



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 79.332/3

van 3 juni 2026

over

een ontwerp van de Vlaamse minister van Wonen, Energie en
Klimaat, Toerisme en Jeugd besluit 'tot wijziging van diverse
ministeriële besluiten over wonen'

Op 5 mei 2026 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van ministerieel besluit ‘tot wijziging van diverse ministeriële besluiten over wonen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 26 mei 2026. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, Steven LIERMAN, assessor, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 3 juni 2026.

*

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 VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd strekt tot wijziging van, enerzijds, het ministerieel besluit van 27 mei 2014 ‘houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen’ (artikelen 1 tot 6 van het ontwerp) en, anderzijds, het ministerieel besluit van 27 februari 2023 ‘tot uitvoering van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021’ (artikel 7). Met die wijzigingen wordt beoogd de voormelde ministeriële besluiten aan te passen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026 ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en financiering van sociale woonprojecten’.

Zo wordt in het ministerieel besluit van 27 mei 2014 de regeling van het subsidiepercentage aangepast aan het gegeven dat aanpassingswerken aan de woonomgeving en infrastructuurwerken voor sociale kavels niet langer in aanmerking komen voor subsidiëring, wordt gepreciseerd dat bestaande sociale woningen buiten het sociaal woonproject met ontsluiting via wooninfrastructuur die wordt aangelegd, alleen meetellen voor de berekening van het subsidiepercentage, en niet voor de berekening van het maximale subsidiabele bedrag voor de uitvoering van de infrastructuurwerken vermeld in artikel 5.62, § 2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en wordt voorzien in een simulatietabel om het maximale subsidiabele bedrag te bepalen voor de uitvoering van infrastructuurwerken (artikelen 1 en 6). Voorts wordt bepaald in welke gevallen renovatieprojecten in aanmerking komen voor een subsidie voor de aanpassing van wooninfrastructuur (artikel 2). Ook in de regeling van het subsidiepercentage voor het bouwrijp maken van grond wordt de verwijzing naar sociale kavels geschrapt, evenals de verwijzing naar de tenlasteneming door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermits die niet langer als bouwheer optreedt (artikel 3). Ten aanzien van de aldus gewijzigde bepalingen wordt in een overgangsregeling voorzien (artikelen 4 en 5).

In het ministerieel besluit van 27 februari 2023 wordt de regeling van de energiecorrectie gewijzigd, waarbij onder meer wordt bepaald welke gegevens het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap meedeelt aan het Agentschap Wonen in Vlaanderen (artikel 7).

Het te nemen besluit treedt in werking op 1 juli 2026 (artikel 8).

RECHTSGROND

3.1. Blijkens de rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef wordt voor het ontwerp rechtsgrond gezocht in de artikelen 5.57, zesde lid, 5.61, § 1, derde lid, 5.62, § 2, eerste lid, en

§ 3, 4°, en 6.50, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en in de artikelen 5.22 en 6.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bij de adviesaanvraag is ook de volgende rechtsgrondentabel gevoegd:

<i>Ontwerp van besluit</i>	<i>Rechtsgrond</i>
Art. 1	VCW, art. 5.22; BVCW, art. 5.62, §2, eerste lid en art. 5.62, §3, 4°
Art. 2	VCW, art. 5.22, en BVCW, art. 5.57, zesde lid
Art. 3	VCW, art. 5.22 en BVCW, art. 5.61, §1, derde lid
Art. 4	VCW, art. 5.22; BVCW, art. 5.61, §1, derde lid, art. 5.62, §2, eerste lid en art. 5.62, §3, 4°
Art. 5	VCW, art. 5.22, en BVCW, art. 5.57, zesde lid
Art. 6	VCW, art. 5.22 en BVCW, art. 5.62, §2, eerste lid
Art. 7	VCW, art. 6.23, eerste lid, en BVCW, art. 6.50, tweede lid
Art. 8	VCW, art. 5.22, en art. 6.23, eerste lid; BVCW, art. 5.61, §1, derde lid, art. 5.62, §2, eerste lid, art. 5.62, §3, 4°, en art. 6.50, tweede lid

3.2. Met de in deze tabel vermelde rechtsgronden kan worden ingestemd, onder voorbehoud van wat volgt.

3.3. Luidens het ontworpen artikel 8, § 5, van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 (artikel 1, 15°, van het ontwerp) tellen bestaande sociale woningen buiten het sociaal woonproject met ontsluiting via wooninfrastructuur die wordt aangelegd, alleen mee voor de berekening van het subsidiepercentage vermeld in paragraaf 2 van die bepaling, en niet voor de berekening van het maximale subsidiabele bedrag voor de uitvoering van de infrastructuurwerken vermeld in artikel 5.62, § 2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Erop gewezen dat in artikel 5.62, § 2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 38 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026, de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid (hierna: de minister) enkel wordt gemachtigd om de simulatietabel vast te stellen voor de verrichtingen vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit, antwoordde de gemachtigde:

