

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

ARREST

nr. van 28 april 2026
in de zaak

In zake : _____, in haar hoedanigheid van bewindvoerder van _____

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat
kantoor houdend te

bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 30 januari 2025, strekt tot de nietigverklaring van “de beslissing, genomen door de Afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen in Vlaanderen op 05 december 2024, betreffende de onontvankelijk verklaring van het recht op verhaal om de weigeringsbeslissing van de Woonmaatschappij ongedaan te maken”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Adjunct-auditeur heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 13 februari 2026.

Staatsraad heeft verslag uitgebracht.

Advocaat , die *loco* advocaat
verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

Adjunct-auditeur heeft een met dit arrest
eensluitend 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. is ingeschreven als kandidaat-huurder op de wachtlijst van
de sociale woonmaatschappij

3.2. Bij beschikking van de vredechter van het eerste kanton
van 11 december 2023 wordt . aangesteld als bewindvoerder over de goederen
van Het is in de hoedanigheid van bewindvoerder dat zij als verzoekster
optreedt.

3.3. Op 13 september 2024 doet een “tweede aanbod” van
een sociale woning aan .:

“U staat als kandidaat-huurder op onze wachtlijst ingeschreven voor een sociale woongelegenheid. Momenteel komt u als reserve kandidaat in aanmerking voor: [...]

Als de effectieve kandidaat de woonst niet wenst te huren, kunt u huurder worden als u en uw gezinsleden (als die er zijn) voldoen aan de toelatingsvoorwaarden en de rationele bezetting.

[...]

Wat dient u nu verder te doen?

Bezorg ons tegen ten laatste 28/09/2024 het groen aanbodformulier dat u bij deze brief vindt. [...]

Opgelet: het betreft een tweede aanbod. Indien u dit aanbod weigert, wordt u van de wachtlijst geschrapt ongeacht of de eerste (= effectieve) kandidaat het aanbod aanvaardt. U heeft immers al een woningaanbod geweigerd of u heeft niet of laattijdig op een woningaanbod gereageerd. Een weigering van dit aanbod kan mogelijks ook een stopzetting van de huurpremie inhouden.”

3.4. Op 27 september 2024 verstuurt aan het ingevulde antwoordformulier waarbij wordt aangegeven dat . de aangeboden woning niet wenst te huren. Als reden van weigering wordt vermeld: “Er is een woonst”.

3.5. Na het ontvangen van deze weigering beslist om van de wachtlijst te schrappen. Dit wordt haar bij brief van 30 september 2024 bevestigd:

“U had reeds een eerste weigering wegens het niet reageren op een aanbod van een andere woonmaatschappij.

Op 13/09/2024 stuurden wij u een nieuw aanbodformulier [...]. Bij het begeleidend schrijven deelden wij u uitdrukkelijk mee dat u bij een weigering of niet-reageren op dit aanbod definitief en volledig zou geschrapt worden van de wachtlijst, gelet op uw eerdere weigering. U weigerde dit aanbod op 30/09/2024.

Vandaar zien wij ons genoodzaakt (krachtens art. 12 §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007) om u definitief en volledig te schrappen van onze wachtlijst voor een sociale woonst.

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 [Wonen in Vlaanderen].

Desgewenst kunt u in de toekomst vragen om u opnieuw in te schrijven op onze wachtlijst, voor zover u aan de voorwaarden voldoet. Dit betekent wel dat u volledig achteraankomt in het inschrijvingsregister en u de gebruikelijke wachttijd dient te doorlopen.”

3.6. Bij e-mail van 15 oktober 2024 verzoekt om de schrapping te annuleren:

“Intern was er enige misverstand omtrent het aanbod voor een sociale woning.

verblijft momenteel in een studio van
Echter wordt dit niet aanzien als een woonst, maar eerder als een tussentijds verblijf.

Mag ik u vriendelijke verzoeken, gezien de situatie van de beschermde persoon, om alsnog deze schrapping als kandidaat te annuleren en onze aanvraag te herzien?”

3.7. Bij aangetekend schrijven van 31 oktober 2024 dient . beroep in bij de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen.

3.8. Bij beslissing van de afdeling Toezicht van 5 december 2024 wordt het beroep als onontvankelijk afgewezen:

“De afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen in Vlaanderen ontving op 06/11/2024 uw schrijven waarmee u bezwaar indient tegen de beslissing van Woonmaatschappij [...] om in het dossier op naam van [...] een 1^{ste} ongegronde weigering te registreren.

