Vlaams Parlement

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 378
van **GUY D'HAESELEER**
datum: 4 februari 2021

---

aan **WOUTER BEKE**
VLAAMS MINISTER VAN WELZIJN, VOLKSGEZONDHEID, GEZIN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Assistentiewoningen - Leegstand

Een erkende assistentiewoning moet minstens voldoen aan de volgende eisen:

1° De woning is aangepast en volledig rolstoeltoegankelijk: bredere gangen en deuropeningen, makkelijk bereikbare stopcontacten, geen drempels, een lift als er meerdere verdiepingen zijn enzovoort.
2° Er is een woonassistent die kan helpen bij alle mogelijke problemen en vragen.
3° Er is de garantie op crisiszorg en overbruggingszorg (tijdelijke, aangepaste zorg): als er zich een noodsituatie voordoet, bent u er zeker van dat er onmiddellijk de nodige zorg wordt geboden.
4° Er is een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en er is een bewonersraad waar bewoners hun advies mogen geven over de werking.
5° In een assistentiewoning wordt 24u op 24u toezicht gegarandeerd. Er is een noodoproepsysteem, waarbij uw oproep 24u/24u meteen wordt beantwoord. Maar er is geen 24u op 24u zorg. De zorg in een assistentiewoning is deze die u zou ontvangen indien u thuis zou verblijven.

Assistentiewoningen zijn meestal duurder in aankoop dan een klassieke woning, mede door deze eisen die gesteld worden om erkend te worden. Dat heeft een serieuze impact op de factuur. Het is bovendien moeilijk herverkoopbaar omdat beleggers weten dat het geen goed beleggingsproduct is.

Er zijn wel enkele fiscale voordelen aan een erkende assistentiewoning: een verlaagd btw-tarief van 12% en vrijstelling van onroerende voorheffing.

Door een hoge aankoopprijs en het risico op huurleegstand nemen eigenaars en toekomstige eigenaars van een erkende assistentiewoning een enorm risico. De huurprijzen, schommelend tussen 2000 en 2500 euro, zijn niet voor iedereen haalbaar.

Aangezien het over beheerd vastgoed gaat, hebben de eigenaars minder grip op hun pand. Ondanks het feit dat het Federaal Planbureau een groei van één miljoen bejaarden tussen 2020 en 2060 voorspelt, is er een momenteel een overaanbod.

Door het voorstellen van onrealistische rendementen en het over de streep trekken van geïnteresseerden met de fiscale voordelen, slagen gladde verkopers erin om nog steeds vele mensen te verleiden. Wanneer eigenaars na het investeren van pakweg 300.000 euro, maandelijks 300 tot 400 euro beheerskosten dienen te betalen en met leegstand geconfronteerd worden, geraken vele eigenaars in de problemen. Eigenaarsbonden worden

regelmatig geconfronteerd met vragen en opmerkingen van leden die de gevolgen dragen van de enorme leegstand van assistentiewoningen. Deze eigenaarsbonden stellen vast dat ondanks deze enorme leegstand, dat er nog steeds assistentiewoningen worden bijgebouwd en dat de Vlaamse overheid dit toelaat.

1. Is de minister op de hoogte van deze problematiek bij steeds meer private eigenaars?
2. Beschikt de minister over cijfers van hoeveel leegstaande assistentiewoningen er zijn in Vlaanderen?

   Graag opgesplitst per provincie en opgesplitst voor de laatste vijf jaar.
3. Welke conclusies trekt de minister uit deze cijfers?
4. Zal de minister stappen ondernemen om deze groeiende leegstand aan te pakken door bijvoorbeeld de fiscale voordelen af te schaffen of te laten uitdoven?
5. Zal de minister nog andere initiatieven nemen aangaande assistentiewoningen?

Deze vraag werd gesteld aan de ministers Wouter Beke (378) en Matthias Diependaele (291).

WOUTER BEKE
VLAAMS MINISTER VAN WELZIJN, VOLKSGEZONDHEID, GEZIN EN ARMOEDEBESTRIJDING

GECOÖRDINEERD ANTWOORD
op vraag nr. 378 van 4 februari 2021
van **GUY D'HAESELEER**

---

1. De problematiek betreffende leegstand in groepen van assistentiewoningen is niet nieuw. Sinds het in werking treden van de regelgeving voor de groepen van assistentiewoningen op 1 januari 2013 heeft deze sector een grote uitbreiding gekend, o.a. doordat een aantal vastgoedbedrijven zich op deze markt hebben geprofileerd. Deze bedrijven hebben een aanzienlijk aantal assistentiewoningen gerealiseerd en deze vervolgens aan particulieren verkocht, hetzij met het oog op eigen bewoning, hetzij als een al dan niet tijdelijke investering in afwachting van eigen bewoning. De betrokken eigenaarsverenigingen sluiten vervolgens een overeenkomst af met een zorgverlener die naar de overheid toe optreedt als verantwoordelijke beheersinstantie en de erkenning bekomt.