“Bij de aanmelding van een project wordt door de woonmaatschappij aangegeven hoeveel sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd die dan de programmatiecyclus zullen doorlopen vooraleer men in aanmerking komt voor een subsidie. Het aantal sociale huurwoningen dat in de fiche is opgenomen, vormt de basis voor de berekening van het subsidiabel bedrag waarbij dus sowieso geen rekening wordt gehouden met de bestaande sociale woningen buiten het sociaal woonproject met ontsluiting via wooninfrastructuur die wordt aangelegd. In die zin is die passage eerder een verduidelijking om misverstanden bij de berekening van het subsidiabel bedrag te vermijden. Wel zullen de bestaande sociale woningen buiten het sociaal woonproject met ontsluiting via de wooninfrastructuur die wordt aangelegd, een rol spelen in de berekening van het subsidiepercentage.”

Uit de bij het ontwerp gevoegde simulatietabel blijkt dat bij het bepalen van het maximale subsidiabele bedrag voor de uitvoering van infrastructuurwerken rekening wordt gehouden met het aantal sociale woningen waarvoor de subsidie wordt gegeven. Dat strookt met artikel 5.62, § 2, eerste lid, tweede zin, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 naar luid waarvan het subsidiebedrag *per sociale huurwoning of basiskot* maximaal 44.000 euro bedraagt. Gelet hierop mag de minister preciseren dat bestaande sociale woningen niet worden meegeteld bij de sociale woningen waarmee rekening wordt gehouden bij het bepalen van het maximale subsidiabele bedrag.

3.4. Voor het ontworpen artikel 8/1 van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 (artikel 2 van het ontwerp) wordt rechtsgrond gezocht in artikel 5.57, zesde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Zoals toegevoegd bij artikel 32 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026 luidt die bepaling:

“Andere projecten dan de projecten, vermeld in het vijfde lid, komen alleen in aanmerking voor een subsidie voor de aanpassing van wooninfrastructuur als vermeld in het eerste lid, 2°, als de infrastructuurwerken technisch noodzakelijk zijn om de beoogde renovatie- en eventuele andere verrichtingen aan de sociale huurwoningen en basiskoten te volbrengen. De minister kan die technische noodzakelijkheid nader omschrijven.”

Ter uitvoering van die bepaling voorziet het ontworpen artikel 8/1, eerste lid, 1° tot 4°, van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 in vier cumulatieve voorwaarden waarvan enkel de derde verband lijkt te houden met de technische noodzakelijkheid van de heraanleg van de bestaande publieke ruimte. De overige voorwaarden houden verband met de levensduur van de bestaande infrastructuur (1°), het niveau van de renovatie (2°) en de regels waaraan de heraan te leggen infrastructuur moet voldoen (4°). In de adviesaanvraag aan de Inspectie van Financiën wordt dit als volgt verantwoord:

“Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om beperktere renovatiewerken aan te grijpen om de infrastructuur op te frissen. Met deze set van voorwaarden beogen we een beperking tot renovatiewerken die een totale opwaardering van de woningen en hun directe omgeving beogen, waar de bestaande infrastructuur echt is afgeschreven en waar de investering in vernieuwing onontbeerlijk is om het beoogde resultaat te behalen.”

Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde:

“Als een renovatie die wordt uitgevoerd aan een woning beperkt is, zal de impact op de aanwezige wegeninfrastructuur onbestaande zijn en is er geen technische noodzakelijkheid om werken uit te voeren aan de aanwezige infrastructuur. Daarom wordt in punt 2° bepaald dat een project slechts in aanmerking komt voor een infrastructuursubsidie als er een renovatie wordt uitgevoerd van de buitenschil waarbij minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omsluiten en die aan de buitenomgeving grenzen, wordt geïsoleerd.

Een gelijkaardige redenering is van toepassing voor punt 1°. Het kan namelijk niet de bedoeling zijn dat wegeninfrastructuur die recent werd aangelegd opnieuw in aanmerking kan komen voor een subsidie. Er wordt daarom vanuit gegaan dat de aangelegde infrastructuur dertig jaar moet meegaan vooraleer de aanleg van nieuwe wegeninfrastructuur technisch noodzakelijk is.

