

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

ARREST

nr. van 27 april 2026
in de zaak

In zake: de
bijstaan en vertegenwoordigd door
advocaten
kantoor houdend te

bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten
kantoor houdend te

wordt gekozen

Tussenkommende partijen:

- 1.
 - 2.
 - 3.
- bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat
kantoor houdend te

bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 29 januari 2026, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van “de beslissing van 28 november 2025 van Wonen in Vlaanderen tot weigering van vaststelling van een overdrachtprijs”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 23 februari 2026 werd, in samenspraak met het aangeduide lid van het auditoraat, de procedurekalender vastgesteld.

De verwerende partij heeft een nota en een administratief dossier ingediend.

Met een verzoekschrift van 20 maart 2026 hebben de
gevraagd om in het
administratief kort geding te mogen tussenkomen.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 21 april 2026, om 10.30 uur.

Staatsraad heeft verslag uitgebracht.

Advocaten, die verschijnen voor
de verzoekende partij, advocaat, die verschijnt voor de
verwerende partij en advocaten, die
loco advocaat verschijnen voor de tussenkomende partijen, zijn
gehoord.

Adjunct-auditeur heeft een met dit arrest
eensluidend 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 en regelgevend kader

3.1. Bij de hervorming van het landschap van de sociale huisvesting bij decreet van 9 juli 2021 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’ (hierna: het decreet van 9 juli 2021) heeft de decreetgever beoogd de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren om te vormen tot één woonactor, de woonmaatschappij genoemd, die binnen de door de Vlaamse regering vastgestelde werkingsgebieden fungeert als enig aanspreekpunt voor de sociale huurder of -koper.

3.2. Op de verzoekende partij, een erkende woonmaatschappij, voorheen een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, is de overgangsregeling bepaald in artikel 209 van het decreet van 9 juli 2021 van toepassing, dat luidt:

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

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

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

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

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

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

Artikel 4.38, §§ 6 en 7, van de Vlaamse Codex van Wonen 2021

luiden:

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

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

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

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

Artikel 4.155/3 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 ‘tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021’ (hierna: besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) luidt:

“Als een overdracht als vermeld in artikel 4.38, § 4 of § 5, van de Vlaamse Codex Wonen 2021 of artikel 209, § 3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens raken over de prijs voor de overdracht van die rechten, richt de meest gereede partij een aanvraag aan het agentschap om de overdrachtprijs te laten vaststellen. De aanvrager motiveert waarom de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen. Als het agentschap vaststelt dat de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens raken over de prijs voor de overdracht van de rechten, vraagt het agentschap aan een schatter-onderhandelaar als vermeld in artikel 4.5, eerste lid, 1°, van de voormelde codex, om de venale waarde, vermeld in artikel 4.38, § 7, van de voormelde codex, van de over te dragen rechten vast te stellen.

De minister stelt op basis van de aldus vastgestelde venale waarde de overdrachtprijs vast.

De gezamenlijke overdrachtprijs van alle over te dragen onroerende goederen van dezelfde initiatiefnemer naar dezelfde woonmaatschappij kan niet negatief zijn.”

Uit de hiervoor geciteerde bepalingen volgt dat de verzoekende partij, uiterlijk op 1 januari 2028, alle rechten met betrekking tot de onroerende goederen, die “geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die buiten haar werkingsgebied liggen”, dient over te dragen aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen, dit is aan _____, _____ en _____, zijnde de in tussenkomst verzoekende partijen.

3.3. Op 28 mei 2024 beslist het bestuursorgaan van de verzoekende partij “om de onderhandelingen op te starten inzake de overdracht van sociaal woonpatrimonium aan andere woonmaatschappijen en ondergeschikt om de tussenkomst van de Minister te verzoeken (art. 4.38, § 7 VCW en art. 4.155/3 BVCW)”. Wat de mogelijkheid van de overdracht van de onroerende goederen via een vergoeding in aandelen of via enige vennootschapsrechtelijke herstructurering betreft, wordt in deze beslissing de redenen uiteengezet waarom “een overdracht in aandelen leidt tot een disproportionele en daarom onaanvaardbare benadeling van _____ enerzijds en strijdig is met het algemeen belang en de doelstelling van het decreet van 9 juli 2021 anderzijds”.

3.4. In een brief van 11 juni 2024 aan de verzoekende partij naar aanleiding van de voornoemde beslissing, stelt de Vlaamse minister van wonen onder meer het volgende:

“Als wordt vastgesteld, op basis van een omstandig uitgewerkte motivering, dat een overdracht tegen aandelen niet kan plaatsvinden dan bepaalt artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW) inderdaad dat woonmaatschappijen kunnen onderhandelen over de overdrachtprijs van sociale huurwoningen die worden overgedragen, al is die onderhandelingsruimte niet onbeperkt. De overdracht moet evident plaatsvinden tegen een ‘marktconforme’ prijs voor de sociale huurwoningen,

m.a.w. tegen een prijs die rekening houdt met de bijzondere kenmerken van de over te dragen woningen.”

Voorts stelt de Vlaamse minister van wonen, in een brief van 26 juli 2024 aan _____, met kopie aan de verzoekende partij, onder meer wat volgt:

“Indien woonmaatschappij _____ op basis van artikel 4.38 §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de vraag zou stellen om de overdrachtprijs vast te stellen lijkt het mij niet mogelijk om genoeg [te] nemen met de argumenten, vermeld in het besluit van het bestuursorgaan van _____ [...], om te besluiten dat een overdracht tegen een vergoeding in aandelen niet kan, waardoor ik, in voorkomend geval, geen overdrachtprijs zal kunnen vaststellen.”

In een brief van 4 februari 2025 aan _____, met kopie aan de verzoekende partij, stelt de Vlaamse minister van wonen onder meer nog het volgende:

“Los van een aantal technische en juridische onjuistheden vind ik in de beslissing van het bestuursorgaan van _____ [...], zoals vervat in bijlage 1 van uw brief, onvoldoende argumenten om van die decretale voorkeurspiste af te wijken. Als woonmaatschappij _____ op basis van artikel 4.38 §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de vraag zou stellen om de overdrachtprijs vast te stellen, kan deze argumentatie naar mijn aanvoelen niet volstaan om te besluiten dat een overdracht tegen een vergoeding in aandelen onmogelijk zou zijn en dat het bijgevolg noodzakelijk zou zijn een overdrachtprijs vast te stellen.

In die zin wil ik wel de door u aangehaalde stelling van de begeleidingscommissie van Wonen in Vlaanderen nuanceren. Een overdracht op een andere manier dan tegen aandelen kan wel degelijk toegelaten worden, alleen moeten er dan voldoende valabele argumenten worden aangereikt waarom een herstructurering in deze situatie niet mogelijk zou zijn.”

3.5. Op 11 juni 2025 beslist de raad van bestuur van de verzoekende partij om aan de Vlaamse minister van wonen te verzoeken om overeenkomstig artikel 4.38, § 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 4.155/3 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de overdrachtprijs vast te stellen van de sociale woningen die de verzoekende partij moet overdragen aan de _____, de _____ en de _____.

