

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 147

van **LYDIA PEETERS**

datum: 29 november 2017

aan **JO VANDEURZEN**

VLAAMS MINISTER VAN WELZIJN, VOLKSGEZONDHEID EN GEZIN

Groepen van assistentiewoningen (GAW) - Leegstand

Sinds 1 januari 2013 zijn de bepalingen van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 aangaande de groepen van assistentiewoningen in werking getreden. 65-plussers kunnen in een groep van assistentiewoningen of in een serviceflatgebouw een individuele flat huren. Een dergelijke flat is voorzien van een keuken, slaapkamer, leefruimte, toilet en badkamer. De flats zijn voorzien van een oproepsysteem voor hulp. De dagprijs dekt zowel het wonen, als de zorg- en dienstverlening.

Assistentiewoningen zijn de opvolgers van de serviceflatgebouwen en woningcomplexen met dienstverlening. De groepen van assistentiewoningen zullen na een overgangperiode de huidige serviceflatgebouwen en woningcomplexen met dienstverlening vervangen. Eén van de verschillen met de voormalige serviceflats is, dat het vanuit de wetgeving betreffende Welzijn niet langer noodzakelijk is dat de groep van assistentiewoningen erkend is, en bovendien moeten ze ook niet langer passen binnen een programmatie.

De levensverwachting zal blijven stijgen. Tegen 2030 zal plus minus 50 % van onze bevolking 80 jaar of ouder zijn. Na onze pensioenleeftijd volgen alsmaar meer gezonde jaren. De toekomstige 'senior' zal zichzelf zo lang mogelijk willen blijven 'managen'.

1. Er is momenteel een grote leegstand bij projecten voor GAW (groep van assistentiewoningen) die als privé-investering zijn opgezet. Bovendien staan nog heel wat projecten op stapel.

Welke oorzaken liggen volgens de minister aan de basis van deze leegstand?

2. Hoe zwaar wegen volgens de minister de vastgoedcomponent/zorgcomponent gemiddeld door in de totale kostprijs voor de gebruiker van een assistentiewoning? Welk percentage benadert volgens de minister de ideale verhouding? Wat is voor de minister een betaalbare maandprijs in euro voor de gemiddelde gebruiker?
3. De leeftijd waarop een gebruiker verwacht dat hij zal intrekken in een GAW en nood zal hebben aan het zorgcompartiment is de laatste jaren gestegen.
 - a) Welk percentage van de 65-plussers zou volgens de behoeftestudies in de nabije toekomst gebruik gaan maken van GAW?

Kan de minister dit staven met cijfers uit de behoeftestudies?

- b) Is er in de behoeftestudies ook gewag gemaakt van een evolutie in leeftijd waarop 65-plussers intrekken in een GAW? Kan de minister dit ook met de gebruikte cijfers staven?
 - c) Welke impact zal de verhoging van de leeftijd hebben op het toekomstige beleid van de minister betreffende GAW?
4. Gebouwen voor GAW mogen niet in gebruik genomen worden voor andere doeleinden dan assistentiewoningen (art. 33-36 van het Woonzorgdecreet).
- a) Is de omvorming van erkende naar niet-erkende assistentiewoningen een mogelijke oplossing om leegstand tegen te gaan?
 - b) Welke voorstellen zal de minister formuleren om bijvoorbeeld de btw-problematiek (in overleg met zijn federale collega) aan te pakken?
 - c) Welke andere maatregelen overweegt de minister te nemen om de leegstand aan te pakken?

