

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 266.782 van 26 mei 2026
in de zaak A. 247.745/X-19.283**

In zake: de BV W.D.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Stéphanie Taelemans
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Mechelsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Martel en Kristof Caluwaert
kantoor houdend te 1050 Brussel
Louizalaan 99
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 29 maart 2026, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het “ministerieel besluit d.d. 29 maart [lees: 29 januari] 2026 over het beroep ingediend door woonmaatschappij [D]e Thuisbouwer [...] tegen het besluit van de toezichthouder van 22 mei 2024 houdende de vernietiging van de beslissing van punt 3 ‘Najaarsdroom/Herfstpark’ van haar bestuursorgaan van 16 mei 2024”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 7 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 22 mei 2026, om 12 uur.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anton Geerts, die *loco* advocaat Stéphanie Taelemans verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Mauro Gisgand, die *loco* advocaten Bart Martel en Kristof Caluwaert verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Thomas Maes 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 de erkende woonmaatschappij voor het werkingsgebied Dender-Noord, bestaande uit de gemeenten Hamme en Zele.

Via haar rechtsvoorganger was de verzoekende partij tot 1 juli 2023 – datum van haar erkenning als woonmaatschappij – actief in de gemeente Buggenhout, dat vandaag buiten haar werkingsgebied ligt. Thans maakt de gemeente Buggenhout deel uit van het werkingsgebied Dender-Midden, waarvoor Stek92 de erkende woonmaatschappij is.

De verzoekende partij is evenwel nog steeds eigenaar van gronden met opstallen in de gemeente Buggenhout, inzonderheid van de braakliggende gronden gelegen Najaarsdroom 1-10 te Buggenhout en van de

gronden met leegstaande sociale woningen gelegen Herfstpark 1-8 te Buggenhout (hierna: de projectgronden).

3.2. Het toepasselijke artikel 209, §§ 2 en 3, van het decreet van 9 juli 2021 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’ (hierna: het decreet van 9 juli 2021) bepaalt:

“§ 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.”

3.3. Bij aangetekende brief van 3 februari 2023 richt de rechtsvoorganger van de verzoekende partij een uitnodiging aan Stek92 voor een bespreking over de overdracht van de projectgronden.

3.4. Op 12 mei 2023, na een rappel op 3 maart 2023, antwoordt Stek92 dat ze de overname van de projectgronden wenst te bespreken in het kader van de globale overdracht van alle betrokken vastgoed.

3.5. De rechtsvoorganger van de verzoekende partij wenst vervolgens om de projectgronden op de markt te koop aan te bieden, maar beslist

op 13 mei 2023 om het overleg met Stek92 nog een kans te geven en te streven naar een akkoord tegen 30 september 2023. Dit overleg blijkt evenwel geen concreet resultaat op te leveren.

3.6. De verzoekende partij gaat daarna over tot een verkoopprocedure “onder gesloten enveloppe”.

3.7. Op 18 januari 2024 dient de gemeente Buggenhout een klacht in bij de bevoegde Vlaamse minister over de voormelde verkoop, die op 9 februari 2024 antwoordt:

“Ik zal mijn diensten, inclusief de toezichthouder, op de hoogte stellen van uw klacht. Ik zal hen in eerste instantie opdragen om met beide woonmaatschappijen contact op te nemen om het eventuele misverstand hieromtrent op te helderen. Voor zover nodig zal ik hen ook vragen om de betrokken woonmaatschappijen op te dragen om voortaan ook integraal gevolg te geven aan de overdrachtsverplichtingen waartoe woonmaatschappijen gebonden zijn door hun erkenning.”

3.8. Op 14 februari 2024 vraagt de toezichthouder – Wonen in Vlaanderen – aan de verzoekende partij om de verkoopprocedure tegen 16 februari 2024 stop te zetten.

3.9. Op 15 februari 2024 laat Stek92 weten dat “[i]n lijn met die eerdere beslissingen van het bestuursorgaan van stek92” om “de overdrachten van ‘onroerende goederen buiten werkingsgebied’ in één geheel te willen regelen, en niet fragmentair”, ze ook interesse heeft om de projectengronden in ruil voor aandelen te verkrijgen.

3.10. Op 16 februari 2024 brengt de nv D. een bod uit onder de vorm van een twee maanden geldige aankoopbelofte van de projectgronden, die later verlengd wordt tot 16 september 2024.

3.11. De toezichthouder vraagt de verzoekende partij op 21 februari 2024 om de overdracht van de projectgronden overeenkomstig artikel 4.81, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 te agenderen op

de vergadering van haar bestuursorgaan van 14 maart 2024. Op die vergadering beslist de verzoekende partij om nog geen beslissing te nemen.

3.12. Op de vergadering van haar bestuursorgaan van 16 mei 2024 beslist de verzoekende partij om de private verkoop “verder te zetten”.

3.13. Op 22 mei 2024 beslist de toezichthouder om de voormelde beslissing van de verzoekende partij van 16 mei 2024 over de verkoop van de projectgronden te vernietigen.

3.14. Op 19 juni 2024 tekent de verzoekende partij bestuurlijk beroep aan tegen deze beslissing.

3.15. De Vlaamse regering heeft binnen de haar op grond van artikel 4.87 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegekende termijn van vijfenveertig kalenderdagen geen uitdrukkelijke beslissing genomen. Deze stilzwijgende weigeringsbeslissing en de onder randnummer 3.13 vermelde beslissing worden door de verzoekende partij voor de Raad van State bestreden. Met zijn arrest nr. 265.255 van 19 december 2025 vernietigt de Raad de stilzwijgende weigeringsbeslissing en verwerpt hij het beroep voor het overige.

3.16. Met het bestreden besluit van 29 januari 2026 bevestigt de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd het onder randnummer 3.13 vermelde vernietigingsbesluit van de toezichthouder van 22 mei 2024 “in al zijn rechtsgevolgen”.

IV. Schorsingsvoorwaarden

4. 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.

V. Spoedeisendheid

De aangevoerde spoedeisendheid

5. De verzoekende partij verwijst naar de voorgeschiedenis van de zaak en naar het tijdsverlies dat door een manifest gebrekkige uitoefening van het bestuurlijk toezicht werd veroorzaakt. Deze voorgeschiedenis rechtvaardigt volgens de verzoekende partij dat de Raad van State “een verhoogde gevoeligheid aan de dag legt” bij het beoordelen van de spoedeisendheid van haar vordering. De bestreden beslissing herneemt de afwijzende houding van de verwerende partij, die de Raad eerder als onzorgvuldig heeft beoordeeld, en heeft concrete en potentieel onomkeerbare gevolgen. Zij consolideert immers de door de toezichthouder uitgesproken vernietiging van de verkoop van de projectgronden aan de nv D, waardoor de contractuele en zakelijke positie van de verzoekende partij blijvend wordt ondergraven. “Bij voortgezette uitvoering dreigen feitelijke en juridische wijzigingen die, zelfs bij latere vernietiging, niet of slechts onvolledig herstelbaar zijn”. De verzoekende partij wijst voorts op de *deadline* van 1 januari 2028, opgelegd door artikel 209, § 2, tweede lid, van het decreet van 9 juli 2021 (zie randnummer 3.2), waardoor zij vanaf die datum haar activiteiten moet beperken tot het werkingsgebied waarvoor zij is erkend.

Beoordeling

6.1. 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.

6.2.1. Zoals hiervoor gezien, dient de spoedeisendheid van de vordering beoordeeld te worden aan de hand van de door de verzoekende partij aangevoerde concrete gevolgen die de bestreden beslissing voor haar zou hebben, en niet op basis van de wijze waarop eerdere fasen van de besluitvorming over de voorliggende zaak zijn verlopen.

6.2.2. Zelfs indien de Raad van State bij het beoordelen van de spoedeisendheid “een verhoogde gevoeligheid aan de dag legt”, stelt hij vast dat de verzoekende partij niet in het minst concreet aantoonst dat de bestreden beslissing voor haar dermate nadelige gevolgen zou hebben dat een uitspraak over het beroep ten gronde niet kan worden afgewacht. De bewering van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing voor haar “concrete en potentieel onomkeerbare gevolgen” heeft, haar verwijzing in dit verband naar een “blijvend [...] ondergraven” van haar “contractuele en zakelijke positie”, en haar algemene betoog dat “feitelijke en juridische wijzigingen [dreigen] die, zelfs bij latere vernietiging, niet of slechts onvolledig herstelbaar zijn”, zijn al te vaag. Wat de decretale *deadline* van 1 januari 2028 betreft, merkt de verwerende partij bovendien niet zonder pertinentie op dat deze *deadline* nog geruime tijd verwijderd is, en dat niets de verzoekende partij verhindert om reeds de nodige voorbereidingen te treffen om de overdracht van de projectgronden voor te bereiden of daarover verder te onderhandelen.

6.2.3. De verzoekende partij voert ter terechtzitting aan dat de zaak spoedeisend is omdat een private bouwmaatschappij op de kwestieuze gronden een bod heeft gedaan dat op 31 december 2026 verstrijkt. Het is een argumentatie die niet bij de uiteenzetting van de spoedeisendheid in het verzoekschrift werd betrokken, en waarmee bij de beoordeling van de spoedeisendheid dan ook geen rekening kan worden gehouden.

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

7. 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.

8. 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 erkende bemiddelaar.

BESLISSING

De Raad van State verwierpt de vordering.

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

Stephan De Taeye,	waarnemend voorzitter, staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Stephan De Taeye