In punt 4° wordt ten slotte bepaald aan welke voorwaarden de infrastructuur moet voldoen om in aanmerking te komen voor een infrastructuursubsidie. Dit zal worden opgenomen in de simulatietabel.”

Het antwoord van de gemachtigde overtuigt niet. Zo leidt het ontworpen artikel 8/1, eerste lid, 1°, van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 ertoe dat infrastructuurwerken niet kunnen worden gesubsidieerd omdat de bestaande infrastructuur minder dan dertig jaar geleden voorlopig werd opgeleverd, ook al zou aan de hand van de in het ontworpen punt 3° vermelde criteria blijken dat die werken technisch noodzakelijk zijn. Hetzelfde geldt voor het in het ontworpen artikel 8/1, eerste lid, 2°, vermelde vereiste dat minstens 75% wordt geïsoleerd van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omsluiten en die aan de buitenomgeving grenzen.

Uit de in de adviesaanvraag aan de Inspectie van Financiën gegeven verantwoording blijkt dat de ontworpen regeling ertoe strekt om *naast* het criterium van de technische noodzakelijkheid in *bijkomende* criteria te voorzien waaraan moet zijn voldaan voor de subsidiëring van infrastructuurwerken in het kader van een renovatieproject, namelijk dat het om een grondige renovatie moet gaan en dat de bestaande infrastructuur moet zijn afgeschreven. Daartoe biedt artikel 5.57, zesde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen rechtsgrond.

Ook met het voorstel van de gemachtigde om het ontworpen artikel 8/1, eerste lid, 4°, van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 over te hevelen naar de simulatietabel, kan niet worden ingestemd. Uit artikel 5.62, § 2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 blijkt weliswaar dat bij de berekening van het subsidiebedrag op basis van de simulatietabel minstens rekening wordt gehouden met de verharding, de groenoppervlakte, de rioleringen en het grondverzet. Hieruit kan echter niet worden afgeleid dat de minister middels de simulatietabel in materiële regels kan voorzien waaraan die infrastructuurwerken moeten voldoen.

Bijgevolg kan het ontworpen artikel 8/1, eerste lid, 1°, 2° en 4°, van het ministerieel besluit van 27 mei 2014, en het tweede lid dat samenhangt met punt 2° van het eerste lid, geen doorgang vinden.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 4

4. Luidens het ontworpen artikel 10 van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 blijven de artikelen 8 en 9 van hetzelfde ministerieel besluit, zoals van kracht op 30 juni 2026, van toepassing op alle opdrachten voor infrastructuurwerken die deel uitmaken van een project waarvoor uiterlijk op 30 juni 2026 een besliste omgevingsvergunning is afgeleverd waartegen geen beroep in eerste aanleg is ingediend en uiterlijk op 30 juni 2026 minstens één opdracht voor infrastructuurwerken, met uitzondering van de werken voor het bouwrijp maken vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de werken, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 59°, c), d) en f), van het voormelde besluit, is gepubliceerd.

Gevraagd waarom de werken voor het bouwrijp maken en de werken vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 59°, c), d) en f), van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden uitgezonderd van deze regeling, antwoordde de gemachtigde:

“Concreet gaat het dan over:

1. het bouwrijp maken van gronden
2. werken aan de openbare verlichting en de daarbij horende netuitbreiding aanleggen of aanpassen;
3. werken aan het openbare watervoorzieningsnet, namelijk het aanleggen of aanpassen en het uitrusten van de uitbreiding van het waterbedelingsnet, uitgezonderd de huisaansluitingen, maar met inbegrip van de hydranten;
4. werken aan het openbare elektriciteitsvoorzieningsnet, namelijk de uitbreiding van het elektriciteitsnet aanleggen of aanpassen en uitrusten, uitgezonderd de huisaansluitingen en hoogspanningsnetten.

De uitzonderingsgrond voor de laatste 3 vernoemde verrichtingen is ingegeven vanuit de zorg dat voor die werken geen publicatie gebeurt. De uitzondering voor het bouwrijp maken heeft te maken met het feit dat dit relatief eenvoudige werken zijn om aan te besteden en er vermeden moet worden dat initiatiefnemers snel enkel deze werken zouden aanbesteden om nog in aanmerking te kunnen komen voor de oude subsidieregels. Voor de volledigheid dient opgemerkt te worden dat deze overgangsregeling is afgestemd op artikel 79 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten.”

Gelet hierop kan de voormelde uitzondering worden aanvaard.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE