RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. 265.712 van 11 februari 2026
in de zaak A. 247.214/X-19.261

In zake: 1. J.C.
2. S.R.

tegen:

de GEMEENTE MALLE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Liesbeth Peeters en Matthew Bonjean
kantoor houdend te 2300 Turnhout
Parklaan 126 bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 1 februari 2026, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van "het besluit van de burgemeester […] van Malle, genomen op 1 december 2025 [betreffende] het uitstel van de procedure inzake de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van [de] woning [die de verzoekende partijen huren]".

De verzoekende partijen vorderen tevens bij wege van voorlopige maatregelen om de burgemeester te verplichten "de procedure tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid onmiddellijk te hervatten" en "om de woning onbewoonbaar te verklaren en een herhuisvestingsprocedure op te starten".

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 2 februari 2026 werd de procedurekalender vastgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 februari 2026, om 11.00 uur.

Staatsraad David D'Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Eerste verzoekster, die in persoon verschijnt, en advocaat Tariq Pels, die *loco* advocaten Liesbeth Peeters en Matthew Bonjean verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Frederic Eggermont 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 partijen zijn huurders van een woning gelegen te Malle (hierna: de betrokken woning). Zij huren die woning sinds 15 februari 2023.

3.2. Uit het administratief dossier blijkt dat eerste verzoekster zich sinds oktober 2024 richt tot de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Malle

met betrekking tot de slechte kwaliteit van de betrokken woning. Zij vraagt voor een eerste maal op 7 februari 2025 een woningkwaliteitsonderzoek aan met het geëigende formulier, dat evenwel geen doorgang kon vinden omdat de woningcontroleur van IGEAN er niet in slaagde een afspraak met de bewoners vast te leggen teneinde toegang te krijgen tot de woning voor de controle.

Op 18 juli 2025 wordt IGEAN opnieuw gecontacteerd door de gemeente, met in bijlage een brief van de verzoekende partijen waarin zij de "onbewoonbaar verklaring" aanvragen omdat zij nu "al 2 jaar in deze e[r]barmerlijk[e] omstandigheden [leven]" en "het huis […] alsnog niet comform [is] om te wonen".

Het onderzoek van de betrokken woning vindt plaats op 20 oktober 2025.

De woningcontroleur deelt op 23 oktober 2025 aan de gemeente mee dat het vooronderzoek werd uitgevoerd. Als bijlage wordt het technisch verslag en fotoverslag gevoegd. Daaruit blijken 7 gebreken van categorie I, 9 van categorie II, en 2 van categorie III. Gelet op de aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II en de aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de woningcontroleur om de procedure tot ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsverklaring op te starten. Hij stelt ook dat "[e]r […] heel wat gebreken [zijn] aan de woning, welke niet binnen de waarschuwingsprocedure opgelost gaan kunnen worden".

3.3. Op 29 oktober 2025 wordt dit verslag meegedeeld aan de eigenaars van de woning:

> "Uit het conformiteitsonderzoek van 20 oktober 2025 blijkt dat de volgende woning niet voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen:
> […].
> Als bijlage vind je een kopie van het technisch verslag van het onderzoek door de woningcontroleur. Op basis van het onderzoek kan de woning onbewoonbaar en ongeschikt verklaard worden.

> In de lopende procedure wordt nu de hoorplicht opgestart. Dit betreft een informatieve stap in het dossier, waarbij je als eigenaar de mogelijkheid krijgt om uiterlijk op 30 november 2025 jouw standpunt kenbaar te maken, evenals eventuele plannen of intenties met betrekking tot het conform maken van de woning. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling gebeuren.
> Als we geen reactie ontvangen, zal de burgemeester een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid opmaken. Wordt de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard, dan wordt ze opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Het verhuren, te huur of ter beschikking stellen van een ongeschikte en onbewoonbare woning is strafbaar. Je mag als eigenaar uiteraard al werken uitvoeren om een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid te vermijden.
> We hebben ook de bewoner van de woning op de hoogte gebracht van de resultaten van het onderzoek."

Het verslag van de woningcontrole wordt ook aan eerste verzoekster opgestuurd:

> "Uit het conformiteitsonderzoek van 20 oktober 2025 blijkt dat de volgende woning niet voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen:
> […].
> Als bijlage vind je een kopie van het technisch verslag van het onderzoek door de woningcontroleur. Op basis van het onderzoek kan de woning onbewoonbaar en ongeschikt verklaard worden.
> Je hebt als bewoner het recht om jouw opmerkingen en argumenten over het verslag te bezorgen aan de dienst Omgeving, […] te Malle. Dit kan schriftelijk of mondeling en dient te gebeuren uiterlijk op 30 november 2025.
> De eigenaar mag uiteraard al werken uitvoeren aan de woning om een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring te vermijden.
> Een woning die ongeschikt- en onbewoonbaar wordt verklaard, mag niet meer verhuurd worden.
> Als je hulp wilt bij het zoeken naar een andere woning, kan je contact opnemen met de sociale dienst van de gemeente Malle op het nummer 03 3124961.
> We hebben ook de eigenaar van de woning op de hoogte gebracht van de resultaten van het onderzoek."

Uit het dossier blijkt *prima facie* niet dat eerste verzoekster hierop heeft gereageerd.

3.4. Met een e-mail van 6 november 2025 laten de eigenaars aan de gemeente weten dat er eerder al een gerechtelijke procedure is opgestart met het

oog op de ontbinding van de huurovereenkomst. Verzocht wordt om “de beslissing uit te stellen totdat de gerechtelijk procedure voltooid is”.

3.5. Met een e-mail van 25 november 2025 bericht de raadsman van de eigenaars van de betrokken woning het volgende:

> “Ik schrijf u aan als raadsman van de [eigenaars].
> Zij zijn eigenaars van desbetreffende woning, maar bevinden zich op dit ogenblik in een toestand van feitelijke en juridische overmacht, waardoor zij geen enkele toegang hebben tot het pand en geen enkele herstelling kunnen uitvoeren of maatregel kunnen nemen om de woning opnieuw conform te maken.
> Mijn cliënten hebben reeds een gerechtelijke procedure opgestart tegen de huurders die het pand momenteel bewonen en de toegang tot het pand weigeren.
> De Vrederechter van het kanton Zandhoven heeft op 9 september 2025 een vonnis uitgesproken waarbij de huurovereenkomst werd ontbonden en de uithuiszetting van de huurders werd bevolen wegens ernstige wanprestatie.
> De huurders hebben echter hoger beroep ingesteld tegen dit vonnis, waardoor de effectieve uitvoering van de uithuiszetting tijdelijk is opgeschort.
> Het hoger beroep werd reeds gepleit op 10 november 2025 en is thans in beraad, met een vermoedelijke vonnisdatum op 8 december 2025. […]
> Hoewel mijn cliënten reeds sinds begin augustus 2025 de nodige juridische stappen hebben ondernomen, weten zij tot op heden niet wanneer het pand effectief zal vrijkomen.
> Mijn cliënten krijgen geen toegang tot de woning, kunnen geen aannemers laten komen en kennen zelfs de volledige schadeomvang niet, omdat de huurders systematisch toegang weigeren.
> Zij kunnen dus op dit moment geen enkele herstellingswerken aanvatten.
> Pas na de effectieve ontruiming kan door mijn cliënten een grondige inspectie worden uitgevoerd om de schade te bepalen, de vereiste herstellingswerken vast te stellen en vervolgens aannemers te plannen.
> Gelet op het feit dat zij afhankelijk zijn van derde partijen (aannemers, planning, levertijden), valt op voorhand onmogelijk te voorspellen wanneer deze werken effectief kunnen worden uitgevoerd.
> Gelet op deze uitzonderlijke omstandigheden verzoek ik u om een maximale opschorting van de conformiteits- en ongeschiktheidsprocedure toe te staan, minstens tot na de effectieve ontruiming van de woning én totdat mijn cliënten redelijkerwijze in staat zijn de noodzakelijke herstellingswerken uit te voeren.
> Van zodra de woning vrijkomt, zullen mijn cliënten onmiddellijk overgaan tot inspectie en zo spoedig mogelijk de nodige herstellingen laten uitvoeren. […]”

3.6. De beslissing van het Vredegerecht van het kanton Zandhoven van 9 september 2025:

> - ontbindt […] de huurovereenkomst voor het goed gelegen te 2390 Malle, […], in het nadeel van de [huurders];
> - veroordeelt de [huurders] om het gehuurde goed te verlaten, te ontruimen en volledig ter beschikking van de [eigenaars] te stellen binnen een maand na de betekening van dit vonnis, met afgifte van de sleutels;
> - staat de [eigenaars] toe om de [huurders] daarna met al hun goederen uit het gehuurde goed te laten zetten door een gerechtsdeurwaarder;"

3.7. Bij e-mail van 27 november 2025 bezorgen de betrokken eigenaars van de woning aan de gemeente Malle het vonnis van 24 november 2025 van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen, waarin het hoger beroep, ingesteld door de verzoekende partijen, ontvankelijk, maar ongegrond wordt verklaard en het vonnis van de vrederechter integraal wordt bevestigd.

3.8. Op 1 december 2025 beslist de burgemeester van de gemeente Malle om de beslissing over de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid uit te stellen, en de eigenaars de kans te bieden om tegen uiterlijk 28 februari 2026 de nodige werken uit te voeren en de nodige bewijsstukken van deze werken over te maken uiterlijk tegen 4 maart 2026.

Dit is de bestreden beslissing die als volgt wordt verantwoord:

> "Uit het technisch verslag blijkt dat de woning [...] zeven kleine gebreken vertoont van categorie I en negen ernstige gebreken van categorie II. De woning vertoont ook twee gebreken van categorie III. De gebreken van categorie III leveren een direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid of veroorzaken mensonwaardige omstandigheden.
> […]
> In het kader van de hoorplicht verzond de gemeente Malle op 29 oktober 2025 een aangetekende brief naar de eigenaars van de woning. Zij werden verzocht om hun opmerkingen of argumenten schriftelijk over te maken uiterlijk tegen 30 november 2025.
> Op 25 november 2025 werd een brief ontvangen van [V.] advocaten, namens [de] eigenaars van de woning, met daarin de melding dat de eigenaars bereid zijn werken uit te voeren aan de woning. Momenteel

bevinden de eigenaars zich in een toestand van feitelijke en juridische overmacht, waardoor zij geen enkele toegang hebben tot het pand en geen enkele herstelling kunnen uitvoeren of maatregelen kunnen nemen om de woning opnieuw conform te maken. Zij vragen om de ongeschiktheidsprocedure op te schorten tot na de effectieve ontruiming van de woning en vervolgens een redelijke termijn toe te kennen waarbinnen de noodzakelijke herstellingswerken kunnen uitgevoerd worden.
Rekening houdend met de bereidheid van de eigenaars om de nodige werken uit te voeren aan de woning wordt een uitsteltermijn tot en met 28 februari 2026 gegeven om de noodzakelijke werken uit te voeren. De burgemeester vraagt aan de huurders de nodige medewerking (zoals de nodige toegang tot de woning) te verlenen zodat werken zo snel mogelijk kunnen worden uitgevoerd.
Voor 4 maart 2026 moeten aan de dienst omgeving de nodige bewijsstukken worden aangeleverd van de uitgevoerde werken zodat er een nieuwe beslissing kan worden genomen."

3.9. Op 8 december 2025 wordt deze beslissing per aangetekend schrijven aan eerste verzoekster betekend en op haar adres in de brievenbus afgeleverd op 9 december 2025.

3.10. Op 2 januari 2026 wordt het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen, van 24 november 2025 betekend aan de verzoekende partijen, met het bevel om de woning onmiddellijk te ontruimen.

De betekening maakt melding van de volgende "belangrijke mededelingen":

"1. Art. 23, 3° van de Grondwet garandeert elk natuurlijk persoon het recht op een behoorlijke huisvesting. Krachtens art. 1 OCMW-wet bent u daarom gerechtigd bij het OCMW van uw gemeente begeleiding en bijstand te vragen; dit is een subjectief en daarom individueel afdwingbaar recht. Het OCMW moet u objectief helpen en kan geen hulp weigeren op louter politieke, etnische, sociaal-culturele of godsdienstige gronden. Gelieve daarom zo vlug mogelijk contact op te nemen met het OCMW en daar deze akte en de ingeroepen titel af te geven. Dit om een pijnlijke uitdrijving te vermijden.
2. De wet geeft u de kans om een effectieve gedwongen uitdrijving te vermijden en het dossier op een zeer menswaardige wijze af te handelen. Om dit te laten slagen is uw medewerking evenwel nog steeds nodig.

> Gelieve daarom ONMIDDELLIJK de sociale dienst van het O.C.MW. of C.A.W. van uw woonplaats te contacteren."

IV. Voorafgaande opmerking

4. De Raad van State kan niet om de vaststelling heen dat de verzoekende partijen zich in een uiterst precaire woonsituatie bevinden. De procedure die zij hebben ingesteld, leest als een noodkreet om ondersteuning bij het zoeken en het verkrijgen van herhuisvesting. Indirect wordt ter zake verwezen naar de verplichtingen vervat in artikel 3.32 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

> "Als de bewoners van een onbewoonbare of overbewoonde woning of van een goed als vermeld in artikel 3.35, 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 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.
> […]"

5. De verzoekende partijen hebben er te dezen voor geopteerd om zelf, zonder bijstand van een advocaat, een procedure bij de Raad van State in te dienen.

De Raad van State bedenkt dat net de meest kwetsbare personen in een situatie terecht dreigen te komen waarin zij geen andere mogelijkheid zien dan zelf, zonder juridische ondersteuning, een juridische procedure op te starten. Het voeren van de juiste juridische procedure, op het goede moment en op een correcte wijze, vergt in beginsel evenwel een specifieke expertise en ervaring, die ook niet door een beroep op artificiële intelligentie kan worden vervangen.

Het is dan ook terecht dat het informatief gedeelte van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen, van

24 november 2025 erop attendeert dat het raadzaam is om een advocaat te raadplegen “om de beslissing te begrijpen en de volgende stappen te verduidelijken”, en in dat verband ook verwijst naar de permanentiediensten van de juridische eerstelijnsbijstand.

6. Zoals hierna zal blijken, zal de te dezen ingestelde procedure de verzoekende partijen niet helpen bij hun behoefte aan ondersteuning bij de nodige herhuisvesting.

7. Het zal de ter zake bevoegde overheden en instanties toekomen om te bepalen of en op welke wijze de nodige diensten ter ondersteuning moeten of kunnen worden aangeboden.

V. Toepassing van artikel 71, derde lid, van het algemeen procedurereglement ten aanzien van tweede verzoeker

8. Tweede verzoeker, die niet aanwezig of vertegenwoordigd was op de terechtzitting, heeft geen gevolg gegeven aan de tot hem gerichte uitnodiging tot betaling van het rolrecht vóór de sluiting van het debat.

Er is bijgevolg reden om de ingestelde vordering, voor zover ingediend door tweede verzoeker, met toepassing van artikel 71, derde lid, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 ‘tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State’ (het algemeen procedurereglement) te verwerpen.

VI. Ontvankelijkheid van de vordering

9. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om over de door de verwerende partij opgeworpen ontvankelijkheidsexcepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zouden alleen nodig zijn indien de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing en de

vordering tot het bevelen van een voorlopige maatregel vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

VII. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

10. Krachtens artikel 17, § 1, derde lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tot schorsing van de tenuitvoerlegging of het bevelen van een voorlopige maatregel 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.

VIII. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van eerste verzoekster

11. Ter verantwoording van de ingeroepen uiterst dringende noodzakelijkheid voert eerste verzoekster aan dat hun woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen en een ernstig risico vormt voor hun "gezondheid, veiligheid en levenskwaliteit".

De bestreden beslissing leidt volgens haar dan ook tot "aanzienlijke fysieke, psychologische en financiële schade".

Beoordeling

12. Een verzoekende partij die meent een beroep te kunnen doen op de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid moet aantonen dat zij met de vereiste spoed en diligentie is opgetreden.

13. De bestreden beslissing werd per aangetekend schrijven van 8 december 2025 aan eerste verzoekster betekend en op 9 december 2025 in de brievenbus afgeleverd, terwijl de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid pas op 1 februari 2026 werd ingesteld.

Eerste verzoekster voert geen omstandigheden aan die dit afwachten kan verantwoorden.

14. Er moet dan ook worden besloten dat eerste verzoekster niet met de vereiste spoed is opgetreden om het beroep op de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid te verantwoorden.

15. Uit het feitenrelaas is bovendien gebleken dat de verzoekende partijen zijn veroordeeld om het gehuurde goed te verlaten, te ontruimen en volledig ter beschikking van de eigenaars te stellen en dat het de eigenaars is toegestaan om de verzoekende partijen met al hun goederen uit het gehuurde goed te laten zetten door een gerechtsdeurwaarder. Hen werd op 2 januari 2026 het bevel betekend om de woning te ontruimen.

16. In die omstandigheden ziet de Raad van State ook niet in welk voordeel een schorsing van de bestreden beslissing en het opleggen van de gevraagde voorlopige maatregelen voor eerste verzoekster nog met zich zou kunnen meebrengen.

IX. Terugbetaling

17. De betaling door eerste verzoekster van tweemaal het rolrecht van 200 euro berust op een materiële misslag. Het voor haar vordering eenmaal te veel betaalde rolrecht dient in de gegeven omstandigheden aan haar te worden terugbetaald.

X. Besluit

18. Er is niet voldaan aan ten minste één van de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 1, derde lid, 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

1. De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en tot het opleggen van voorlopige maatregelen.

2. Het door eerste verzoekster te veel gekweten rolrecht van 200 euro wordt aan haar terugbetaald.

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

David D'Hooghe,	staatsraad, waarnemend voorzitter,

bijgestaan door

Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Karin Meerschaut	**David D'Hooghe**