

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 265.550 van 23 januari 2026
in de zaak A. 241.494/X-18.618**

In zake : J.N. (*overleden*)
rechtsgeding hervat door:
1. D.N.
2. O.N.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pieter Jongbloet
kantoor houdend te 3010 Leuven
Oude Diestsesteenweg 13
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de GEMEENTE OUD-HEVERLEE, vertegenwoordigd door:
1. het college van burgemeester en schepenen
2. de burgemeester
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Goedhuys
kantoor houdend te 3001 Leuven
Ambachtenlaan 6
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 18 maart 2024, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit dd. 18 september 2023 tot afwijzing van het verzoek tot opheffing van het besluit dd. 13 juni 2019 van de burgemeester van de gemeente Oud-Heverlee tot ongeschiktheid van de vakantiewoning gelegen te [H. straat 3A], 3050 Oud-Heverlee [...]”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Uit het attest van erfopvolging blijkt dat verzoekster op 1 mei 2024 te Leuven is overleden.

Het verzoek tot gedinghervatting werd op 5 augustus 2024 ingesteld door O.N. en D.N.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de gedinghervattende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend. De gedinghervattende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 december 2025.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sarah Beckers, die *loco* advocaat Pieter Jongbloet verschijnt voor de gedinghervattende partijen, en advocaat Kelly Braem, die *loco* advocaat Jan Goedhuys verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck 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. Verzoekster is eigenaar van een pand gelegen aan de H. straat 3A te 3050 Oud-Heverlee.

3.2. Op 13 juni 2019 wordt deze woning door de burgemeester van de gemeente Oud-Heverlee ongeschikt verklaard.

Het bestuurlijk beroep tegen die beslissing werd op 6 december 2019 verworpen door de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen.

3.3. Op 5 september 2023 dient de advocaat van verzoekster een verzoek tot opheffing van de ongeschiktverklaring in:

“Op moment van de ongeschiktheidsverklaring was het goed verhuurd als tweede verblijf. Dit was duidelijk gestipuleerd in de overeenkomst. De huurder kon zijn hoofdverblijfplaats niet wijzigen naar het adres van het goed en het goed niet permanent bewonen, maar enkel gebruiken als tweede verblijf [...].

Dat het gaat om een vakantiewoning waar geen permanent verblijf kon worden toegestaan, blijkt ook uit een brief van de dienst ruimtelijke ordening van uw gemeente dd. 21 december 2018 waarin werd gesteld dat het goed niet kan worden gebruikt voor permanente bewoning omdat het stedenbouwkundig een niet-vergund vakantieverblijf betreft gelegen in natuurgebied [...]

Uw gemeente benadrukte hierbij dat het pand een vakantieverblijf is en geen woning zodat het permanent bewonen een stedenbouwkundige overtreding betreft.

Niettegenstaande deze brief en de huurovereenkomst is de huurder van mijn cliënt er toch in geslaagd om zich te domiciliëren in de vakantiewoning van mijn cliënt.

Ingevolge die domiciliëring, beschouwde Wonen-Vlaanderen het goed, onterecht, als een zelfstandige woning en ging zij op 21 februari 2019 over tot inspectie van het pand.

Mijn cliënte legde dan ook meteen een verzoekschrift neer bij het vredegerecht teneinde de huurder, die het goed manifest in strijd met de huurovereenkomst en stedenbouwkundige regelgeving permanent bewoonde, uit huis te zetten.

Bij vonnis dd. 19 november 2019 heeft de vrederechter bevestigd dat de huurder het goed zonder toestemming van de verhuurder heeft veranderd naar een hoofdverblijfplaats door er zich in te schrijven in de bevolkingsregisters, dat het gaat om een huurovereenkomst voor een tweede verblijf waardoor de woninghuurwet niet van toepassing is en heeft zij de huurovereenkomst ontbonden verklaard ten laste van de huurder vanaf 30 augustus 2019 [...].

[...] De vrederechter heeft concreet onderzocht of het pand een woning, dan wel een buitenverblijf betrof en kwam tot het besluit dat het wel degelijk een tweede verblijf betrof.

Cliënte heeft het vonnis ten uitvoer laten leggen waardoor de huurder uit huis werd gezet. Bij een eerste poging lukte dit niet omwille van de

coronaproblematiek die heerste in 2020, bij een tweede poging werd de huurder uit huis gezet en werd het goed ontruimd.

Sindsdien werd het goed nooit meer permanent bewoond maar enkel nog aangewend conform haar bestemming, zijnde voor recreatief gebruik.

Mijn cliënte heeft het goed dus nooit aangewend als een woning, zij heeft het goed immers nooit verhuurd als een zelfstandige woning, noch heeft zij het goed zelf permanent bewoond. Wanneer zij vaststelde dat het goed door haar huurder manifest wederrechtelijk werd bewoond, trad zij hiertegen op middels de enige daarvoor geëigende manier, een uithuiszettingsprocedure bij de vrederechter.

Zoals u weet strekt de bevoegdheid van de wooninspectie zich enkel uit tot woningen in de zin van artikel 1.3, 66° van de Vlaamse Codex Wonen. Alle vormen van occasioneel verblijf zoals hotels, vakantieverblijven of tweede verblijven zijn van die bevoegdheid uitgesloten en vallen niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen.

Het goed in *casu* valt dan ook niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen. In de mate dat het goed tijdens de controle van februari 2019 door de wooninspectie beschouwd werd als een woning, werd die bestemming middels de procedure tot uithuiszetting ongedaan gemaakt. In elk geval dient dan ook te worden vastgesteld dat het goed geen woning is maar een vakantiewoning.

Hoewel er voor het betrokken goed momenteel geen afgeleverde bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning [of omgevingsvergunning voorligt], werd het in vergunningsaanvragen altijd als een vakantiewoning beschouwd. Ook in het kadaster staat het goed gekend als een vakantiewoning. Tevens werd het goed door uw gemeente belast conform het belastingreglement op tweede verblijven [...] en oordeelde de dienst ruimtelijke ordening in hogervermelde brief dat het goed een niet-vergund vakantieverblijf betreft in natuurgebied.

Ondanks het feit dat geen officiële vergunning voor het goed voorligt, staat de bestemming als vakantieverblijf vast. Conform artikel 1.1.2, 5° VCRO wordt functie, synoniem voor bestemming (van een onroerend goed), immers gedefinieerd als het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte ervan. Het goed wordt sedert jaren enkel en alleen aangewend als een tweede verblijf voor privégebruik en geenszins als woning.

Artikel 3.8, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat wanneer het verzoek tot opheffing van het besluit houdende ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring betrekking heeft op een woning die na de ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring een andere bestemming heeft gekregen of gesloopt is, de burgemeester het besluit opheft zonder afgifte van een conformiteitsattest.

Hoewel mijn cliënte het goed nooit aangewend heeft als woning staat vast dat het goed [...] deze bestemming nooit heeft gehad op het kort wederrechtelijk gebruik ervan na, en dit gebruik na de beëindiging van het wederrechtelijk gebruik ervan in geen enkel geval meer heeft. Het is immers niet voor betwisting vatbaar dat het goed alleszins sinds de uithuiszetting van de huurder van mijn cliënte de bestemming van vakantiehuisje opnieuw verkregen heeft. Gelet hierop dient het besluit dd.

13 juni 2019 dan ook conform artikel 3.8, tweede lid VCW opgeheven te worden.

Op basis van voorgaande motivering verzoek ik U dan ook namens mijn cliënt het besluit dd. 13 juni 2019 houdende de ongeschiktheid van het verkeerdelijk als woning beschouwde vakantiehuis gelegen te [H. straat 3A], 3050 Oud-Heverlee op te heffen.”

3.4. Op 18 september 2023 richt de burgemeester van de gemeente Oud-Heverlee volgend schrijven aan verzoekster:

“Op 5 september 2023 heeft de wooninspecteur van IGO die voor de gemeente Oud-Heverlee werkt, uw vraag ontvangen tot opheffing besluit ongeschiktheid [H. straat 3A], 3050 Oud-Heverlee.

[...]

Het pand betreft [...] een niet vergund vakantieverblijf. Zelf[s] indien men van oordeel zou zijn dat het toch om een vakantieverblijf zou gaan (wat hier niet het geval is), dan nog dient het conform te zijn aan de minimale kwaliteitsnormen van Vlaamse Codex Wonen (VCW) 2021.

[...]

