

Vlaams
Parlement

ingediend op **627** (2015-2016) – Nr. 1
28 januari 2016 (2015-2016)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Katrien Schryvers, Katrien Partyka, An Christiaens, Griet Coppé,
Valerie Taeldeman en Dirk de Kort

betreffende het beleid
van de sociale huisvestingsmaatschappijen
met betrekking tot het creëren van een aanbod
aan aangepaste sociale huurwoningen

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Aangepaste woningen.....	4
3. Bijkomend creëren van aangepaste woongelegenheden.....	5
4. Toewijzingen	6
5. Wachtlijst.....	7
6. Huidig Vlaams beleid	7
7. Beleidsvragen.....	10

1. Inleiding

Zowel de vergrijzing van de bevolking als het streven naar een inclusieve samenleving, waarbij mensen die zorg nodig hebben kunnen wonen en leven midden de gemeenschap, stellen het woonbeleid voor ernstige uitdagingen. Onder meer het bewustmaken van mensen van de mogelijkheden van leeftijdsonafhankelijk bouwen en het voorzien van premies voor woningaanpassingen kunnen hierop inspelen. Het Vlaamse regeerakkoord stelt ter zake: "In het woonbeleid hebben we aandacht voor de huisvesting van mensen die ondersteuning, zorg en hulp nodig hebben."

Wanneer het beleid ernaar streeft om mensen die zorg nodig hebben zo lang mogelijk in de 'eigen woning' te laten wonen, dan doelt dit vanzelfsprekend niet enkel sensu stricto op de juridische eigendomssituatie van de woning, maar veeleer op de 'vertrouwde woning', de woning die men al langer bewoont, in de omgeving waar men vertrouwd mee is. Ook met betrekking tot huurwoningen is dus een beleid dat aandacht heeft voor mensen die zorg nodig hebben van groot belang. Dit geldt a fortiori voor de sociale huursector, waar de overheid een specifieke taakstelling heeft.

In antwoord op een schriftelijke vraag van Vlaams volksvertegenwoordiger Katrien Schryvers van 9 maart 2015 liet de minister bevoegd voor Wonen, Liesbeth Homans, weten dat haar administratie niet beschikt over cijfers inzake het aantal aangepaste sociale woningen.¹

Gelet op het ontbreken van deze cijfers, nam Katrien Schryvers, hoofdindieners van deze conceptnota, het initiatief tot het uitvoeren van een bevraging bij de in totaal 100 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) in Vlaanderen. Op die manier is het mogelijk een beter zicht te krijgen op de huidige situatie. In totaal werden 44 ingevulde vragenlijsten terugbezorgd.

Aangezien de bevraging zich enkel focuste op de SHM's die woningen verhuren, moet abstractie gemaakt worden van de zuivere koopmaatschappijen. Er zijn in Vlaanderen 10 SHM's die zich enkel en alleen focussen op het kopen en verkopen van sociale woningen. Dit bracht het aantal mogelijke respondenten terug tot 90. Hiermee rekening houdend, had de bevraging een responsgraad van 49%.

Tabel 1 – Overzicht respondenten (per provincie)

Provincie	Frequentie	%
Antwerpen	11	25
West-Vlaanderen	14	31,8
Oost-Vlaanderen	10	22,7
Limburg	4	9,1
Vlaams-Brabant	5	11,4
Totaal	44	100

¹ Schriftelijke vraag nr. 542 van 9 maart 2015 van Katrien Schryvers aan minister Liesbeth Homans.

2. Aangepaste woningen

Het doel van een aangepaste woning moet zijn dat de activiteiten van het dagelijkse leven voor personen met een fysieke beperking vergemakkelijkt worden. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het verbreden van de deuren om de toegankelijkheid met de rolstoel te verhogen, het installeren van een traplift, hoogteverschillen wegwerken, aangepast sanitair enzovoort.

In totaal verhuurden de sociale huisvestingsmaatschappijen die deelnamen aan de bevraging op datum van 30 juni 2015 67.878 sociale huurwoningen. Volgens de antwoorden op de bevraging zijn 1246 van deze woongelegenheden, zijnde een aandeel van 1,8%, aangepast voor personen met een fysieke beperking.

