

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 261.984 van 14 januari 2025  
in de zaak A. 239.140/X-18.398**

In zake :           1. M.K.  
                      2. F.S.  
                      bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                      advocaten Patrick Jackers en Michel Boghe  
                      kantoor houdend te 3300 Tienen  
                      Goossensvest 36  
                      bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Walter Muls  
kantoor houdend te 1000 Brussel  
Antoine Dansaertstraat 92  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1.                   Het beroep, ingesteld op 19 mei 2023, strekt tot de nietigverklaring van “de beslissing van de Toezichthouder, Toezicht Wonen van 21.03.2023 in hun dossier gekend onder referte 23/004242/EdB nietig te horen verklaren [...]”.

*II. Verloop van de rechtspleging*

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

                          Adjunct-auditeur Christiaan Lesaffer heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 13 december 2024.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien Paree, die *loco* advocaten Patrick Jackers en Michel Boghe verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Narcy Larsson, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Christiaan Lesaffer 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 kandidaat-huurders van een sociale woning.

In die hoedanigheid genieten zij ten tijde van de bestreden beslissing van een tegemoetkoming in toepassing van artikel 5.177 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het gaat om een huurpremie die moet toelaten om in afwachting van de toewijzing van een sociale huurwoning, een goed te huren op de private markt.

3.2 Op 13 juni 2022 krijgen de verzoekende partijen een aanbod van vier sociale woningen: ze weigeren één pand en aanvaarden er drie. Vervolgens

wordt hen op 4 juli 2022 uit de drie aanvaarde panden één appartement toegewezen.

3.3. Op 12 juli 2022 laten de verzoekende partijen aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij Cnuz (hierna: Cnuz) weten dat ze het toegewezen appartement om medische redenen uiteindelijk toch niet kunnen aanvaarden.

3.4. Bij e-mail van 14 juli 2022 verzenden ze aan Cnuz een ingevuld en ondertekend antwoordformulier met een gemotiveerde weigering. De verzoekende partijen geven daarin ook aan dat ze nog steeds interesse in een sociale huurwoning hebben.

3.5. Cnuz houdt voor dat zij op 14 juli 2022 een brief naar de verzoekende partijen heeft verzonden met de volgende inhoud:

“Je weigerde de woning Begijnhof 11/1 3200 Aarschot. Nochtans wilde je een woning op deze locatie en van dit type. Cnuz beschouwt dit als een eerste weigering.

Wat betekent dit voor jouw kandidatuur?

- Je krijgt op jouw verzoek 3 maanden lang geen woning meer aangeboden. Deze periode van 3 maanden start vanaf 14/07/2022.

Wil je in deze 3 maanden toch een woning aangeboden krijgen? Dan moet je ons dit schriftelijk laten weten, je kan hiervoor het document in bijlage gebruiken.

- Weiger je nogmaals een woning, dan kan Cnuz jou schrappen van de wachtlijst.

Ga je niet akkoord met deze beslissing?

Schrijf binnen de 30 dagen een aangetekende brief met de reden waarom je niet akkoord gaat naar:

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Afdeling toezicht [...].”

3.6. De verzoekende partijen beweren dat ze deze brief nooit hebben ontvangen, en dat zij er enkel via het administratief dossier kennis van hebben kunnen nemen.

3.7. In de loop van 2022 wordt ook nog briefwisseling gevoerd aangaande de huurpremie, dit in het kader van de jaarlijkse controle. Bij brief van 9

september 2022 wordt bevestigd dat de verzoekende partijen aan alle voorwaarden voor de uitbetaling van de huurpremie voldoen.

3.8. Bij brief van 16 februari 2023 meldt de verwerende partij het volgende aan de verzoekende partijen:

“U bent rechthebbend op de huurpremie. Wij kregen volgende melding:  
- Volgens Cnuz hebt u het aanbod van een sociale huurwoning geweigerd zonder gegronde reden. U voldoet hierdoor niet meer aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een huurpremie.  
Hierdoor kunt u in de toekomst niet meer in aanmerking komen voor een huurpremie.  
De uitbetaling van uw huurpremie wordt definitief stopgezet.  
Als u het niet eens bent met de informatie die wij van uw sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) ontvingen, neem dan contact op met uw SHM. Uw SHM kan dan nagaan of uw dossier onjuiste gegevens bevat. Bent u niet akkoord met de beslissing van uw SHM dan kunt u de toezichthouder van de SHM contacteren. Dit doet u per brief gericht aan Afdeling Toezicht, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88, 1000 Brussel of per e-mail naar: [toezicht.wonen@vlaanderen.be](mailto:toezicht.wonen@vlaanderen.be).”

