

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

van 15 juni 2026

in de zaak

In zake :

.
woonplaats kiezend te *
*

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat

bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 juli 2025, strekt tot de nietigverklaring van “[d]e beslissing van tot stopzetting van mijn huurpremie [...] en de uitbetaling van de maandelijkse huurpremie vanaf april 2025 te herstellen”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekster heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.
Verzoekster heeft een laatste memorie ingediend.

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

Staatsraad heeft verslag uitgebracht.

Verzoekster, die in persoon verschijnt, en advocaat , die *loco* advocaat 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. Verzoekster is kandidaat-huurder bij woonmaatschappij Vivendo.

Op 14 maart 2025 werd haar een eerste aanbod voor een sociale huurwoning gedaan. De brief vermeldt:

“Opgelet: het betreft een eerste aanbod. Niet reageren (of dit aanbod weigeren) wordt aanzien als een eerste weigering [...]. Een weigering van dit aanbod kan mogelijks ook een stopzetting van de huurpremie inhouden.”

3.2. Bij brief van 31 maart 2025 weigert verzoekster dit aanbod omdat zij als verzorgster regelmatig in het gebouw moet werken en werk en privé gescheiden wil houden, omdat haar hond in het appartement alleen zal moeten blijven als zij gaat werken en zij ervoor vreest dat de hond zal blaffen met

mogelijks problemen met de burens tot gevolg, en omdat het appartement te hoog is en de ramen en deuren niet veilig zijn voor de kinderen.

3.3. De woonmaatschappij heeft, eveneens op 31 maart 2025, op deze weigering gereageerd:

“Wij lichten u in dat het weigeren of het niet beantwoorden van het aanbod als ongegronde weigering werd beschouwd. Dit kan mogelijks een stopzetting van de huurpremie inhouden.

Bij een tweed[e] weigering wordt u geschrapt van de wachtlijst van

Mocht u zich benadeeld voelen door deze beslissing kan u met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder. U richt daartoe binnen de dertig dagen na de melding aan u van deze beslissing een aangetekend schrijven aan Agentschap Inspectie RWO [...].”

3.4. Met een e-mail van 2 mei 2025 dient verzoekster bestuurlijk beroep in. Zij licht in die e-mail nader toe om welke redenen zij het eerdere aanbod heeft geweigerd.

3.5. Op 5 mei 2025 bevestigt de toezichthouder de ontvangst van het beroep:

“De verhaalprocedure tegen de registratie van een ongegronde weigering door (met verlies van de huurpremie tot gevolg) werd intussen opgestart. U mag uiterlijk binnen de 30 dagen een beoordeling verwachten.”

3.6. Op 26 mei 2025 besluit de verwerende partij om het door verzoekster aangetekende verhaal af te wijzen als onontvankelijk.

“Ik heb uw dossier onderzocht en moet uw verhaal echter als onontvankelijk beoordelen.

Dit betekent dat ik geen uitspraak kan doen over uw dossier.

Waarom wordt uw dossier niet behandeld?

Artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen stelt dat een kandidaat-huurder verhaal kan indienen tegen een beslissing met een gemotiveerde brief. Hij heeft hiervoor tijd tot dertig dagen na de melding van de

beslissing. De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

Uit navraag bij de blijkt dat zij haar beslissing '[r]egistratie eerste weigering' aan u verstuurde per brief van 31 maart 2025. In die brief werd het verhaalrecht correct vermeld. De verzenddatum van uw mail/verhaal is 2 mei 2025. Uw bezwaarschrift werd bijgevolg te laat (= later dan 30 dagen) ingediend en daarom moet de toezichthouder uw verhaal als niet-ontvankelijk beoordelen.

Dat betekent dat u nog recht heeft op één aanbieding maar de stopzetting van uw huurpremie sowieso gehandhaafd blijft. [...].”

3.7. Dit is de bestreden beslissing.

IV. Nadere omschrijving van het voorwerp van het beroep - rechtsmacht

4. Uit het verzoekschrift blijkt dat het beroep in werkelijkheid gericht is tegen de beslissing van de verwerende partij van 26 mei 2025 over het bestuurlijk beroep dat verzoekster heeft ingesteld tegen de beslissing tot registratie van een ongegronde weigering van de aangeboden woning.

Het is deze beslissing die als voorwerp van het voorliggende beroep wordt aangeduid.

5. De stopzetting van de uitbetaling van de huurpremie betreft evenwel, op zich genomen, geen voor de Raad van State aanvechtbare rechtshandeling. Het gaat om een gevolg van rechtswege van de registratie van een ongegronde weigering van een aanbod door een kandidaat-huurder (artikel 5.184, eerste lid, 4°, Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021).

In de mate dat het beroep erop gericht is om de uitbetaling van de maandelijkse huurpremie te herstellen, gaat het dan ook om een vordering die buiten de rechtsmacht van de Raad van State valt. In die mate dient het beroep te worden afgewezen.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

6. De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep om reden dat het verzoekschrift geen middel tot nietigverklaring bevat.

7. Te dezen blijkt uit het verzoekschrift op voldoende duidelijke wijze welke de wettigheidskritiek is, namelijk dat verzoekster correct – dit is tijdig – heeft gereageerd op de berichten van woonmaatschappij en Wonen in Vlaanderen. Zo heeft de verwerende partij de wettigheidskritiek ook begrepen. Haar verweer komt er in essentie op neer dat het “initieel door verzoekende partij aangetekende verhaal [correct werd] beoordeeld als zijnde laattijdig en [...] onontvankelijk”.

8. Wat betreft de andere in de memorie van antwoord ingeroepen excepties – het gebrek aan tijdige indiening van het annulatieberoep en het gebrek aan aanduiding van de verwerende partij – blijkt uit de laatste memorie met verzoek tot voortzetting niet dat de verwerende partij deze excepties handhaaft.

Hoe dan ook blijkt dat het annulatieberoep tijdig is ingediend, en was het ook voldoende duidelijk welke overheid als verwerende partij diende te worden aangeduid.

VI. Onderzoek van het enige middel

Standpunt van de partijen

9. Het enig middel komt er in essentie op neer dat het bestuurlijk beroep tijdig werd ingediend, en bijgevolg ten onrechte als laattijdig en onontvankelijk werd afgewezen.

10. De memorie van antwoord ziet het anders:

“Woonmaatschappij informeerde verzoekende partij op 31.03.2025 over het feit dat de weigering door hen beschouwd werd als een

onterechte weigering. Dit schrijven vermeldt op duidelijke wijze dat verzoekende partij hiertegen een verhaal kon indienen en dat dat diende te gebeuren via een aangetekende en gemotiveerde brief binnen de dertig dagen. De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als indiening van het verhaal.

Ten eerste vermeldt zowel het schrijven van 31.03.2025 als artikel 6.30 Besluit Vlaamse Codex Wonen dat het bezwaar ingediend dient te worden via een aangetekend schrijven.

Artikel 6.30 Besluit Vlaamse Codex Wonen bepaalt duidelijk dat deze voorwaarde geldt op straffe van onontvankelijkheid. Dit artikel bepaalt dat het bezwaar kan worden ingediend 'via de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, eerste lid,' waarmee het *online* platform van verwerende partij wordt bedoeld.

In *casu* heeft verzoekende partij het bezwaar ingediend via e-mail. Alleen al om deze reden kon dit bezwaar worden afgewezen als zijnde onontvankelijk.

Ten tweede diende het verhaal te worden ingediend binnen een termijn van 30 dagen. Aangezien verzoekende partij dit pas deed op 02.05.2025 was deze termijn reeds verstreken en oordeelde verwerende partij correct dat het verhaal diende te worden afgewezen als zijnde laattijdig en dus onontvankelijk."

Beoordeling

11. Artikel 6.30 Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 bepaalt:

"Ter uitvoering van artikel 6.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder een verhaal indienen bij de toezichthouder als hij zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder.

Het verhaal moet gemotiveerd, op straffe van onontvankelijkheid, op een van de volgende wijzen ingediend worden:

1° met een aangetekende brief;

2° via de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

Hij heeft een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. [...]

De datum van de afgifte op de post of de indiening via de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid, van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene of vanaf de indiening via de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de

toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

[...]

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet worden ingediend, en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.”

12. Noch de Vlaamse Codex Wonen van 2021, noch het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, bevatten een nadere regeling inzake de wijze van termijnberekening voor de toepassing van artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.

Artikel 6.30, derde lid, bepaalt enkel dat de termijn van dertig dagen ingaat “na de melding van de beslissing”.

13. Van enige melding kan hoe dan ook slechts sprake zijn indien de beslissing de betrokkene daadwerkelijk heeft bereikt en hij van het bestaan en de inhoud van de beslissing kennis heeft kunnen nemen.

14. Degene die beweert dat een beroep laattijdig werd ingediend, draagt de bewijslast van de datum van de melding, zijnde de dag waarop de beslissing door de betrokkene effectief werd ontvangen.

15. Te dezen gaat de verwerende partij ervan uit dat de melding is gebeurd op de datum van de verzending van de betrokken beslissing. Zij toont echter niet aan wanneer de brief van 31 maart 2025 effectief werd ontvangen. Zodoende doet zij er niet van blijken dat meer dan dertig zijn verstreken tussen, enerzijds, de dag van ontvangst van de brief van 31 maart 2025 en, anderzijds, de datum van het instellen van het beroep (2 mei 2025).

16. In die omstandigheden kon de verwerende partij niet rechtmatig tot het besluit komen dat het beroep laattijdig werd ingesteld.

17. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord nog op dat het bestuurlijk beroep eveneens niet ontvankelijk was omdat het werd ingesteld per e-mail en niet met een aangetekende brief of via de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.

De bestreden beslissing is echter niet op die motieven gesteund, zodat dit verweer door de Raad van State alleen om die reden al niet in aanmerking kan worden genomen.

Hoe dan ook blijkt uit het administratief dossier dat de verwerende partij met een e-mail van 5 mei 2025 aan verzoekster heeft bevestigd dat zij het bestuurlijk beroep “in goede orde” heeft ontvangen en dat “[d]e verhaalprocedure [...] werd [...] opgestart”. Die melding staat er in beginsel aan in de weg dat de verwerende partij naderhand alsnog zou besluiten tot de niet-ontvankelijkheid van het beroep op grond van de wijze van indiening ervan.

De Raad van State bedenkt in dat verband dat het beleidsdomein inzake sociale huisvesting is gericht op maatschappelijk kwetsbare personen, voor wie het van essentieel belang is dat de toegang tot de toezichthouder – zoals ook de toegang tot de rechter – laagdrempelig en begrijpelijk blijft.

18. Uit het voorgaande blijkt dat het enige middel in de aangegeven mate gegrond is.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen van 26 mei 2025 waarbij het verhaal van . tegen de beslissing van de woonmaatschappij van 31 maart 2025 om de weigering van een aangeboden pand als ongegrond te beschouwen, wegens laattijdigheid onontvankelijk wordt verklaard.

De Raad van State verwerpt het beroep voor het overige.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en een bijdrage van 26 euro.

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

	,	kamervoorzitter,
	,	staatsraad,
	,	staatsraad,
bijgestaan door		
	,	griffier.

De griffier

De voorzitter