

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 264.578 van 21 oktober 2025
in de zaak A. 241.520/X-18.621**

In zake : XXXX
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Kristof De Mulder
 kantoor houdend te 9620 Zottegem
 Bruggenhoek 1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

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

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 25 maart 2024, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van het agentschap Wonen in Vlaanderen, afdeling Toezicht, van 25 januari 2024 (referentie ‘24/001054) uitspraak doende omtrent zijn bezwaar ingediend tegen de beslissing van de woonmaatschappij “Vlaamse Ardennen” om in zijn dossier een eerste weigering te registreren, met de stopzetting van zijn huurpremie tot gevolg.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 3 oktober 2025.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jadzia Talboom, die *loco* advocaat Kristof De Mulder verschijnt voor verzoeker, en advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls 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. Verzoeker is ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale huurwoning bij de woonmaatschappij Vlaamse Ardennen (hierna: de woonmaatschappij). In tussentijd huurt hij een woning op de private markt, waarvoor hem een huurpremie wordt toegekend.

3.2. Op 25 oktober 2023 richt de woonmaatschappij aan verzoeker een schrijven, waarin wordt meegedeeld dat hem, als reserve-kandidaat, een appartement in de Weversstraat te Eine ter beschikking kan worden gesteld, dat hij contact moet opnemen voor een bezoek, en dat het niet ingaan op dit aanbod of het

niet reageren beschouwd wordt als een weigering, wat kan leiden tot het verlies van de huurpremie.

3.3. Op 7 november 2023 gaat verzoeker langs bij de woonmaatschappij en wordt een bezoek vastgelegd op 8 november 2023.

3.4. Op 8 november 2023 laat verzoeker per mail weten niet op het bezoek aanwezig te kunnen zijn wegens ziekte, waarbij hij nog aangeeft:

“Ik heb ook vermeld dat ik uitkijk naar een huis als sociale woning zodoende er genoeg ruimte is voor mij en mijn kinderen, ik ben ook recent september 2022 verhuisd van een appartement naar een huis omwille van mijn handicap.

Kunt u mij op de [hoogte brengen] indien er een huis zou vrijkomen? Ik kijk hier alvast heel hard naar uit.”

3.5. Op 30 november 2023 deelt het agentschap Wonen in Vlaanderen aan verzoeker mee dat hij in de toekomst niet meer in aanmerking kan komen voor een huurpremie en dat de huurpremie definitief wordt stopgezet, aangezien hij volgens de woonmaatschappij een sociale huurwoning zonder gegronde reden heeft geweigerd.

3.6. Op 11 december 2023 vraagt verzoeker aan de woonmaatschappij om dit recht te zetten. De woonmaatschappij antwoordt op 12 december 2023 dat verzoekers e-mail van 8 november 2023 wel degelijk als een weigering dient beschouwd te worden omdat hij daarin heeft aangegeven kandidaat te zijn voor een woning en niet voor een appartement, terwijl hij in zijn laatste actualisatieformulier ook appartementen als keuze heeft aangeduid, zodat het aanbod van een appartement terecht was.

3.7. Op 18 december 2023 meldt de woonmaatschappij een “eerste weigering” aan verzoeker. Er wordt verzoeker op gewezen dat hem gedurende drie maanden geen woning meer zal aangeboden worden en dat zijn kandidatuur uit het inschrijvingsregister zal geschrapt worden indien hij op een aanbod van een woning nogmaals niet reageert.

3.8. Op 17 januari 2024 richt verzoekers raadsman een e-mail aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, afdeling Toezicht, waarin wordt betwist dat verzoeker een aanbod zou hebben geweigerd. Hij zou hebben meegewerkt en enkel hebben aangegeven dat zijn situatie is gewijzigd.

3.9. Met het bestreden besluit van 25 januari 2024 wordt dit beroep door de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen verworpen:

“De afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen in Vlaanderen ontving op 17 januari uw schrijven waarin u [het] bezwaar indient tegen de beslissing van woonmaatschappij ‘Vlaamse Ardennen’ (hierna kortweg WM genoemd) om in [...] dossier een eerste (onterechte) weigering te registreren, met de stopzetting van zijn huurpremie tot gevolg.

Ik heb het dossier onderzocht en beoordeel zijn verhaal ongegrond.

Waarom had de WM deze beslissing genomen?

Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen nam deze beslissing op basis van artikel 6.10, 6° Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 omdat [verzoeker] een aanbod weigerde van een sociale huurwoning die beantwoordde aan zijn keuze *qua* ligging, type en maximale huurprijs.

Elke ongegronde weigering, niet-reactie of niet-tijdige reactie wordt geregistreerd als een weigering en in rekening gebracht voor toepassing van de bij wet voorziene schrappingsgrond.

Concreet bood de WM [verzoeker] op 25 oktober 2023 een appartement in de Weversstraat in Eine aan. Aanvankelijk toonde hij interesse (hij bood zich op 7 november op het kantoor van de WM aan en stemde in met een bezoek aan het appartement op 8 november), maar liet die dag (8 november) aan de WM weten dat hij niet aanwezig kon zijn wegens ziekte, en deelde hierbij ook mee dat hij ook al had vermeld dat hij uitkijkt naar een huis zodat er genoeg ruimte is voor hem en zijn kinderen. Hij verzocht de WM hem op de hoogte te brengen indien er een huis zou vrijkomen. De WM beschouwde dit als een onterechte weigering en stelde [verzoeker] hiervan in kennis per mail van 12 december en brief van 18 december 2023.

Waarom bent u niet akkoord met de beslissing?

U geeft aan dat [verzoeker] nooit een aanbod heeft geweigerd. Hij gaf enkel aan dat zijn situatie was gewijzigd wat ten onrechte werd aanschouwd als weigering, terwijl [verzoeker] enkel meewerkend was. Hij heeft nooit het appartement gelegen aan de Weverstraat 31 geweigerd.

Waarom beoordeel Ik uw verhaal ongegrond?

Volgens artikel 6.10, 6° Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 schrapt de verhuurder een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder op voorwaarde dat de verhuurder hem een woning aanbiedt die aan zijn keuze *qua* ligging type en maximale huurprijs beantwoordt.

Verder voorziet diezelfde wetgeving ook dat ‘als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, hij de verhuurder kan

verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond'. Uit deze wettelijke bepaling vloeit voort dat het in eerste instantie de woonmaatschappij is die haar reden van weigering beoordeelt op de al dan niet gegrondheid; aanvaardt de woonmaatschappij de reden niet als gegrond dan kan de kandidaat-huurder de toezichthouder om een beoordeling vragen.

Concreet stemde [verzoeker] in om het aangeboden appartement te bezoeken, maar liet op de bezokedag aan de WM weten dat hij wegens ziekte niet kon komen. In zijn mail deelde hij bijkomend mee dat hij ook al had vermeld dat hij uitkijkt naar een huis zodat er genoeg ruimte is voor hem en zijn kinderen. Hij vroeg de WM hem op de hoogte te brengen indien er een huis zou vrijkomen.

In antwoord op onze vraag om toelichting/waarom de WM dit als een onterechte weigering beschouwde, deelde zij ons mee dat hij (in zijn mail) expliciet had laten weten dat hij een woning wenst terwijl hij bij zijn meest recente keuzes (actualisatie 2022) ook appartementen had aangeduid.

De toezichthouder kan de WM hierin bijtreden. Bovendien heeft [verzoeker] – nadat hij had aangekondigd dat hij wegens ziekte niet aanwezig kon zijn op de bezokedag – nadien op geen enkele manier initiatief genomen ten aanzien van de WM om een nieuwe afspraak te maken. Op basis van die vaststelling samen met zijn mededeling aan de WM dat hij uitkijkt naar een huis zodat er genoeg ruimte is voor hem en zijn kinderen en zijn verzoek aan de WM hem op de hoogte te brengen indien er een huis zou vrijkomen, is de toezichthouder van mening dat de verhuurder er terecht van kon uit gaan dat hij niet geïnteresseerd was in de aangeboden woning en beoordeelt het verhaal om die reden ongegrond.

Wat betekent dit voor zijn dossier?

De toezichthouder is van mening dat de beslissing van de verhuurder correct is en er dus geen rechtzetting dient te gebeuren. Dit betekent dat hij nog recht heeft op één aanbieding, maar de stopzetting van zijn huurpremie gehandhaafd blijft.”

IV. Onderzoek van de middelen

Uiteenzetting van de middelen

4. Een eerste middel is afgeleid uit de schending van artikel 6.10, eerste lid, 6°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Verzoeker betoogt dat de woonmaatschappij uit zijn mail van 8 november 2023 ten onrechte een weigering van het aanbod van het appartement afleidt. Hij heeft enkel laten weten dat hij door ziekte niet aanwezig kon zijn tijdens het bezoek, en heeft daarnaast een actualisatie van zijn situatie gemeld. Er is geen

gegronde reden voor de woonmaatschappij om uit het bericht van 8 november 2023 een weigering af te leiden. De verwerende partij heeft ten onrechte deze beslissing bevestigd en is ten onrechte van oordeel dat er sprake is van een “tweede” weigering. Er is immers niet eens een eerste weigering.

5. Een tweede middel is afgeleid uit de schending van de materiële motiveringsplicht en uit de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’.

De bestreden beslissing argumenteert uitsluitend dat de schrapping uit het inschrijvingsregister en de stopzetting van de huurpremie worden gerechtvaardigd wegens een schending van artikel 6.10, 6°, van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verwerende partij bevestigt het standpunt van de woonmaatschappij zonder enige verdere argumentatie. De ingeroepen bepalingen zijn geschonden door het niet vermelden van alle feitelijke en juridische motieven en overwegingen die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen.

Beoordeling

6.1. Overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 6.10, eerste lid, 6°, van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een kandidatuur uit het centraal inschrijvingsregister geschrapt in het geval van “de tweede vaststelling van een weigering of een niet-reageren door de kandidaat-huurder als een verhuurder hem een woning aanbiedt die aan zijn keuze qua ligging, type, maximale huurprijs en vaste huurlasten beantwoordt”.

Op grond van het toepasselijke artikel 6.10, vierde lid, van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de kandidaat-huurder die “voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, [...] de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond”.

6.2. In zoverre verzoeker aanvoert dat uit het bestreden besluit een tweede weigering van een huurwoning blijkt, gaat hij uit van een verkeerde lezing van dit besluit, dat daarentegen uitdrukkelijk vermeldt dat bezwaar wordt ingediend tegen de beslissing van de woonmaatschappij om in verzoekers dossier “een eerste (onterechte) weigering te registreren” en expliciet bevestigt dat verzoeker “nog recht heeft op één aanbidding”.

6.3. In het bestreden besluit stelt de verwerende partij op goede gronden dat verzoeker aan de woonmaatschappij expliciet heeft laten weten dat hij een woning wenst, ofschoon hij in het actualisatieformulier van 2022 ook appartementen als keuze heeft opgegeven. Het eerste element blijkt voldoende uit verzoekers mail van 8 november 2023 (zie randnummer 3.4). Over het tweede element bestaat geen betwisting, nu verzoeker in zijn actualisatieformulier van 2022 zowel woningen als appartementen in (onder andere) de Weversstraat te Eine als keuze heeft aangeduid. Bovendien wijst de verwerende partij er in het bestreden besluit terecht op dat verzoeker ten aanzien van de woonmaatschappij geen enkel initiatief heeft genomen om een nieuwe afspraak te maken. Op basis van deze elementen heeft de verwerende partij op goede gronden geoordeeld dat de verhuurder er terecht is van uitgegaan dat verzoeker niet geïnteresseerd is in het aangeboden appartement.

De volgehouden bewering van verzoeker dat hij het aanbod van het appartement in de Weversstraat te Eine nooit heeft geweigerd, is niet van aard om anders te oordelen.

6.4. Anders dan verzoeker voorhoudt, heeft de verwerende partij zijn bezwaar wel degelijk concreet onderzocht en beantwoord. Zo heeft zij de woonmaatschappij om stukken en toelichting gevraagd, en steunt zij haar besluit, zoals gezien, op de bijkomende vaststelling dat verzoeker geen initiatief heeft genomen om een nieuwe afspraak te maken.

6.5. De middelen worden verworpen.

7. De middelen zijn ongegrond gebleken. Het beroep moet hoe dan ook verworpen worden.

V. Rechtsplegingsvergoeding

8. Naar luid van artikel 30/1, § 1, RvS-wet kan een rechtsplegingsvergoeding worden toegekend die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van “de in het gelijk gestelde partij”. Op grond van artikel 30/1, § 2, tweede lid, RvS-wet wordt de rechtsplegingsvergoeding ten laste van de in het ongelijk gestelde partij die juridische tweedelijsbijstand geniet, zoals te dezen verzoeker, tot het minimumbedrag beperkt.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 154 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

3. Bij de publicatie van dit arrest door de Raad van State wordt de identiteit van verzoeker niet bekendgemaakt.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op eenentwintig oktober tweeduizend vijftientwintig, 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