, ihrer Wohnfläche, der Anzahl Zimmer, der Miete und des Namens des Mieters.

Für die Gemeinden kann diese Verpflichtung gleichzeitig mit der Verpflichtung auferlegt werden, ihrem Haushalt eine Aufstellung der Wohnungen, die sie besitzen und vermieten, beizufügen.

[...]

Art. 23*undecies* eingefügt. — Dieser Artikel bezweckt, die Gesamtkapazität der öffentlichen Immobilienvermittler, in ihrem Wohnungsbestand Haushalte unterzubringen, zu wahren.

Der Artikel hat nicht zur Folge, die Transaktionen zu verhindern, mit denen ein öffentlicher Immobilienvermittler mehrere kleine Wohnungen in eine große Wohnung umwandelt oder beispielsweise gewisse Aufenthaltsräume zum Nachteil der Anzahl Zimmer vergrößert.

Ein Verkauf oder eine Übertragung ist jedoch möglich, insbesondere aus städtebaulichen Gründen oder wegen Stadtreinovieung, doch dies muss mit einem Bau oder einem Erwerb einhergehen, damit die Anzahl bewohnbarer Quadratmeter eines jeden öffentlichen Immobilienvermittlers aufrechterhalten wird » (ebenda, SS. 3-4 und 7).

B.44.1. Wie der Gerichtshof in B.21.4 bemerkt hat, muss jede Einmischung in das Eigentumsrecht zu einem fairen Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes des Rechtes eines jeden auf Achtung seines Eigentums führen unter Berücksichtigung des Umstandes, dass im Bereich der Wohnungspolitik der Gerichtshof die aufgrund von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung den Regionalgesetzgebern auferlegte Verpflichtung, das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, beachten muss.

B.44.2. Dies ist gerade das Ziel, das der Ordonnanzgeber mit den angefochtenen Bestimmungen verfolgen wollte. Aus den in B.43.2 angeführten Vorarbeiten geht nämlich hervor, dass diese bezwecken, die Gesamtkapazität der öffentlichen Immobilienvermittler, Haushalte in ihren Wohnungsbestand unterzubringen, zu wahren. Im Gegensatz zu dem, was die klagende Partei anführt, hat die angefochtene Maßnahme nicht zur Folge, es ihr zu verbieten, ein Gut, an dem sie ein dingliches Hauptrecht besitzt, zu veräußern. Es soll höchstens gewährleistet werden, dass eine solche Veräußerung nicht zur Folge hätte, den Mietwohnungsbestand zu verringern, der den Haushalten zur Verfügung gestellt wird, und ihnen somit nicht mehr das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten.

B.45. Im Übrigen ist die Einmischung in das Eigentumsrecht der öffentlichen Immobilienvermittler, die die Gemeinden sind, vernünftig gerechtfertigt angesichts der Zielsetzung des Allgemeininteresses, das Recht der betroffenen Haushalte auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, und des Umstandes, dass die Gemeinden keineswegs daran gehindert werden, ihre dinglichen Rechte an den zur Miete angebotenen Wohnungen zu veräußern oder sie aufzuteilen, dies gegen einen Ausgleich, um eine ebenso große Wohnfläche zu behalten und weiter das Recht auf eine angemessene Wohnung einzuhalten.

B.46. Der Behandlungsunterschied zwischen den öffentlichen Immobilienvermittlern und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes, der sich aus den angefochtenen Bestimmungen ergibt, ist aus den gleichen Gründen, wie sie in B.10 bis B.12 dargelegt wurden, vernünftig gerechtfertigt.

B.47. Der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5811 ist unbegründet.

B.48. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5811 leitet einen vierten Klagegrund aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit deren Artikeln 41 Absatz 1 und 162 Absatz 2 Nr. 2 und mit den Artikeln 3 und 4 der Europäischen Charta der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. Oktober 1985, ab. Es wird bemängelt, dass das Brüsseler Wohngesetzbuch, ersetzt durch Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz, nicht die Möglichkeit für die durch andere öffentliche Immobilienvermittler als die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes zur Miete angebotenen Wohnungen vorsehe, einerseits einen Wechsel einer Sozialwohnung vorzunehmen, wenn es ein Zimmer mehr gebe als die Anzahl Zimmer, die in der Definition der angepassten Wohnung vorgesehen sei, und andererseits den Mietvertrag zu beenden unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, wenn der Haushalt die seiner neuen Zusammensetzung angepasste Wohnung verweigere.

B.49.1. In Titel VI des Brüsseler Wohngesetzbuches, ersetzt durch Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz, sind die Regeln angeführt, die nur auf Sozialwohnungen Anwendung finden.

B.49.2. In Artikel 140 des Gesetzbuches ist vorgesehen, dass die Regierung auf eine Stellungnahme der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region hin notwendigenfalls unter Abweichung von den zwingenden Bestimmungen des Zivilgesetzbuches Folgendes festlegt:

« [...]

7. die Bedingungen über den Wechsel der Mieter zwischen den verschiedenen Arten von angebotenen Wohnungen.