West-Vlaanderen beschikt over het grootste aantal woongelegenheden aangepast voor mensen met een fysieke beperking, namelijk 3,5% van het totale aantal verhuurde woongelegenheden. In Antwerpen is het patrimonium het minst aangepast, namelijk slechts 1,1% van de woningen.

Twee West-Vlaamse huisvestingsmaatschappijen vormen een uitzondering op het algemene lage aantal aangepaste woningen bij de SHM's, met name de Zuid-West-Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappij en 'Ons Dorp' uit Menen. De Zuid-West-Vlaamse SHM beschikt namelijk over zo'n 69 aangepaste woongelegenheden op een totaal van 498 woongelegenheden. Dit komt neer op 14% van het totale patrimonium. SHM 'Ons Dorp' beschikt over een totaal van 1014 woongelegenheden, waarvan 286 woningen (28% van het patrimonium) aangepast zijn om mensen met een fysieke beperking te huisvesten.

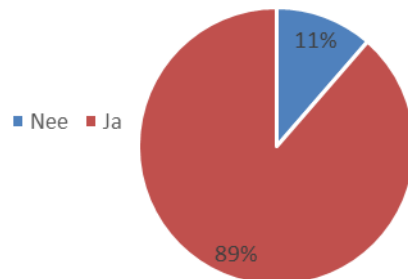
Tabel 2 – Aantal aangepaste woningen in vergelijking met totaal aantal woongelegenheden

Provincie	N	Totaal woongelegenheden	Aangepaste woongelegenheden	%
Antwerpen	11	19.725	222	1,1
West-Vlaanderen	14	16.620	579	3,5
Oost-Vlaanderen	10	20.877	277	1,3
Limburg	4	6.507	105	1,6
Vlaams-Brabant	5	4.149	63	1,5
Totaal	44	67.878	1.246	1,8

3. Bijkomend creëren van aangepaste woongelegenheden

Doelbewust inzetten op aanpassing

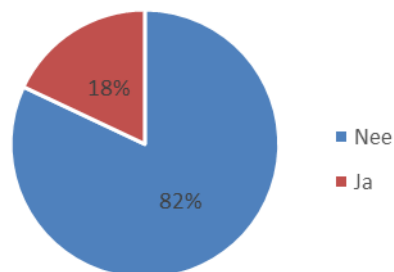
86% (n=39) van de bevroagde SHM's (n=44) gaf aan bij nieuwbouw of renovatie doelbewust in te zetten op het bijkomend creëren van aangepaste woongelegenheden.



Quota

18% van de SHM's die aangaven doelbewust in te zetten op het bijkomend creëren van aangepaste woongelegenheden zegde hiervoor een quotum te hanteren. 82% daarentegen stelde zelf geen quotum te hebben.

Wanneer gevraagd werd over hoe de quota bepaald worden of wat deze precies inhouden, gaven SHM's bijvoorbeeld aan: "2 aangepaste woningen per project dat gerealiseerd wordt" of "10% van de nieuwe woongelegenheden, wordt aangepast voor mensen met een fysieke beperking". Een duidelijke, algemene beleidslijn waarbij een concreet quotum aanpasbare woningen opgelegd wordt, bestaat vandaag niet.



4. Toewijzingen

In totaal wezen de sociale huisvestingmaatschappijen die antwoordden op de bevraging samen 16.408 huurwoningen toe tussen 1 januari 2012 en 30 juni 2015. 304 van deze toewijzingen gebeurden bij toepassing van artikel 19, 1°, van het kaderbesluit Sociale Huur bij voorrang aan personen of gezinnen waarvan een van de gezinsleden een fysieke beperking heeft.

Artikel 19 – kaderbesluit Sociale huur:

“In het eerste toewijzingssysteem is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

1° de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;”.

Dat komt neer op 1,8% van de toewijzingen. Tabel 3 geeft een overzicht van het aantal toewijzingen per provincie en het aantal toewijzingen door toepassing van artikel 19 van het kaderbesluit Sociale Huur. Verder wordt ook het percentage weergegeven van het totale aantal toewijzingen die gebeurden volgens artikel 19.

Tabel 3 – Toewijzingen met procentueel aantal toewijzingen bij toepassing van artikel 19

Provincie	N	aantal toewijzingen	Toewijzing Artikel 19	%
Antwerpen	11	4945	40	0,8
West-Vlaanderen	14	4284	144	3,4
Oost-Vlaanderen	10	4602	42	0,9
Limburg	4	1576	49	3,1
Vlaams-Brabant	5	1001	29	2,9
Totaal	44	16408	304	1,8

5. Wachtlijst

Bij de sociale huisvestingsmaatschappijen die de bevraging invulden, stonden in totaal 73.631 personen of gezinnen op de wachtlijst op datum van 30 juni 2015. 730 personen/gezinnen op de wachtlijst hebben aangegeven zich te willen beroepen op de voorrangsregel (artikel 19, 1°, kaderbesluit Sociale Huur). Dat komt neer op 1% van het totale aantal personen op de wachtlijst.

Tabel 4 – Cijfers wachtlijst – verhouding aantal personen die beroep doen op voorrangsregel

Provincie	Wachtlijst	voorrang	%	N
Antwerpen	25804	147	0,57	11
West-Vlaanderen	15287	292	1,9	14
Oost-Vlaanderen	21418	161	0,75	10
Limburg	5457	78	1,43	4
Vlaams-Brabant	5665	52	0,9	5
Totaal	73631	730	1	44

6. Huidig Vlaams beleid

Mensen worden alsmaar ouder. Ook de volgende jaren zal de vergrijzing van de bevolking naar verwachting sterk blijven stijgen. Zo wordt verwacht dat tegen 2030 25% van de bevolking in Vlaanderen ouder zal zijn dan 65 jaar.²

Vanuit het Vlaamse beleid werd en wordt in dit kader sterk ingezet op ondersteuning in de thuisomgeving. Op 30 april 2003 reeds keurde het Vlaams Parlement een resolutie goed betreffende het bevorderen en ondersteunen van het meegroeiwonen.³ In navolging van de werkzaamheden van de ad-hoccommissie Wonen en Zorg werd op 22 april 2009 door het Vlaams Parlement een motie van aanbeveling goedgekeurd waarin onder meer beklemtoond werd dat de zorg voor uiteenlopende segmenten van de bevolking niet kan losgekoppeld worden van een adequate woonsituatie en waarin werd gewezen op de stijgende vraag naar aanpasbare en aangepaste woningen.⁴ Het beleid werd er dan ook steeds meer op gericht om mensen zo lang mogelijk in de eigen vertrouwde omgeving of woning te kunnen laten wonen.

Er zijn vandaag al heel wat voorbeelden van initiatieven en diensten waarop een beroep kan gedaan worden, opdat mensen langer in de eigen woning kunnen blijven wonen. Zo zijn er de diensten voor gezinszorg en aanvullende thuiszorg die hulp bieden aan iedereen die in zijn thuissituatie vanuit een bepaalde zorgbehoefte nood heeft aan hulp. Deze diensten kunnen zowel bij de hygiënische verzorging als in het huishouden de nodige ondersteuning bieden.

Verder zijn er ook nog de centra voor kortverblijf en dagverzorgingscentra. Een dagverzorgingscentrum biedt overdag opvang en verzorging aan mensen ouder dan 65 jaar. Iemand kan een of meerdere dagen per week naar zo een centrum gaan. Een centrum voor kortverblijf biedt gedurende een bepaalde periode tijdelijke

² Rapport Studiedienst Vlaamse Regering (2009), 'De nieuwe bevolkingsvooruitzichten 2007-2060'.

³ Resolutie van 30 april 2003 van mevrouw Veerle Heeren, de heren Luc Martens en Bart De Smet, mevrouw Riet Van Cleuvenbergen, de heer Mark Van der Poorten en mevrouw Sonja Becq betreffende het bevorderen en ondersteunen van het meegroeiwonen (*Parl.St.* VI.Parl. 2001-02, nr. 1297/5).

⁴ Motie van aanbeveling van de dames Else De Wachter en Vera Van der Borght, de heer Tom Dehaene, de dames Michèle Hostekint en Dominique Guns en de heer Dirk de Kort. Maatschappelijke beleidsnota Wonen en Zorg in Vlaanderen in 2020: visie en aanbevelingen (*Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2208/5).

opvang en verzorging aan zorgbehoevende ouderen buiten het thuismilieu. Een oudere verblijft er dag en nacht of alleen 's nachts. Het centrum voor kortverblijf is zo vaak ook een tussenschakel tussen thuis blijven wonen met thuisverzorging en een permanent verblijf in een assistentiewoning of woonzorgcentrum. Zowel de dagverzorgingscentra als de centra voor kortverblijf bieden een onmisbare ondersteuning voor de zorg die veel mantelzorgers verlenen.

Daarnaast worden veel andere initiatieven gepromoot en opgestart. Zo wordt in de resolutie betreffende de ontwikkeling van buurtgerichte ondersteuning van zorgafhankelijke mensen (*Parl.St.* VI.Parl. 2013-14, nr. 2347/3) aan de Vlaamse Regering onder andere gevraagd om initiatief te nemen tot de ontwikkeling van buurtzorgnetwerken. Binnen deze netwerken kunnen mensen naar eigen mogelijkheden informele ondersteuning aanbieden en inzetten. Zo worden de vraag en het aanbod van informele zorg optimaal op elkaar afgestemd.

Naast dergelijke initiatieven en diensten voorziet Vlaanderen in een specifieke premie voor ouderen om de eigen woning aan te passen.⁵ Deze aanpassingspremie kan gebruikt worden voor verbouwings- en inrichtingswerken om zo een woon-eenheid te maken waarin de bejaarde zelfstandig en afzonderlijk kan wonen. De premie kan ook gebruikt worden voor bijvoorbeeld het installeren van een traplift, een rolstoelplateaulift of het aanbrengen van handgrepen en steunmiddelen in de sanitaire ruimten. Op die manier kunnen mensen hun woning aanpassen aan hun noden en kunnen zij langer in de eigen woning blijven. In 2014 werden 2618 aanpassingspremies toegekend voor een totaal bedrag van 3.042.100 euro.

Naast ouderen hebben mensen met een fysieke beperking nood aan woningen die aangepast zijn in functie van hun lichamelijke beperking. Het gaat dan bijvoorbeeld om een woning met bredere deuren, met een rolstoelplateau enzovoort. Ook voor hen is bijkomende aangepaste sociale huisvesting absoluut nodig, onder andere vanuit het idee van de vermaatschappelijking van de zorg. Als we echt van inclusie willen spreken, dan wonen mensen met een beperking immers binnen een leefgemeenschap en maken zij er volwaardig deel van uit. Vanuit de VMSW wordt via de 'C2008'⁶ uitgebreid gewezen op het belang van aanpasbaar en aangepast bouwen. Dat maakt dat de woning kan meegroeien met de bewoners en dat ze bruikbaar is voor een wisselend publiek. Er worden criteria vooropgesteld met betrekking tot onder meer de breedte en de hoogte van de toegangsdeuren, de breedte van de gangen, de hoogte van de venstersluitingen en een rolstoel-toegankelijke badkamer en toilet. De modellen en de voorbeelden om aangepaste en aanpasbare woningen te realiseren, zijn dus voorhanden.

Vanuit het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) worden tegemoetkomingen gegeven voor noodzakelijke woningaanpassingen in functie van de handicap. In 2014 werden 9828 tegemoetkomingen voor aanvullende uitrustingen aan de woning of het ombouwen van of aanbouwen aan de woning door het VAPH toegekend.⁷

In het Vlaamse regeerakkoord lezen we: "In het woonbeleid hebben we aandacht voor de huisvesting van mensen die ondersteuning, zorg en hulp nodig hebben."⁸

In zijn beleidsnota 2014-2019 schenkt ook Vlaams minister voor Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, Jo Vandeuren, veel aandacht aan de afstemming tussen de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn. Zo wil de minister samen met het beleidsdomein Wonen werk maken van een 'woongericht welzijnsbeleid'. "Dit omvat onder meer het aanleren van woonvaardigheden aan mensen om opnieuw of duurzaam

⁵ Aanpassingspremie Wonen Vlaanderen (www.wonenvlaanderen.be).

⁶ VMSW. C2008. Concepten voor sociale woningbouw. Leidraad voor bouwheer en ontwerpers, 2008.

⁷ Schriftelijke vraag nr. 437 van 4 maart 2015 van Katrien Schryvers aan minister Jo Vandeuren.

⁸ Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019.

te wonen, gekoppeld aan het ontwikkelen van een sociaal en/of hulpverleningsnetwerk, het leeftijdsonafhankelijk maken van de regelgeving met betrekking tot activiteiten van het dagelijks leven (ADL) en de regelgevende implicaties nagaan van de keuze om te wonen in alternatieve woonvormen, zoals zorgwonen en cohousing, en de mogelijkheden daartoe uitbreiden. Wat dat laatste betreft wordt een inventaris gemaakt van de verschillende mogelijkheden aan woon- en zorgvormen en wordt nagegaan hoe daarbij zorg enerzijds en wonen anderzijds, gespecificeerd voor verschillende doelgroepen, versterkt gecombineerd kunnen worden ingezet. Er wordt ook nagegaan of we stappen kunnen zetten in de richting van een geïntegreerd Vlaams beleid voor de ondersteuning van woningaanpassingen.”. In de beleidsnota Wonen 2014-2019 kunnen we lezen dat er door de vergrijzing van de bevolking een toenemende vraag is ontstaan naar een geschikt aanbod van woningen in een geschikte woonomgeving en dat zal gestreefd worden naar een woonbeleid dat kan inspelen op actuele zorgnoden gekoppeld aan een welzijnsaanbod dat het zelfstandig wonen van iedereen ondersteunt.

Daarbij aansluitend, moet zeker ook verwezen worden naar de ‘pilotprojecten collectief wonen’, die uitgebouwd worden door een uniek samenwerkingsverband tussen het agentschap Wonen Vlaanderen, het Team Vlaams Bouwmeester, het Team Stedenbeleid en de VMSW. Aan de basis van die pilotprojecten ligt de notie dat woonbeleid in de toekomst absoluut rekening moet houden met belangrijke maatschappelijke uitdagingen zoals grondschaarste, betaalbaarheid, mobiliteit, vergrijzing en gezinsverdunning. Het samenleven in collectieve woonvormen biedt immers een sterke garantie op levenslang en aangepast wonen. De resultaten van de voorbereidende werken met betrekking tot deze pilotprojecten dienen daarbij zeker te worden meegenomen in de versterking van de sociale huisvestingssector om – rekening houdend met de grootschalige renovaties die zich binnen het sociaal woningpatrimonium aandienen – op een vernieuwende manier en in samenwerking met andere partners, zowel publieke als private, de zich aandienende uitdagingen op de woonmarkt aan te pakken. Een aanpassing van de Vlaamse Wooncode⁹ waarbij in eerste instantie een definitie van ‘collectief wonen’ in de regelgeving ingeschreven wordt, is dringend aan de orde. Een dergelijke definitie moet een omschrijving geven van wat als collectief wonen kan beschouwd worden en tegelijkertijd voldoende ruim en flexibel zijn zodat nieuwe en vernieuwende initiatieven toch voldoende ruimte krijgen om te groeien. De in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen definitie van een ‘solidaire woning’ kan daarbij eventueel als inspiratiebron dienen voor nieuw te ontwerpen regelgeving op dit vlak.¹⁰

Ook vanuit de sociale huursector is de afstemming met het welzijnsbeleid van belang. Beide sectoren dienen samen te werken en elkaar te ondersteunen bij het leveren van de nodige inspanningen opdat mensen met een bepaalde zorgnood, onder meer ouderen of mensen met een beperking, die een sociale huurwoning bewonen of in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, er hun intrek kunnen nemen en/of er kunnen blijven wonen. De indieners van de conceptnota wensen na te gaan op welke manier deze elementen dienen opgenomen te worden in het kaderbesluit Sociale Huur¹¹. De indieners wensen verder na te gaan welke verantwoordelijkheden en taken dienen opgenomen te worden door het beleidsdomein Welzijn en welke door het beleidsdomein Wonen.

⁹ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

¹⁰ Ordonnantie van 17 juli 2013 houdende de Brusselse Huisvestingscode. Een solidaire woning wordt daarin als volgt gedefinieerd: “Solidaire woning: woning die berust op een solidair levensproject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, maar dat is opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument, waarin verscheidene gezinnen verblijven die er elk beschikken over een of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte.”.

¹¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Vandaag worden zowat 62.668 sociale woningen bewoond door zestigplussers.¹² Dat komt neer op bijna de helft van het totaal aantal sociale woningen in Vlaanderen. Daarnaast is 19,46% van de kandidaat-huurders ouder dan zestig jaar.¹³ Wetende dat de bevolking steeds ouder wordt, is het dus belangrijk bijkomende aandacht en inspanningen op dit vlak te leveren.

De indieners van deze conceptnota zijn van mening dat de beleidsdoelstelling dat mensen zo lang mogelijk in de eigen woning of in de eigen buurt moeten kunnen blijven wonen, zich niet enkel mag situeren op het terrein van de woning die iemand in eigendom heeft of huurt op de private huurmarkt, maar evenzeer in de sociale woninghuur. De voortrekkersrol voor de sociale huisvestingssector dienaangaande waar ook in de hoger vermelde C2008 naar verwezen wordt, moet, zeker gezien de grote noden die op ons afkomen, versterkt worden.

Uit de bevraging blijkt duidelijk dat het aanbod aan aangepaste woningen binnen de sociale huursector (1,8%) thans nog zeer laag is.

7. Beleidsvragen

Vaststellingen:

- op vandaag is slechts 1,8% van de sociale huurwoningen (op een totaal van 149.000) aangepast aan bewoners met een fysieke beperking;
- van de 139.500 sociale huurwoningen die thans bewoond worden, worden er 62.668 bewoond door 60-plussers (44,9%);
- 19,46% van de kandidaat-huurders is ouder dan 60 jaar;
- met de vergrijzing van de bevolking en de vermaatschappelijking van de zorg stijgt de nood aan bijkomende aangepaste woningen;
- in 2030 zal in het Vlaamse Gewest 25% van de bevolking ouder zijn dan 65 jaar;
- tegen 2060 zal het aantal 80-plussers met 500.000 toenemen, bijna een verdriedouging;
- tegen 2050 moet het Vlaamse Gewest rekening houden met 11% 80-plussers.

Concreet

Voor de indieners van deze conceptnota is het duidelijk dat er nood is aan concrete beleidsinstrumenten opdat ook de sociale huursector zich mee inschrijft in de beleidsdoelstelling dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen woning of eigen buurt (in casu de gehuurde sociale woning of een sociale woning in dezelfde omgeving) moeten kunnen blijven wonen. Vrijwillig engagement van de sociale huisvestingsmaatschappijen kan daar zeker toe bijdragen. Daarnaast dient, in overleg met alle betrokkenen, evenwel te worden onderzocht in hoeverre de bepalingen dienaangaande in de Vlaamse Wooncode en in de uitvoeringsbesluiten ervan – in het bijzonder het kaderbesluit Sociale Huur – bijkomend moeten aangescherpt worden.

Op vandaag is niet duidelijk hoe groot het aantal aangepaste sociale huurwoningen in de toekomst juist moet zijn. De indieners van deze conceptnota zijn van mening dat het aanbeveling verdient dat hierover meer studiewerk zou gebeuren.

Om de autonomie van ouderen te respecteren en op een goede manier om te gaan met hun uitgesproken wens om in de eigen woning en buurt te blijven wonen, adviseert ook de Vlaamse Ouderenraad bijkomende inspanningen op het vlak van woningaanpassingen. Levensbestendig (ver)bouwen en aanpasbaar wonen dienen daarom gestimuleerd te worden bij elke nieuwbouw en verbouwing. Zowel de sociale huisvesting als de commerciële ontwikkelaars moeten volgens de Ouderenraad dan

¹² Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen – Leeftijdscategorieën per SHM (3 juli 2015).

¹³ Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen – Statistisch Bulletin van 31 december 2013.

ook verplicht worden om aanpasbare en levensbestendige woningen te bouwen.¹⁴ Let wel, hier gaat het niet om woningen die maar aan één enkele doelgroep zouden kunnen toegewezen worden, maar wel over woningen die ook regulier kunnen verhuurd worden. Het is geenszins de bedoeling dat de instroom van andere gezinnen en alleenstaanden op de wachtlijsten door de verhoging van het aantal aanpasbare woningen gehypothekeerd of bemoeilijkt wordt. De uitbreiding van het aantal aangepaste woningen doet dan meteen de vraag rijzen in hoeverre de in de regelgeving voorziene absolute voorrangregels inzake de toewijzing van sociale huurwoningen aan een mogelijke herinvulling toe zijn. Daarbij dient zeker rekening gehouden te worden met het feit dat de nood aan aanpasbare woningen het best op lokaal niveau kan ingeschat worden en lijkt overleg tussen lokale besturen, sociale huisvestingsmaatschappijen en welzijnsactoren een goede manier om het aanbod af te stemmen op de lokale behoeften.

Gelet op het grote aantal zestigplussers dat nu reeds een sociale huurwoning bewoont of op de wachtlijst is ingeschreven, en met de vergrijzing die zich de volgende jaren verder zal doorzetten, zijn de indieners van deze conceptnota van oordeel dat zich met betrekking tot aangepaste woningen in de sociale huursector een inhaalbeweging opdringt.

Er bestaan verschillende manieren waarop deze inhaalbeweging zou kunnen worden gerealiseerd. Sensibilisering van de sociale huisvestingsmaatschappijen gebeurt momenteel weliswaar al, maar bijkomende inspanningen dienaangaande zijn zeker aangewezen. Daarnaast bestaan er mechanismen van positieve motivatie die het aantal aangepaste woningen kunnen verhogen. Niettegenstaande de maatschappelijke winst die een groter aantal aangepaste woningen voor de toekomst zeker met zich meebrengt, heeft het realiseren van aangepaste woningen op het moment van de bouw ervan wel een bepaalde kostprijs. Naar de sociale huisvestingsmaatschappijen toe dient deze in voldoende mate gefinancierd te kunnen worden. De mogelijke noodzaak tot bijkomende verhoging van de financiering van de meerkosten van de realisatie van een groter aantal aangepaste woningen dient onderzocht en ingeschreven te worden in het Financieringsbesluit¹⁵.

Over het aantal mensen met nood aan een aangepaste woning zijn niet echt cijfers terug te vinden. Daarom kiezen de indieners ervoor het aantal tachtigplussers als indicator te hanteren. Natuurlijk hebben niet alle tachtigplussers nood, maar er zijn ook mensen die jonger zijn dan tachtig die dat wel hebben. Het aantal tachtigplussers is dus wellicht een minimale indicator.

Ingevolge het groeipad dat uitgetekend werd in het kader van het in 2009 uitgewerkte grond- en pandenbeleid zal het aantal sociale huurwoningen tegen 2025 met niet minder dan 46.000 eenheden toenemen. Dat is een enorme inspanning die het moet mogelijk maken zo veel mogelijk gezinnen die het moeilijk hebben op de woningmarkt een betaalbare en kwaliteitsvolle sociale huurwoning te kunnen aanbieden. Die bijkomende inspanning zou zeker dienen aangegrepen te worden om ook, in samenwerking met alle relevante beleidsdomeinen (Wonen, Welzijn en Omgeving) het aantal aangepaste woningen te verhogen. Daartoe dient onder meer nagegaan te worden in hoeverre de bestaande regels en voorschriften kunnen versoepeld worden om, zo mogelijk, in een regelgevingsluwe omgeving een versnelling van de realisatie van aangepaste woningen mogelijk te maken. De mate waarin de sociale huisvestingsmaatschappijen in deze een voortrekkersrol kunnen spelen, kan overigens ook sensibiliserend werken voor de private

¹⁴ Vlaamse Ouderenraad – Advies 2013/1 over de visienota en het doelstellingenkader bij het Woonbeleidsplan Vlaanderen 2020-2050.

¹⁵ Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van de sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten. Momenteel wordt een verhogingspercentage toegekend van 2% tot 6% afhankelijk van de prijscategorie.

bouwsector. Ook deze laatste heeft immers zeker een verantwoordelijkheid in het verhogen van het aanbod aan aangepaste woongelegenheden.

Dat er ook in de sociale huursector nood zal zijn aan bijkomende aangepaste woongelegenheden is zeker. Dat de sociale huisvestingsmaatschappijen zeker bereid zijn om op dat vlak bijkomende inspanningen te leveren, is dat evenzeer. De indieners van deze conceptnota wensen alvast met alle betrokken actoren de discussie te voeren over de wijze waarop dit kan worden gerealiseerd.

Via hoorzittingen in de commissie Wonen wensen zij te detecteren welke aanpassingen in de regelgeving, in het bijzonder de Vlaamse Wooncode, het kaderbesluit Sociale Huur, het Financieringsbesluit en het Procedurebesluit noodzakelijk zijn om in de toekomst te voorzien in een voldoende aanbod aan aangepaste woongelegenheden in de sociale huisvestingssector, met het oog op concrete aanpassingen in de regelgeving.

Katrien SCHRYVERS
Katrien PARTYKA
An CHRISTIAENS
Griet COPPE
Valerie TAEDEMAN
Dirk DE KORT