In deze beslissing herneemt de verzoekende partij “de redenen [waarom] een overdracht in louter aandelen onmogelijk is in de concrete omstandigheden waarin zij zich bevindt”, als volgt:

“Ten eerste zou een overdracht in aandelen in dit concrete geval de ondergraving van de doelstelling van het decreet betekenen, aangezien er geen duurzame of representatieve aandeelstructuren ontstaan binnen de vastgestelde werkingsgebieden. zal immers aandelen verwerven van woonactoren die activiteiten uitoefenen in andere werkingsgebieden dan

. Dit kan nuttig zijn in een overgangsfase, maar kan bezwaarlijk voordelig genoemd worden op lange termijn. De vaststelling van de werkingsgebieden waarbinnen slechts één woonmaatschappij actief is, beoogt net dat de aandeelhouders van die woonmaatschappij het woonbeleid uittekenen voor dat gebied. Het zou inconsistent zijn om aandelen van over te dragen aan de woonmaatschappijen in de werkingsgebieden

(Elan) Midwest-Oost (Woonstart) en -West (Thuiswest), terwijl de Vlaamse decreetgever net beoogt om zuivere aandeelhoudersstructuren te creëren in de woonmaatschappijen, waarbij het merendeel enkel uit publieke aandeelhouders bestaat. Dergelijke overdracht van onroerende goederen tegen een vergoeding in aandelen druist aldus in tegen het algemeen belang dat de nieuwe regelgeving wenst na te streven.

[...]

Ten tweede benadeelt een overdracht in aandelen in het bijzonder de woonmaatschappij op kennelijk disproportionele en onaanvaardbare wijze, waardoor het geen billijke schadeloosstelling kan uitmaken, omwille van onderstaande redenen:

3.1. Dwingende efficiëntieoverwegingen

stelt vast dat er efficiëntieoverwegingen zijn die ertoe dwingen om niet te kunnen instemmen met een overdracht in aandelen van het patrimonium dat in de werkingsgebieden van gelegen zijn. De volgende elementen zijn een niet-exhaustieve opsomming van de efficiëntieoverwegingen die noodzaken om het sociaal woonpatrimonium aan die woonmaatschappijen over te dragen aan de venale waarde van de goederen.

- De aandelen die verworven zouden worden, kunnen niet de werkelijke waarde van de patrimoniumgoederen weerspiegelen, tenzij een bijkomende vergoeding wordt voorzien bij de overdracht in aandelen die de werkelijke waarde van de goederen in rekening brengt.

[...]

- De aandelen die verworven zouden worden of de vennootschapsrechtelijke herstructurering zou de latente meerwaarde van de patrimoniumgoederen niet boekhoudkundig kunnen weergeven.

[...]

Het voordeel voor de overnemende woonmaatschappijen () staat niet in een proportionele verhouding met de benadeling van de overdragende woonmaatschappij (en vormt

al helemaal geen billijke schadeloosstelling voor de verplicht over te dragen woningen van .

- De decreetgever gaat er weliswaar van uit dat dit neerkomt op ‘geven en nemen’ in de sector en dat de verschillen tussen de over te dragen en ontvangen goederen zich wel zouden opheffen. De meeste woonmaatschappijen zullen immers ook patrimonium ontvangen via de vennootschapsrechtelijke weg van de overdracht in aandelen. Bij is dat ook zo, alleen is het verschil tussen de waarde van het over te dragen en het te ontvangen patrimonium substantieel. [...]

- Tot de over te dragen patrimoniumgoederen behoren eveneens een af te breken pand (lees: grond) en drie gronden. De overnemende woonmaatschappijen krijgen in ruil voor *de facto* verwaarloosbare aandelen gronden, die in 2024 een aanzienlijke waarde stijging hebben gekend in vergelijking met de boekwaarde waarin deze gronden geboekt staan en aan welke prijs deze destijds door verworven zijn.

- heeft liquide middelen nodig om te kunnen herinvesteren in concrete, geplande renovatie- en nieuwbouwprojecten die zij binnen haar eigen werkingsgebied plant uit te voeren.

[...]

3.2. Bijzondere kenmerken van en de andere woonmaatschappijen [...]. De historische samenwerkingsverbanden tussen SHM

en s vormen een relevant bijzonder kenmerk dat een overdracht door fusie verantwoordt. heeft deze historische samenwerkingsband niet met de andere woonmaatschappijen in de omliggende regio's. De vorming van de werkingsgebieden zijn daar thans een bestendiging van.

[...]

De Vlaamse Regering bevestigt deze historische verschillen in samenwerkingsverbanden en -structuren expliciet door nieuwe werkingsgebieden vast te stellen en de activiteiten van elke woonmaatschappij zo sterk territoriaal af te bakenen.”

Met een brief van 9 juli 2025 aan de Vlaamse minister van wonen, vraagt de verzoekende partij “uw standpunt hieromtrent mee te delen”.

3.6. Met een brief van 28 november 2025 antwoordt het agentschap Wonen in Vlaanderen dat aan dit verzoek geen gevolg kan worden gegeven en beslist zij “tot niet-vaststelling van de onmogelijkheid tot overdracht van onroerende goederen tegen aandelen, overeenkomstig artikel 4.155/3 Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021”.

Dit is de bestreden beslissing.

In deze beslissing wordt overwogen dat, “[o]p basis van de gegevens van het dossier, [wordt vastgesteld] dat niet is voldaan aan de decretale voorwaarden om de overdrachtprijs bij ministerieel besluit te laten vaststellen. Er zijn immers onvoldoende elementen voorhanden waaruit blijkt dat een overdracht tegen aandelen niet mogelijk zou zijn, wat een voorwaarde uitmaakt opdat de minister de overdrachtprijs kan vaststellen”. Onder het kopje ‘Beslissing’ wordt gesteld:

“Rekening [houdend] met de door aangeleverd argumentatie, kan niet worden vastgesteld dat een overdracht tegen vergoeding in aandelen onmogelijk is, waardoor evenmin gevolg kan worden gegeven aan de vraag van om de overdrachtprijs vast te stellen van de onroerende goederen die zij overeenkomstig, artikel 4.38 §7 Vlaamse Codex Wonen van 2021 dienen over te dragen aan andere woonmaatschappijen.

In die context wil ik er u ook op wijzen dat de decretaal voorziene overgangsperiode voor de overdrachtsverplichtingen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen afloopt op 1 januari 2028, zonder dat er een mogelijkheid is voorzien om die overgangsperiode te verlengen. Ik wil u dan ook oproepen om zo snel mogelijk over te gaan tot effectieve herstructureringsgesprekken met de andere betrokken woonmaatschappijen en daarvoor en in onderling overleg meteen ook een concreet tijdspad uit te zetten in functie van een tijdige overdracht. Ik herhaal ook dat het agentschap Wonen in Vlaanderen voor die overdrachtswijze verschillende ondersteunende instrumenten heeft ontwikkeld, zoals het Draaiboek Woonmaatschappijen, waarin de werkwijze om tot een partiële splitsing te komen in detail en toegepast op sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen wordt toegelicht. Ons ondersteuningsaanbod is in beginsel generiek van aard, maar kan desgewenst op maat worden aangeboden aan een specifieke woonmaatschappij of thematische vraagstelling. Zo kunnen – bijvoorbeeld – onze experts vastgoed en de financiële raadgevers u adviseren over de financiële gevolgen van de herstructurering die u voorstelt, zowel wat betreft overdrachten naar als van andere woonmaatschappijen. Ook voor voorbereide projecten, of voor projecten in uitvoering (ongeacht door uw woonmaatschappij of die van de andere woonmaatschappijen die in uw werkingsgebied gelegen zijn) zijn er methodieken en voorbeelden beschikbaar die de continuïteit kunnen [waar]borgen. De decreetgever verwacht dat alle woonmaatschappijen zich toereikend inspannen om te komen tot een concrete regeling die tijdig en correct invulling geeft aan de decretale opdracht waartoe de woonmaatschappijen zich middels hun erkenning hebben verbonden. Dit draagt bij aan zowel de verwezenlijking van het Vlaamse en lokale woonbeleid als aan het welzijn van huidige en toekomstige huurders. Mede in die context zal deze beslissing ook worden ter kennisgeving aan de woonmaatschappijen en aan de Toezichthouder.”

