

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. van 28 april 2026
in de zaak

In zake:

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat

bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten
kantoor houdend te

bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 20 april 2026, strekt tot de schorsing
bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van

“het besluit van de waarnemend burgemeester van van
19 februari 2026 [...]:
[...] Toegangsbevel –
[...] Toegangsbevel woning. Gelijkvloers vooraan links –

[...] Toegangsbevel woning. Gelijkvloers achteraan –

[...] Toegangsbevel woning. Gelijkvloers vooraan rechts –

[. . .] Toegangsbevel woning. 1ste verdieping achteraan –

[...] Toegangsbevel woning. 2de verdieping rechts – [,

[...] Toegangsbevel woning. 2de verdieping links –

waarbij

1. aan verzoekende partij, als eigenaar van de betrokken woningen, wordt bevolen om onmiddellijk, dat wil zeggen op dinsdag 3 maart 2026, toegang te verlenen aan de controleurs kwaliteitsbewaking van Wonen in Vlaanderen tot het eigendom gelegen te _____ ;
2. wordt bepaald dat, indien aan dit bevel geen gevolg wordt gegeven, de politie zich van ambtswege, met behulp van een slotenmaker, toegang zal verschaffen tot de betrokken wooneenheden;
3. wordt beslist dat de kosten van de slotenmaker op de eigenaar of op de persoon die de woning verhuurde of ter beschikking stelde, zullen worden verhaald;
4. bijkomend wordt beslist dat, indien de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in het gedrang is of mensonwaardige levensomstandigheden worden vastgesteld, zal worden overgegaan tot ontruiming van de woning en herhuisvesting van de bewoners, met verhaal van de desbetreffende kosten op de eigenaar of de terbeschikkingsteller.”

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 20 april 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.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 april 2026, om 11 uur.

Staatsraad _____ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat _____, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat _____, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste 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

3.1. De verzoekende partij is eigenaar van een pand gelegen te

.

3.2. Op 24 maart 2025 beslist de burgemeester van
om een aantal woningen die zich in dit pand bevinden ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren:

“Gelet op het technisch(e) verslag(en) van 4 maart 2025 voor de woning(en) gelegen gelijkvloers vooraan rechts, gelijkvloers vooraan links, gelijkvloers achteraan, 1ste verdieping achteraan, 2de verdieping links en 2de verdieping rechts te [

Overwegende dat deze woning(en) gebreken vertoont die direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken;

Overwegende dat de woning(en) gebreken van categorie II en III heeft;

Beslissing:

Art. 1. De woning(en) gelegen gelijkvloers vooraan rechts, gelijkvloers vooraan links, gelijkvloers achteraan, 1ste verdieping achteraan, 2de verdieping links en 2de verdieping rechts te
zijn ongeschikt en onbewoonbaar. [...]

Art. 2. De burgemeester beslist dat als de veiligheid en/of de gezondheid van de bewoners van bovenvermelde woning(en) in het gedrang is of indien er mensonwaardige levensomstandigheden worden vastgesteld, er zal worden overgegaan tot herhuisvesting van de bewoners.

De burgemeester beslist dat wanneer de bewoners dienen te worden herhuisvest, de kosten die hiervoor worden gemaakt verhaald worden op de eigenaar(s) of op de persoon die de woning(en) verhuurde of ter beschikking stelde.

Art. 3. De woning(en) wordt op datum van dit besluit opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

[...]

Art. 4. Zolang de woning(en) niet voldoet aan de bepalingen van artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het rechtstreeks of via

tussenpersoon verhuren, ter beschikking of te huur stellen van de woning(en) met het oog op bewoning strafbaar [...].

Art. 5. Er rust een recht van voorkoop op de woning(en) ten behoeve van de gemeente, de sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam in de gemeente en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, dit zolang de woning op de inventaris staat.

Art. 6. De werken die nodig zijn om de woning(en) opnieuw conform te maken, moeten worden uitgevoerd door de houder van het zakelijk recht. Van zodra de werken beëindigd zijn, meldt de houder van het zakelijk recht dit aan de burgemeester. [...]

[...]

Art. 8. Tegen dit besluit kan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aangetekend worden. [...].”

Tegen deze beslissing wordt geen beroep ingesteld.

3.3. Op 19 februari 2026 besluit de burgemeester van
dat voor de betrokken wooneenheden toegang moet worden
verleend aan de controleurs kwaliteitsbewaking van Wonen in Vlaanderen:

“Ondanks het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid is de woning nog steeds bewoond. Er bestaat bovendien een veiligheids- en/of gezondheidsrisico.

[...]

Besluit

Artikel 1

De waarnemend burgemeester beveelt aan de eigenaar van de woningen gelijkvloers vooraan links, gelijkvloers achteraan, gelijkvloers vooraan rechts, 1ste verdieping achteraan, 2de verdieping rechts en 2de verdieping links, [...] onmiddellijk – dit wil zeggen op dinsdag 3 maart 2026 – toegang te verlenen tot haar eigendom gelegen op het adres ,
aan de controleurs kwaliteitsbewaking van Wonen in

Vlaanderen.

Artikel 2

Indien aan dit bevel geen gevolg gegeven wordt, zal de politie van ambtswege, met behulp van een slotenmaker, zich toegang verschaffen tot de betreffende wooneenheden.

De waarnemend burgemeester beslist dat de kosten die door de slotenmaker gemaakt worden, verhaald worden op de eigenaar(s) of op de persoon die de woning verhuurde of ter beschikking stelde.

Artikel 3

De waarnemend burgemeester beslist dat als de veiligheid of de gezondheid van de bewoners van bovenvermelde woning in het gedrang is, of indien er menonwaardige levensomstandigheden worden vastgesteld, er zal worden

overgegaan tot ontruiming van de woning en herhuisvesting van de bewoners.

De waarnemend burgemeester beslist dat wanneer de bewoners dienen te worden herhuisvest, de kosten die hiervoor worden gemaakt verhaald worden op de eigenaar(s) of op de persoon die de woning verhuurde of ter beschikking stelde.

Artikel 4

De waarnemend burgemeester geeft opdracht aan de Politiezone om dit besluit te betekenen aan de eigenaar van de woningen, gelegen te .

Artikel 5

Dit besluit wordt betekend aan bestuurder van de vennootschap [...]. De belanghebbende kan een beroep tot vernietiging instellen bij de Raad van State. Dit beroep is al dan niet vergezeld van een vordering tot schorsing. [...].”

Op dezelfde dag wordt voor elke woongelegenheden ook een afzonderlijke beslissing genomen.

3.4. Op 3 maart 2026 worden de betrokken beslissingen ter kennis gebracht aan de verzoekende partij, en ook aan de aanwezige bewoners.

3.5. De controle heeft vervolgens ook effectief plaats.

Voor vier woningen wordt toegang verschaft door de betrokken bewoner. Voor één woning wordt een beroep gedaan op het toegangsbevel, en voor een andere woning wordt de deur door de technische dienst geopend, waarna het slot wordt vervangen.

IV. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

4. Krachtens artikel 17, § 1, derde lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid slechts worden besloten 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 de bestreden beslissing *prima facie* kan worden verantwoord. Overeenkomstig paragraaf 5 van datzelfde artikel wordt de zaak behandeld bij uiterst dringende noodzakelijkheid en derhalve binnen een termijn van vijftien dagen of minder, wanneer zulks in het opschrift wordt vermeld.

V. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Uiteenzetting van de uiterst dringende noodzakelijkheid

5. De verzoekende partij voert aan wat volgt:

“De uitvoering van het bestreden besluit impliceert dat verzoeker wordt geconfronteerd met een gedwongen toegang tot zijn woning, desgevallend met bijstand van politie en slotenmaker, wat een bijzonder verregaande inmenging vormt in zowel zijn eigendomsrecht als zijn recht op eerbiediging van de woning. Indien de maatregel effectief wordt uitgevoerd, leidt dit tot een onomkeerbare feitelijke toestand, waarbij de woning wordt betreden tegen de wil van verzoeker, mogelijk gevolgd door verdere maatregelen zoals ontruiming of herhuisvesting. Dergelijke ingrepen hebben niet alleen materiële gevolgen (kosten, schade, verlies van genot), maar ook ernstige persoonlijke en sociale repercussies, die achteraf niet of slechts zeer moeilijk kunnen worden hersteld, zelfs indien het bestreden besluit nadien zou worden vernietigd.

Ten slotte is ook de hoogdringendheid aangetoond. Het bestreden besluit voorziet in een onmiddellijke of op zeer korte termijn uit te voeren maatregel, waardoor verzoeker wordt geconfronteerd met een imminent risico op uitvoering. Indien de Raad van State niet tussenkomt bij wijze van voorlopige maatregel, dreigt de tenuitvoerlegging zich te voltrekken vóórdat uitspraak wordt gedaan over het beroep tot nietigverklaring, waardoor dit laatste zijn nuttig effect zou verliezen. De tussenkomst van de Raad van State in het kader van een schorsingsprocedure is dan ook noodzakelijk om een voldongen feit te vermijden en de rechten van verzoeker daadwerkelijk te vrijwaren.”

Beoordeling

6. In beginsel wordt voor de beoordeling van de ingeroepen uiterst dringende noodzakelijkheid enkel rekening gehouden met hetgeen in het verzoekschrift en de eventuele bijlagen wordt uiteengezet en gestaafd.

Met hetgeen de verzoekende partij bijkomend in haar “replieknota” heeft aangevoerd, wordt dan ook geen rekening gehouden.

7. De bestreden beslissing betreft een bevel om op 3 maart 2026 toegang te verlenen aan de controleurs kwaliteitsbewaking van Wonen in Vlaanderen.

Niet betwist wordt dat de wooninspecteurs op 3 maart 2026 voor vier woningen toestemming hebben gekregen van de bewoners om hun woning te betreden, dat voor één woning een beroep werd gedaan op het toegangsbevel, en dat voor een andere woning de deur door de technische dienst werd geopend, waarna het slot werd vervangen.

Het door de verzoekende partij ingeroepen nadeel dat de woningen zonder haar toestemming zullen worden betreden, heeft zich dan ook reeds voltrokken, en dit ruim vooraleer de verzoekende partij op 20 april 2026, zeven weken later, haar vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid heeft ingediend.

Derhalve blijkt dat een gebeurlijk schorsingsarrest de verzoekende partij niet meer kan behoeden voor de nadelige gevolgen waarnaar zij verwijst.

8. Ten andere weze opgemerkt dat het betoog van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing werd genomen met miskenning van haar rechten, betrekking heeft op de rechtmatigheid van de bestreden beslissingen en niet op de afzonderlijke constitutieve schorsingsvoorwaarde van de spoedeisendheid. Het aanvoeren van ernstige middelen en de spoedeisendheid van de vordering zijn twee afzonderlijke voorwaarden die gezamenlijk moeten vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het bestreden besluit te verkrijgen.

9. In de mate dat de verzoekende partij verwijst naar het risico op ontruiming en herhuisvesting op haar kosten, werpt de verwerende partij terecht op dat deze mogelijkheid reeds was voorzien in de beslissing van 24 maart 2025, beslissing die door de verzoekende partij niet is aangevochten.

Daarbij komt dat ter zitting uitdrukkelijk wordt bevestigd dat een afzonderlijke beslissing vereist is om effectief tot ontruiming en herhuisvesting over te gaan.

10. De verzoekende partij toont bijgevolg niet aan dat voldaan is aan de voorwaarde inzake de uiterst dringende noodzakelijkheid.

VI. Besluit

11. Er is niet voldaan aan ten minste één van de voorwaarden gesteld in artikel 17, §§ 1 en 5, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die cumulatief vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden toegewezen.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering.

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

, waarnemend voorzitter, staatsraad,
bijgestaan door
, griffier.

De griffier

De voorzitter