Ein Wechsel ist angebracht, wenn es ein zusätzliches Zimmer im Vergleich zu der Anzahl Zimmer gibt, die in der Definition der angepassten Wohnung vorgesehen ist. Wenn der Haushalt die seiner neuen Zusammensetzung angepasste Wohnung (mit ähnlichem Komfort und in der gleichen Gemeinde oder in einem Umkreis von fünf Kilometern gelegen) verweigert, die ihm die Wohnungsgesellschaft im Rahmen ihrer Möglichkeiten anbieten kann, kann der Mietvertrag beendet werden unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten (die am ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigungsfrist mitgeteilt wurde, beginnt), sofern die neue Miete nicht um mehr als 15 % höher ist als die vorherige Miete.

Wenn der Haushalt eine zu große Wohnung bezieht und die seiner neuen Zusammensetzung angepasste Wohnung (mit ähnlichem Komfort und in der gleichen Gemeinde oder in einem Umkreis von fünf Kilometern gelegen) verweigert, die ihr die Wohnungsgesellschaft im Rahmen der Möglichkeiten anbieten muss, wird der Mietvertrag beendet unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten (die am ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigungsfrist mitgeteilt wurde, beginnt), sofern die neue Miete nicht um mehr als 15 % höher ist als die vorherige Miete.

Im Streitfall gelten die ordentlichen Beschwerdemöglichkeiten.

Diese Bestimmung findet jedoch nicht Anwendung auf Personen, die älter als siebenzig Jahre sind.

Wenn Personen, bei denen ein solcher Wechsel vorgenommen wird, mindestens fünfundsechzig Jahre alt sind oder eine Behinderung aufweisen, haben sie Vorrang bei der Zuteilung der neu gebauten Wohnungen innerhalb ihrer Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes.

Die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes übermittelt der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region einen jährlichen Plan der Wechsel;

[...] ».

B.50. Wie in B.10.1 angeführt wurde, bezwecken die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes hauptsächlich den Bau und die Bereitstellung von Sozialwohnungen, die definiert werden als Wohnungen, die durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region und die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes an Personen mit bescheidenem Einkommen vermietet werden.

Nur den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes und der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region wurde dieser Auftrag anvertraut unter den Bedingungen der Artikel 54 bis 89 des Gesetzbuches sowie von Titel VI des Gesetzbuches, und sie unterscheiden sich somit von den anderen öffentlichen Immobilienvermittlern, die diese Art von Wohnungen nicht verwalten.

B.51. Unter Berücksichtigung der quantitativen Größe und der dafür bereitgestellten Haushaltsmittel stellt der soziale Wohnungsbau nach Darlegung des Ordonnanzgebers den Hauptbereich der öffentlichen Wohnungshilfe der Region Brüssel-Hauptstadt dar (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 15).

B.52. Der Ordonnanzgeber hat die Reform der Regeln bezüglich des Wechsels wie folgt begründet:

« Was insbesondere das System der sozialen Vermietung betrifft, gibt es weniger Anpassungen, da der Rechtsrahmen nämlich im Wesentlichen Bestandteil des Erlasses vom 26. September 1996 ist (der implizit weiterhin in Kraft ist trotz der Aufhebung seines Basisgesetzes - die Ordonnanz vom 9. September 1993 - durch die Ordonnanz vom 1. April 2004, die eigentlich der zweite Teil des Gesetzbuches ist).

Es ist jedoch zu erwähnen, dass die Regeln des Wechsels sich erheblich entwickelt haben (Artikel 140 Nr. 7). So wird das Alter, ab dem die Mieter von den Verfahren des Wechsels befreit sind, angehoben angesichts der allgemeinen Verlängerung der Lebensdauer. Personen mit einer Behinderung verlieren ihrerseits die Befreiung, die sie bisher genossen haben, ohne dass diese Anregung durch die ANLH (Association Nationale pour le Logement des personnes handicapées) angefochten wird, weil die großen behindertengerechten Wohnungen innerhalb des öffentlichen Wohnungsbestands sehr selten geworden sind. Es sind jedoch spezifische Begleitmaßnahmen vorgesehen im Falle eines Wechsels von Personen im Alter von über 65 Jahren und insbesondere von Personen mit einer Behinderung; es ist insbesondere eine Umzugsbeihilfe vorgesehen.

Im gleichen Rahmen wurde das System der Bewohnung einer zu großen Wohnung, das für Mietverträge mit fester Dauer gilt (eingeführt in Artikel 142 des Gesetzbuches durch die Ordonnanz vom 23. Juli 2012) auf Mietverträge für unbestimmte Dauer ausgedehnt (Artikel 140 Nr. 7) » (ebenda, SS. 16-17).

B.53. Der Mangel im Sektor des sozialen Wohnungswesens in Brüssel und die besondere Verletzbarkeit der Mietbewerber dieser Wohnungen können es rechtfertigen, dass spezifische Regeln bezüglich des Wechsels den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes vorbehalten werden, um die Flächen, die für diese Art Wohnungen bestimmt sind, zu optimieren. Es ist umso mehr gerechtfertigt, besondere Regeln für den Wechsel von Sozialwohnungen vorzusehen, als ihre Errichtung und die Verwaltung ihrer Bereitstellung einem spezifischen Gesetzesrahmen entsprechen, dem nur die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes unterliegen.

B.54. Der vierte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5811 ist unbegründet.

In Bezug auf die Klagegründe in der Rechtssache Nr. 5819

B.55. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5819, das ÖSHZ von Brüssel, leitet einen ersten Klagegrund ab aus einem Verstoß durch die Artikel 24, 28bis, 29 und 32 des neuen Wohnungsgesetzbuches gegen die Artikel 10, 11, 16, 17, 35 und 39 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, gegen Artikel 6 § 1 IV und VIII des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und gegen Artikel 4 des Sondergesetzes vom 12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen.

Ihres Erachtens verletzen die angefochtenen Bestimmungen die Befugnis der Organe des ÖSHZ, den Grundsatz der kommunalen Selbstverwaltung sowie ihr Eigentumsrecht, und sie führten somit einen diskriminierenden Behandlungsunterschied ein, zunächst gegenüber allen anderen Eigentümern von Wohnungen im Allgemeinen, und anschließend gegenüber den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes und den sozialen Immobilienagenturen sowie schließlich gegenüber den Gemeinden.

B.56. Wie die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt anführt, wird der Gerichtshof mit dem Klagegrund, so wie er formuliert ist, gebeten, über den Behandlungsunterschied zu befinden, der zwischen einerseits den ÖSHZen und andererseits den Eigentümern von Wohnungen im Allgemeinen, den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes, den sozialen Immobilienagenturen und den Gemeinden bestehe.

Die angefochtenen Bestimmungen verletzen ebenfalls auf unverhältnismäßige Weise das Eigentumsrecht der klagenden Partei.

B.57.1. Was den Vergleich zwischen den ÖSHZen und den Eigentümern von Wohnungen im Allgemeinen betrifft, sind die Letzteren, wie die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt in ihrem Schriftsatz bemerkt, von ihrer Beschaffenheit her keine Behörden mit dem sozialen Auftrag, jedem das Grundrecht zu gewährleisten, das im Recht auf eine angemessene Wohnung im Sinne von Artikel 23 der Verfassung besteht.

In der Begründung zum Ordonnanzentwurf heißt es diesbezüglich:

« Ein öffentlicher Eigentümer, der mit Geldern der Allgemeinheit finanziert wurde, muss sich unbedingt an gewisse zusätzliche Verpflichtungen gegenüber einem Eigentümer einer Privatwohnung halten. Wenn der öffentliche Wohnungsbestand (im vorliegenden Fall der kommunale Wohnungsbestand) einem als allzu prekär erachteten Bewerber verweigert wird, wendet dieser sich dann an den privaten Wohnungsbestand, in dem er Gefahr läuft, für eine Wohnung von geringerer Qualität mehr bezahlen zu müssen. Mit andere Worten, die öffentlichen Wohnungen müssen also für jeden zugänglich sein » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/1, S. 39).

B.57.2. Die Aufgabe des öffentlichen Dienstes, die die ÖSHZen im Gegensatz zu den Privateigentümern in der Wohnungspolitik haben, kann es rechtfertigen, dass die Erstgenannten anders behandelt werden, ohne dass dies diskriminierend ist.

B.58.1. Was den Vergleich zwischen den ÖSHZen und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes betrifft, sind die Letzteren, die aufgrund von Artikel 2 § 1 Nr. 4 des Gesetzbuches zu den öffentlichen Immobilienvermittlern gehören, wie der Gerichtshof in B.8 bemerkt hat, aufgrund des angefochtenen Artikels 24 von der Anwendung von Kapitel IV von Titel III des neuen Gesetzbuches, in dem die Regeln in Bezug auf Wohnungen festgelegt sind, die durch öffentliche Immobilienvermittler zur Miete angeboten werden, ausgeschlossen. Die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes unterliegen hingegen einer besonderen Regelung, die in den Artikeln 54 bis 89 sowie in Titel VI des Gesetzbuches festgelegt ist.

B.58.2. Aus den gleichen Gründen, wie sie in B.10 bis B.12 dargelegt wurden, ist der Behandlungsunterschied zwischen den ÖSHZ und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes nicht diskriminierend.

B.59.1. Was die sozialen Immobilienagenturen betrifft, ist ihre Beschaffenheit als privatrechtliche Einrichtung durch den Ordonnanzgeber in Erinnerung gerufen worden, um die besonderen Maßnahmen zu rechtfertigen, die er auf sie anwenden wollte, wobei er es jedoch als unerlässlich betrachtete, in Bezug auf sie eine gewisse Handlungsfreiheit beizubehalten, um « das Instrument nicht zu zerstören durch das Auferlegen von allzu vielen Richtlinien » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, SS. 17 und 34).

In Artikel 124 des neuen Gesetzbuches ist nämlich vorgesehen, dass sie, um durch die Regierung anerkannt zu werden, das Statut einer Vereinigung ohne Gewinnerzielungsabsicht im Sinne des Gesetzes vom 27. Juni 1921 über die Vereinigungen ohne Gewinnerzielungsabsicht, die internationalen Vereinigungen ohne Gewinnerzielungsabsicht und die Stiftungen annehmen müssen.

