



Vlaams
Parlement

ingediend op **461** (2019-2020) – Nr. 2
11 maart 2021 (2020-2021)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Katja Verheyen

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Katrien Schryvers, Maaïke De Rudder en Joke Schauvliege

over de toekenning van de aanpassingspremie
aan sociale huurders

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

Documenten in het dossier:

461 (2019-2020) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

INHOUD

1. Uiteenzetting door de VVH.....	4
2. Uiteenzetting door de Vlaamse Ouderenraad.....	5
3. Uiteenzetting door Pascal De Decker.....	8
4. Vragen en opmerkingen van de leden met replieken	9
4.1. Vragen en opmerkingen van Katrien Schryvers	9
4.2. Vragen en opmerkingen van Katja Verheyen	10
4.3. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	10
4.4. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem	11
4.5. Repliek van de VVH	11
4.6. Repliek van de Vlaamse Ouderenraad	12
4.7. Repliek van Pascal De Decker	14
4.8. Aanvullende vraag met antwoorden	15
Gebruikte afkortingen	16
Bijlagen: zie dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 4 maart 2021 een hoorzitting over de conceptnota voor nieuwe regelgeving van Katrien Schryvers, Maaïke De Rudder en Joke Schauvliege over de toekenning van de aanpassingspremie aan sociale huurders, met de volgende sprekers:

- Björn Mallants, directeur Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen;
- Nils Vandenweghe, directeur Vlaamse Ouderenraad, en Luc Goossens, lid-deskundige Vlaamse Ouderenraad;
- Pascal De Decker, hoogleraar architectuur KU Leuven en onderzoeker Steunpunt Wonen.

De presentaties van de VVH en de Vlaamse Ouderenraad zijn raadpleegbaar op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

1. Uiteenzetting door de VVH

Björn Mallants, directeur VVH, wijst op de incongruentie dat de aanpassingspremie geldt voor private eigenaars en huurders, maar niet voor sociale huurders. Sociale huurders zitten nochtans vaker in preciaire omstandigheden, financieel maar ook op andere vlakken. De aanpassingen nodig voor vergrijzende bewoners verschillen niet naargelang ze eigenaar of huurder zijn, maar ook niet of ze sociaal of privaat huren. Dergelijke premies ook toekennen aan sociale huurders is dus niet meer dan logisch. Ze zijn additioneel aan de normale voorzieningen op het vlak van toegankelijkheid die sinds 2008 in de sociale huursector vrij vooruitstrevend zijn. Het recente of het recent gerenoveerde patrimonium is toegankelijk voor iedereen met een looprek of een rolstoel.

De Vlaamse sociale huurmarkt is anders en opereert op een andere schaal dan de private huurmarkt of de eigenaarsmarkt. Ondanks het relatief kleine aantal sociale huurwoningen, gaat het toch over een paar duizend per huisvestingsmaatschappij, waardoor ze voor oudere of minder mobiele huurders vaak alternatieven hebben binnen hun patrimonium. Dat is anders in de eigenaarsmarkt of de private huurmarkt waar de doorsnee verhuurder één of twee woningen verhuurt. Daar is verhuizen naar een aangepaste woning ook vaak de betere oplossing, maar praktisch nog minder haalbaar. Ook heerst in Vlaanderen het idee dat het beter is oude bomen niet te verplanten. In Denemarken echter geldt het 'move first'-principe, waarbij mensen vanaf een zekere leeftijd aangespoord worden om naar een aangepaste woning te verhuizen. Dat heeft voor- en nadelen, sowieso is het een emotionele beslissing.

