



# RAAD VAN STATE

## afdeling Wetgeving

advies 64.337/3  
van 30 oktober 2018

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot instelling  
van een aanpassingspremie voor woningen’

Op 28 september 2018 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot instelling van een aanpassingspremie voor woningen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 23 oktober 2018. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, staatsraad, voorzitter, Peter SOURBRON en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 30 oktober 2018.

\*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

\*

### STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt ertoe in een tegemoetkoming te voorzien voor de kosten die gedaan worden voor de aanpassing van een woning aan de lichamelijke gesteldheid van een 65-plusser.

De tegemoetkoming wordt onderworpen aan voorwaarden, met betrekking tot zowel het inkomen van de 65-plusser (artikel 3 van het ontwerp), het bezit van gebruiksrechten van een andere woning (artikel 4) als de aard van de uitgevoerde werkzaamheden (artikel 5).

De artikelen 6 tot 8 van het ontwerp regelen de procedure voor het verkrijgen van de aanpassingspremie en de berekening ervan.

Om recht te hebben op de premie gelden cumulatiebeperkingen. Zo mogen de kosten voor de berekening van een tegemoetkoming op grond van het (ontwerp)besluit van de Vlaamse Regering ‘tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning’,<sup>1</sup> het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 ‘tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning’ of het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1992 ‘houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen’, niet in aanmerking worden genomen voor de berekening van de aanpassingspremie op grond van voorliggend ontwerpbesluit (artikel 9 van het ontwerp). De aanpassingspremie kan gedurende een periode van tien jaar niet worden aangevraagd als de bewoner of de verhuurder reeds een premie heeft gekregen voor de aanpassing van de technische of sanitaire uitrusting van de woning of voor de aanpassing van de constructieonderdelen van de woning op grond van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1992 (artikel 10 van het ontwerp).

Het agentschap Wonen-Vlaanderen wordt belast met de controle op de naleving van de voorwaarden voor tegemoetkoming. Eventueel onterecht betaalde aanpassingspremies moeten worden teruggevorderd en de teruggevorderde bedragen worden toegewezen aan het Fonds voor Huisvesting (artikel 12 van het ontwerp).

Artikel 13 van het ontwerp regelt de inwerkingtreding. Het is de bedoeling dat het te nemen besluit in werking treedt op 1 juli 2019.

---

<sup>1</sup> Waaromtrent de Raad van State op 30 oktober 2018 het advies 64.338/3 heeft gegeven,

3. Het ontworpen besluit<sup>2</sup> vindt rechtsgrond in de artikelen 81 en 83 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: de Vlaamse Wooncode). Overeenkomstig artikel 81 van de Vlaamse Wooncode kan de Vlaamse Regering tegemoetkomingen verlenen om woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden in staat te stellen een woning te bouwen, te huren of te kopen of hun woning te renoveren, te verbeteren of aan te passen. De tegemoetkoming kan ook verleend worden aan de eigenaar-verhuurder die werken uitvoert aan de door hem verhuurde woning. Op grond van artikel 83 van de Vlaamse Wooncode kan een tegemoetkoming worden verleend in de kosten voor de aanpassing van woningen aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden.

Voor artikel 12 van het ontwerp kan bijkomend een specifieke rechtsgrond worden gevonden in artikel 57 van het decreet van 8 juli 2011 ‘houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof’.

## ONDERZOEK VAN DE TEKST

### Aanhef

4. Aan de aanhef dient een lid te worden toegevoegd (dat het tweede lid wordt) waarin wordt verwezen naar artikel 57 van het decreet van 8 juli 2011.

### Artikel 4

5.1. Artikel 81, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat tegemoetkomingen inzake woonbeleid enkel kunnen worden verleend “wanneer de alleenstaande of het gezin geen andere woning in volle eigendom bezit, tenzij het een ongeschikte woning betreft die door de alleenstaande of het gezin zelf werd bewoond”.

In artikel 4, eerste lid, van het ontwerp wordt de tegemoetkoming niet alleen uitgesloten bij volle eigendom van een andere woning, maar ook bij het volledige vruchtgebruik ervan.

5.2. In verband met deze verruimde uitsluitingsgrond verstrekke de gemachtigde de volgende toelichting:

“Bij decreet wordt voorzien dat de Vlaamse Regering tegemoetkomingen kan voorzien om een woning aan te passen. Artikel 81, § 1 VWC stelt dat tegemoetkomingen maar kunnen worden verleend wanneer de aanvrager geen andere woning in volle eigendom bezit. De decreetgever begrenst de doelgroep van de subsidiëring tot de groep van bewoners van de enige eigen woning.

Als de aanvrager naast de premiewoning een woning volledig in vruchtgebruik heeft, heeft hij daar eveneens het volle genot van. Vanuit dezelfde ratio, maar ook om omzeiling van de decretale beperking te voorkomen, wordt in het besluit geregeld dat de

---

<sup>2</sup> Met uitzondering van artikel 4 van het ontwerp (zie opmerking 5.3).

aanvrager geen andere woning volledig in vruchtgebruik mag hebben. Het is de uitdrukkelijke bedoeling van de Vlaamse Regering om de mogelijkheid tot subsidiëring waarover ze met toepassing van artikel 81, § 1 van de VWC beschikt niet aan te wenden voor diegenen die het volledige genot hebben van een andere woning dan de premiewoning.”

Op de bijkomende vraag waarom in artikel 4, eerste lid, van het ontwerp geen andere persoonlijke of zakelijke rechten worden aangeduid die een negatie zouden kunnen vormen van de toestand van woonbehoefte, verklaarde de gemachtigde:

“Aangezien het de bedoeling was van de decreetgever om woonbehoefte af te grenzen op basis van het in volle eigendom bezitten van een woning, wordt het volledige vruchtgebruik als enige vergelijkbare situatie onderkend waarbij er een volledig genot op de woning is gegarandeerd en er geen vergoeding voor het genotsrecht door de vruchtgebruiker aan de eigenaar moet betaald worden. Alle andere persoonlijke en zakelijke rechten zullen enkel gevestigd kunnen worden op basis van een overeenkomst die in duurtijd is beperkt en in een betaling van een vergoeding door de genietter voorzien.”

5.3. Het begrip “woonbehoefte” wordt in artikel 2, § 1, eerste lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode omschreven als “verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun”.

De bespreking in de memorie van toelichting van artikel 81 van het voorontwerp van decreet,<sup>3</sup> dat heeft geleid tot de Vlaamse Wooncode, luidt als volgt: “De artikelen 81 tot 83 bepalen de verrichtingen waarvoor een tegemoetkoming aan particulieren kan worden verleend als stimulans voor een betere huisvesting. (...) Behoudens een aantal algemene voorwaarden (het moet gaan om de enige woning van het gezin en de omvang of waarde ervan kan worden beperkt), bevat dit artikel ook specifieke samenwerkingsmogelijkheden met de OCMW’s (§ 2).”

Het in artikel 81, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode vermelde criterium waarbij personen, die naast de enige (gezins)woning nog een andere woning in volle eigendom bezitten, worden uitgesloten van de tegemoetkomingen inzake woonbeleid, is te beschouwen als een duidelijke en ondubbelzinnige door de decreetgever geformuleerde voorwaarde. De met artikel 81, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode verleende delegatie aan de Vlaamse Regering om de “*bijzondere* voorwaarden voor de toepassing van deze afdeling” te bepalen, kan geen afbreuk doen aan het voormelde criterium, inzonderheid door de draagwijdte ervan uit te breiden tot woningen die volledig in vruchtgebruik zijn. De bijkomende uitsluitingsgrond van het volledig vruchtgebruik dient derhalve uit het ontwerp te worden weggelaten.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

<sup>3</sup> *Parl.St.* VI.Parl., 1996-97, nr. 654/1, 33.