RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 265.438 van 16 januari 2026
in de zaak A. 241.251/X-18.595

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

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Stefan Sottiaux, Elke Cloots en Claire Buggenhoudt
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Oostenstraat 38 bus 201
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 16 februari 2024, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 18 december 2023 waarbij de aanvraag van de verzoekende partij tot erkenning als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds werd geweigerd ("het bestreden besluit").

II. Verloop van de rechtspleging

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

Adjunct-auditeur Christiaan Lesaffer heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 21 november 2025.

Staatsraad David D'Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anton Geerts, die *loco* advocaat Stéphanie Taelemans verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Claire Buggenhoudt, die 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. Sinds 1 januari 2021 treedt het Vlaams Woningfonds (hierna: VWF) op als unieke kredietgever van de bijzondere sociale leningen in het Vlaamse Gewest. Voordien was, naast het VWF, ook de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: VMSW) kredietgever van deze leningen. De VMSW werkte samen met 24 socialehuisvestingsmaatschappijen (hierna: SHM's), waaronder (de rechtsvoorganger van) de verzoekende partij, die door haar werden erkend als kredietbemiddelaar. Het VWF daarentegen, verstrekte haar leningen via vijf eigen provinciale kantoren (Brussel, Roeselare, Antwerpen, Gent en Hasselt) en via zitdagen verspreid over 33 locaties in het Vlaamse Gewest.

3.2. Het decreet van 9 juli 2021 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’ (hierna : het decreet van 9 juli 2021) voorziet in de samensmelting van de SHM’s met de sociale verhuurkantoren (hierna: SVK’s) tot woonmaatschappijen.

De woonmaatschappijen worden erkend voor welbepaalde exclusieve werkingsgebieden die de Vlaamse regering vaststelt. Een woonmaatschappij is in principe uitsluitend actief binnen het werkingsgebied waarvoor ze erkend is (artikel 4.38, § 2, Vlaamse Codex Wonen van 2021). In uitvoering van artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelde de verwerende partij 41 werkingsgebieden vast via evenveel afzonderlijke besluiten, aangenomen op 4 februari 2022.

3.3. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 4 februari 2022 ‘tot vaststelling van het werkingsgebied Gent-Zuid’, vormen de gemeenten Aalter, Deinze, De Pinte, Destelbergen, Gavere, Lievegem, Merelbeke, Melle, Nazareth, Sint-Martens-Latem en Zulte het werkingsgebied Gent-Zuid. Bij ministerieel besluit van 23 mei 2023 werd de verzoekende partij erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Gent-Zuid.

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 4 februari 2022 ‘tot vaststelling van het werkingsgebied Gent-Stad’, vormt de stad Gent het werkingsgebied Gent-Stad. Bij ministerieel besluit van 17 mei 2023 wordt Thuispunt Gent erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Gent-Stad.

3.4. Om naast de provinciale kantoren van het VWF voldoende aanspreekpunten te bieden aan geïnteresseerde ontleners, verleende de decreetgever aan de Vlaamse regering de bevoegdheid om woonmaatschappijen te erkennen als kredietbemiddelaar bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen door het VWF (artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd door artikel 16 van het programmadecreet van 18 december 2020 en

gewijzigd door artikel 98 van het decreet van 9 juli 2021, luidt meer bepaald als volgt:

> "De Vlaamse Regering kan woonmaatschappijen erkennen om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 5.65.
> Een woonmaatschappij kan erkend worden en blijven als kredietbemiddelaar als ze financieel gezond is en beschikt over personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden.
> De Vlaamse Regering kan de erkenning van de woonmaatschappij als kredietbemiddelaar, vermeld in het eerste lid, opheffen.
> De Vlaamse Regering stelt de procedure vast voor de erkenning en de opheffing van de erkenning als kredietbemiddelaar. […]."

In afwachting van de erkenning van een SHM om op te treden als kredietbemiddelaar als vermeld in artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, werden de SHM's die gemachtigd werden om op te treden als kredietbemiddelaar van de VMSW, erkend om op te treden als kredietbemiddelaar van het VWF (artikel 17 van het programmadecreet van 18 december 2020).

3.5. Het besluit van de Vlaamse regering van 31 augustus 2023 'tot erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij de toekenning van bijzondere sociale leningen en tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021' (hierna: besluit van de Vlaamse regering van 31 augustus 2023) geeft uitvoering aan artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 1 'Erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds' van dit besluit luidt:

> "Artikel 1. Onder voorbehoud van artikel 2 worden de woonmaatschappijen die actief zijn in de volgende werkingsgebieden, erkend om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen:
> 1° Oostende;
> 2° Gent-Stad;
> 3° Dender-Zuid;

4° Waasland-Midden;
5° Vlaamse Ardennen;
6° Antwerpen-Stad;
7° Kempen-Midden;
8° Kempen-Zuid;
9° Willebroek-Mechelen;
10° Oost-Brabant-Oost;
11° Limburg.