In derselben Bestimmung ist ebenfalls in Nr. 8 als Anerkennungsbedingung die Verpflichtung der sozialen Immobilienagenturen vorgesehen, Kapitel IV von Titel III des Gesetzbuches einzuhalten, mit Ausnahme der Artikel 24, 25, 28bis und 33.

In Artikel 120 des Gesetzbuches wird präzisiert, dass ihr Ziel darin besteht, den Zugang zu einer Mietwohnung zu ermöglichen für Personen, die dabei auf Schwierigkeiten stoßen. Dazu behalten die sozialen Immobilienagenturen eine Höchstzahl von Wohnungen des privaten und öffentlichen Sektors auf dem Mietmarkt, bieten sie erneut an oder erstellen sie. In Paragraph 2 derselben Bestimmung wird präzisiert:

« Um diesen Auftrag zu erfüllen, ist die soziale Immobilienagentur eine Vermittlerin zwischen den Inhabern eines dinglichen Hauptrechtes, den Inhabern eines Rechts der öffentlichen Verwaltung oder aber, mit dem Einverständnis des Vermieters, den Inhabern eines Renovierungsmietvertrags oder den Geschäftsmietern einerseits und den mietenden Haushalten andererseits. Hierzu schließt sie mit den Inhabern eines dinglichen Hauptrechtes, eines Rechts der öffentlichen Verwaltung oder der Geschäftsmiete Geschäftsführungsverträge oder Verträge über die Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen. Die Regierung ist ermächtigt, die Ausführungsmodalitäten dieser Bestimmungen festzulegen.

Sie kann ebenfalls Schenkungen oder Vermächtnisse annehmen sowie gleich welche Transaktion der Erbpacht oder des Erbbaurechts im Zusammenhang mit ihren Zielen durchführen.

Eine soziale Immobilienagentur kann ebenfalls Gebäude zu Wohnzwecken erwerben.

Die Regierung legt folgende Musterurkunden fest:

1. den Mustermietvertrag zwischen dem Inhaber eines dinglichen Hauptrechtes und der sozialen Immobilienagentur;
2. den Musterauftrag zur Verwaltung einer Wohnung oder eines Gebäudes, mit dem die Beziehungen zwischen dem Inhaber eines dinglichen Hauptrechtes und der sozialen Immobilienagentur geregelt werden;
3. die Musterverträge der Untervermietung zwischen der sozialen Immobilienagentur und dem Mieter;
4. die Mustermietverträge zwischen der sozialen Immobilienagentur und dem Mieter;
5. die Benutzungsvereinbarung zwischen dem Bewohner der Transitwohnung und der sozialen Immobilienagentur ».

B.59.2. Das privatrechtliche Statut der sozialen Immobilienagenturen und die Eigenschaft als Vermittler, die ihnen Artikel 120 des Gesetzbuches verleiht, um Wohnungen zur Miete anzubieten, an denen sie kein dingliches Hauptrecht, kein Recht der öffentlichen Verwaltung oder der Geschäftsmiete besitzen, können es vernünftigerweise rechtfertigen, dass sie einer Sonderregelung unterliegen, die sich von den für öffentliche Immobilienvermittler geltenden Regeln unterscheidet.

B.60. Folglich ist der Behandlungsunterschied zwischen den ÖSHZen und den sozialen Immobilienagenturen, der sich aus den angefochtenen Bestimmungen ergibt, nicht diskriminierend.

B.61. Der durch die klagende Partei bemängelte Behandlungsunterschied zwischen den ÖSHZen und den Gemeinden betrifft nur Artikel 28*bis* des neuen Wohngesetzbuches, insofern die Letzteren das Recht hätten, selbst die Zusammensetzung der unabhängigen Kommission zu bestimmen, die beauftragt sei, eine Stellungnahme zur Zuteilung der Wohnungen abzugeben, während die ÖSHZen nicht über dieses Recht verfügten. Nach Darlegung der klagenden Partei könne die Notwendigkeit, das Verfahren der Zuteilung von Wohnungen objektiver zu gestalten, die Einführung einer Regelung, die das Eigentumsrecht derart beeinträchtigt, nicht rechtfertigen.

B.62.1. Artikel 75 des Grundlagengesetzes vom 8. Juli 1976 über die öffentlichen Sozialhilfezentren bestimmt, dass ihre Güter in der Art und Weise bewirtschaftet und verwaltet werden, die das Gesetz für die Gemeingüter festlegt, unter Vorbehalt der Bestimmungen des Gesetzes, die auf den genannten Artikel 75 folgen. Unter diesen Bestimmungen sieht Artikel 81 des ÖSHZ-Gesetzes vor, dass « unbeschadet der Anwendung der besonderen Gesetze und Erlasse [...] Güter, die den öffentlichen Sozialhilfezentren gehören, durch eine öffentliche Versteigerung oder freihändig vermietet [werden] ».

B.62.2. Wie in B.33.1. angeführt wurde, geht aus den Vorarbeiten zu der angefochtenen Ordonnanz hervor, dass der Ordonnanzgeber durch den vorerwähnten Artikel 28*bis* das Verfahren der Zuteilung der Wohnungen der Gemeinden und ÖSHZen objektiver gestalten wollte, indem gewisse Mitwirkende, insbesondere aus den Vereinigungen, an der Entscheidungsfindung über die Zuteilung der Wohnungen beteiligt werden durch das Abgeben einer Stellungnahme eines unabhängigen Organs, die für die Entscheidungsbehörde bindend ist.

B.62.3. Wie in B.35.1 angeführt wurde, wird die Selbstverwaltung der Gemeinden nicht auf unverhältnismäßige Weise beeinträchtigt, da diese befugt bleiben, die Zusammensetzung und die Arbeitsweise der in Artikel 28*bis* erwähnten Kommissionen festzulegen. Aus den gleichen Gründen wie diejenigen, die in B.35 und B.36 angegeben sind, wird ebenfalls nicht ihr Eigentumsrecht auf unverhältnismäßige Weise verletzt.

Obwohl eine feste Verbindung zwischen den ÖSHZen und den Gemeinden besteht, sind nur die Letzteren befugt, die Zusammensetzung und die Arbeitsweise der unabhängigen Kommissionen zu bestimmen, die beauftragt sind, eine Stellungnahme zur Zuteilung von Wohnungen abzugeben, einschließlich derjenigen, an denen die ÖSHZen ein dingliches Recht besitzen. Mit der Ordonnanz wird ihnen keine Mindestvertretung innerhalb der besagten Kommissionen vorgeschrieben und es wird ebenfalls nicht das Versammeln des in Artikel 26 des ÖSHZ-Gesetzes vom 8. Juli 1976 vorgesehene Konzentrationsausschuss verpflichtend auferlegt, wie es in den in Artikel 26*bis* des genannten Gesetzes vorgesehenen Angelegenheiten der Fall ist.

B.62.4. Obwohl die objektivere Gestaltung der Zuteilung der Wohnungen, an denen die ÖSHZen ein dingliches Recht besitzen, ein legitimes Ziel ist, ist in der angefochtenen Ordonnanz keinerlei Vertretungsgarantie der ÖSHZen in den unabhängigen Kommissionen vorgesehen, die damit beauftragt sind, eine Stellungnahme über die Zuteilung der ihnen gehörenden Wohnungen abzugeben, obwohl diese Stellungnahme für die Entscheidungsbehörde bindend ist. Der Umstand, dass das Ständige Präsidium aufgrund von Artikel 32 des neuen Wohngesetzbuches als das befugte Organ für Beschwerden gegen die getroffenen Entscheidungen bestimmt wird, ändert nichts an dieser Feststellung. Die Maßnahme stellt folglich eine Diskriminierung der ÖSHZen gegenüber den Gemeinden dar.

B.63.1. Im ersten Klagegrund führt das klagende ÖSHZ in der Rechtssache Nr. 5819 ferner an, dass Artikel 29 des neuen Wohngesetzbuches auf übermäßige Weise seine Befugnis, seine unbeweglichen Güter gemäß seinen Aufträgen zu bewirtschaften und zu verwalten, sowie sein Eigentums- und Geschäftsführungsrecht beeinträchtigt, insofern er die Lage des Wohnortes der Bewerber für die Zuteilung einer Wohnung und den Betrag ihrer Einkünfte als Zuteilungskriterien verbiete.

B.63.2. Aus den gleichen Gründen, wie sie in B.15 bis B.18.3 dargelegt wurden, ist der Klagegrund unbegründet, insofern er sich auf Artikel 29 des neuen Gesetzbuches bezieht.

B.64. Der erste Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5819 ist begründet, insofern er sich in dem in B.62.4 angegebenen Maße auf Artikel 28*bis* des neuen Wohngesetzbuches bezieht.

B.65. Im zweiten Klagegrund beantragt die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5819 die Nichtigerklärung von Artikel 31 des neuen Wohngesetzbuches, festgelegt durch Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz. Die vorerwähnte Bestimmung verstoße gegen die Artikel 10, 11, 16, 17, 35 und 39 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, mit Artikel 6 § 1 IV und VIII des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen und mit Artikel 4 des Sondergesetzes vom

12. Januar 1989 über die Brüsseler Institutionen, insofern sie es in ihrem letzten Satz verbiete, dass der Anteil der Wohnungen, die Antragstellern in äußerster Notlage zugeteilt würden, mehr als 40 Prozent der Gesamtzahl Wohnungen der während des Vorjahres getätigten Zuteilungen überschreiten würde. Nach Darlegung der klagenden Partei sei der Ordonnanzgeber hierzu nicht befugt und verletze er auf übertriebene Weise die diesbezüglichen Aufträge des ÖSHZ.

B.66. Aus der Darlegung des Klagegrunds geht hervor, dass die Beschwerde gegen den angefochtenen Artikel 31 nur die vorgeblich übertriebene Beeinträchtigung der Aufträge des ÖSHZ betrifft, und nicht die Befugnis des Ordonnanzgebers zur Annahme der Norm. Der Gerichtshof begrenzt seine Prüfung daher auf den ersten Punkt.