Dit wordt bevestigd door het arrest Grondwettelijk Hof nr. 149/2021 waarin bepaald wordt dat de Vlaamse Codex Wonen (VCW) van toepassing is op alle vormen van huisvesting (tijdelijk, occasioneel, recreatief en duurzaam), behoudens wanneer een ander beleidsdomein bevoegd is.

Zodra er een herstellvordering rust op het pand, dient een controle steeds te worden uitgevoerd door [de] Wooninspectie. De gemeente en de woningcontroleurs van de gemeente hebben geen bevoegdheid om zich uit te spreken over de uitvoering van de herstellvordering.

[...]

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.”

Dit is het bestreden besluit.

3.5. Op 11 maart 2019 werd door de Wooninspectie een herstellvordering ingediend, die op 14 januari 2022 werd geactualiseerd.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Samenvatting van het middel

4.1. Het eerste middel voert onder meer de schending aan van de artikelen 1.3, § 1, 66°, 3.1 en 3.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de formelemotiveringswet), van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur alsook een “gebrek aan [de] rechtens vereiste feitelijke grondslag”.

4.2. Volgens verzoekster is het betrokken goed bestemd als vakantiewoning, en wordt daaraan geen afbreuk gedaan door het feit dat het goed niet vergund is.

Verzoekster benadrukt dat zij de vakantiewoning nooit feitelijk heeft gebruikt of heeft laten gebruiken als een woning bestemd voor huisvesting, doch enkel als vakantiewoning waar geen permanent verblijf kon worden toegestaan. Verzoekster licht toe dat zij, wanneer zij vernam dat het goed door de huurder manifest wederrechtelijk toch werd bewoond, daar middels de geëigende procedure van uithuiszetting bij de vrederechter een einde aan heeft gemaakt. Er kan volgens verzoekster niet worden betwist dat het goed alleszins sinds de uithuiszetting van de huurder in 2020 niet meer wordt gebruikt als een woning maar enkel als een tweede verblijf voor recreatief privégebruik.

Het standpunt van de verwerende partij dat ook vakantieverblijven onder de toepassing van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vallen, miskent het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat enkel betrekking heeft op woningen die gericht zijn op huisvesting, en niet op vormen van occasioneel verblijf zoals hotels, vakantieverblijven of

tweede verblijven. Het arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 149/2021 van 21 oktober 2021 laat geen andere conclusie toe.

Beoordeling

5. Het bestreden besluit gaat ervan uit dat, ook wanneer het gaat om een vakantieverblijf, nog steeds voldaan moet zijn aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

6. Artikel 1.3, § 1, 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert het begrip ‘woning’ als volgt: “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”.

Artikel 1.3, § 1, 19°, definieert het begrip ‘gezin’ als “meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben”.

Artikel 1.3, § 1, 21°, definieert ‘hoofdverblijfplaats’ als “de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft”.

Zoals in ’s Raads arrest nr. 235.276 van 30 juni 2016 op basis van gelijklopende bepalingen reeds werd aangenomen, is de betrokken Vlaamse regelgeving inzake wonen toepasselijk “op woningen als een afzonderlijke categorie van huisvesting” en is voor de kwalificatie tot woning “het effectief en het gewoonlijk verblijf van een gezin of alleenstaande in het onroerend goed of een deel ervan” bepalend.

7. Anders dan in het bestreden besluit wordt gesteld, blijkt uit arrest nr. 149/2021 van het Grondwettelijk Hof van 21 oktober 2021 niet dat “de Vlaamse Codex Wonen (VCW) van toepassing is op alle vormen van huisvesting (tijdelijk, occasioneel, recreatief en duurzaam), behoudens wanneer een ander beleidsdomein bevoegd is”. Uit dit arrest blijkt immers duidelijk dat het onderzoek van het Grondwettelijk Hof beperkt is tot de situatie van “een onroerend

goed waar arbeiders uit de bouwsector verblijven voor de duur van hun opdracht”
(overweging B.1.2)

8. In de mate dat de bestreden beslissing ervan uitgaat dat de in de Vlaamse Codex Wonen opgenomen kwaliteitsnormen ook gelden voor een – al dan niet vergund – vakantieverblijf, miskent deze dan ook de bovenvermelde voorschriften die de toepasselijkheid van de Vlaamse Codex Wonen bepalen.

