



Vlaams  
Parlement

ingediend op **461** (2019-2020) – Nr. 1  
21 september 2020 (2019-2020)

## **Conceptnota voor nieuwe regelgeving**

van Katrien Schryvers, Maaïke De Rudder en Joke Schauvliege

over de toekenning van de aanpassingspremie  
aan sociale huurders

## 1. Inleiding

De woning vormt onmiskenbaar een van de meest essentiële elementen in de opbouw van een zekere levenskwaliteit. De grote meerderheid van de mensen koestert de wens om zo lang mogelijk thuis, of minstens in de eigen vertrouwde omgeving, te blijven wonen. Toch kunnen er zich situaties voordoen waarop de woning niet voorzien is, zoals ouder worden, het slachtoffer worden van een ongeval of te maken krijgen met een ernstige ziekte. Het behoud van de zo gewenste levenskwaliteit is dan plots veel minder evident. Mensen geven zich immers niet altijd rekenschap van de veranderende levensomstandigheden waaraan het leven onderhevig is en houden er daarom niet altijd rekening mee. Wie denkt er bij de aankoop of bouw van een woning aan de mogelijkheid dat hij of zij zelf of iemand van hun huisgenoten bijvoorbeeld rolstoelafhankelijk kan worden? Of de woning al dan niet aangepast is aan een verminderde mobiliteit, aan een verhoogde zorgbehoefte, aan de behoeften die samengaan met het ouder worden, zijn vragen waaraan mensen liever niet denken zolang ze daar niet zelf of in hun onmiddellijke omgeving mee geconfronteerd worden.

Zowel vanuit het welzijns- als vanuit het woonbeleid worden er evenwel al heel wat jaren inspanningen geleverd om het mensen mogelijk te maken zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Zo werd vanuit het welzijnsbeleid al sterk ingezet op de uitbouw van de thuis- en gezinszorg en op de ondersteuning van mantelzorgers. Respijtzorg, centra voor dagverzorging en centra voor kortverblijf geven mantelzorgers ademruimte.

Vanuit de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn worden daarnaast verschillende premies aangereikt die het mogelijk moeten maken om de woning aan te passen aan een verminderde mobiliteit of verhoogde zorgbehoefte. De tegemoetkomingen in de individuele materiële bijstand voor de sociale integratie van personen met een handicap en de aanpassingspremie voor woningen zijn daar voorbeelden van. Die maatregelen dragen in belangrijke mate bij in de beslissing om een woning aan te passen. Tegelijkertijd is het aanvragen van die premies erg complex waardoor mensen er niet altijd in slagen om de tegemoetkomingen aan te vragen waar ze recht op hebben.

Onder meer vanuit die bezorgdheid keurde het Vlaams Parlement op 27 maart 2019 een voorstel van resolutie goed waarin aan de Vlaamse Regering wordt gevraagd om de aanpassingspremie van Wonen Vlaanderen, die gericht is op ouderen, en de aanpassingspremie van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH), die bedoeld is voor personen met een handicap, beter op elkaar af te stemmen.<sup>1</sup> De indieners van dat voorstel van resolutie stelden een eengemaakt systeem voor met twee stelsels:

- een stelsel voor alle ondersteuning met betrekking tot het aanpasbaar maken van een woning om mensen in staat te stellen zo lang mogelijk comfortabel te blijven wonen, zoals de installatie van een aangepaste badkamer;
- een stelsel voor alle ondersteuning met betrekking tot het verbeteren van de kwaliteit en de structuur van een woning, zoals het plaatsen van dubbele beglazing.

Een duidelijke opdeling moet ervoor zorgen dat iemand voor één bepaalde soort tegemoetkoming niet meer bij verschillende instanties moet aankloppen. Of iemand behoefte heeft aan een woningaanpassing door een beperking, een chronische ziekte of door leeftijd, mag niet bepalend zijn voor de mate waarin die persoon recht heeft op een tegemoetkoming.

---

<sup>1</sup> Voorstel van resolutie van Katrien Schryvers, Jelle Engelbosch, Freya Saeys, Tine van der Vloet, Valerie Taeldeman en Peter Persyn, betreffende het beter op elkaar afstemmen van de aanpassingspremie voor personen met een handicap en de aanpassingspremie voor ouderen (*Parl. St.* VI.Parl. 2018-19, nr. 1852/1).

Verder wordt in het voorstel van resolutie gevraagd te onderzoeken op welke manier kan worden afgestapt van de inkomensgrenzen waaraan de premie van Wonen Vlaanderen momenteel gebonden is. Die zijn immers zeer absoluut, wat betekent dat een beperkt verschil in inkomen een groot verschil in ondersteuning kan zijn. Het voorstel van resolutie suggereert een systeem met verschillende inkomensgrenzen.

Verder wijst het voorstel van resolutie op het belang van professioneel advies over woningaanpassingen en op de behoefte aan preventieve incentives rond het belang van levensloopbestendig bouwen. Jonge gezinnen moeten warm gemaakt worden om te bouwen en te renoveren volgens dat principe en ook professionelen in de bouwsector, zoals aannemers en architecten, moeten worden gesensibiliseerd. Door al bij de bouw of renovatie van een woning te anticiperen op mogelijk verlies aan mobiliteit of een groeiende zorgbehoefte doorheen de jaren, kunnen niet alleen latere kosten vermeden worden, maar zal het ook eenvoudiger zijn om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen.