B.67.1. Der angefochtene Artikel 31 ist entstanden aus Artikel 23*novies* des Wohnungsgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 der vorerwähnten Ordonnanz vom 19. Dezember 2008. Dieser Artikel 23*novies* bestimmte:

« Die öffentlichen Immobilienvermittler dürfen nur von der Zuteilungsordnung abweichen zugunsten eines Antragstellers, der sich in einer äußersten Notlage befindet. Diese Abweichung muss ausdrücklich begründet und am Rand des Registers vermerkt werden ».

Die Annahme dieser Bestimmung wurde wie folgt gerechtfertigt:

« Dieser Artikel bietet den öffentlichen Immobilienvermittlern die Möglichkeit, auf Situationen der äußersten Not zu reagieren, wie die Zerstörung einer Wohnung durch natürliche Ursachen, einen Brand, eine Überschwemmung oder Fälle von Gewalt. Es wird präzisiert, dass es sich um äußerste Not handelt, denn im Kontext der sozialen Krise des Wohnungswesens in der Brüsseler Region befinden sich die meisten Antragsteller einer Wohnung zu einem mäßigen Preis in einer Notlage. Die Zuteilungsentscheidung auf der Grundlage einer Situation der äußersten Not muss ausführlich begründet werden und überprüfbar sein » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2007-2008, A-493/1, S. 6).

B.67.2. Aus der Begründung des Ordonnanzentwurfs geht hervor, dass die Einschränkung, die durch die angefochtene Bestimmung vorgenommen wurde, durch die für Sozialwohnungen geltende Regelung inspiriert war (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-455/1, S. 40).

Artikel 11 des Erlasses der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt vom 26. September 1996 zur Regelung der Vermietung der durch die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region oder durch die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen bestimmt nämlich:

« Der Verwaltungsrat gleich welcher Gesellschaft kann in Einzelfällen und unter außergewöhnlichen und dringenden Umständen von den Bestimmungen von Artikel 9 abweichen durch eine mit Gründen versehene Entscheidung.

Diese Entscheidung wird auf der Grundlage einer vollständigen Akte und mit dem Einverständnis des Sozialdelegierten getroffen.

Im Falle einer ablehnenden Stellungnahme des Sozialdelegierten kann die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes innerhalb von 30 Tagen nach der Ablehnung durch den Sozialdelegierten ihren Antrag auf Abweichung der Wohnungsbaugesellschaft der Region Brüssel-Hauptstadt unterbreiten.

Die Wohnungsbaugesellschaft der Region Brüssel-Hauptstadt verfügt über eine Frist von dreißig Werktagen, um ihn anzunehmen oder abzulehnen. Wenn nach Ablauf dieser Frist keine Entscheidung der Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes zur Kenntnis gebracht wurde, wird davon ausgegangen, dass die Wohnungsbaugesellschaft der Region Brüssel-Hauptstadt ihr Einverständnis erteilt hat.

Auf keinen Fall darf der Anteil der Wohnungen, die auf der Grundlage dieses Artikels zugeteilt werden, mehr betragen als 40% der Gesamtzahl der Zuteilungen während des Vorjahres ».

B.67.3. Durch einen Abänderungsantrag Nr. 159 sollten die Wörter « Auf keinen Fall darf der Anteil der Wohnungen, die auf der Grundlage dieses Artikels zugeteilt werden, mehr betragen als 40% der Gesamtzahl der Zuteilungen während des Vorjahres » gestrichen werden.

Dieser Abänderungsantrag wurde wie folgt begründet:

« Der Entwurf des Artikels hat absurde Folgen. Falls die Grenze von 40% erreicht würde, wäre es dem öffentlichen Immobilienvermittler streng verboten, gleich welchem neuen Antrag der äußersten Not, der auch als solcher ordnungsgemäß zu begründen wäre, stattzugeben. Der Entwurf bietet bedauerlicherweise keine Lösung für diesen Fall, wie die Verpflichtung der Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region, den Anträgen entgegenzukommen, die aufgrund dieser Begrenzung nicht behandelt werden könnten.

Das Kriterium, nämlich die Anzahl der Zuteilungen während des Vorjahres, erscheint im Übrigen wenig relevant, da es von einem Jahr zum anderen besonders stark schwanken kann und wenig klar ist, denn weder anhand des Artikels noch anhand seines Kommentars ist zu verstehen, ob es sich um Zuteilungen handelt, die in Anwendung des Artikels 30 oder dieses Artikels vorgenommen wurden » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, S. 388).

Dieser Abänderungsantrag wurde im Ausschuss für Wohnungswesen und Stadterneuerung zurückgezogen. Im Bericht heißt es diesbezüglich:

« Herr M.D. ist hingegen der Auffassung, dass 40% Abweichungen eine hohe Zahl angesichts der Krise ist, umso mehr als alle Situationen dramatisch sind. Dieser Prozentsatz erscheint dem Redner übertrieben hoch.