IV. Tussenkoms

4. De , de en de hebben belang bij de uitkomst van het geding. Bijgevolg moet hun verzoek tot tussenkoms worden ingewilligd.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

5. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om over de door de verwerende partij opgeworpen ontvankelijkheidsexceptie uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zouden alleen nodig zijn indien de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

VI. Schorsingsvoorwaarden

6. Krachtens artikel 17, § 1, derde lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging slechts worden bevolen onder de dubbele voorwaarde dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring en indien minstens één ernstig middel wordt aangevoerd waarvan het onderzoek zich leent voor een versnelde behandeling en waarmee de nietigverklaring van deze beslissing *prima facie* kan worden verantwoord.

VII. Spoedeisendheid

De aangevoerde spoedeisendheid

7. De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift onder het kopje ‘Spoedeisend karakter’ het volgende uiteen:

“29. [De verzoekende partij is] verplicht om vóór 1 januari 2028 de betrokken patrimoniumgoederen over te dragen aan de andere woonmaatschappijen die actief zijn in dat werkingsgebied, overeenkomstig

art. 4.38, §§ 4 en 5 VCW. Bovendien wijst de bestreden beslissing er zelf op dat ‘de decretaal voorziene overgangperiode voor de overdrachtsverplichtingen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen afloopt op 1 januari 2028, zonder dat er een mogelijkheid is voorzien om die overgangperiode te verlengen’ [...].

30. Bij het uitblijven van een schorsingsarrest van Uw Raad, moet de uitspraak ten gronde afgewacht worden. Het komt verzoekende partij voor dat het niet onredelijk is dat zij minstens een jaar zal moeten wachten alvorens zij rechtszekerheid zal krijgen over de onrechtmatigheid van de bestreden beslissing, terwijl zij intussen wel gehouden is aan de overdrachtsverplichting. Het is die rechtsonzekerheid die nadelige gevolgen met zich meebrengt, omdat de tijd om de overdracht van het patrimonium aan de verschillende naburige woonmaatschappijen te verwezenlijken strikt is begrensd tot het einde van 2028 en dit niet op degelijke wijze kan worden georganiseerd, zolang de rechtsonzekerheid over de wijze van overdracht bestaat. Verzoekende partij wordt met andere woorden door de onwettige houding van tegenpartij geblokkeerd in haar normale werkin[g.] In het geval dat Uw Raad het beroep tot nietigverklaring gegrond verklaart, dan dient het agentschap immers nog een nieuwe beslissing te nemen, wat *prima facie* nog mogelijk lijkt, maar in de praktijk vermoedelijk niet realistisch te verwachten is. Alvorens een nieuwe beslissing te kunnen nemen, moet echter nog een onderhandelaar-schatter worden aangesteld, die van alle patrimoniumgoederen nog de venale waarde moet bepalen en het agentschap moet adviseren over de vast te stellen overdrachtprijzen.

31. Intussen blijft verzoekende partij ook nog gebonden aan de renovatieverplichtingen en haar opdracht om in sociale huisvesting te voorzien, hoewel de overdrachtsmodaliteiten onduidelijk blijven tot aan de definitieve uitspraak van Uw Raad. Dit vormt zelfs niet louter vermoedelijk een nadelig gevolg, maar zeer concreet een probleem voor het bestuursorgaan van verzoekende partij. Zolang er geen zekerheid bestaat over de wijze van de gedwongen overdracht en de financiële gevolgen van dergelijke overdrachtswijze, komt de bestuurdersaansprakelijkheid in het gedrang wanneer er beslissingen moeten worden genomen die een wezenlijke financiële impact hebben op de woonmaatschappij.

32. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de verplichting die op verzoekende partij rust om tegemoet te komen aan het nieuwe gewestelijk Bindend Sociaal Objectief (BSO 2026-2042), waarbij het aantal sociale woningen vanaf 1 januari 2026 moet worden uitgebreid met 50.000 extra wooneenheden tegen 2042. Voor verzoekende partij zou een verplichting gelden van 801 bijkomende wooneenheden, waarvan er 150 in 2026 moeten worden verworven en 337 wooneenheden gepland staan om te moeten verwerven in 2026-2035.

In het Regeerakkoord van 2024-2029 werd daarover het volgende opgenomen: [...].

Daar worden ook financiële steunmiddelen voor voorzien, maar ook daarover bestaan geen garanties, waardoor het noodzakelijk is voor het bestuursorgaan van verzoekende partij om voldoende financiële middelen en zekerheid te waarborgen om de ambities in haar werkingsgebied waar te kunnen maken. Dergelijke financiële beslissingen met oog op de korte en

lange termijn van de woonmaatschappij dienen genomen te worden met voldoende rechtszekerheid over de gedwongen overdracht van het betrokken patrimonium.

[...]

33. Daarom ziet de verzoekende partij zich genoodzaakt om niet enkel een verzoek tot nietigverklaring in te dienen en een uitspraak dienaangaande af te wachten. De voorlopige tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en vooral, het langdurig uitblijven van een hervormde beslissing van het agentschap om wél de venale waarde van de patrimoniumgoederen te bepalen, vormen een ernstig nadeel voor verzoekende partij. Dit vertaalt zich niet enkel in de financiële onzekerheid door de grote discrepantie tussen de gedwongen overdrachtsverplichting tegen vergoeding in aandelen en diegene tegen vergoeding in een geldprijs die de venale waarde van de patrimoniumgoederen vertegenwoordigt. Het uit zich ook in een rechtsonzekerheid in hoofde van verzoekende partij, de betrokken woonmaatschappijen en met hen ook de hele sociale woonsector.

[...].”

Beoordeling

8. Het komt er voor een verzoekende partij die beweert dat de zaak te spoedeisend is om de uitkomst van het annulatieberoep te kunnen afwachten, op aan om van die urgentie te overtuigen aan de hand van de concrete feiten die zij in haar vordering aanvoert. Dit houdt in dat het aan de verzoekende partij toekomt aan de eigen zaak, specifieke gegevens bij te brengen die *in concreto* aantonen dat de zaak spoedeisend is, gelet op de nadelige gevolgen die een tenuitvoerlegging van het bestreden besluit voor haar persoonlijk veroorzaken.

Er kan in beginsel alleen rekening worden gehouden met hetgeen over de spoedeisendheid in het verzoekschrift of de daarbij gevoegde stukken wordt uiteengezet en gestaafd. De spoedeisendheid van de zaak wordt niet vermoed, welke ook de aard van de bestreden beslissing is.

9. Voor zover de verzoekende partij er vooreerst op wijst dat zij verplicht is vóór 1 januari 2028 de betrokken patrimoniumgoederen over te dragen en zij door de bestreden beslissing wordt geblokkeerd in haar normale werking, toont zij op het eerste gezicht niet aan welke sanctie of ander nadelig rechtsgevolg zij zou moeten ondergaan indien zij de voormelde einddatum niet naleeft. De verwerende partij en de tussenkomende partijen merken bovendien terecht op

dat niets de verzoekende partij verhindert om de verplichte overdracht reeds nader voor te bereiden en verder te onderhandelen met de andere woonmaatschappijen, daarbij rekening houdend met meerdere scenario's, namelijk een vergoeding in aandelen en een vergoeding in geld of een combinatie van beide.

Daargelaten de vraag of de verzoekende partij te dezen voldoende diligent is opgetreden, gelet op de omstandigheid dat het standpunt van de verwerende partij en de tussenkomende partijen reeds is gebleken uit de briefwisseling die minstens vanaf juni 2024 tot februari 2025 (zie *supra*, randnummer 3.4) is gevoerd, toont zij onvoldoende concreet aan op welke wijze zij thans, door de bestreden beslissing, wordt “geblokkeerd in haar normale werkin[g]”.

10. Voorts wijst de verzoekende partij erop dat zij gebonden blijft aan de renovatieverplichtingen en haar opdracht om in sociale huisvesting te voorzien, terwijl de overdrachtsmodaliteiten onduidelijk blijven tot aan een definitieve uitspraak van de Raad van State, waaruit volgens haar een bestuurdersaansprakelijkheid zou kunnen voortvloeien “wanneer er beslissingen moeten worden genomen die een wezenlijke financiële impact hebben op de woonmaatschappij”.

De plicht tot onderhoud en renovatie van het bestaand sociaal patrimonium vloeit evenwel voort uit het feit dat de verzoekende partij deze sociale woningen thans in eigendom heeft, met alle rechten en plichten als eigenaar/verhuurder die dat met zich meebrengt op basis van het gemeen recht en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en haar uitvoeringsbesluit. De verzoekende partij zet niet concreet uiteen waarom een snellere uitspraak van de Raad van State noodzakelijk zou zijn om aan die verplichtingen te kunnen blijven voldoen. Overigens lijkt zij, op het eerste gezicht, tot het onderhoud niet meer te zijn gehouden wanneer zij, overeenkomstig artikel 209, § 3, tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021, “zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die buiten haar werkingsgebied liggen over[draagt] aan de woonmaatschappijen die erkend zijn

voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen”. Zij zet voorts niet uiteen welke omvang deze renovatieverplichtingen hebben en waarom haar bestaande inkomsten als woonmaatschappij daartoe niet zouden volstaan.

Op welke wijze de aansprakelijkheid van de bestuurders van de verzoekende partij, als gevolg van de bestreden beslissing, in het vizier zouden komen, zet de verzoekende partij niet nader uiteen en is op het eerste gezicht niet duidelijk.

11. Ook wat haar opdracht te voorzien in sociale huisvesting betreft, mede in het kader van het Bindend Sociaal Objectief 2026-2042, maakt de verzoekende partij op het eerste gezicht niet aannemelijk dat zij een uitspraak ten gronde niet kan afwachten om deze (bijkomende) financiële lasten in de toekomst te kunnen dragen. Voor zover zij stelt dat “[d]ergelijke financiële beslissingen met oog op de korte en lange termijn van de woonmaatschappij dienen genomen te worden met voldoende rechtszekerheid over de gedwongen overdracht van het betrokken patrimonium”, maakt zij met geen enkel stuk aannemelijk dat haar huidige reserves, of nog, de middelen die de Vlaamse overheid daartoe ter beschikking stelt, onvoldoende zouden zijn om aan die verplichtingen te voldoen.

12. Gelet op wat voorafgaat, toont de verzoekende partij de spoedeisendheid van haar vordering niet aan.

Besluit

13. Er is niet voldaan aan ten minste één van de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die cumulatief vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing worden toegewezen.

14. De Raad van State geeft de partijen ter overweging dat er, behalve het voeren van gerechtelijke procedures, nog andere mogelijkheden bestaan om te komen tot een oplossing van het conflict dat tussen hen bestaat. Zo

kan ook worden geopteerd voor een open dialoog, op grond waarvan de partijen kunnen komen tot duidelijke en werkbare afspraken.

Indien partijen zelf niet tot een dergelijk gesprek kunnen komen, kan ook een beroep worden gedaan op de techniek van bemiddeling (zie de artikelen 1723/1 tot 1737 van het Gerechtelijk Wetboek), met de ondersteuning van een erkend bemiddelaar.

BESLISSING

1. Het verzoek van **tot**
tussenkomsr wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

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

staatsraad, waarnemend voorzitter,

bijgestaan door

griffier.

De griffier

De voorzitter