3.9. Per e-mail van 24 februari 2023 laten de verzoekende partijen aan de verwerende partij weten dat zij niet akkoord gaan met de stopzetting van de tegemoetkoming en verwijzen zij naar de medische redenen voor hun weigering.

3.10. Bij brief van 21 maart 2023 deelt de verwerende partij aan de verzoekende partijen mee dat hun bestuurlijk beroep van 24 februari 2023 laattijdig en dus onontvankelijk is:

“De afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen in Vlaanderen ontving op 24 februari 2023 uw schrijven waarin u bezwaar indient tegen de beslissing van Woonmaatschappij Cnuz (hierna kortweg WM genoemd) om voor u een 1<sup>ste</sup> ongegronde weigering te registreren met de stopzetting van de Huurpremie als gevolg.  
Ik heb uw dossier onderzocht en beoordeel uw verhaal onontvankelijk. Dit betekent dat ik geen uitspraak kan doen over uw dossier.  
Waarom wordt uw dossier niet behandeld?  
De WM heeft u op 13 juni 2022 een aanbod gedaan van een woongelegenheid (appartement met 2 slaapkamers) gelegen Begijnhof 11/1 te Aarschot. U heeft dit aanbod geweigerd. Als gevolg hiervan heeft de WM voor u een 1<sup>ste</sup> ongegronde weigering geregistreerd (met nadien stopzetting van de Huurpremie als gevolg). De beslissing van de registratie

van een 1ste ongegronde weigering werd u door de WM schriftelijk ter kennis gebracht op 14 juli 2022.

Artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen stelt dat u verhaal kunt indienen tegen een beslissing van de WM met een gemotiveerde brief. Overeenkomstig dit wetsartikel heeft u 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.

Aangezien de beslissing inzake de registratie van een 1<sup>ste</sup> ongegronde weigering u werd gemeld per brief van 14 juli 2022; deze brief ook correct de modaliteiten van het verhaalrecht vermeldde maar u pas op 24 februari 2023 (en dit pas na bericht van de stopzetting van de Huurpremie) de toezichthouder om een beoordeling verzoekt, kan deze niet anders dan besluiten dat uw verhaal laattijdig werd ingediend en om deze reden uw verhaal als niet-ontvankelijk te beoordelen.

Dit betekent dat ik geen uitspraak kan doen ten gronde en dat de betwiste beslissing van de verhuurder blijft gelden. U heeft nog steeds recht op 1 woningaanbod maar de stopzetting van de Huurpremie blijft helaas wel gehandhaafd.

De reglementering inzake de Huurpremie bepaalt nu eenmaal, zoals ook meegedeeld in de aanbodbrief, dat ‘als je een Huurpremie krijgt, wordt deze onmiddellijk stopgezet bij een eerste ongegronde weigering’.

Dit is de bestreden beslissing.

#### *IV. Betreffende de ontvankelijkheid van het beroep*

##### **4. Het auditorsverslag overweegt het volgende:**

“Ambtshalve dient [...] opgemerkt te worden dat het beroep in de mate het gericht zou zijn tegen de stopzetting van de uitbetaling van de huurpremie niet ontvankelijk is omdat dit geen voor de Raad van State aanvechtbare administratieve rechtshandeling betreft. De stopzetting van de tegemoetkoming is immers een gevolg van rechtswege van de registratie van een (ongegrunde) weigering van een aanbod door een kandidaat-huurder en volgt rechtstreeks uit artikel 5.184, eerste lid, 4°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zonder dat verwerende partij daar een beslissing over moet nemen, laat staan met discretionaire bevoegdheid. De brief van 16 februari 2023 in de mate daarin de stopzetting van de premie wordt aangekondigd, is niet meer dan de bevestiging van de toepassing van de wet en komt dus louter neer op de toelichting of beschrijving van de positie van de verzoekende partijen in het licht van de geldende wetgeving.

Wel aanvechtbaar bij verwerende partij is de beslissing van de verhuurder Cnuz om de weigering van 14 juli 2022 als ongegrond te beschouwen, alsook de beslissing daarover in graad van administratief beroep en dit voor de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak. In de mate dat de brief van

16 februari 2023, weze het in algemene termen, naar die beslissing over de weigering verwijst, kan het administratief beroep van verzoekende partijen n.a.v. de brief van 16 februari 2023 en thans hun beroep bij de Raad van State tegen de beslissing over dat administratief beroep geacht worden betrekking te hebben op de beslissing van Cnuz over de weigering van het aanbod.”