Tot slot wijst het voorstel van resolutie op de mogelijkheden bepaalde aanpassingen te hergebruiken. Soms is een aanpassing immers maar tijdelijk nodig. Denk aan iemand die door een ongeval voor een beperkte tijd een hellend vlak nodig heeft om naar zijn slaapkamer te kunnen. Zulke hulpmiddelen zouden nadien door iemand anders met een zorgbehoefte gebruikt kunnen worden.

## **2. Probleemstelling**

Als het beleid ernaar streeft om mensen die zorg nodig hebben, zo lang mogelijk in de 'eigen woning' te laten wonen, dan doelt dat vanzelfsprekend niet alleen op de juridische eigendomssituatie van de woning *sensu stricto*, maar veeleer op de 'vertrouwde woning', de woning die iemand al langer bewoont, in de omgeving waar die persoon vertrouwd mee is.

Ook voor huurwoningen is dus een beleid dat aandacht heeft voor mensen die zorg nodig hebben, van groot belang. Dat geldt *a fortiori* voor de sociale huursector, waarvoor de overheid een specifieke taakstelling heeft. Toch kan de Vlaamse aanpassingspremie niet worden aangevraagd door huurders van een sociale woning, terwijl dat wel het geval is voor huurders op de private huurmarkt en voor eigenaars.

## **3. Toenemende behoefte aan aangepaste woningen**

Het is bekend dat de demografische ontwikkeling in onze samenleving wordt gekenmerkt door vergrijzing en verzilvering. Niet alleen het aantal ouderen stijgt, ook hun 'gewicht' op de totale bevolking neemt toe.

Op 28 februari 2018 publiceerde Statistiek Vlaanderen demografische vooruitzichten voor de periode 2018-2035.<sup>2</sup> Die cijfers geven aan dat:

- de vergrijzing zich zal doorzetten;
- er meer alleenwonenden komen, vooral onder ouderen.

Tussen 2017 en 2027 wordt een stijging van het aantal 65-plussers verwacht van 22 procent. Ook hun aandeel in de bevolking neemt toe, van 20 procent in 2017 naar 23 procent in 2027. Daardoor zal Vlaanderen in 2027 zo'n 288.000 65-plussers meer tellen dan in 2017.

Daarnaast zal het totale aantal alleenwonenden stijgen van 869.000 in 2017 tot 943.000 in 2027, of 17,9 procent van alle inwoners van 20 jaar en ouder. Die

---

<sup>2</sup> Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten 2018-2035. Statistiek Vlaanderen, 28 februari 2018.

stijging situeert zich uitsluitend bij personen ouder dan 55 jaar en vooral bij de 65-plussers. Statistiek Vlaanderen verwacht in 2027 73.000 meer alleenwonende 65-plussers dan in 2017.

Tabel 1: aantal alleenwonenden<sup>3</sup>

	55-64 jaar	65-79 jaar	80+
2017	150.000	203.000	151.000
2027	161.000	247.000	180.000

Een specifieke groep onder de ouderen zijn de alleenwonende 80-plussers. Verwacht wordt dat het aantal alleenwonende 80-plussers met 19 procent zal toenemen tussen 2017 en 2027.

Al die cijfers wijzen op dezelfde, duidelijke tendens: de Vlaamse bevolking veroudert. Dat we met zijn allen ouder worden, is op zich een positieve vaststelling. Het toont aan dat de levensomstandigheden er de voorbije decennia sterk op vooruitgegaan zijn.

Met de voortschrijdende leeftijd duiken echter ook meer en meer ongemakken op die het minder evident maken om de normale dagelijkse activiteiten te ondernemen. Wat we op jongere leeftijd moeiteloos aankunnen – poetsen, trappen open aflopen, in bad gaan enzovoort – wordt met het ouder worden dikwijls moeilijker. Op dat moment kunnen kleine aanpassingen aan en in de woning een wereld van verschil maken, de levenskwaliteit verhogen en toelaten dat mensen, ondanks fysieke ongemakken, toch zo lang mogelijk en zo zelfstandig mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Naarmate het aantal ouderen in de samenleving stijgt, zal ook de vraag naar en de behoefte aan dergelijke woningaanpassingen stijgen. Dat zal ook het geval zijn in de sector van de sociale woningen.

#### 4. Aantal ouderen in sociale woningen

De rechtsgrond om sociale huurwoningen toe te wijzen aan een kandidaat-huurder staat beschreven in de Vlaamse Wooncode, het kaderbesluit Sociale Huur en artikel 8, §1, van het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van de regels van het inschrijvingsregister.

Zodra er geen kandidaat-huurder in aanmerking komt voor een vrijgekomen sociale woning op basis van herhuisvesting, op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, wijst de verhuurder die het toewijzingssysteem van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hanteert, de sociale woning toe door achtereenvolgens rekening te houden met:

- de voorkeur van de kandidaat-huurders;
- de rationele bezetting van de woning;
- de voorrangsregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Cijfers van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) tonen aan dat een groot aandeel (tot bijna de helft) van de bewoners van een sociale huurwoning ouder is dan 60 jaar. In 2012 ging het om 59.509 huurders ouder dan 60 jaar op een totaal van 135.851 of 43,8 procent. In 2018 was dat aandeel 60-plussers opgelopen tot 68.196 huurders op een totaal van 145.126 of 47 procent.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> 'Aantal alleenwonende 65-plussers in Vlaanderen stijgt met 20% tussen 2017 en 2027', Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten 2018-2035. Statistiek Vlaanderen, 28 februari 2018. <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/aantal-alleenwonende-65-plussers-in-vlaanderen-stijgt-met-20-tussen-2017-en-2027>.

<sup>4</sup> VMSW.be, Over sociale huisvesting. Huurders. Leeftijdscategorieën. <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Huurders>.

Tabel 2: leeftijd van de huurders van een sociale woning

31/12	Leeftijd huurders van sociale woning							TOTAAL
	Onbekend	0-19	20-29	30-39	40-49	50-59	>=60	
2012	20	196	5871	15.516	25.051	29.688	59.509	135.851
2013	13	401	5619	15.421	24.479	29.932	60.315	136.180
2014	6	273	5503	15.619	24.021	30.168	61.780	137.370
2015	23	162	5572	15.828	23.717	30.332	63.212	138.847
2016	41	131	5631	16.172	23.845	30.581	64.884	141.285
2017	215	145	5452	16.129	23.569	30.668	65.899	142.077
2018	289	142	5298	16.505	23.708	30.988	68.196	145.126
2019	335	142	5076	16.267	23.438	30.911	69.043	145.212

Jaarlijks worden ook de meeste sociale huurwoningen toegekend aan kandidaat-huurders van 60 jaar of ouder (zie tabel 3).<sup>5</sup>

Tabel 3: aantal toewijzingen van een sociale huurwoning per jaar en per leeftijd van de kandidaat-huurders

	Aantal toewijzingen van sociale woning aan kandidaten per leeftijd						TOTAAL
	0-19	20-29	30-39	40-49	50-59	>=60	
2014	1	710	2002	1991	1685	2740	9129
2015	1	937	2140	2026	1790	2974	9868
2016	9	1186	2355	2200	1805	2621	10.176
2017	32	1231	2170	2034	1877	2782	10.126
2018	70	1324	1992	1818	1465	2003	8672
2019 <sup>6</sup>	66	1234	2193	2090	1719	2719	10.098

De verwachting is dat, gezien de vergrijzing en verzilvering, die evolutie zich de komende jaren zal doorzetten. Dat betekent dat er ook steeds meer mensen met zorgvragen of een verminderde mobiliteit een sociale woning zullen huren. Het spreekt voor zich dat in het sociale woningsegment evenzeer moet worden ingezet op het doel om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen.

## 5. Beperkt aantal aangepaste sociale woningen

Sociale huurwoningen zijn bestemd voor mensen die daar het meest behoefte aan hebben. Het aandeel sociale huisvesting is in Vlaanderen relatief laag. De wachtlijsten voor het huren van een woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) of een sociaal verhuurkantoor (SVK) zijn lang. De beperkte sociale woningvoorraad moet dus goed beheerd worden. Essentieel daarbij is wie wel en wie geen toegang krijgt tot de sociale huisvesting, welke bewoners in welke woningen gehuisvest worden en welke bewoners de sociale huisvesting verlaten. Belangrijk daarbij is te weten dat sommige bewoners hun sociale huurwoning noodgedwongen moeten verlaten wegens een zorgbehoefte waaraan die huurwoning niet is aangepast.

Uit de onderstaande cijfers blijkt dat in de oudste leeftijdsgroepen veruit de grootste uitstroom uit de sociale woning wordt vastgesteld. Daar zijn vanzelfsprekend diverse redenen voor. Zo kan de huurder overleden zijn of verhuisd zijn naar een andere woning, een assistentiewoning of een woonzorgcentrum. Dat de sociale

<sup>5</sup> Schriftelijke vraag VI.Parl. 2019-20, nr. 83 van 12 december 2019 van Katrien Schryvers.

<sup>6</sup> Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, *Over sociale huisvesting – Statistieken – Kandidaat-huurders en kopers*, synthesesetabel van 31 december 2019, <https://www.vmsw.be/statistieken>, geraadpleegd op 3 september 2020.

huurwoning onvoldoende aangepast is aan de bewoner, kan mee invloed hebben op de beslissing om te verhuizen.

Tabel 4: uitstroom uit sociale woningen per provincie en per leeftijdsgroep<sup>7</sup>

	0-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90+
<b>2018</b>	<b>8</b>	<b>556</b>	<b>1060</b>	<b>1240</b>	<b>1103</b>	<b>1191</b>	<b>1235</b>	<b>1443</b>	<b>525</b>
Antwerpen	2	140	306	347	314	366	339	411	148
Limburg	1	69	171	163	140	147	136	130	32
Oost-Vlaanderen	2	131	254	339	306	330	358	426	141
Vlaams-Brabant		77	113	141	98	108	99	121	58
West-Vlaanderen	3	139	216	250	245	240	303	355	146
<b>2019</b>	<b>4</b>	<b>507</b>	<b>1172</b>	<b>1143</b>	<b>1155</b>	<b>1217</b>	<b>1174</b>	<b>1405</b>	<b>525</b>
Antwerpen	2	144	378	374	368	358	345	396	153
Limburg		65	168	124	148	182	143	142	35
Oost-Vlaanderen	1	92	267	289	284	295	288	432	154
Vlaams-Brabant		72	124	118	112	114	112	125	51
West-Vlaanderen	1	134	235	238	243	268	286	310	132

Het doel van een aangepaste woning moet erin bestaan dat de activiteiten van het dagelijkse leven voor personen met een fysieke beperking vergemakkelijkt worden. Het kan gaan om het verbreden van de deuren om de toegankelijkheid met de rolstoel mogelijk te maken, het installeren van een traplift, het wegwerken van hoogteverschillen, het aanpassen van sanitaire voorzieningen enzovoort.

Er moet echter een onderscheid gemaakt worden tussen aangepaste woningen en toegankelijke woningen. Dat verschil werd door de Vlaamse minister van Wonen verduidelijkt tijdens de commissievergadering van 16 januari 2020.<sup>8</sup> Zo zijn woningen aangepast als rolstoelgebruikers er zelfstandig kunnen wonen. In dat geval is er in de woning voor een aantal bijzonderheden gezorgd, zoals een vrije opstelruimte van 50 centimeter bij elke deur, voldoende plaats voor een draaicirkel van anderhalve meter, stopcontacten en schakelaars op aangepaste hoogte, onderrijdbare wastafels enzovoort. Bij toegankelijke woningen is de toegang tot de woning drempelloos en zijn de toegangsdeur en de deur naar de leefruimte voldoende breed om zelfstandig met een rolstoel de woningen te kunnen betreden.

Het is niet bekend hoeveel sociale woningen rolstoeltoegankelijk zijn of aangepast zijn aan andere bijzondere behoeften.<sup>9</sup> Vlaams volksvertegenwoordiger Katrien Schryvers heeft dat probleem al herhaaldelijk aangekaart bij de bevoegde minister in het Vlaams Parlement en pleitte er al eerder voor om sociale huurwoningen die aangepast zijn voor mensen met een beperking te registreren en daar ook extra op in te zetten.

Gelet op het ontbreken van cijfers daarover nam Katrien Schryvers eind juni 2015 het initiatief om een bevraging te organiseren bij alle negentig sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) die woningen te huur aanbieden in Vlaanderen. In totaal werden 44 ingevulde vragenlijsten terugbezorgd, wat neerkomt op een responsgraad van 49 procent. In totaal verhuurden de SHM's die aan de bevraging deelnamen, 67.878 sociale huurwoningen. Daarvan waren 1246 woonegelegenheden aangepast voor personen met een fysieke beperking, wat een aandeel van 1,8 procent inhoudt. Van die 44 SHM's die op de bevraging ingingen, gaven 39

<sup>7</sup> *Schriftelijke vraag* VI.Parl. 2020-21, nr. 318 van 5 mei 2020 van Katrien Schryvers.

<sup>8</sup> *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-20, nr. 765 en nr. 768 van 16 januari 2020 van Ludwig Vandenhove en Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele.

<sup>9</sup> *Schriftelijke vraag* VI.Parl. 2014-15, nr. 542 van 9 maart 2015 van Katrien Schryvers aan Liesbeth Homans en *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-20, nr. 765 en nr. 768 van 16 januari 2020 van Ludwig Vandenhove en Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele.

SHM's of 86 procent aan dat ze bij nieuwbouw of renovatie doelbewust inzetten op het creëren van extra aangepaste woongelegenheden. De bevraging leidde tot een conceptnota die de discussie opende voor een beleid tot het creëren van een aanbod van aangepaste sociale huurwoningen.<sup>10</sup>

De herhaaldelijke vraag van Vlaams volksvertegenwoordiger Katrien Schryvers tot registratie leverde in oktober 2019 toch een antwoord op. Uit het antwoord op een parlementaire vraag<sup>11</sup> blijkt dat 1,6 procent van het totale huurpatrimonium van de SHM's is aangepast voor rolstoelgebruikers. De provinciale verschillen en de verschillen per huisvestingsmaatschappij zijn aanzienlijk. Zo is in Vlaams-Brabant amper 0,56 procent van de sociale huurwoningen aangepast voor rolstoelgebruikers, terwijl dat in West-Vlaanderen 3,51 procent is. Ook de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen hebben met respectievelijk 461 aangepaste woongelegenheden op 48.115 en 349 aangepaste woongelegenheden op 19.722 een score onder de 1 procent.

De vraag of sociale huurders in hun woning kunnen blijven wonen of naar een aangepaste woning in de buurt kunnen trekken als ze een dagje ouder worden of een beperking hebben, mag niet afhankelijk zijn van gemeente of regio waarin ze wonen, de sociale huisvestingsmaatschappij waarbij ze huren.

*Tabel 5: aantal en aandeel sociale woningen die aangepast zijn voor rolstoelgebruikers per provincie op 31 december 2018<sup>12</sup>*

Provincie	Aangepast voor rolstoelgebruikers	Totaal huurpatrimonium	Percentage
Antwerpen	461	48.115	0,96%
Limburg	497	19.722	2,52%
Oost-Vlaanderen	349	38.394	0,91%
Vlaams-Brabant	98	17.484	0,56%
West-Vlaanderen	1079	30.748	3,51%
<b>Totaal</b>	<b>2484</b>	<b>154.463</b>	<b>1,61%</b>

De bovenstaande cijfers hebben alleen betrekking op het aantal woningen die zijn aangepast voor rolstoelgebruikers. In werkelijkheid zijn er meer woningen waarin aanpassingen zijn uitgevoerd voor mensen met een bepaalde fysieke handicap of beperking, of die toegankelijk zijn voor een rolstoel. Daarover zijn echter geen cijfers beschikbaar, maar de bevoegde minister belooft daar wel verandering in te brengen: "Wij willen ook een beter inzicht krijgen in de vraag naar en het aanbod aan in ruime zin aangepaste sociale huurwoningen. We willen de info over de aard van de handicap van alle gezinsleden van de huurder of kandidaat-huurder meer gestructureerd opvragen bij de SHM's. Deze data kunnen dan gekoppeld worden met de data die ik wil verzamelen op het niveau van de woning over de specifieke noden waarvoor een sociale huurwoning is aangepast."<sup>13</sup>

Op 31 december 2018 waren er bij de SHM's ongeveer 2206 dossiers geregistreerd waarin de kandidaat-huurders een beroep kunnen doen op de voorrangsregeling voor woongelegenheden die zijn aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking, of sociale assistentiewoningen. Dat komt neer

<sup>10</sup> 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. *Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 627/1 – 28 januari 2016.

<sup>11</sup> *Schriftelijke vraag* VI.Parl. 2019-20, nr. 18 van 18 oktober 2019 van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele.

<sup>12</sup> *Schriftelijke vraag* VI.Parl. 2019-20, nr. 18 van 18 oktober 2019 van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele.

<sup>13</sup> *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-20, nr. 765 en nr. 768 van 16 januari 2020 van Ludwig Vandenhove en Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele.

op 1,1 procent van het totale aantal dossiers. In de provincie Antwerpen alleen al zijn het er 1029, of quasi de helft van heel Vlaanderen.<sup>14</sup>

*Tabel 6: openstaande dossiers van kandidaat-huurders die een beroep deden op artikel 19, 1°, van het kaderbesluit Sociale Huur, in verhouding tot het totale aantal dossiers op 31 december 2018<sup>15</sup>*

Provincie	Aantal dossiers	Alle dossiers SHM's	Percentage
Antwerpen	1029	70.535	1,5%
Limburg	195	21.764	0,9%
Oost-Vlaanderen	375	53.817	0,7%
Vlaams-Brabant	392	24.670	1,6%
West-Vlaanderen	215	36.590	0,6%
<b>Totaal</b>	<b>2206</b>	<b>207.376</b>	<b>1,1%</b>

De gemiddelde wachttijd op een woning van een SHM bedroeg in 2018 voor die groep van kandidaten 1242 dagen. Dat is bijna even lang als de gemiddelde wachttijd voor alle toegewezen dossiers, die 1263 dagen bedraagt, of bijna drie en een half jaar. Die wachttijd is ook meer dan twee maanden langer dan in 2016: toen ging het om respectievelijk 1169 en 1131 dagen.<sup>16</sup>

Tijdens de commissievergadering van 16 januari 2020 gaf de bevoegde minister nog mee dat van de 144.705 referentiehuurders er momenteel 30.601 personen (21 procent) een handicap hebben.<sup>17</sup>

Het is echter niet alleen belangrijk om te kijken naar het aantal personen op een wachtlijst of het aantal kandidaat-huurders dat een beroep op de voorrang-regeling wil doen. Er moet ook rekening mee gehouden worden dat mensen steeds ouder worden en dat met de leeftijd vaak de zorgbehoefte stijgt en de mobiliteit vermindert.

## **6. Beleid van de sociale huisvestingsmaatschappijen met betrekking tot aangepaste en toegankelijke woningen**

Sinds 2008 moeten volgens de richtlijnen van de VMSW alle nieuwe sociale woningen, ook de vervangingsbouw, toegankelijk of rolstoelgeschikt ontworpen worden. Bij renovatie proberen de SHM's ook aan die richtlijn te voldoen als dat economisch haalbaar is.<sup>18</sup>

Het bouwen van aangepaste woningen impliceert dat die een grotere oppervlakte moeten hebben. Daar staat vanuit Vlaanderen een verhoging van het financieringsplafond tegenover, die als incentive moet dienen om woningen aan rolstoelgebruikers aan te passen. Daarover zegt de bevoegde minister het volgende: "De maximale oppervlakenorm die in aanmerking wordt genomen om het financieringsplafond te berekenen, wordt met tien procent verhoogd en een aanvullend forfaitair prijsverhogingspercentage van één procent wordt toegekend. Voor bredere, aangepaste parkeerplaatsen wordt het forfait voor een garage met vijftig procent verhoogd. De kosten met betrekking tot de ergonomische uitrustingen voor personen met een

<sup>14</sup> *Schriftelijke vraag* VI.Parl. 2019-20, nr. 18 van 18 oktober 2019 van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele.

<sup>15</sup> *Schriftelijke vraag* VI.Parl. 2019-20, nr. 18 van 18 oktober 2019 van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele.

<sup>16</sup> *Schriftelijke vraag* VI.Parl. 2019-20, nr. 18 van 18 oktober 2019 van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele.

<sup>17</sup> *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-20, nr. 765 en nr. 768 van 16 januari 2020 van Ludwig Vandenhove en Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele.

<sup>18</sup> *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-20, nr. 765 en nr. 768 van 16 januari 2020 van Ludwig Vandenhove en Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele.



handicap worden verrekend indien de meerprijs boven het toegekend kostenprijsverhogingspercentage van één procent ligt.”<sup>19</sup>

Die financiële incentive is er alleen voor woningen die als zelfstandige woonentiteit kunnen functioneren. Tijdens de commissievergadering van 16 januari 2020 kondigde de bevoegde minister evenwel een uitbreiding aan “om zo optimaal mogelijk op de noden van de verschillende doelgroepen te kunnen inspelen”.<sup>20</sup>

De minister stelde toen ook dat bij de aanleg van de infrastructuur rondom de woningen systematisch de aandachtspunten van toegankelijke woningen worden nagekeken.<sup>21</sup>

Het behoort tot de autonomie van de SHM’s zelf om te kiezen welke woningen en hoeveel woningen ze realiseren. “Zo maken zij op basis van hun wachtlijsten een inschatting van de soort en het type woning waar zij op dat moment op een bepaalde locatie het meest nood aan hebben. Belangrijk hierbij is dat de wachttijd voor het bekomen van een aangepaste woning algemeen gesproken niet langer is dan de wachttijd die de kandidaat-huurder moet doorlopen voor het toegewezen krijgen van een niet-aangepaste woning. (...) Het is wel zo dat het een expliciete doelstelling vormt voor elke SHM om haar aanbod af te stemmen op de noden van de verschillende doelgroepen. Van een SHM wordt in dit verband verwacht dat ze over een strategie beschikt die haar in staat stelt om haar patrimonium flexibel inzetbaar en toegankelijk te maken voor bijzondere noden van huurders en kandidaat-huurders”, aldus de bevoegde minister. Zowat alle SHM’s die door de visitatiecommissie op de genoemde doelstelling werden gecontroleerd, voldoen daar ook aan.<sup>22</sup>

## **7. Mogelijkheden om woningen aan te passen met het oog op langer thuis wonen**

### **7.1. Vlaamse aanpassingspremie van Wonen Vlaanderen**

Wonen Vlaanderen voorziet in de Vlaamse aanpassingspremie. Die premie kan worden toegekend voor het installeren van technische installaties en hulpmiddelen, en voor verbouwingen die de woning beter toegankelijk maken. Ze is erop gericht om mensen die moeilijker te been worden of extra zorgen nodig hebben, langer in de vertrouwde (eigen) woning te kunnen laten wonen.

De aanpassingspremie bedraagt per onderdeel 50 procent van de som van de goedgekeurde facturen. Per categorie van werkzaamheden moet minstens 1200 euro (inclusief btw) aan geldige onkosten worden ingebracht. Per onderdeel bedraagt de premie maximaal 1250 euro, ook als het factuurbedrag hoger is dan 2500 euro. De volgende werkzaamheden komen voor de aanpassingspremie in aanmerking:

- technische installaties en hulpmiddelen:
  - het installeren van een badkamer (met minstens een douche en een wastafel) die aangepast is aan een 65-plusser. Een tweede badkamer kan alleen een premie krijgen als ze op een andere woonverdieping ligt dan de eerste badkamer;
  - het plaatsen van een aangepast toilet en/of van een tweede toilet op een andere woonverdieping;
  - het installeren van een traplift of rolstoelplateaulift;

<sup>19</sup> *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-20, nr. 765 en nr. 768 van 16 januari 2020 van Ludwig Vandenhove en Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele

<sup>20</sup> *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-20, nr. 765 en nr. 768 van 16 januari 2020 van Ludwig Vandenhove en Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele

<sup>21</sup> *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-20, nr. 765 en nr. 768 van 16 januari 2020 van Ludwig Vandenhove en Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele.

<sup>22</sup> *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-20, nr. 765 en nr. 768 van 16 januari 2020 van Ludwig Vandenhove en Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele.

- het installeren van vaste, in de woning verankerde elektromechanische hulpmiddelen om zich te verplaatsen;
- het aanbrengen van handgrepen en steunmiddelen in de sanitaire ruimten;
- het automatiseren van de bestaande toegangsdeur, garagepoort of rolluiken;
  
- verbouwingswerkzaamheden die de woning veiliger en beter toegankelijk maken:
  - het toegankelijk maken van de woning door hellende vlakken, een verbrede toegangsdeur (al dan niet automatisch), en door het wegwerken van hinderlijke drempels;
  - het creëren van voldoende ruimte in de woning door het verbreden van de gang en de deuropeningen, of het vergroten of herschikken van woonvertrekken of sanitaire ruimten;
  - het verhogen of verlagen van vloeren om niveauverschillen op de woonverdieping weg te werken;
  - het plaatsen van een veilige trap om de verdiepingen beter toegankelijk te maken;
  - verbouwings- en inrichtingswerkzaamheden om een wooneenheid te maken waarin de 65-plusser zelfstandig en afzonderlijk kan wonen.

De aanpassingspremie van Wonen Vlaanderen kan worden toegekend als de aanvrager of een ander gezinslid op de aanvraagdatum minstens 65 jaar oud is. Het al dan niet hebben van een handicap maakt geen deel uit van de toekenningsvoorwaarden. Het inkomen is dat wel.

Voor aanvragen vanaf 1 januari 2020 mag het inkomen<sup>23</sup> niet hoger zijn dan:

- 31.550 euro voor een alleenstaande;
- 44.160 euro voor een 65-plusser met één persoon ten laste, te verhogen met 3540 euro per extra persoon ten laste;
- 44.160 euro voor koppels, te verhogen met 3540 euro per persoon ten laste.

De 65-plusser voor wie de aanpassingswerkzaamheden zijn uitgevoerd, mag op aanvraagdatum geen andere woning volledig in volle eigendom hebben, tenzij het een ongeschikte woning was die door die 65-plusser bewoond werd. De woning waarvoor de aanpassingspremie wordt aangevraagd, moet in het Vlaamse Gewest liggen en als hoofdverblijfplaats dienen van de 65-plusser voor wie de aanpassingspremie wordt aangevraagd. De premie wordt berekend op basis van de facturen van de uitgevoerde werken. Die facturen mogen op de aanvraagdatum niet ouder zijn dan twee jaar en er moet voor minstens 1200 euro aan facturen (inclusief btw) worden voorgelegd.

Een aanpassingspremie kan worden aangevraagd door:

- 65-plussers die aanpassingswerken uitvoeren aan de eigen woning of aan een woning die ze huren op de private huurmarkt met een huurovereenkomst van minstens drie jaar;
- bewoners die hun woning aanpassen voor een inwonende 65-plusser, op voorwaarde dat die 65-plusser een bloed- of aanverwant is tot de tweede graad;
- particulieren die voor de duur van minstens negen jaar de woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor en aanpassingen uitvoeren voor de 65-plusser die de woning bewoont.

---

<sup>23</sup> Het gaat meer bepaald om het inkomen van de 65-plusser voor wie de aanpassingswerken zijn uitgevoerd en dat van de eventuele partner met wie die 65-plusser gehuwd is of wettelijk samenwoont. Dat inkomen bestaat uit de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen, het afzonderlijk belastbaar inkomen, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT) aan personen met een handicap en het beroepsinkomen uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

In het jaarverslag van Wonen Vlaanderen<sup>24</sup> zijn de cijfers van de verbeteringspremie<sup>25</sup> en die van de aanpassingspremie niet apart opgenomen: "In 2019 waren er 7721 aanvragen voor een verbeterings- en aanpassingspremie. 5419 aanvragen werden nog ingediend voor 1 juni 2019<sup>26</sup>. Na de stopzetting van de verbeteringspremie vanaf 1 juni 2019 waren er nog 2302 aanvragen voor een aanpassingspremie. 23 daarvan waren voor een woning die werd verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor. Onze diensten hebben in 2019 6133 dossiers goedgekeurd en 3198 dossiers geweigerd. (...) In 2019 werden er 6507 dossiers uitbetaald voor een totaalbedrag van 8.394.270 euro. De gemiddelde premie bedroeg 1290 euro."

Tabel 7: uitbetaalde bedragen van de Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie (in euro's)<sup>27</sup>

	2015	2016	2017	2018
Antwerpen	3.242.970	2.121.440	3.366.900	2.258.290
Limburg	2.649.970	2.656.800	2.138.350	1.564.140
Oost-Vlaanderen	1.906.990	1.727.330	1.477.330	1.364.740
Vlaams-Brabant	1.493.380	1.540.580	1.492.180	1.190.490
West-Vlaanderen	2.810.870	2.026.230	2.476.480	1.626.630
<b>Totaal</b>	<b>12.104.180</b>	<b>10.072.380</b>	<b>10.951.240</b>	<b>8.004.290</b>

Tabel 8: goedgekeurde dossiers voor een Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie<sup>28</sup>

	2016	2017	2018
Antwerpen	1327	1799	1836
Limburg	1411	1428	1307
Oost-Vlaanderen	1070	1074	1137
Vlaams-Brabant	807	996	1113
West-Vlaanderen	1414	1540	1598
<b>Totaal</b>	<b>6029</b>	<b>6837</b>	<b>6991</b>

## 7.2. Tegemoetkoming voor woningaanpassingen van het VAPH

Ook het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) voorziet in een tegemoetkoming voor personen die aanpassingen aan hun woning laten uitvoeren. Voor veelgevraagde hulpmiddelen en aanpassingen voorziet het VAPH in een standaard tegemoetkoming. Die hulpmiddelen en aanpassingen zijn, samen met het maximumbedrag dat het VAPH terugbetaalt, opgenomen in de refertelijst. De hulpmiddelen en aanpassingen in de refertelijst kunnen helpen bij het uitvoeren van verschillende activiteiten op verschillende gebieden. Voorbeelden die een verschil kunnen maken op het vlak van wonen zijn een automatische deuropener, aanpassingen aan het sanitair, een hellingbaan enzovoort.

<sup>24</sup> Agentschap Wonen Vlaanderen, Jaarverslag 2019, [https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/jaarverslag\\_2019\\_4.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/jaarverslag_2019_4.pdf).

<sup>25</sup> De Vlaamse verbeteringspremie kan worden aangevraagd voor specifieke verbeteringswerkzaamheden aan de woning of voor verbouwingen om overbewoning te verhelpen.

<sup>26</sup> Vanaf 1 februari 2019 werden de verbeteringspremie en de renovatiepremie geïntegreerd in een overkoepelende renovatiepremie. De verbeteringspremie bleef nog lopen tot 31 mei 2019. Burgers die voor 1 februari 2019 een eerste aanvraag voor de oude renovatiepremie hebben ingediend, moeten het tweede deel nog wel aanvragen onder de oude voorwaarden, uiterlijk tot 31 januari 2021.

<sup>27</sup> *Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2017-18, nr. 453 van 22 mei 2018 en VI.Parl. 2018-19, nr. 317 van 19 april 2019 van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans.

<sup>28</sup> *Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2017-18, nr. 453 van 22 mei 2018, VI.Parl. 2018-19, nr. 317 van 19 april 2019, VI.Parl. 2016-17, nr. 284 van 18 januari 2017 van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans.

Om in aanmerking te kunnen komen voor een tegemoetkoming voor hulpmiddelen en aanpassingen, moet de aanvrager aan de volgende drie voorwaarden voldoen:

- door het VAPH erkend zijn als een persoon met een handicap. Het VAPH omschrijft een handicap als elk langdurig en belangrijk participatieprobleem van een persoon dat te wijten is aan het samenspel tussen functiestoornissen van mentale, psychische, lichamelijke of zintuiglijke aard, beperkingen bij het uitvoeren van activiteiten, en persoonlijke en externe factoren;
- jonger zijn dan 65 jaar op het moment van de eerste ondersteuningsvraag;
- in Vlaanderen of in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest wonen. Voor volwassene is een domicilie vereist; voor minderjarigen zonder domicilie is een feitelijke verblijfplaats in Vlaanderen of in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest voldoende.

Voor de toekenning van een tegemoetkoming voor aanpassingen aan de woningen met het oog op het verbeteren van het zelfstandig functioneren maakt het VAPH geen onderscheid tussen eigenaars en huurders van de woning, en evenmin of die huurders een sociale woning of een woning op de private huurmarkt huren.

*Tabel 9: aantal tegemoetkomingen van het VAPH voor de aanvullende uitrusting aan de woning en het ombouwen van of aanbouwen aan de woning en totaal uitbetaald bedrag in 2018 en 2019<sup>29</sup>*

	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal uitbetaalde tegemoetkomingen	10.104	9226	10.643	11.063	10.142
Bedrag uitbetaalde tegemoetkomingen			12.437.372,62 euro	12.812.125,19 euro	12.827.620,78 euro

## 8. Voorstel tot aanpassing van de regelgeving

Artikel 1, 4°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2018 tot instelling van een aanpassingspremie voor woningen definieert de term bewoner als volgt: "de meerderjarige particulieren die de premiewoning op de aanvraagdatum als hoofdverblijfplaats bewonen op grond van een zakelijk recht of een huurovereenkomst waarvan de duur meer dan drie jaar bedraagt. Het gaat om een huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats als vermeld in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, die niet onder de toepassing valt van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode".

Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode handelt over de verhuring van woningen in de sociale sector. Artikel 91, §1, tweede lid, stelt het volgende:

"De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen die:

- 1° als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaams Welzijnsbeleid;
- 2° gefinancierd zijn met middelen van Vlabinvest apb of gefinancierd werden met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
- 3° onder de voorwaarden, gesteld door de Vlaamse Regering, worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent;
- 4° worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de categorieën van personen die de Vlaamse Regering bepaalt."

<sup>29</sup> *Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2015-16, nr. 466 van 15 april 2016, VI.Parl. 2016-17, nr. 412 van 21 februari 2017, VI.Parl. 2017-18, nr. 471 van 4 mei 2018, VI.Parl. 2018-19, nr. 303 van 15 april 2019 van Katrien Schryvers aan Jo Vandeurzen, en nr. 282 van 3 februari 2020 aan Wouter Beke.

Zoals hierboven al is vermeld, betekent dit dat de aanpassingspremie kan worden aangevraagd door:

- 65-plussers die aanpassingswerkzaamheden uitvoeren aan de eigen woning of aan een woning die ze huren op de private huurmarkt met een huurovereenkomst van minstens drie jaar;
- bewoners die hun woning aanpassen voor een inwonende 65-plusser, op voorwaarde dat die 65-plusser een bloed- of aanverwant is tot de tweede graad;
- particulieren die voor de duur van minstens negen jaar de woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor en aanpassingen uitvoeren voor de 65-plusser die de woning bewoont.

Een persoon ouder dan 65 jaar die een woning huurt met een huurovereenkomst in de sociale huisvestingssector – waarbij de huurovereenkomst overigens altijd langer loopt dan drie jaar – kan evenwel geen beroep doen op die aanpassingspremie. De indieners van deze conceptnota menen dat dit niet logisch is.

Om ervoor te zorgen dat zo veel mogelijk mensen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, ook als ze ouder zijn, is inzetten op meer aangepaste woongelegenheden een absolute noodzaak. Dat geldt ook in de sociale huursector: ook wie in een sociale huurwoning woont, moet zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Dat betekent in eerste instantie dat al vanaf het ontwerp en de bouw van sociale huurwoningen de toegankelijkheid en aanpasbaarheid als uitgangspunten worden gehanteerd. Daarnaast kan het openstellen van de toegang tot de aanpassingspremie voor huurders van een sociale huurwoning oudere huurders helpen om langer in hun huurwoning te blijven wonen.

Dit voorstel intervenueert niet in de contractuele relatie tussen de verhuurder en de huurder of in de rechten en verplichtingen die in dat kader gelden. Behoudens contractuele bepalingen die het tegendeel vastleggen, moeten sommige aanpassingen die met de aanpassingspremie ondersteund worden, niet door de verhuurder worden goedgekeurd. Een voorbeeld daarvan is het plaatsen van steunmiddelen in de sanitaire ruimten.

Het Vlaamse beleid is erop gericht om mensen met een verhoogde zorgbehoefte of een verminderde mobiliteit zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Bijna de helft van de huurders van sociale woningen is ouder dan 60 jaar en dat aandeel zal met de toenemende vergrijzing nog verder stijgen. Daarom stellen de indieners van deze conceptnota een aanpassing van de regelgeving voor, zodat ook mensen die een sociale huurwoning of een SVK-woning huren, toegang krijgen tot de Vlaamse aanpassingspremie voor ouderen. Ze pleiten dan ook voor een wijziging van de uitsluitingsbepalingen in het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2018 tot instelling van een aanpassingspremie voor woningen.

De indieners van deze conceptnota stellen voor om de wijze van implementatie en de vraag of het nodig is om daar voorwaarden aan te verbinden, bijvoorbeeld de voorwaarde dat er geen aangepaste woning in de directe omgeving van de woonplaats van de huurder ter beschikking mag zijn die tot het patrimonium van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij of hetzelfde SVK behoort, verder uit te klaren via hoorzittingen.

Katrien SCHRYVERS  
Maaïke DE RUDDER  
Joke SCHAUVLIEGE