9. De bestreden beslissing doet er voorts niet van blijken om welke redenen het standpunt van verzoekster dat het te dezen gaat om een vakantieverblijf, en niet om een woonbestemming, wordt afgewezen.

Dat “[u]it de chronologie van deze feiten, zijnde verschillende maanden en gedurende meerdere jaren gebruik als hoofdverblijfplaats, [...] niet zonder meer [kan] worden aangenomen dat het beëindigen van een huurovereenkomst ondubbelzinnig blijkt geeft van het louter opnieuw aanwenden van de woning als vakantiewoning” en dat “[d]e verzoekende partij [...] dit geheel niet aan[toont] in haar verzoek dat aanleiding gaf tot het nemen van de bestreden beslissing”, zoals de verwerende partij in haar memorie van antwoord uiteenzet, is een motief dat niet te lezen is in het bestreden besluit.

De bestreden beslissing miskent de formelemotiveringsplicht door zonder nadere motivering aan te nemen dat het betrokken goed niet beschouwd kan worden als een vakantieverblijf.

10. Vermits niet blijkt dat de argumentatie van verzoekster door de verwerende partij naar behoren werd onderzocht, is de bestreden beslissing ook genomen met miskenning van het zorgvuldigheidsbeginsel.

11. Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Samenvatting van het middel

12.1 Het tweede middel voert onder meer de schending aan van artikel 3.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

12.2 Het middel is specifiek gericht tegen het deel in de bestreden beslissing dat verwijst naar de herstellvordering, meer bepaald de vermelding dat, zodra er een herstellvordering rust op het pand, steeds een controle dient te worden uitgevoerd door de wooninspectie en de gemeente en de woningcontroleurs geen bevoegdheid hebben om zich uit te spreken over de uitvoering van de herstellvordering.

Verzoekster beklemtoont dat zij geenszins heeft verzocht om uitspraak te doen over de uitvoering van de herstellvordering, doch enkel om de opheffing van het besluit van de burgemeester van 13 juni 2019.

Noch uit artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 noch uit enige andere bepaling kan worden afgeleid dat, wanneer een herstellvordering hangende is, de burgemeester geen uitspraak meer zou kunnen doen over de opheffing van zijn besluit op grond van artikel 3.8, tweede lid, tweede zin, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Beoordeling

13. Artikel 3.8, tweede lid, *in fine*, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat wanneer het verzoek tot opheffing van het besluit houdende een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring betrekking heeft op een gebouw dat een andere bestemming gekregen heeft (of gesloopt is), de burgemeester het besluit opheft zonder afgifte van een conformiteitsattest. Een dergelijk verzoek tot opheffing dient bijgevolg niet behandeld te worden als een verzoek tot aanvraag van een conformiteitsattest.

14. Artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelt de specifieke situatie dat voor de rechtbank een herstelmaatregel is gevorderd om werken uit te voeren om de woning conform te maken. In dat geval kan de burgemeester, met het oog op de opheffing van het besluit, geen conformiteitsattest afleveren, en dient de procedure die in artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is voorzien, te worden gevolgd.

15. Met verzoekster dient vastgesteld te worden dat zij een verzoek heeft ingediend tot opheffing van het besluit waarbij de woning ongeschikt verklaard is om reden van de bestemming als vakantieverblijf. Zij heeft aan de gemeente niet gevraagd om zich uit te spreken over de uitvoering van de gevorderde herstelmaatregel.

De door artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021 beoogde situatie betreft niet de situatie waarbij de opheffing van een ongeschiktverklaringsbesluit wordt gevraagd om reden van wijziging van de bestemming.

De verwijzing in het bestreden besluit naar artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is te dezen dan ook niet pertinent voor de beoordeling van de in de voorliggende zaak gevraagde opheffing van het besluit waarbij de woning ongeschikt is verklaard.

16. De verwijzing naar de herstellvordering en het bepaalde in artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de afwijzing van het verzoek tot opheffing van het besluit waarbij de woning ongeschikt verklaard is, bijgevolg evenmin verantwoorden.

17. Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de burgemeester van de gemeente Oud-Heverlee van 18 september 2023 houdende afwijzing van het verzoek tot opheffing van diens besluit van 13 juni 2019 tot ongeschiktheid van het gebouw gelegen te H. straat 3A, 3050 Oud-Heverlee.

2. De verwerende partij 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 nalatenschap van J.N.

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

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Jan Clement