RvS, arrest van 11 februari 2026, nr. 265.712, *J.C. e.a.*

Wonen – Woningkwaliteit – Vlaamse Codex Wonen – Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring – Burgemeester – Uitstel van beslissing – Herhuisvesting – Uithuiszetting – Uiterst dringende noodzakelijkheid – Vereiste spoed – Belang bij de schorsing – Rolrecht – Toegang tot de rechter – Juridische eerstelijnsbijstand – Artificiële intelligentie – Kwetsbare personen – Menselijke waardigheid – Verwerping

Een koppel huurt sinds februari 2023 een woning in Malle. Al vanaf oktober 2024 wijst de huurster de gemeente op de slechte staat ervan. Op 20 oktober 2025 vindt uiteindelijk een onderzoek plaats: de woningcontroleur stelt achttien gebreken vast aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen, ingedeeld in drie categorieën naargelang hun ernst – zeven kleine gebreken, negen ernstige en twee van de zwaarste categorie, namelijk die welke een direct gevaar opleveren voor de gezondheid of de veiligheid, dan wel mensonwaardige omstandigheden veroorzaken. Omdat een loutere waarschuwing volgens hem niet zal volstaan, adviseert hij de procedure op te starten waarmee de woning ongeschikt en onbewoonbaar kan worden verklaard.

Intussen hebben de eigenaars bij de vrederechter de ontbinding van de huurovereenkomst en de uithuiszetting verkregen, die op 24 november 2025 in hoger beroep worden bevestigd. Zij voeren aan dat zij geen toegang hebben tot het pand en er dus geen enkel werk kunnen uitvoeren, en vragen de gemeente de procedure op te schorten. Op 1 december 2025 gaat de burgemeester daarop in: hij stelt zijn beslissing uit en geeft hun tot 28 februari 2026 om de werken uit te voeren en tot 4 maart 2026 om daarvan de bewijsstukken te bezorgen.

De huurders vechten dat uitstel aan bij de Raad van State, zonder advocaat, via de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid – een versnelde rechtsgang die veronderstelt dat de zaak te spoedeisend is om de gewone behandeling van het beroep af te wachten. De vordering wordt om drie redenen verworpen. De tweede verzoeker heeft het rolrecht van 200 euro niet gekweten vóór de sluiting van het debat, wat op zich al tot de verwerping van zijn vordering leidt. De eerste verzoekster liet bijna twee maanden verstrijken tussen de betekening van de beslissing op 9 december 2025 en haar vordering op 1 februari 2026, zonder dat afwachten te verantwoorden: zij is dus niet met de spoed opgetreden die de door haar ingeroepen hoogdringendheid vereist. Ten slotte heeft een schorsing alleen zin wanneer zij de verzoeker een concreet voordeel oplevert; de huurders hadden op 2 januari 2026 echter al het bevel gekregen de woning te verlaten, zodat een schorsing van het uitstel hun niets meer zou hebben opgeleverd.

Het wezenlijke van het arrest ligt evenwel elders. Nog vóór enig onderzoek benadrukt de Raad van State de uiterst precaire situatie van de verzoekende partijen en merkt hij op dat hun procedure « leest als een noodkreet » om hulp bij herhuisvesting – de hulp die artikel 3.32 van de Vlaamse Codex Wonen aan de burgemeester oplegt wanneer bewoners moeten worden geherhuisvest wegens mensonwaardige levensomstandigheden of ernstige risico's voor hun veiligheid en gezondheid. Hij stelt vast dat het net de meest kwetsbare personen zijn die een gerechtelijke procedure alleen moeten voeren, terwijl weten welke stap te zetten, op welk ogenblik en in welke vorm, een deskundigheid vergt die, zo preciseert hij, « ook niet door een beroep op artificiële intelligentie kan worden vervangen ». Hij verwijst naar de permanentiediensten van de kosteloze juridische eerstelijnsbijstand en besluit dat het aan de

bevoegde overheden toekomt te bepalen welke ondersteuning moet worden geboden, waarbij hij erkent dat de ingestelde procedure de verzoekende partijen niet zal helpen om een andere woning te vinden.