

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 291
van **GUY D'HAESELEER**
datum: 4 februari 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

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 5 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).

MATTHIAS DIEPENDAELE

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD

op vraag nr. 291 van 4 februari 2021

van **GUY D'HAESELEER**

Een gecoördineerd antwoord zal verstrekt worden door de heer Wouter Beke, Vlaams minister, bevoegd voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding.