

- d) Ingebouwde of losstaande kasten.  
 e) Werken waarvan de kostprijs niet in verhouding staat met de normale kostprijs voor een standaardrenovatie.

**HOOFDSTUK V. — Verkoop van woningen**  
*door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de door haar erkende vennootschappen*

1. In het besluit van de Vlaamse Executieve van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de hypothecaire lening om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren zijn een aantal maatregelen opgenomen om cumulatie van subsidies tegen te gaan en een tegemoetkoming te verlenen aan diegenen die een zware financiële last moeten dragen.

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of de door haar erkende vennootschappen mogen woningen verkopen zonder dat aan de kopers een tegemoetkoming in de leningslast wordt uitbetaald in de volgende gevallen :

- a) als een woning verkocht wordt aan een koper die al een premie, een mijnwerkerslening of een rentesubsidie heeft gekregen;  
 b) als een door haar teruggekochte woning, waarvoor al een premie of rentesubsidie werd uitbetaald, opnieuw wordt verkocht;  
 c) als de koper van een woning van een erkende vennootschap geen lening of een kleinere lening aangaat dan de in het besluit vastgestelde bedragen.

In deze gevallen gaat het bestuur Huisvesting na of de koper voldoet aan de voorwaarden inzake het inkomen en onroerend bezit.

2. Indien een bestaande woning wordt aangekocht bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een door haar erkende maatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente of een vereniging van gemeenten, een O.C.M.W. of een vereniging van die centra, waarvan de eerste ingebruikneming dateert van vóór 1946 en waaraan renovatiewerken moeten uitgevoerd worden, geraamd op meer dan 500 000 frank, BTW inbegrepen en een lening voor deze werkzaamheden wordt aangegaan van meer dan 400 000 frank is aan de voorwaarden voldaan inzake het minimum bedrag van de lening, voorzien in het besluit van de Vlaamse Executieve van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de hypothecaire lening om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren.

**HOOFDSTUK VI. — Aanbod van de lening**  
*door de erkende vennootschappen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Woningfonds*

De erkende vennootschappen van de VHM en het Vlaams Woningfonds kunnen attesteren dat de aanvrager akkoord gaat met het aanbod van de kredietinstelling, indien ze opnemen in dit aanbod, dat gebeurt onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door hun Raad van Bestuur.

**HOOFDSTUK VII. — Aanvraagformulieren en voorafgaand onderzoek van de woning**

1. Aanvraagformulieren.

Naar gelang een aanvraag wordt ingediend voor een tegemoetkoming in de last van de hypothecaire lening om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren moeten verschillende formulieren ingevuld worden.

Wanneer het aanvraagdossier volledig is, kan de aanvraag door de administratie vlug worden afgehandeld. Het is dus belangrijk dat de aanvrager worden erop gewezen om in de mate van het mogelijke een volledig dossier indient.

De formulieren die deel uitmaken van het dossier moeten door verschillende diensten worden ingevuld. De datumstempel die deze diensten aanbrengen, mag niet meer dan 6 maanden aan de indieningsdatum voorafgaan.

2. Voorafgaand onderzoek van de woning in geval van renovatiewerken.

Ongeacht de aard van de verrichting, kan een gemachtigd ambtenaar een onderzoek ter plaatse instellen om na te gaan of de woning aan de technische voorwaarden voldoet.

Naargelang van de aard en de omvang van de werken wordt een dossier behandeld in het stelsel van tegemoetkoming en de last van de hypothecaire lening of in het stelsel van de aanpassingspremie en verbeteringspremie voor woningen.

Om te vermijden dat hypothecaire leningen worden gesloten, zonder dat er zekerheid is over de omgang en de kostenraming van de renovatiewerken, kan men schriftelijk aan de buitendienst van het bestuur Huisvesting in kwestie een voorafgaand onderzoek van de woning aanvragen zonder dat er een formele aanvraag is tot een tegemoetkoming in de leningslast.

Na het plaatsonderzoek legt vervolgens het diensthoofd van de buitendienst aan de belanghebbende een verslag over met de opgave van de staat van de woning, de in aanmerking te nemen werken en de geraamde kostprijs ervan.

Dit verslag is geldig voor de verdere afhandeling van het dossier en bindend voor de administratie, voor zover de uiteindelijke aanvraag gebeurt binnen een half jaar na datum van de plaatsopneming.

Afhankelijk van het bedrag van de door de administratie geraamde kostprijs van de werken, zal meegedeeld worden volgens welk stelsel een geldige aanvraag kan gebeuren.

Bij het later indienen van een aanvraag tot tegemoetkoming in de leningslast voor de renovatie van een woning, wordt het verslag in kwestie samen met de formulieren ad hoc ingestuurd (artikel 19, 1°).

Uiteraard moet de belanghebbende op de datum van de indiening aan alle andere voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor de tegemoetkoming.

Brussel, 22 juli 1993.

De Vlaamse minister van Leefmilieu en Huisvesting,  
 N. De Batselier.

**22 JULI 1993. — Ministeriële omzendbrief HV 93/4 betreffende de toepassing van het besluit van de Vlaamse Executieve van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen**

Deze omzendbrief bevat een toelichting bij een aantal begrippen, bepalingen en toepassingsvoorwaarden die overeenkomstig het bovengenoemde besluit vastgesteld moeten worden.

Hij is gericht aan alle particulieren die een aanvraag indienen om de bovengenoemde voordelen te verkrijgen en aan alle openbare instellingen en besturen die bij de uitvoering van het besluit worden geciteerd.

HOOFDSTUK I. — *Algemene bepalingen*

## 1. Kadastraal inkomen (artikel 1, 6°)

Het « niet-geïndexeerde » kadastraal inkomen van een huis of appartement, gelegen in het Vlaamse Gewest bedraagt ten hoogste 40 000 frank.

Het kadastraal inkomen van de woning of het woongedeelte kan met de volgende documenten bewezen worden :

- ofwel het aanslagbiljet of een door de burgemeester voor eensluitende verklaard afschrift van het aanslagbiljet betreffende de onroerende voorheffing van het jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag;
- ofwel een recent uittreksel uit de kadastrale legger, aan te vragen bij de administratie van het kadaster of het gemeentebestuur;
- ofwel een notarisattest bij recente aankoop.

Bij gemengd gebruik van het gebouw (wonen/handel of meer woongelegenheden onder een dak) wordt enkel rekening gehouden met het gedeelte van het kadastraal inkomen dat betrekking heeft op het woongedeelte van de aanvrager, voor zover de opsplitsing van het kadastraal inkomen door het kadaster is geattesteerd voor de datum van aanvraag van de premie.

## 2. Ernstig gehandicapt (artikel 1, 7°)

Als ernstig gehandicapt worden beschouwd de aanvrager en elk familielid dat deel uitmaakt van zijn gezin en met hem de woning betreft op voorwaarde dat ze op de datum van aanvraag één van de attesten kunnen overleggen, genoemd in het besluit van de Vlaamse Executieve van 12 oktober 1988 tot bepaling van de attesten die in aanmerking genomen worden om een ernstige handicap vast te stellen.

Dit attest moet alleen bij de aanvang gevoegd worden als de inkomensgrens overschreden wordt.

Wanneer geen van die attesten kan worden overgelegd, doet het bestuur Huisvesting overeenkomstig een afspraak een beroep op het ministerie van Volksgezondheid. Dat ministerie legt na medisch onderzoek een attest over waaruit blijkt of de betrokken persoon al dan niet beantwoordt aan de omschrijving van ernstig gehandicapt persoon. In dit geval wordt de datum van de beslissing van het ministerie van Volksgezondheid gelijkgesteld met de datum van aanvraag.

## 3. Inkomen (artikel 1, 8°)

Onder inkomen verstaat men het gezamenlijk belastbaar inkomen van de aanvrager (en zijn partner) dat aan de personenbelasting onderhevig is. Het inkomen van het voorlaatste jaar van dat aan het jaar van de aanvraag voorafgaat, wordt in aanmerking genomen.

Indien men alleen de aanpassingspremie aanvraagt, wordt er alleen rekening gehouden met het inkomen van het inwonend bejaard of gehandicapt gezinslid (en zijn partner) voor wie de aanpassingswerken werden uitgevoerd.

Indien het voormelde inkomen, geattesteerd door de betrokken administratie van financiën, hetzij nihil hetzij niet belastbaar is, gaat men er ambtshalve van uit dat aan de inkomensvoorwaarde voldaan is.

## 4. Medisch attest (artikel 1, 9°)

Om in aanmerking te komen voor de premie, voor de aanpassing van een woning aan de fysieke gesteldheid van een bejaarde (ten minste 60 jaar op de datum van de aanvraag) of een gehandicapte, is een medisch attest vereist.

Dit medisch attest wordt afgegeven door de huisarts. Hieruit moet blijken dat de bejaarde of gehandicapte voor de activiteiten van het dagelijkse leven specifieke en in de woning geïntegreerde aanpassingen nodig heeft. Het attest moet ook duidelijk vermelden welke aanpassingswerken uitgevoerd moeten worden.

De aanpassingswerken zijn opgenomen in Hoofdstuk II.

## 5. Maximumaantal aanvragen (artikelen 2 en 3)

Binnen een termijn van 10 jaar kunnen ten hoogste drie aanvragen ingediend worden.

Daarenboven mogen geen twee aanvragen betrekking hebben op eenzelfde onderdeel van de verbeterings- of aanpassingswerken.

Dit houdt in dat men slechts één aanvraag voor verbeteringswerken kan indienen voor : hoofddak, buitenschrijnwerk (ramen, deuren en rolluiken), badkamer, w.c. met spoeling of elektriciteit.

HOOFDSTUK II. — *De aanpassingspremie*

De aanpassingspremie is ingesteld ten behoeve van de aanvrager die zijn woning aanpast aan de fysieke gesteldheid van een inwonend bejaard of gehandicapt gezinslid.

Een zelfstandig wonende bejaarde of gehandicapte heeft eveneens recht op deze premie.

## 1. Aanpassingswerken aan een woning voor bejaarden en gehandicapten (Artikel 8)

Hieronder verstaat men de specifieke werken nodig om de woning functioneel aan te passen aan de fysieke gesteldheid van inwonende bejaarden en gehandicapten.

Het algemeen uitgangspunt hierbij is dat :

- het werken aan bouwonderdelen of uitrustingen betreft die niet tot de normale uitrusting van een woning behoren, maar die uitsluitend inspelen op de specifieke behoeften van deze doelgroep;
- er een duidelijk verband moet zijn tussen de aard van de handicap of de graad van validiteit van de bejaarde of gehandicapte en de aard van de aanpassingswerken; dit moet men bewijzen aan de hand van een medisch attest (zie hoofdstuk I, 4).

Wat gehandicapten betreft, naargelang van de aard van de handicap, bepaald welke werken voor subsidie in aanmerking kunnen komen. Bij het opmaken van deze lijst is er van uitgegaan dat de woning toegankelijk moet zijn voor de gehandicapte en dat hij zich in de woning vrij moet kunnen verplaatsen in alle ruimten en tevens gebruik moet kunnen maken van de aanwezige accommodatie en uitrustingen.

In de eerste plaats ligt de klemtoon op de elementen van het gebouw zelf o.a. op vloeren, deuropeningen en de noodzakelijke basisuitrusting zoals badkamer en w.c.

Maar ook specifieke hulpmiddelen en extra uitrustingen zijn subsidiabel zoals steunhulpmiddelen, communicatie, signalisatie- en alarmsystemen.

Wat bejaarden betreft, gaat men ervan uit dat het zelfstandig wonen van bejaarden in hun vertrouwde omgeving maximaal ondersteund moet worden.

Verdiepingen worden vaak niet meer bewoond; vaak moet ook de slaap- en badkamerfunctie geïntegreerd worden in of toegevoegd worden aan het gelijkvloerse gedeelte. Daarenboven moet men ook aandacht schenken aan het functioneel aanpassen van de woning voor bejaarden die inwonen of gaan inwonen bij kinderen of familieleden.

De volgende werken worden in aanmerking genomen :

- a) Het toegankelijk maken van de woning voor rolstoelgebruikers door het aanbrengen van hellende vlakken, het verbreden van de toegangsdeur (al of niet met automatische bediening) en het wegwerken van hinderlijke drempels.
- b) Werken om de verplaatsing in de woning vlotter te laten verlopen :
- het creëren van voldoende ruimte voor rolstoelgebruikers (aanpassen van de gangbreedte, het vergroten en/of de functionele herschikking van de ruimten en sanitaire ruimte);
  - het aanbrengen van efficiënte (deur)openingen tussen de verschillende ruimten en elektro-mechanische hulpmiddelen om zich te verplaatsen in de woning voor zover het elementen zijn die vast verankerd zijn aan het gebouw;
  - het overbruggen van niveauverschillen in de woning door het aanbrengen van hellende vlakken en het wegwerken van hinderlijke niveauverschillen. Hiervoor kunnen de vloeren verhoogd of verlaagd worden of kunnen de noodzakelijke middelen om de verdiepingshoogte te overbruggen geïnstalleerd worden. Hierbij denkt men aan een traplift (stoellift, rolstoelplateaulift) en een verticale lift voor rolstoel en gebruiker.
- c) Werken voor de noodzakelijke basisuitrusting (geschikt voor rolstoelgebruik en aangepast aan de specifieke handicap).
- Hierbij denkt men aan de installatie van de volgende sanitaire toestellen met inbegrip van hun leidingen, aansluitingen en toebehoren : w.c., douche of badinstallatie, wastafel en een aangepaste gootsteen in de keuken.
- d) Werken om te voorzien in de installatie van een centrale verwarming.
- e) Het installeren van specifieke hulpmiddelen zijn ook subsidieabel zoals steunhulpmiddelen, communicatie-, signalisatie- en alarmsystemen.
- f) Verbouwingswerken met het oog op het zelfstandig wonen of laten inwonen van bejaarden of gehandicapten.

### HOOFDSTUK III. — De verbeteringspremie

#### 1) Cumulatieverbod (artikel 10)

Een particulier die na 1 januari 1985 een bouw-, koop-, sanerings-, verwervings-, renovatie-, huisvestings- of stads- en dorpsvernieuwingspremie van het Vlaamse Gewest heeft ontvangen, kan geen aanvraag indienen voor verbeteringspremie. Dit houdt in dat het ministerieel besluit tot uitbetaling van de voormelde tegemoetkomingen niet mag dateren van na 1 januari 1985.

#### 2) Verbeteringswerken (artikelen 12 en 13)

De verbeteringswerken moeten een wezenlijke vernieuwing zijn van :

1. het hoofd dak : het vernieuwen van de dakbedekking en/of draagstructuren van het hoofdgebouw — eventueel samen met de noodzakelijke vernieuwing van goten, aflopen en dakramen;
2. het buitenschrijnwerk : ramen en/of deuren — eventueel samen met de rolluiken;
3. de badkamer : de installatie van minimum een lig- of zitbad of douche en wastafel;
4. de w.c. : de installatie van een w.c. met spoeling, geplaatst in de woning;
5. de elektrische installatie : het vernieuwen van aansluitingen, verdeelbord, bedrading, schakelaars en contactdozen, met uitsluiting van verlichtingsarmaturen en verbruikstoestellen.

#### 3) Verbouwingswerken om overbewoning te verhelpen (artikelen 12 en 13).

De verbouwingswerken om de overbewoning te verhelpen moeten betrekking hebben op de uitbreiding van de woon-, kook- en/of slaapruijnten overeenkomstig de gezinssamenstelling.

Een woning wordt als te klein beschouwd wanneer ze niet aan de volgende minimumnormen voldoet :

- a) een afzonderlijke woonkamer (eet- en/of zitkamer) van 16 m<sup>2</sup> voor een alleenstaande, de oppervlakte wordt verhoogd met 2 m<sup>2</sup> per inwonende persoon.
- b) een keuken van 6 m<sup>2</sup>, verhoogd met 1 m<sup>2</sup> per inwonende persoon. Als de keuken deel uitmaakt van de woonkamer, wordt de oppervlakte van beide ruimten samengeteld.
- c) het hiernavolgend aantal slaapkamers :
- één slaapkamer voor de aanvrager en zijn partner;
  - één slaapkamer per kind, per groep van 2 of 3 kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van 2 of 3 kinderen van verschillend geslacht jonger dan 10 jaar;
  - één slaapkamer per bijkomende persoon of echtpaar.

De oppervlakte van de kamer bedraagt ten minste 8,5 m<sup>2</sup> indien ze bestemd is voor 1 persoon, 10 m<sup>2</sup> indien ze bestemd is voor 2 personen en 15 m<sup>2</sup> indien ze bestemd is voor 3 kinderen.

De metingen worden uitgevoerd tussen de (binnen)muren, enkel op een vloeroppervlakte waar de vrije hoogte ten minste 2,10 m bedraagt.

Alleen kamers met een normale licht- en luchttoevoer worden beschouwd als woonvertrekken.

Voor de toepassing van deze norm gaat men uit van de gezinssamenstelling van de aanvrager op de datum van aanvraag.

### HOOFDSTUK IV. — Aanvraagformulieren

Als men een aanpassings- of verbeteringspremie aanvraagt moet men verschillende formulieren invullen.

Het is dus belangrijk dat de aanvrager in de mate van het mogelijke een volledig dossier indient.

De formulieren die deel uitmaken van het dossier, moeten door verschillende diensten worden ingevuld. De datumstempel die deze diensten aanbrengen, mag niet meer dan 6 maanden aan de aanvraagdatum voorafgaan.

Ter staving van de uitgevoerde werken mogen gewone fotokopieën van de facturen worden toegezonden.

Brussel, 22 juli 1993.

De Vlaamse minister van Leefmilieu en Huisvesting,  
N. De Batselier.