

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. van 16 januari 2026
in de zaak

In zake :

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat
kantoor houdend te

bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat
kantoor houdend te

bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 juli 2024, strekt tot de
nietigverklaring van artikel 2, § 2, van het besluit van de burgemeester van
 van 23 mei 2024 ‘tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op basis van
artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet van een woongelegenheden gelegen

.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend
en verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur

heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.
Verzoeker heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 november 2025.

Staatsraad heeft verslag uitgebracht.

Advocaat , die *loco* advocaat verschijnt
voor verzoeker, en advocaat , die verschijnt voor de verwerende
partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur heeft een met dit arrest
andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der
talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State,
gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Verzoeker is eigenaar van een woning gelegen aan te

3.2. Op 23 mei 2024 neemt de burgemeester van het
volgende besluit:

“Aanleiding en context

Op 16/05/2024 werd door de wooninspecteur een onderzoek uitgevoerd in
het pand met adres .

Tijdens dit onderzoek werd vastgesteld dat er in het pand zodanige
gebreken zijn dat dit mogelijks een ernstig gevaar voor de openbare
veiligheid en/of gezondheid oplevert. Er werden ernstige gebreken
vastgesteld bij dit onderzoek.

De Politie is op donderdag 16 mei 2024 ook ter plaatse geweest. Op hun
advies hebben de bewoners van de woning moeten verlaten.

De nodige diensten van het stad en Sociaal Huis werden verwittigd om opvang te voorzien voor de bewoners.

Door het Sociaal Huis werden de 6 bewoners geherhuisvest naar een tijdelijke opvang.

Juridische grond

Dit besluit is gebaseerd op of sluit aan bij de volgende regelgeving:

- Artikel 133 en 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6, zoals laatst gewijzigd;
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2, zoals laatst gewijzigd;
- Het Ministerieel Besluit van 7 december 2020 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor zelfstandige woningen, kamerwoningen, en kamerwoningen bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders en tot het bepalen van de wijze waarop het agentschap Wonen in Vlaanderen kennis krijgt van de afgifte van een conformiteitsattest of het nemen van een besluit ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning.

Argumentatie

Uit het verslag van de Wooninspectie blijkt dat het pand,

volgende gebreken vertoont die een acuut gevaar met zich meebrengen:

- Er is stabiliteitsgevaar aan de draagvloer van de zolder boven de ruimte met de verwarmingsketel type B. De draagbalken zijn ernstig aangetast door vocht.
- Er is geen verwarming op de kamers, de verwarmingsketel type B werkt niet op het moment van het onderzoek waardoor de radiatoren niet werken.
- Er zijn klasse I toestellen die aangesloten worden op stopcontacten zonder aarding. Soms ook door middel van in serie geplaatste stekkerblokken. Er is hierdoor een verhoogd risico op brandgevaar.
- De kachels type B in kamer en in de leefruimte zijn slecht aangesloten en zonder rechtstreekse en permanente toevoer van verse verbrandingslucht. Er is een verhoogd risico op CO-vergiftiging.
- Het regent op verschillende plaatsen binnen in de woning wat op diverse plaatsen zorgt voor ernstig tot zeer ernstige vochtschade en condenserend vocht met schimmelvorming.
- Er is een verhoogd risico voor de gezondheid van de bewoners.
- De kelder staat +-20 cm onder water. Hier is er een verhoogd risico op elektrocutie.
- Er is een verwarmingsketel type B zonder rechtstreekse en permanente toevoer van verse verbrandingslucht en de schouw is ernstig aangetast door vocht. Hierdoor is er een verhoogd risico op CO-vergiftiging.
- Er zijn 3 open zekeringskasten in de ruimte met verwarmingsketel type B in samenhang met een vloer dat vol lag met water en mazout. Er is een verhoogd risico op elektrocutie en brandgevaar.
- De muren in de ruimte met verwarmingsketel type B is door en door nat doordat het in de ruimte binnen regent en contact komt met een

open stopcontact op 1 van de muren. Er is een verhoogd risico op elektrocutie en kortsluiting/brandgevaar

Gelet op het acute gevaar en de hoogdringendheid is er geen mogelijkheid om de eigenaar en bewoners van het pand schriftelijk uit [t]e nodigen voor een hoorzitting en de hoorzitting te organiseren.

De 6 bewoners werden dezelfde dag nog door de Politie geadviseerd om het pand te verlaten.

Het Sociaal Huis heeft de bewoners begeleid[...] bij de herhuisvesting.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Vlaamse Codex Wonen, Boek 3 Woningkwaliteitsbewaking, artikel 3.1 t.e.m. 3.55

Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen, Boek 3 Woningkwaliteitsbewaking, artikel 3.1 t.e.m. 3.47

Besluit

Artikel 1

De burgemeester beslist dat de woongelegenheden gelegen ongeschikt en onbewoonbaar wordt verklaard.

Artikel 2

§1 De bewoning moet onmiddellijk stopgezet worden.

§2 De volgende herhuisvestingskosten worden verhaald op de eigenaar:

1. de kosten om de woning te ontruimen;
2. de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners
3. de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4. het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner.

Artikel 3

[...]"

Het beroep tot nietigverklaring is (enkel) gericht tegen het voormelde besluit, voor zover daarbij in artikel 2, § 2, bepaalde herhuisvestingskosten op de eigenaar worden verhaald.

3.3. Op 5 juni 2024 wordt het bestreden besluit per aangetekende brief aan verzoeker overgemaakt.

3.4. Een afzonderlijk besluit ‘herhuisvesting’ van de burgemeester van , eveneens van 23 mei 2024, bepaalt:

“Artikel 1

De burgemeester beslist dat de zes bewoners van de woning gelegen te [...] moeten worden geherhuisvest.

Artikel 2

De herhuisvestingsmaatregelen worden genomen in opdracht van de burgemeester, in samenwerking met het Sociaal Huis.

Artikel 3

De volgende kosten van herhuisvesting kunnen worden verhaald op de zakelijk gerechtigde die de woning ter beschikking heeft gesteld:

- De kosten om de woning te ontruimen;
- De kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;
- De installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
- Het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in het vorige punt, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijks beschikbaar inkomen van de bewoner. Dit verschil kan verhaald worden voor een periode van maximaal een jaar.

Alle kosten die niet via artikel 17 *bis* van de Vlaamse Wooncode [thans de artikelen 3.32 en 3.33] kunnen worden teruggevorderd van de eigenaar of houder van het zakelijk recht, worden via artikel 1382 van het burgerlijk wetboek gerecupereerd.”

Tegen dit besluit wordt geen annulatieberoep ingediend.

IV. Onderzoek van het middel

Samenvatting van het middel

4. Het auditorsverslag bevat de volgende samenvatting van het middel:

“Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de verzoekende partij bevoegdheidsoverschrijding aanvoert, alsook meent dat de bestreden beslissing het recht op een eerlijk proces en het recht op tegenspraak schendt, evenals artikel 135, §2, van de Nieuwe Gemeentewet en artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Zoals de verwerende partij aangeeft, kunnen in de uiteenzetting van het middel drie middelonderdelen worden onderscheiden.

Een eerste middelonderdeel houdt verband met de aangevoerde bevoegdheidsoverschrijding. Artikel 135, §2, Nieuwe Gemeentewet kent aan de verwerende partij niet de bevoegdheid toe om aan verzoeker, louter omwille van [diens] hoedanigheid van eigenaar, éénzijdig kosten ten laste te leggen die verband houden met de tenuitvoerlegging van een beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Daarenboven voorziet artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 enkel in de mogelijkheid om herhuisvestingskosten te verhalen na rechterlijk debat en na een machtiging daartoe.

In een tweede middelonderdeel wordt aangevoerd dat minstens had moeten worden bepaald dat de herhuisvestingskosten hoogstens kunnen worden teruggevorderd gedurende een periode van maximaal een jaar.

In een derde middelonderdeel wordt betoogd dat met het bestreden besluit aan verzoeker eenzijdig herhuisvestingskosten worden opgelegd zonder recht op verzet, zonder mogelijkheid van proces of hoorrecht, en zonder een beroep te kunnen doen op een rechter om het één en ander te kunnen afdtoetsen.

De ontstentenis van het hoorrecht wordt verantwoord door de aanwezigheid van ‘urgentie’, maar die is volgens de verzoekende partij niet aanwezig voor wat de verhaalbaarheid van herhuisvestingskosten betreft.”

Beoordeling

5. De artikelen 3.32 en 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 luiden als volgt:

“Artikel 3.32

Als de bewoners van een onbewoonbare of overbewoonde woning [...], geherhuisvest moeten worden omdat dit noodzakelijk is wegens mensonwaardige levensomstandigheden ernstige risico’s voor hun veiligheid en gezondheid en de bepalingen van artikel 3.30, § 2, niet toegepast kunnen worden, neemt de burgemeester de nodige maatregelen voor de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt. Hij kan daarbij onder meer de gemeentelijke huisvestingsmogelijkheden benutten of een beroep doen op de medewerking van het OCMW of van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente.

[...]

Artikel 3.33

Als de burgemeester overgaat tot herhuisvesting van de bewoners van een onbewoonbare of overbewoonde woning [...], kan de gemeente onder meer de volgende kosten terugvorderen van de verhuurder [...]:

1° de kosten om de woning te ontruimen;

2° de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;

3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;

4° het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner.

Het verschil, vermeld in het eerste lid, 4°, kan teruggevorderd worden voor een periode van maximaal een jaar.

[...]”

6. De bestreden beslissing om de nader bepaalde herhuisvestingskosten te verhalen op de eigenaar (artikel 2, § 2) maakt gebruik van de mogelijkheid, vervat in het voormelde artikel 3.33, om bepaalde kosten die met de beslissing tot herhuisvesting gepaard gaan, terug te vorderen van de verhuurder.

In de mate dat het middel voorhoudt dat de verwerende partij niet de bevoegdheid heeft om te beslissen om de nader bepaalde kosten van herhuisvesting bij verzoeker terug te vorderen, kan het niet worden aangenomen.

Een dergelijke beslissing belet bovendien geenszins dat het verzoeker vrij staat om, naar aanleiding van de terugvordering, bij de bevoegde rechter de gegrondheid van die terugvordering te betwisten en ter zake al zijn middelen te laten gelden.

7. Verzoeker betwist niet dat de vastgestelde gebreken blijk gaven van een acuut gevaar en een dringende interventie konden verantwoorden. Voorts belet de bestreden beslissing niet om in het kader van de procedure tot terugvordering verweer te voeren. Verzoeker overtuigt er gezien het voorgaande niet van dat de hoorplicht te dezen werd miskend.

8. Artikel 3.33, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt uitdrukkelijk dat het nader bepaalde verschil in de kosten per maand van het nieuwe verblijf slechts “kan teruggevorderd worden voor een periode van maximaal een jaar”.

Het gaat om een beperking die rechtstreeks uit het decreet voortvloeit, ongeacht of zulks uitdrukkelijk wordt vermeld in de beslissing om tot terugvordering over te gaan. Een beslissing is dan ook niet onwettig om de enkele reden dat die beperking niet uitdrukkelijk in de beslissing is opgenomen. Overigens blijkt uit de in randnummer 3.4 vermelde beslissing dat de verwerende partij zich er wel degelijk bewust van was dat het kostenverschil slechts kan worden verhaald voor een periode van maximaal een jaar.

9. Het besluit is dat het middel ongegrond is.

10. Daar het enige middel niet kan worden aangenomen, dient het beroep hoe dan ook te worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op zestien januari tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

	,	kamervoorzitter,
	,	staatsraad,
	,	staatsraad,
bijgestaan door	,	griffier.

De griffier

De voorzitter