   Door het loslaten van de programmatie voor groepen van assistentiewoningen werd meer de nadruk gelegd op de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer/bouwheer om zich voorafgaandelijk aan de realisatie van een groep van assistentiewoningen grondig te informeren over het reeds beschikbaar en geplande aanbod in de gemeente en regio en hierbij ook rekening te houden met andere elementen, zoals het aanbod aan aangepaste woningen en appartementen voor ouderen en andere woonzorgvoorzieningen, en de mogelijke samenwerking met deze voorzieningen. Anderzijds moeten initiatiefnemers hierbij ook beseffen dat het realiseren van assistentiewoningen veel meer omvat dan enkel het bouwen (en verkopen) van aangepaste infrastructuur en dat er meer aandacht moet besteed worden aan het zorgaspect voor de potentiële bewoners.

2. De bezettingsgegevens van een individuele, erkende voorziening worden enkel opgevraagd bij een periodieke inspectie door Zorginspectie. Gezien echter niet alle groepen van assistentiewoningen jaarlijks geïnspecteerd worden, is het niet mogelijk op basis van deze gegevens gemiddelde bezettingsgraden voor alle groepen van assistentiewoningen in een bepaald jaar te bepalen. Omdat de groepen van assistentiewoningen niet gefinancierd worden, zoals bij sommige andere woonzorgvoorzieningen wel het geval is, moeten zij geen bezettingsgegevens bezorgen aan het agentschap Zorg en Gezondheid.

   Om een correct zicht te krijgen op de aanwezige leegstand, zou een nulmeting moeten georganiseerd worden, waarbij de resultaten worden meegenomen als uitgangspunt voor verder periodiek onderzoek naar de mogelijke oorzaken van de vastgestelde leegstand. Het uitvoeren van een dergelijke nulmeting en verder onderzoek is echter enkel zinvol indien op basis hiervan concrete beleidsaanbevelingen zouden kunnen geformuleerd worden. Dit is een element dat we kunnen meenemen bij een evaluatie van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019, dat sinds 1 januari 2020 in voege is getreden.

3. Zoals aangehaald, is het de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer/bouwheer om een grondige voorstudie te maken van het reeds beschikbaar en geplande aanbod in de regio. Het is daarbij belangrijk dat de initiatiefnemer minstens in dialoog treedt met de reeds bestaande zorgaanbieders in de regio.

Anderzijds is het ook aangewezen dat initiatiefnemers beseffen dat assistentiewoningen veel meer zijn dan enkel het bouwen van aangepaste infrastructuur en meer aandacht gaan besteden aan het zorgaspect.

4. Wat de BTW-problematiek betreft, ga ik in gesprek met mijn federale collega, maar uiteindelijk is het deze federale collega die hieromtrent een beslissing zal moeten nemen binnen zijn wettelijke mogelijkheden.

5. Onder de vorige legislatuur werden hieromtrent reeds een aantal initiatieven ondernomen, zoals bijvoorbeeld de mediacampagne om (kandidaat)huurders of (kandidaat)kopers beter te informeren. Via de website van het agentschap Zorg en Gezondheid is er nog steeds een folder ter beschikking die uitlegt wat een assistentiewoning is en wat men er kan verwachten. De folder bevat ook een checklist die men kan gebruiken als men een assistentiewoning wil kopen of huren. Het is en blijft essentieel dat zowel initiatiefnemers als (kandidaat) huurders of kopers van een groep van assistentiewoningen vooraleer zij het initiatief wensen te realiseren of aan te kopen zich voldoende informeren over het bestaande aanbod en de vraag in de regio. Men vindt deze info ook via www.checkassistentiewoning.be.

   In uitvoering van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 werd om die reden vanaf 1 januari 2020 de verplichting ingevoerd om bij een aanvraag tot het verkrijgen van de voorafgaande vergunning voor een groep van assistentiewoningen het bewijs toe te voegen van een ontvankelijke aanvraag van een omgevingsvergunning. De verleende voorafgaande vergunning blijft voortaan ook slechts vijf jaar geldig.

   Omdat enerzijds het verschil tussen erkende en aangemelde voorzieningen vaak niet gekend was door (kandidaat)bewoners, en anderzijds er geen zicht was op de kwaliteit van het aanbod aan aangemelde assistentiewoningen, werd bovendien vanaf 1 januari 2020 een erkenningsplicht ingevoerd voor groepen van assistentiewoningen. Alle aangemelde groepen van assistentiewoningen zullen dus op termijn erkend moeten worden en aan de minimale erkenningsvoorwaarden en kwaliteitseisen moeten voldoen.

   Ik ben van mening dat minder kwaliteitsvolle initiatieven, die mogelijks vaker met leegstand te kampen hebben, op die manier zullen verdwijnen uit het aanbod aan assistentiewoningen.