U schrijft naar Toezicht dat u door [...] ervan in kennis werd gesteld dat uw pupil als reserve-kandidaat in aanmerking kwam voor een sociale woning. U liet aan [...] weten dat uw pupil geen gevolg zou geven aan het aanbod omdat ze woonachtig was in een huurwoning via de [...] Bijgevolg registreerde [...] een tweede ongegronde weigering en werd het dossier van uw pupil geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Ik heb het dossier onderzocht maar moet uw ingediend verhaal als onontvankelijk beschouwen. Dit betekent dat ik geen uitspraak zal doen over het dossier en de eerdere beslissing gehandhaafd blijft.

Waarom wordt het dossier niet behandeld?

Artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen stelt dat u verhaal kunt indienen tegen een beslissing van een woonmaatschappij met een gemotiveerde brief. U 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.

U weigerde, in naam van uw pupil, het aanbod van het appartement met 2 slaapkamers gelegen [...] te [...] registreerde een tweede ongegronde weigering met de schrapping van de kandidatuur als gevolg. U werd daarvan schriftelijk in kennis gesteld bij brief van 30/09/2024. In die brief stond op correcte wijze het verhaalrecht vermeld.

Aangezien u tot 30 dagen na kennisgeving van de beslissing tijd had om verhaal in te dienen en uw bewaarschrift dateert van 31/10/2024 moet de toezichthouder derhalve vaststellen dat de termijn van 30 dagen om de beslissing aan te vechten, net overschreden is. Om die reden moet ik het verhaal als niet-ontvankelijk beoordelen en kan ik geen uitspraak meer doen over uw verhaal.

Dit betekent dat de betwiste beslissing van de verhuurder blijft gelden. Uw pupil kan, indien ze voldoet aan de voorwaarden, zich opnieuw inschrijven in het Centraal Inschrijvingsregister.”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. Ontvankelijkheid

Exceptie van de verwerende partij

4. In haar memorie van antwoord werpt de verwerende partij op dat J.V. niet de vereiste hoedanigheid heeft om tegen de bestreden beslissing een beroep tot vernietiging in te dienen:

“Als bewindvoerder over de goederen mag bepaalde (rechts)handelingen stellen om het beheer en gebruik van het vermogen van [] te waarborgen en te beschermen.

Huidige zaak heeft echter geen betrekking op het vermogen van [] en [] was dan ook onbevoegd om het verzoekschrift tot nietigverklaring neer te leggen. Bij het ontbreken van een bewindvoerder over de persoon, had [] (eventueel met behulp van een raadsman) dit zelf moeten doen. [...]

Aangezien het verzoekschrift tot nietigverklaring neergelegd werd door een persoon die hiervoor niet de vereiste hoedanigheid bezit, dient de vordering te worden afgewezen als zijnde onontvankelijk.”

Beoordeling

5. Het auditoraatsverslag is van oordeel dat de exceptie van onontvankelijkheid op grond van onder meer volgende overwegingen moet worden verworpen:

“Procederen *qualitate qua* houdt [in] dat een partij in een gerechtelijke procedure optreedt in de hoedanigheid van vertegenwoordiger van een

andere persoon, waarbij de rechten en plichten van die andere ter discussie staan. De formele procespartij (degene die optreedt) en de materiële procespartij (degene wiens rechten worden verdedigd) zijn onderscheiden. In het geval van een beroep ingediend in andermans naam door een (wettelijke) vertegenwoordiger (*qualitate qua* of *qq.*) is vereist dat deze proceshandeling valt binnen het aan de vertegenwoordiger verleende mandaat. De procesvertegenwoordiging *qualitate qua* vereist immers dat de formele partij over de bevoegdheid beschikt om de materiële partij te vertegenwoordigen. Het ontbreken van deze hoedanigheid kan leiden tot onontvankelijkheid van de rechtsvordering.

Bij beschikking van 11 december 2023 van de vrederechter van het eerste kanton in de zaak met rolnummer werd onbekwaam verklaard om de handelingen te stellen die in deze beschikking opgesomd worden en werd aangesteld als bewindvoerder over de goederen van .] met de opdracht omschreven in de beschikking.

[...]

Uit voormelde beschikking blijkt dat [] met name onbekwaam werd verklaard om ‘een gewone huurovereenkomst’ af te sluiten. Dit behoort niet tot de handelingen die door artikel 497/2 oud BW van vertegenwoordiging zijn uitgesloten. Voor het afsluiten van een huurovereenkomst moet zij vertegenwoordigd worden door de aangestelde bewindvoerder over haar goederen, zijnde verzoekende partij.

Voor huurovereenkomsten van niet meer dan negen jaar dient verzoekende partij niet de voorafgaande bijzondere machtiging van de vrederechter te vragen.

[...]

Het afsluiten van een sociale huurovereenkomst kwalificeert [...] als het afsluiten van een ‘gewone huurovereenkomst’ bedoeld in artikel 492/1, § 2, oud BW, waarvoor de pupil van verzoekende partij onbekwaam werd verklaard om deze af te sluiten. Het gaat niet om een huurovereenkomst van meer dan negen jaar zodat [de voorafgaande bijzondere machtiging van de vrederechter niet nodig had.

Gelet op de onbekwaamheid van de pupil komt het haar wettelijke vertegenwoordiger, zijnde], toe in naam en voor rekening van de pupil al dan niet over te gaan tot de ondertekening van een schriftelijke huurovereenkomst m.b.t. een sociale woning wat een rechtshandeling is m.b.t. de goederen van de onbekwame.

heeft in naam en voor rekening van de beslissing genomen om het (tweede) aanbod van een sociale huurwoning te weigeren waarna de woonmaatschappij tot schrapping uit het centraal inschrijvingsregister overging. Of de weigering van het aanbod en/of schrapping geldig was, betreft de grond van de zaak waar de toezichthouder zich (nog) niet over uitsprak.

Tegen de beslissing tot schrapping door de woonmaatschappij staat een verhaal open bij de toezichthouder wiens beslissing vervolgens met een beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestreden kan worden.

De onbekwaamheid van] strekt zich ook uit tot het optreden in rechte m.b.t. afgesloten of af te sluiten huurcontracten zodat het verzoekende

partij toekwam haar te vertegenwoordigen in rechte voor de toezichthouder en thans voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep tegen de beslissing van de toezichthouder en dit zonder voorafgaande bijzondere machtiging van de vrederechter.

Het al dan niet aanvaarden van een tweede aanbod is immers een constitutief onderdeel van de wilsuiking om daarna al dan niet tot ondertekening van de huurovereenkomst over te gaan (aanvaarding of weigering van het aanbod is een noodzakelijke stap op weg naar of, zoals hier, weg van de ondertekening van een huurovereenkomst en omvat dus de wilsuiking om de overeenkomst (niet) te sluiten). Die wil kan [omwille van de onbekwaamverklaring m.b.t. haar goederen (contractsluiting) dus niet zelf uiten en hiervoor dient zij vertegenwoordigd te worden door verzoekende partij, wat los staat van de beslissing m.b.t. de verblijfplaats wat de persoon van] betreft. [...].”

6. De verwerende partij heeft geen reden gezien om die omstandige bespreking inhoudelijk te weerleggen. In haar laatste memorie volhardt zij weliswaar in haar exceptie, evenwel onder loutere herneming van de argumentatie die zij reeds in haar memorie van antwoord had opgeworpen, en die door het auditorsverslag op uitvoerige wijze werd verworpen.

In die omstandigheden ziet de Raad van State geen reden om er een andere zienswijze dan in het auditorsverslag op na te houden. Hij valt de beoordeling in het auditorsverslag bij en maakt ze tot de zijne.

De exceptie van onontvankelijkheid wordt verworpen.

V. Onderzoek van het enige middel

Standpunt van de partijen

7. Verzoekster voert de schending aan van artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het bezwaar bij de toezichthouder werd immers wel degelijk binnen de beroepstermijn van dertig dagen ingediend.

De beslissing van de toezichthouder werd immers per gewone brief van 30 september 2024 verzonden zodat, overeenkomstig artikel 53bis van

het Gerechtelijk Wetboek, de termijn is beginnen lopen op 3 oktober 2024. Het op 31 oktober 2024 ingediend beroep is dan ook ingediend binnen de dertig dagen.

8. In haar memorie van antwoord onderschrijft de verwerende partij de redenering van verzoekster over de termijnberekening, maar voert ze aan dat er geen enkel bewijs voorligt van een aangetekende zending op 31 oktober 2024:

“Het schrijven van 30.09.2024 werd op diezelfde dag aan de postdiensten overhandigd. Op basis van artikel 53*bis* Gerechtelijk Wetboek wordt de kennisgeving geacht te hebben plaatsgevonden op 03.10.2024 en begon vanaf die datum [...] de termijn van 30 dagen te lopen.

Het aangetekend schrijven waarmee verzoekende partij administratief beroep aantekende vermeldt als datum 31.10.2024. Het louter vermelden van deze datum op deze brief betekent echter nog niet dat deze brief ook effectief op 31.10.2024 aangetekend verzonden werd. Het is daarbij dan ook zeer opmerkelijk dat er in de stukkenbundel van verzoekende partij geen enkel bewijs van deze aangetekende zending (en de datum hiervan) is terug te vinden!

Het schrijven waarmee verzoekende partij administratief beroep aantekende werd door verwerende partij ontvangen op 06.11.2024, zijnde meer dan 30 dagen na de kennisgeving (03.10.2024).

In de bestreden beslissing werd er aldus terecht geoordeeld dat het administratief beroep diende te worden afgewezen als zijnde onontvankelijk.”

9. Samen met haar memorie van wederantwoord dient verzoekster een stuk 6 in waaruit blijkt dat het beroep daadwerkelijk op 31 oktober 2024 aangetekend werd verzonden.

10. In haar laatste memorie houdt de verwerende partij voor dat het aan verzoekster toekomt om te bewijzen wanneer zij de brief van 30 september 2024 heeft ontvangen.

“Artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen legt nergens op dat dergelijke kennisgeving aangetekend moet worden verzonden. Bij een gewone brief kan enkel de ontvanger/bestemming een poststempel voorleggen. Verzoekende partij dient dan ook te worden uitgenodigd de enveloppe (met poststempel) neer te leggen. Enkel zo kan bepaald worden

op welke datum zij dit document ontvangen heeft en aldus op welke datum de beroepstermijn is gestart.

In afwezigheid van dergelijke poststempel is verwerende partij als toezichthouder niet in staat om de aanvangsdatum van de beroepstermijn met zekerheid vast te stellen en is zij verplicht rekening te houden met de datum zoals deze door de woonmaatschappij is aangeleverd.

In *casu* heeft verzoekende partij haar verhaal op 31.10.2024 aangetekend [verstuurd]. Nu niet bewezen wordt door verzoekende partij dat de brief van woonmaatschappij effectief op een andere dag werd verzonden, kan worden aangenomen dat de beroepstermijn op 31.10.2024 reeds verstreken was.”

11. In haar laatste memorie antwoordt verzoekster dat zij niet meer kan achterhalen wanneer de brief van 30 september 2024 precies op haar kantoor werd afgeleverd ”nu het secretariaat van verzoekster *qq.* gewone brieven verwerkt door ze te openen en de enveloppen ervan in de papiermand te deponeren”.

Beoordeling

12. De wijze waarop de verwerende partij verweer voert, doet ernstige vragen rijzen.

In haar memorie van antwoord aanvaardt zij de toepasselijkheid van artikel 53*bis* van het Gerechtelijk Wetboek luidens welk de termijn begint te lopen “vanaf de derde werkdag die volgt op die waarop de brief aan de postdiensten overhandigd werd”, maar betwist zij dat het beroepschrift aangetekend werd verzonden.

Wanneer verzoekster dan effectief het bewijs van de aangetekende verzending van het beroepschrift bij de stukken van het dossier voegt, komt zij terug op het eerder ingenomen standpunt over de aanvang van de beroepstermijn en houdt zij “*out of the blue*” – zonder enige verwijzing naar wetgeving of rechtspraak – voor dat het aan verzoekster is om aan te tonen wanneer zij de gewone brief van 30 september 2024 heeft ontvangen.

Dit is niet ernstig.

13. Artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat het verhaal bij de toezichthouder moet worden ingediend binnen “een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing”.

14. Aan degene die zich op de laattijdigheid van het verhaal beroept, komt het toe om het bewijs te leveren dat de beroepstermijn is ingegaan en is verstreken.

15. *In casu* werd de beslissing waartegen verhaal werd ingediend, bij gewone brief aan verzoekster meegedeeld. Verzoekster betwist dat zij deze brief meer dan dertig dagen voor de (aangetekende) verzending van het verhaal heeft ontvangen.

16. De verwerende partij levert geen enkel bewijs dat verzoekster de betrokken brief meer dan dertig dagen voor de indiening van het verhaal heeft ontvangen. Zij doet daartoe ook geen enkele poging.

Bijgevolg moet worden aangenomen dat de brief niet meer dan dertig dagen voor de indiening van het verhaal werd ontvangen en dat dit verhaal dus tijdig is ingediend.

17. Het enige middel is gegrond.

VI. Rechtsplegingsvergoeding

18. Art. 30/1, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de afdeling bestuursrechtspraak een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de in het gelijkgestelde partij.

De verzoekende partij treedt te dezen niet op als advocaat van de in het gelijkgestelde partij, maar in de hoedanigheid van bewindvoerder.

Zij maakt niet aannemelijk dat zij, gezien die hoedanigheid, aanspraak kan maken op de toekenning van een rechtsplegingsvergoeding.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen van 5 december 2024 waarbij het verhaal dat door *qq* bewindvoerder, werd ingediend tegen de beslissing van de woonmaatschappij om mevrouw definitief en volledig te schrappen van de wachtlijst voor een sociale woonst, onontvankelijk wordt verklaard.

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 24 euro.

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

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

De griffier

De voorzitter