Art. 2. Het agentschap, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 9°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, stelt vast of de kredietbemiddelaar financieel gezond is en beschikt over voldoende personeel dat voldoet aan de vereiste van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid.

Art. 3. Op aanvraag van een woonmaatschappij, na advies van het Vlaams Woningfonds over de noodzakelijkheid aan een bijkomende kredietbemiddelaar en nadat het agentschap heeft vastgesteld of de woonmaatschappij financieel gezond is en beschikt over voldoende personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid, kan de minister een woonmaatschappij erkennen om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen.

Art. 4. Tweejaarlijks gaat het agentschap na of de bestaande erkende kredietbemiddelaars voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 2. De minister kan na advies van het agentschap de erkenning, vermeld in artikel 1 en 3 intrekken."

Op 28 september 2023 wordt dit besluit in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd en treedt het ook in werking.

3.6. De verzoekende partij wenst op te treden als kredietbemiddelaar van het VWF.

Vermits zij erkend is als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Gent-Zuid, en vermits dit werkingsgebied niet is vermeld in artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 31 augustus 2023, heeft zij op 27 november 2023 tegen voormeld besluit een beroep tot vernietiging bij de Raad van State ingesteld (zie verder, randnummer 3.9).

3.7. Op 22 september 2023 dient de verzoekende partij haar aanvraag tot erkenning als kredietbemiddelaar van het VWF bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen, gesteund op grond van artikel 3 van het besluit van de

Vlaamse regering van 31 augustus 2023, in bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

3.8. Bij beslissing van de Vlaamse minister bevoegd voor wonen van 18 december 2023 wordt deze aanvraag om de volgende redenen geweigerd:

> "Er is […] een probleem met betrekking tot het werkingsgebied waar u de activiteit wil uitoefenen. In uw motivatie verwijst u zelf expliciet naar de noodzaak in Gent-Stad, u wil de activiteit uitoefenen 'als bijkomende ondersteuning voor enerzijds het Vlaams Woningfonds en anderzijds de kredietbemiddelaar van Gent-stad'.
> Het werkingsgebied van Dimensa is echter Gent-Zuid. In Gent-Stad is er voldoende capaciteit voorzien door enerzijds het provinciaal kantoor van het VWF en anderzijds de woonmaatschappij die Gent-Centrum als werkingsgebied heeft. Uit het advies van het VWF begrijp ik dat er geen nood is aan een kredietbemiddelaar in Gent-Zuid om de werking in Gent-Centrum bijkomend te ondersteunen.
> Het VWF heeft zijn advies geformuleerd als volgt:
> 'Bij het formuleren van een gegrond advies dient in de eerste plaats te worden gekeken naar de nood aan een bijkomende kredietbemiddelaar. Artikel 3 van het toepasselijke besluit luidt immers als volgt: 'Op vraag van een woonmaatschappij, na advies van het Vlaams Woningfonds over de noodzakelijkheid aan een bijkomende kredietbemiddelaar ….'
> Deze noodzakelijkheid dient benaderd te worden op basis van de vraag aan woonkredieten door inwoners van de gemeenten/steden die in het huidige werkgebied van Dimensa gesitueerd zijn.
> In de 11 betrokken gemeenten/steden werden vorig jaar door de toenmalige kredietverlenende sociale huisvestingsmaatschappijen 12 kredietaanvragen samengesteld die tot een kredietakte hebben geleid. In 1 gemeente (Lievegem) werd de helft van deze leningen toegekend; in 6 gemeenten werd geen enkele lening toegekend.
> Conclusie: met dergelijke aantal, 1 krediet per maand, voor het gehele werkgebied is het erkennen van een bijkomende bemiddelaar ons inziens erg moeilijk en zelfs helemaal niet te verantwoorden. Met de erkenning van een beperkt aantal kredietbemiddelende woonmaatschappijen werd een zekere rationalisering beoogd; deze doelstelling zal helemaal niet worden bereikt wanneer nu opnieuw overal erg kleine spelers zouden opduiken.
> Een erkenning zou betekenen dat minstens één personeelslid de kredietbemiddeling voor zijn rekening dient te nemen. Zelfs indien dit slechts om een deeltijdse kracht zou gaan is een aanwerving economisch evenmin te verantwoorden.
> Bovendien zou het betrokkene personeelslid onmogelijk de nodige expertise kunnen verwerven wanneer hij/zij dergelijk klein aantal dossiers dient te verwerken.
> Ten tweede zijn er de voorbereidingen die de erkende kredietbemiddelaar Thuispunt Gent reeds heeft getroffen. Er werden inmiddels 2 medewerkers

aangeworven en de nodige afspraken werden met het Vlaams Woningfonds gemaakt om deze op te leiden.
Hun opleiding door onze provinciaal verantwoordelijke gaat heden van start en zal tegen het jaareinde zijn afgerond. Het is ons inziens niet de bedoeling dat dit alles opnieuw op de helling wordt gezet door de erkenning van een bijkomende kredietbemiddelende woonmaatschappij.
Conclusie: de aanvraag tot erkenning door Dimensa wordt negatief geadviseerd door de directie van het Vlaams Woningfonds. […]
Alle voorgaande elementen in overweging nemende, heb ik beslist uw aanvraag tot erkenning als kredietbemiddelaar van het VWF te weigeren. Ik hoop u met deze brief voldoende toelichting te hebben gegeven bij deze beslissing."

Dit is de bestreden beslissing.

3.9. Bij arrest nr. 262.785 van 28 maart 2025 besluit de Raad van State tot vernietiging van de artikelen 1 tot 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 31 augustus 2025 (zie randnummer 3.5), om reden "dat er geen decretale of reglementaire basis voorhanden is om, op basis van de in de nota aan de Vlaamse regering vermelde criteria, te komen tot een selectie van elf werkingsgebieden".

De Raad van State oordeelde voorts dat een vernietiging *ex tunc* de rechtszekerheid met betrekking tot de kredietbemiddeling en het verstrekken van bijzondere sociale leningen ernstig in het gedrang kon brengen. Om die reden achtte de Raad van State het wijs om de gevolgen van het gedeeltelijk vernietigde besluit in stand te houden tot een jaar na de kennisgeving van het vernietigingsarrest aan de verwerende partij, tenzij eerder wordt besloten tot de opheffing of de vervanging ervan. Op die manier wordt aan de verwerende partij de kans geboden om de onwettigheden te herstellen en om tijdig een aangepaste regeling uit te werken.

IV. Ontvankelijkheid - Belang

Door de verwerende partij ingeroepen exceptie

4. In haar laatste memorie werpt de verwerende partij op dat de verzoekende partij "het beoogde voordeel reeds heeft verkregen ten gevolge van het arrest nr. 262.785 van Uw Raad van 28 maart 2025". De reeds uitgesproken vernietiging van de artikelen 1 tot 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 31 augustus 2023 brengt volgens de verwerende partij met zich mee dat een nieuw besluit moet worden genomen en dat dit voor de verzoekende partij een nieuwe kans op erkenning als kredietbemiddelaar biedt.

Het door de verzoekende partij beoogde voordeel, namelijk een nieuwe kans om als kredietbemiddelaar te worden erkend, "werd derhalve reeds verkregen, zodat het belang van de verzoekende partij niet meer actueel is".

Beoordeling

5. De artikelen 1 tot 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 31 augustus 2023 werden vernietigd bij 's Raads arrest nr. 262.785 van 28 maart 2025, weze het met een handhaving van de gevolgen voor de periode van maximaal één jaar vanaf de kennisgeving van het arrest.

6. Een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing brengt niet met zich mee dat de verzoekende partij wél als kredietbemiddelaar wordt erkend of moet worden erkend.

7. Zelfs indien, na gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, de verwerende partij aangaande de door de verzoekende partij ingediende aanvraag nog een beslissing zou kunnen nemen, zou zulks overeenkomstig het betrokken artikel 3, vergen dat "de noodzakelijkheid aan een bijkomende kredietbemiddelaar" wordt ingeschat.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat die inschatting op grond van de regeling die bij arrest nr. 262.785 van 28 maart 2025 werd vernietigd, nog op zinvolle wijze kan gebeuren.

De verzoekende partij maakt dan ook niet aannemelijk welk (bijkomend) voordeel de vernietiging van de bestreden beslissing voor haar met zich kan meebrengen.

8. De exceptie inzake gebrek aan belang is gegrond.

V. Kosten

9. Gelet op de omstandigheden van de zaak, meer bepaald de onwettigheid van de onderliggende reglementering en het reeds eerder uitgesproken vernietigingsarrest nr. 262.785 van 28 maart 2025, past het om de kosten van het beroep, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding, ten laste van de verwerende partij te leggen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

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, en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan verzoekster.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op zestien januari tweeduizend zesentwintig, 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**