

---

## Omzendbrief WVG/2015/01

Kabinet van de Vlaamse minister  
van  
Welzijn, Volksgezondheid en Gezin

Koning Albert II-laan 35 bus 90  
1030 Brussel  
Tel. 02 552 64 00 - Fax 02 552 64 01

Aan de initiatiefnemers van  
groepen van assistentiewoningen

Datum. 08 JUNI 2015

**Betreft:** Interpretatie van artikel 4, §1, eerste lid, 10°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers – mandaat voor de terbeschikkingstelling van een assistentiewoning

Volgens artikel 56 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 moet de uitbating van een erkende groep van assistentiewoningen door één enkele natuurlijke persoon of rechtspersoon gebeuren, zowel wat het aspect zorg- en dienstverlening, als wat het aspect wonen betreft. Daarbij aansluitend bepaalt artikel 18 van bijlage XVI bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009<sup>1</sup> dat tussen de uitbater ("beheersinstantie") van een erkende groep van assistentiewoningen en de bewoner van een assistentiewoning van de groep één enkele overeenkomst wordt gesloten die zowel betrekking heeft op het genotsrecht van de assistentiewoning als op de zorg- en dienstverlening.

De uitbater moet dus de juridische bevoegdheid hebben om aan een (kandidaat-)bewoner het genotsrecht van de assistentiewoning te verlenen. Daarom bepaalt artikel 4, §1, eerste lid, 10°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009<sup>2</sup> dat de uitbater van een groep van assistentiewoningen voor die groep slechts een erkenning kan krijgen als hij aantoonst dat hij over het eigendomsrecht of over een zakelijk of genotsrecht (erfpachtrecht, opstalrecht, huurrecht, ...) beschikt op de gebouwen van de groep van assistentiewoningen.

Nu staat de regelgeving toe dat een groep van assistentiewoningen wordt erkend waarvan assistentiewoningen in eigendom toebehoren aan afzonderlijke privépersonen. In dat geval moet elke eigenaar zijn assistentiewoning verplicht ter beschikking stellen van de uitbater van de groep van assistentiewoningen via een zakelijk of genotsrecht. In de praktijk worden dan in de meeste gevallen assistentiewoningen via een huurovereenkomst ter beschikking gesteld van de uitbater.

---

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers

Met deze omzendbrief maken we het mogelijk dat de private eigenaar van de assistentiewoning of de houder van een zakelijk recht op de assistentiewoning en de uitbater van de groep van assistentiewoningen geen huurovereenkomst hoeft af te sluiten, maar dat de eigenaar of de houder van een zakelijk recht aan de uitbater een mandaat kan verlenen om in naam en voor rekening van de eigenaar of de houder van het zakelijk recht de assistentiewoning ter beschikking te stellen van de (kandidaat-)bewoner volgens de modaliteiten van het mandaat.

Aan dat mandaat zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de uitbater krijgt volmacht om de assistentiewoning ter beschikking te stellen van een (kandidaat-)bewoner conform de opnameovereenkomst, om die opnameovereenkomst met de (kandidaat-)bewoner te ondertekenen en om de opnameovereenkomst te beëindigen, dit alles in naam en voor rekening van de eigenaar of de houder van een zakelijk recht. De uitbater krijgt eveneens volmacht om in naam en voor rekening van de eigenaar of de houder van een zakelijk recht de kosten voor het genotsrecht van de assistentiewoning te innen van de bewoner;
- het mandaat wordt verleend voor een onbepaalde duur of voor minstens de duur van uitbating van de erkende groep van assistentiewoningen. Het mandaat bepaalt dat, bij elke overdracht van het eigendomsrecht van de assistentiewoning of bij elke vestiging of overdracht van een zakelijk recht op de assistentiewoning, de akte tot overdracht van het eigendomsrecht of tot vestiging of overdracht van het zakelijk recht erin moet voorzien dat de verkrijger van de assistentiewoning of van het zakelijk recht op de assistentiewoning ofwel in de rechten en plichten van de overdrager of rechtsvoorganger zal treden die voortvloeien uit dat mandaat, ofwel een gelijkaardig mandaat zal verlenen. Het mandaat bepaalt eveneens dat, bij elke overdracht van de uitbating van de groep van assistentiewoningen, de akte van overdracht erin moet voorzien dat de nieuwe uitbater in de rechten en plichten van de vorige uitbater zal treden ten aanzien van de eigenaar van de assistentiewoning of de houder van een zakelijk recht op de assistentiewoning;
- tijdens de duur van het mandaat kan de betaling, door de bewoner, van de vergoeding voor het genotsrecht van de assistentiewoning worden opgeschort als ofwel de eigenaar van de assistentiewoning of de houder van een zakelijk recht op de assistentiewoning, ofwel een bloedverwant tot in de tweede graad de assistentiewoning bewoont en voor de duur van die bewoning;
- het opnamebeleid in de groep van assistentiewoningen behoort volledig tot de bevoegdheid van de uitbater. Het mandaat verleent de eigenaar van de assistentiewoning of de houder van een zakelijk recht op de assistentiewoning geen enkele inspraak in de toewijzing aan een kandidaat-bewoner. Wel kan de eigenaar of houder van een zakelijk recht bij elke beëindiging van een opnameovereenkomst met een bewoner, een kandidaat-bewoner voorstellen die aan de voorwaarden van het opnamebeleid van de uitbater voldoet. Ook kan de eigenaar of de houder van een zakelijk recht, als het mandaat dat toestaat en onder de voorwaarden van het mandaat, te kennen geven dat hij zelf de assistentiewoning wenst te betrekken dan wel wenst te laten betrekken door een bloedverwant tot in de tweede graad. In dat geval kunnen voornoemde personen slechts in de assistentiewoning intrekken nadat de uitbater een gelijkwaardige assistentiewoning ter beschikking heeft kunnen stellen van de huidige bewoner;

- de eigenaar van de assistentiewoning of de houder van het zakelijk recht op de assistentiewoning verbindt zich in het mandaat ertoe om ervoor te zorgen dat de assistentiewoning te allen tijde voldoet aan de eisen, opgelegd door de erkenningsvoorwaarden die van toepassing zijn op de groepen van assistentiewoningen. Hij verleent de uitbater volmacht om in zijn naam en voor zijn rekening de noodzakelijke aanpassings- of herstellingswerken uit te voeren, als die werken zeer dringend moeten worden uitgevoerd of als hij nalaat om binnen een redelijke termijn de werken uit te voeren nadat hij daartoe door de uitbater werd verzocht;
- het mandaat moet verleend worden onder de vorm van een notariële akte of een geregistreerde onderhandse overeenkomst.

De bovenvermelde mandaatformule maakt het mogelijk dat, net zoals wanneer de assistentiewoning bij een huurovereenkomst ter beschikking van de uitbater van de groep van assistentiewoningen wordt gesteld, tussen de uitbater van de groep van assistentiewoningen en de bewoner van de assistentiewoning één opnameovereenkomst wordt gesloten, die zowel op het genot van de assistentiewoning als op de zorg- en dienstverlening betrekking heeft. In die zin is voldaan aan artikel 56 van het Woonzorgdecreet en artikel 18 van bijlage XVI bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009.

Met deze omzendbrief vragen we om de voorwaarde met betrekking tot het bewijs van een zakelijk of genotsrecht, die is gesteld in artikel 4, §1, eerste lid, 10°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009, ruim te interpreteren en ook een mandaat voor de terbeschikkingstelling van een assistentiewoning, dat aan de bovenvermelde voorwaarden voldoet, te aanvaarden als bewijs van een zakelijk of genotsrecht, voor zover het mandaat betrekking heeft op een of meer assistentiewoningen in een groep van assistentiewoningen.

Bij vragen over deze omzendbrief kunt u steeds terecht bij:

Agentschap Zorg en Gezondheid  
Afdeling Woonzorg en Eerste Lijn  
Koning Albert II-laan 35, bus 33  
1030 Brussel  
☎ 02-553 35 09  
✉ [ouderenzorg@zorg-en-gezondheid.be](mailto:ouderenzorg@zorg-en-gezondheid.be);

Brussel, 08 JUNI 2015



Jo Vandeurzen  
Vlaams minister van Welzijn,  
Volksgezondheid en Gezin