ANTWOORD

op vraag nr. 147 van 29 november 2017

van **LYDIA PEETERS**

1. De markt van de assistentiewoningen kende de voorbije jaren een explosieve groei. Zowel private als openbare spelers en ontwikkelaar richtten zich immers in toenemende mate op deze markt. Aangezien er geen cijfers beschikbaar zijn over leegstand van assistentiewoningen, wordt er momenteel ook geen onderzoek gevoerd naar de oorzaken ervan. In het verleden werd in individuele dossiers soms wel verwezen naar een aantal mogelijke oorzaken van leegstand, zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van andere, modernere of beter gelegen voorzieningen, te hoge maandelijkse uitgaven voor de bewoner of gewoonweg een afgelegen locatie van de groep van assistentiewoningen ver van winkels, bank, post,...
2. We beschikken niet over cijfers die een opdeling maken tussen de prijs voor de wooncomponent en die voor de zorgcomponent in een groep van assistentiewoningen. Bij een aanvraag tot prijsverhoging geeft een voorziening immers steeds een totale prijs op. De prijs kan sterk verschillen van assistentiewoning tot assistentiewoning o.a. door de verschillen in grootte van de flat, de ligging, enz.
3. Medio 2017 werden door ING, in samenwerking met Probis Consulting, de resultaten gepresenteerd van de sectorstudie rond assistentiewoningen. Deze studie heeft betrekking op de regelgeving en het zorgaspect, maar ook op de marktwerking (vraag en aanbod) en op de prijsverschillen.
Uit de cijfergegevens in deze studie (bronnen: Federaal Planbureau en FOD Economie, Algemene Directie Statistiek) blijkt dat het aantal 65-plussers de komende jaren sterk blijft toenemen, maar dat er verschillen zijn per provincie. Uit de praktijk blijkt ook dat assistentiewoningen vaak bewoond worden door 80-plussers. Uit de bevolkingsprojecties blijkt dat deze groep in verhouding nog sterker stijgt. Om de vraag naar assistentiewoningen correct in te schatten, is het echter noodzakelijk om ook het aanbod in kaart te brengen. Ook het aanbod aan thuiszorg en thuiszorgondersteunende diensten, het aanbod op de klassieke huurmarkt en het aanbod aan andere residentiële zorgvormen zijn belangrijke factoren.
Aangezien de groepen van assistentiewoningen sinds 1 januari 2013 van rechtswege binnen de programmatie passen, worden er voor deze zorgvorm geen berekeningen meer gemaakt op basis van de bevolkingsprojecties. Met andere woorden, er werd gekozen voor een mechanisme waarbij vraag en aanbod op elkaar moeten inspelen.
4. a) Tot op heden heeft een initiatiefnemer nog steeds de keuze om een groep van assistentiewoningen ofwel aan te melden ofwel te laten erkennen. In het kader van de aanpassing van het Woonzorgdecreet is het de bedoeling om de aanmelding te schrappen.

b) Het is niet duidelijk naar welke btw-problematiek verwezen wordt. Indien het onderscheid tussen erkende en aangemelde assistentiewoningen bedoeld wordt, verwijs ik naar de geplande schrapping van de aanmelding uit het Woonzorgdecreet. Het onderscheid in fiscale voordelen dat op heden bestaat, zal hierdoor verdwijnen.

- c) Om leegstand zoveel mogelijk tegen te gaan, is het belangrijk dat potentiële ontwikkelaars en exploitanten meer klantgericht gaan denken. Vooraleer gestart wordt met het bouwen van een groep van assistentiewoningen moeten vraag en aanbod zo volledig mogelijk in kaart gebracht worden. Het is van cruciaal belang om na te gaan wie de doelgroep voor de geplande assistentiewoningen is en waar een potentiële huurder of koper van een assistentiewoning naar op zoek is. Ook het reeds bestaande aanbod, zowel op residentieel als op vlak van thuiszorg(ondersteuning) moet bekeken worden, en ook met de private huurmarkt moet rekening gehouden worden.
- Om eventuele leegstand te vermijden is het ook belangrijk dat ouderen zich bewust zijn van de voordelen die wonen in een assistentiewoning kan bieden.

Het is ook van belang dat groepen van assistentiewoningen zich maximaal inschakelen in de gemeente waar ze gevestigd zijn aan de hand van allerlei samenwerkingsovereenkomsten. De woonassistent neemt hierbij een belangrijke rol op zich. Het kan ook nuttig zijn om het opnamebeleid in de verschillende voorzieningen in de gemeente en regio op elkaar af te stemmen.

Omdat er een grote nood was aan accurate informatie over assistentiewoningen, zowel bij (toekomstige) bewoners als investeerders, werd in het voorjaar van 2017 reeds een informatiecampagne opgestart die een antwoord moet bieden op de vragen die hieromtrent leven. Op de website www.checkassistentiewoning.be kunnen (potentiële) kopers, huurders en investeerders een checklist met aandachtspunten terugvinden. Deze checklist biedt een handig overzicht van waar op moet gelet worden wanneer iemand op zoek is naar een assistentiewoning. Voor (potentiële) kopers zijn er extra tips. De site biedt ook een overzicht van de erkende voorzieningen, voorbeelddocumenten van overeenkomsten, een verklarende woordenlijst en andere nuttige info.