Herr V.L. bemerkt, dass eine äußerste Not nicht irgendetwas ist. Die Grenze von 40% erscheint vernünftig.

Herr V.D.W. ist der Auffassung, dass 40% nicht mehr viel ausdrückt, wenn eine Grundstücksregie nur zehn Wohnungen pro Jahr zuteile.

Der Staatssekretär verweist darauf, dass dieser Artikel im Vergleich zur vorigen Fassung nicht geändert wurde. Dieser Artikel bedeutet sicherlich nicht, dass 40% des Wohnungsbestandes für Zuteilungen in äußersten Notfällen vorbehalten wären. Es handelt sich vielmehr um eine Obergrenze, die nicht überschritten werden darf. Außerdem geht dieser Prozentsatz mit der Bestimmung einher, dass die Abweichung nur möglich ist im Fall einer äußersten Not und als solche begründet sein muss. In der Praxis erreicht man nie diesen Prozentsatz von 40%. Bei der Durchsicht der Texte hat es sich nicht als notwendig erwiesen, diesen Prozentsatz zu ändern.

Herr M.C. ist der Auffassung, dass diese Überlegung für die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes zutrifft, ebenso wie für die großen Gemeinderegionen, jedoch nicht für die kleinen Gemeinderegionen. Für diese kleinen Gesellschaften entzieht dieser Prozentsatz von 40% dem Begriff Abweichung seine gesamte Substanz.

Der Staatssekretär ist der Auffassung, dass in diesen Fällen die Formel umgekehrt werden muss. Wenn ein Bürgermeister mit einem Fall von äußerster Not konfrontiert ist, wendet er sich beispielsweise an eine Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes oder eine andere Gemeinde, die mehr Handlungsspielraum hat.

Herr V.D.W. teilt mit, dass er in der Vollversammlung einen Abänderungsantrag einreichen wird, um vorzuschlagen, diesen Abweichungsprozentsatz zu neutralisieren, wenn eine Gemeinde beispielsweise weniger als fünf Wohnungen pro Jahr zuteilt. Unterdessen zieht der Redner seinen Abänderungsantrag Nr. 159 zurück » (ebenda, S. 169).

Ein Parlamentarier hat ebenfalls bemerkt, dass « die Gemeinde Saint-Gilles in einem gewissen Prozentsatz der Fälle abwich wegen familiärer Notsituationen, aus Gesundheitsgründen, usw. Die Opposition könnte sich vorstellen, dass die Abweichungen nicht gerechtfertigt wären. Daher ist eine unabhängige Kommission eingerichtet worden, die eine gleich lautende Stellungnahme abgibt » (ebenda, S. 162).

B.68. Aus den vorerwähnten Vorarbeiten geht hervor, dass der Ordonnanzgeber die objektivere Gestaltung und die Transparenz in dem Verfahren der Zuteilung von Wohnungen stärken wollte.

B.69. Wie im angefochtenen Artikel 31 vorgesehen ist, muss, wenn ein öffentlicher Immobilienvermittler von den in der Zuteilungsordnung festgelegten Kriterien abweicht aus Gründen der äußersten Not, diese Abweichung ausdrücklich begründet sein und am Rand des Registers vermerkt werden. Diese Abweichung kann außerdem erst nach einer gleich lautenden Stellungnahme der unabhängigen Kommission im Sinne von Artikel 28*bis* des neuen Wohnungsgesetzbuches beschlossen werden. Eine Beschwerdemöglichkeit ist ebenfalls in Artikel 32 des Gesetzbuches für jeden Bewerber vorgesehen, der sich durch einen Beschluss einer Gemeinde oder eines ÖSHZ über die Zuteilung einer Wohnung geschädigt fühlt.

B.70. Die Ziele des Ordonnanzgebers können durch die vorstehend beschriebenen Maßnahmen hinlänglich verwirklicht werden. Wie die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5819 bemerkt, könnte die Festsetzung eines maximalen Prozentsatzes von Wohnungen, die in Abweichung von den Regeln der Zuteilungsordnung zugeteilt werden könnten, zur Folge haben, dass ein öffentlicher Immobilienvermittler daran gehindert würde, eine Wohnung zuzuteilen, obwohl die äußerste Notlage des Antragstellers erwiesen sei, und die Abweichung durch außerordentliche Umstände tatsächlich zu rechtfertigen wäre. Die angefochtene Maßnahme ist folglich unverhältnismäßig gegenüber der Zielsetzung.

B.71. Der zweite Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5819 ist begründet. Folglich ist die Wortfolge « Auf keinen Fall darf der Anteil der Wohnungen, die auf der Grundlage dieses Artikels zugeteilt werden, mehr betragen als 40% der Gesamtzahl der Zuteilungen während des Vorjahres » in Artikel 31 des neuen Wohnungsgesetzbuches, ersetzt durch Artikel 2 der vorerwähnten Ordonnanz, für nichtig zu erklären.

B.72. Im dritten Klagegrund führt die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5819 einen Verstoß durch die Artikel 24 und 33 des neuen Wohnungsgesetzbuches, so wie sie sich aus Artikel 2 der angefochtenen Ordonnanz ergeben, gegen die Artikel 10, 11 und 16 der Verfassung, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention, an.

So verletzen die angefochtenen Bestimmungen das Eigentums- und Verwaltungsrecht des klagenden ÖSHZ, indem sie es verbieten würden, die Anzahl bewohnbarer Quadratmeter seines Bestandes an Mietwohnungen, so wie er am 1. Juli des Vorjahres festgestellt worden sei, zu verringern, während dieses Verbot weder die Regionale Grundstücksregie, noch die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes betreffe.

B.73. Aus den gleichen Gründen, wie sie in B.42 bis B.45 dargelegt wurden, ist die Einnischung in das Eigentumsrecht der öffentlichen Immobilienvermittler, zu denen die ÖSHZen gehören, vernünftig gerechtfertigt.

B.74. Der Behandlungsunterschied zwischen den öffentlichen Immobilienvermittlern und den Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes, der sich aus dem angefochtenen Artikel 24 ergibt, ist aus den in B.10 bis B.12 dargelegten Gründen vernünftig gerechtfertigt.

B.75. Die klagende Partei in der Rechtssache Nr. 5819 führt ferner das Bestehen einer Diskriminierung an, insofern der angefochtene Artikel 33 die Regionale Grundstücksregie von seinem Anwendungsbereich ausschließt.

B.76.1. Dieser Ausschluss der Regionalen Grundstücksregie aus dem Anwendungsbereich der angefochtenen Maßnahme ergibt sich aus Artikel 23*undecies* des Wohnungsgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 der vorerwähnten Ordonnanz vom 19. Dezember 2008.

B.76.2. Auf die Frage eines Parlamentariers zu diesem Ausschluss haben die Autoren des Ordonnanzvorschlages, der zu der Annahme der vorerwähnten Ordonnanz vom 19. Dezember 2008 geführt hat, wie folgt geantwortet:

« Frau I.E. verweist auf die Grundlagenordonnanz vom 23. Februar 2006 zur Festlegung der auf den Haushalt, die Buchhaltung und die Kontrolle anwendbaren Bestimmungen, darunter Artikel 103 § 2, in dem die Verfahren, an denen die Regionale Grundstücksregie beteiligt ist, deutlich beschrieben sind.

Der Staatssekretär erklärt, dass die Regionale Regie Grundstücke hat. Es besteht nicht die Absicht, dass sie Wohnungen verwaltet. Falls sie mit einer Gemeinde oder einer anderen öffentlichen Instanz eine Einigung erzielt, wird selbstverständlich dieser andere Vermittler bauen und verwalten » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2008-2009, A-493/2, S. 21).

Die Frage wurde erneut während der parlamentarischen Diskussionen über den Ordonnanzentwurf, der zu der angefochtenen Ordonnanz geführt hat, gestellt. Der Staatssekretär hat in diesem Zusammenhang erklärt:

« Der Staatssekretär verweist auf den Bericht zur Ordonnanz [D./E.] (Dok. Nr. A-493/2 - 2008/2009, S. 23); der Autor dieser Ordonnanz hatte erklärt, dass die Grundlagenordonnanz vom 23. Februar 2006 zur Festlegung der auf den Haushalt, die Buchhaltung und die Kontrolle anwendbaren Bestimmungen in Artikel 103 § 2 Bestimmungen enthielt über Verfahren, an denen die Regionale Grundstücksregie beteiligt ist. Diese besitzt Grundstücke. Es besteht nicht die Absicht, dass sie Mietwohnungen führt. Wenn sie dies tut, wendet sie sich an die Wohnungsbaugesellschaft der Brüsseler Region oder an eine der Gesellschaften, die dazu befugt sind. Man kann also sagen, dass die Regionale Grundstücksregie ein Marktteilnehmer ist, der Grundstücke verwaltet, aber keine Wohnungen. Aus diesem Grund unterliegt sie nicht den gleichen Auflagen » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2012-2013, A-355/2, SS. 170-171).

B.77. Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheit des somit beschriebenen Auftrags der Regionalen Grundstücksregie entbehrt der Behandlungsunterschied nicht einer vernünftigen Rechtfertigung.

B.78. Der dritte Klagegrund in der Rechtssache Nr. 5819 ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

- erklärt in dem in B.62.4 angegebenen Maße Artikel 26*bis* des neuen Wohnungsgesetzbuches, ersetzt durch Artikel 2 der Ordonnanz vom 11. Juli 2013 « zur Abänderung der Ordonnanz vom 17. Juli 2003 zur Einführung des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches », für nichtig;

- erklärt die Wortfolge « Auf keinen Fall darf der Anteil der Wohnungen, die auf der Grundlage dieses Artikels zugeteilt werden, mehr betragen als 40% der Gesamtzahl der Zuteilungen während des Vorjahres » in Artikel 31 des neuen Wohnungsgesetzbuches, ersetzt durch Artikel 2 der vorerwähnten Ordonnanz vom 11. Juli 2013, für nichtig;

- weist die Klagen im Übrigen zurück.

Erlassen in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 12. Februar 2015.

Der Kanzler,
F. Meersschant

Der Präsident,
J. Spreutels