5. De Raad van State ziet het niet anders, te meer nu de partijen ter zake geen betwisting voeren.

#### *V. Onderzoek van het middel*

##### *Standpunt van de partijen*

6. De verzoekende partijen houden onder meer voor dat het bestuurlijk beroep dat zij op 24 februari 2023 hebben ingediend, wel degelijk ontvankelijk was, vermits zij er pas bij brief van 16 februari 2023 kennis van hebben gekregen dat de eerste weigering door Cnuz als ongegrond was beoordeeld. Zij houden voor dat zij pas via de brief van 16 februari 2023 van de verwerende partij kennis kregen van het bestaan van een brief van 14 juli 2022, maar deze nooit hebben ontvangen, en dus ook geen kennis hadden van enig concreet motief waarom hun weigering ongegrond zou zijn.

7. De verwerende partij gaat ervan uit dat de verzoekende partijen op de hoogte waren van de beslissing van 14 juli 2022 van Cnuz om de weigering van de toegewezen sociale woning als ongegrond te beschouwen, met de stopzetting van de premie als gevolg. De brief van 16 februari 2023 waarin zij de stopzetting van de uitbetaling aankondigde is veeleer een “herinnering” aan de eerdere beslissing van 14 juli 2022, maar doet geen afbreuk aan de bestreden beslissing. Zij beklemtoont “dat verzoekende partijen de beweerde niet-ontvangst van dit schrijven niet hebben opgeworpen op het ogenblik dat ze hun administratief beroep indienden bij verwerende partij”.

### *Beoordeling*

8. Met hun bestuurlijk beroep van 24 februari 2023 viseerden de verzoekende partijen de beslissing om de motieven voor de weigering van een sociale woning als ongegrond te beschouwen. Van die beslissing namen zij naar eigen zeggen pas kennis door de brief van de verwerende partij van 16 februari 2023 waarin naar die weigering werd verwezen. De brief van 14 juli 2022 waarnaar in dit schrijven wordt verwezen, verklaren de verzoekende partijen niet te hebben ontvangen.

9. De verzoekende partijen betwisten zodoende dat het bestuurlijk beroep laattijdig was. De beroepstermijn van 30 dagen, bedoeld in artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, kon immers pas een aanvang nemen na de ontvangst van de brief van 16 februari 2023. Bijgevolg was dit bestuurlijk beroep wel degelijk tijdig ingediend, en bijgevolg ontvankelijk.

10. Te dezen rijst dus de vraag of aangenomen moet worden dat op 14 juli 2022 effectief door de verwerende partij een brief werd verstuurd die door de verzoekende partijen werd ontvangen.

11. Waar de verwerende partij zich op dit schrijven beroept, om de bestreden beslissing te verantwoorden, draagt zij de bewijslast ter zake.

12. De stukken van het administratief dossier tonen echter niet aan dat de brief waarop de verwerende partij zich beroept, daadwerkelijk werd verzonden aan en ontvangen door de verzoekende partijen. Meer bepaald is geen bewijs terug te vinden van enige vorm van (beveiligde) verzending door Cnuz noch op welke datum dat zou zijn gebeurd.

Dat dit bewijs mogelijk niet kan worden geleverd door de informaticaproblemen die zich hebben voorgedaan, ontslaat de verwerende partij niet van haar bewijslast en doet niet anders besluiten. De betrokken informaticaproblemen kunnen er overigens ook toe hebben geleid dat de betrokken

brief wel werd aangemaakt, maar niet werd verzonden. Het document dat door de verwerende partij als brief van 14 juli 2022 wordt aangemerkt, bevat trouwens geen hoofding, en geen enkel gegeven betreffende Cnuz, en oogt dus als een ontwerp, veeleer dan als een kopie van een brief die werd verzonden.

Dat het kwestieuze document niet werd verzonden vindt ook bevestiging in het gegeven dat de verwerende partij in september 2022 nog heeft bevestigd dat de verzoekende partijen voldoen aan alle voorwaarden voor de uitbetaling van de premie, en dat pas in februari 2023 werd overgegaan tot de stopzetting ervan.

13. Bijgevolg moet worden aangenomen dat de verwerende partij pas bij brief van 16 februari 2023 aan de verzoekende partijen kennis heeft gegeven van de beslissing van Cnuz dat de weigering van de verzoekende partijen om het aangeboden pand te aanvaarden, niet op gegronde motieven is gesteund.

De termijn van 30 dagen bedoeld in artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is dus pas beginnen lopen met de kennisgeving van de brief van 16 februari 2023.

Het bestuurlijk beroep dat op 24 februari 2023 werd ingediend, was dan ook tijdig.

14. Het middel is gegrond.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 maart 2023 waarbij het verhaal van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de sociale woningmaatschappij Cnuz van 14 juli 2022 om de weigering van een aangeboden pand als ongegrond te verklaren, onontvankelijk wegens laattijdigheid wordt verklaard.**

**2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partijen gezamenlijk.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op veertien januari tweeduizend vijftientig, 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**