Het Vlaamse woonbeleid legt de SHM's op om een goede afstemming te vinden tussen de bewoner en de woning, wat belangrijk is om de schaarste te managen. Zo zijn er de regels om onderbezetting tegen te gaan. Als een huurder niet ingaat op een aanbod dat beter aangepast is aan de gezinsgrootte, kan het contract zelfs niet verlengd worden. Aan zittende huurders met een huurcontract van voor 1 maart 2017, kan daarvoor een vergoeding gevraagd worden. Het is zaak verschillende doelstellingen te combineren. Is het verstandig de drieslaapkamerwoning van een alleenstaande senior aan te passen, of is het beter hem een aangepast alternatief te bieden? Is het goed in een gezinswoning het bad te vervangen door een inloepdouche als een jong gezin allicht liever een bad heeft? Kortom, de overweging of verhuizen niet beter is, moet gemaakt worden als grotere aanpassingen nodig zijn, als er een andere woning beter aangepast is, als anderen de ruimte nodig hebben. De premie subsidieert aanpassingen, maar geen grondige renovatie. Dat is een overweging waard, alsook of de SHM binnen afzienbare tijd een grondige renovatie van die woning plant.

Desondanks vindt de VVH het belangrijk dat aanpassingspremies ook kunnen in de sociale huurwoningen. Vergrijzing is immers de grote uitdaging voor het woonbeleid. Ze suggereert daar wel enkele voorwaarden voor. Zo moet er met de verhuurder, de SHM, overlegd worden over de aanpassing. Die moet uiteraard een eventuele weigering motiveren of een alternatief aanbieden, in de vorm van een andere aanpassing of een verhuizing. Beperkte ingrepen als een beugel aan het toilet of aan het bad, kunnen gemakkelijk uitgevoerd worden, zelfs door de huisvestingsmaatschappij zelf. Bij grotere ingrepen als een traplift, rijst de vraag wat ermee gebeurt als de huurders vertrekken. Worden die woningen dan gereserveerd voor die doelgroep, op de wachtlijst of onder de zittende huurders? De kwestie is evenwel of dat strookt met de algemene vereisten van de wetgeving, bijvoorbeeld over de volgorde van toewijzing. In principe moet de huurder de woning in zijn oorspronkelijke staat herstellen, wat in bepaalde gevallen zeker geëist zal worden.

De procedure moet in het interne huurreglement staan. Het is voorts aan de SHM om duidelijk te communiceren, bijvoorbeeld als de huurder binnenkort moet verhuizen omdat er een grondige renovatie van het pand gepland is. Zo kan de huurder oordelen of hij het zinvol vindt de investering, waarvan hij toch altijd zelf een deel betaalt, te doen.

Voorts pleit de spreker voor enige vorm van kwaliteitscontrole, zodat de huisvestingsmaatschappij ingedekt is voor gebreken in aanpassingen die de huurder zelf uitvoert. Controle is ook nodig opdat maatregelen betaald met Vlaamse premies, de situatie daadwerkelijk verbeteren. Vaak kent de doelgroep van de SHM's onvoldoende zijn rechten. Maatregelen mogen niet beperkt blijven tot wie de weg kent. Gelijke behandeling voor gelijkaardige gevallen is wezenlijk in elke vorm van publiek management. De VVH vraagt daarom een vorm van flankerend beleid, bijvoorbeeld budgetten voor IGS's, OCMW's en toegankelijkheidsbureaus voor administratieve en technische ondersteuning van de huurders, vergelijkbaar met de Energiesnoeiërs.

Samenvattend vindt hij elke bijkomende steun voor de precaire groep van de sociale huurders een goede zaak. In een schaarse markt kan het bijdragen aan het bieden van een aangepaste woning aan een groeiende groep mensen. Hij vraagt wel dat er enkele voorwaarden aan gekoppeld worden.

2. Uiteenzetting door de Vlaamse Ouderenraad

Nils Vandenweghe, directeur Vlaamse Ouderenraad, zegt dat de Vlaamse Ouderenraad een platform is van ouderenorganisaties, lokale ouderenraden en ouderendeskundigen. De raad is erkend als advies- en inspraakorgaan voor het Vlaamse ouderenbeleid en heeft ruimere opdrachten als sensibilisering, het steunen van onderzoek enzovoort. Met enkele cijfers toont hij aan dat de conceptnota terecht aandacht geeft aan dit probleem. In het jaar 2000 was ongeveer één op de vijf ouder dan 60 jaar, binnen dit en 30 jaar, in 2050, zal dat één op de drie mensen zijn. In het jaar 2000 was amper 3 procent van de mensen 80 jaar of ouder, binnen dit en 30 jaar zal dat één op de tien zijn. Naarmate mensen ouder worden, en zeker als ze de tachtig overschrijden, vergroot de kans op verlieservaringen op vlak van fysieke gezondheid, cognitief welzijn, betekenisvolle relaties. Dat maakt de behoefte aan ondersteuning of een aangepaste woonomgeving des te belangrijker, zodat mensen langer zelfstandig kunnen wonen en zodat de druk op residentiële ouderenzorg vermindert. Het zijn de woningen die vandaag gebouwd, verbouwd en aangepast worden waarmee de komende 30 jaar die evolutie in goede banen moet worden geleid.

Tussen 2013 en 2018 is het aandeel private huurders ouder dan 65 jaar gestegen van 21 naar 28 procent. Ongeveer één op de drie sociale huurders is ouder dan 65, bijna één op de twee is ouder dan 60. De Vlaming, ook de oudere, wil graag in

zijn vertrouwde woning blijven wonen. Ruim twee op de drie mensen ouder dan 60 jaar zouden het heel erg vinden te moeten verhuizen, bij de 70-plussers gaat dat over drie op de vier mensen. Dat is niet alleen een emotionele verknochtheid aan het huis, maar ook een vertrouwdheid met de buurt, kunnen rekenen op de burens, mensen kennen en netwerken hebben, nabijheid van diensten en openbaar vervoer. Zeker naarmate ze ouder worden, worden mensen afhankelijker van een vertrouwde, goed voorziene nabije omgeving.

De visie van de Vlaamse Ouderenraad vertrekt uiteraard vanuit het oogpunt van de oudere huurder. Ter voorbereiding sprak de spreker met enkele ouderen, waaronder Anne. Dat is een vrouw die een sociale woning huurt in Oost-Vlaanderen. Ze is 67 jaar. Haar twee kinderen zijn recent het huis uit. Nu woont ze alleen in een huis met drie slaapkamers. Zij was verpleegster, maar is invalide geworden door een ongeval met een zwaarlijvige patiënt. Haar sociale woning betekent enorm veel voor haar. Ze heeft er op eigen kosten verbeteringen aan gedaan. Door haar rug en financiële situatie, kan ze niet op reis of op uitstap, dus betekent haar tuintje veel voor haar. Ze kan er ook haar honden in laten lopen. Ze heeft burens op wie ze altijd rekenen kan. In 2018 kreeg ze een brief dat ze moest verhuizen omdat ze in een onderbezette woning woont. Daardoor stortte haar wereld in en kwamen er zelfmoordgedachten in haar op. De brief was kil en zakelijk. Ze heeft zich verder ingelicht en kreeg de boodschap dat ze twee keer een andere woning mocht weigeren en dan gewoon mag blijven mits ze bijbetaalt. Dat is voor haar een grote geruststelling. Haar woning is al wat aangepast. Toen ze invalide werd, vroeg ze de SHM om het bad te vervangen door een douche. Het antwoord was dat als ze dat voor haar deed, ze het voor iedereen moest doen. Ze heeft dan maar een handvat geplaatst en een antislipmatje naast het bad gelegd. Nu wil ze geen contact meer opnemen met de huisvestingsmaatschappij uit schrik te moeten verhuizen.

Dit verhaal legt enkele algemene vaststellingen bloot. Vooreerst het belang dat ouderen hechten aan hun vertrouwde woning en omgeving, de zorgzame buurt waar Vlaanderen naar streeft. Ook komt de kwetsbare positie als huurder en de soms moeilijke verhouding met de SHM naar voren. Voor structurele aanpassingen is de goedkeuring van de maatschappij nodig, en die geeft die niet altijd grif.

Het is logisch dat sociale huurders een gelijke ondersteuning krijgen als private huurders, maar de vraag is welk effect dat zal hebben gezien de barrières voor aanpassingen waar de oudere sociale huurders op botsen. Principeel beleidsmatig is de hamvraag wiens rol het is wonen levensbestendig te maken. Is het wenselijk in te zetten op aanpassingen door de individuele huurder of is een ruimer beleidskader nodig?

Luc Goossens, lid-deskundige Vlaamse Ouderenraad, acht de ambitie van het voorstel voor een gelijke ondersteuning voor private en sociale huurders lovenswaardig. In het Vlaamse woonbeleid zijn alle huurders, privaat of sociaal, de minderbedeelde partij. Het voorstel in de conceptnota is echter geënt op de middenklasse en zal te weinig effect ressorteren bij oudere sociale huurders wegens een aantal barrières. Het voorstel gaat ook voorbij aan de opdracht van de SHM's en SVK's.

Veel sociale huurders hebben een bescheiden inkomen. Ze hebben doorgaans niet de middelen om de werken te prefinancieren. Een premie achteraf biedt dus voor hen geen oplossing. Daarbij komt nog dat velen de kennis en de vaardigheden ontberen om alles zelf uit te zoeken, onder meer bij welke bank ze best financiering aanvragen. Bovendien hebben ze als huurder niet het recht om structurele aanpassingen te doen. Zij moeten daarvoor het akkoord hebben van de verhuurder. Daarenboven hebben ze geen zekerheid lang genoeg in de woning te kunnen

blijven om hun investering eruit te halen, ingevolge overlijden, verhuizen naar een woonzorgcentrum, einde contract enzovoort.

Algemeen is er een groot gebrek aan aangepaste sociale woningen in de vertrouwde omgeving van de oudere. Er staan ondertussen al 150.000 personen op de wachtlijst. Ook het tekort aan private huurwoningen stijgt. Daarbij komt nog de toenemende vermarkting van de private huursector, wat de vraag naar sociale woningen doet toenemen. De SHM's volgen de situatie en de behoeften van de vergrijzende populatie van sociale huurders onvoldoende. De huisvestingsmaatschappijen zijn onvoldoende voorbereid op grootschalige ingrepen die nodig zijn voor die vergrijzende populatie. De Ouderenraad vraagt dus dat de woonmaatschappijen inzetten op levensloopbestendige woningen.

De spreker geeft voorts enkele argumenten om de taak van aanpassingswerken bij de woonmaatschappijen te leggen. Zij zijn eigenaar en zijn dus gezien de toenemende vergrijzing zeker dat de aanpassingswerken voor hen renderen. Ze dienen een structureel beleid voor aanpassingswerken te hebben. Ze kunnen ook schaalvoordelen uitspelen bij de uitbesteding van de werken, maar ook bij het verwerven van Vlaamse subsidies. De maatschappijen hebben ook minder problemen om te prefinancieren. Kortom, de Vlaamse Ouderenraad pleit voor een aangepast beleid en financieel kader waarbij een resultaatsverbintenis en niet zoals vandaag een engagementsverbintenis primeert. Financiering kan gezocht worden in een heroriëntering van de middelen die voorheen naar de Vlaamse woonbonus gingen of de recente Europese relancemiddelen.

Als de beleidsmaker toch opteert voor een premie aan de individuele sociale huurder, moet er meer dan in de conceptnota staat werk gemaakt worden van een aanspreekpunt en begeleiding, zodat de sociale huurder hulp krijgt bij het bedenken van de aanpassing, bij de contacten met de SHM, bij het verloop van de werken en bij de premieaanvraag. Uiteraard moet de maatschappij toestemming geven voor werken, zeker als die structureel van aard zijn. Gezien het profiel van de sociale huurder zou de maatschappij echter veel meer zelf initiatief moeten ontplooiën.

Voorts moet de huurder een beroep kunnen doen op vormen van prefinanciering, zoals renteloze leningen van de huisvestingsmaatschappij of de Vlaamse overheid. Een ander denkspoor zijn leningen door het Vlaams Woningfonds. Omdat de looptijd van leningen, ook bij banken, de leeftijdsgrens van 75 jaar niet mag overschrijden, kan gedacht worden aan een waarborg van de Vlaamse overheid voor ontleners die ouder zijn dan 75 jaar.

Om de aanpassingspremie te krijgen, moeten de werken minimum 1200 euro kosten. Voor kleine ingrepen is dat bedrag dikwijls te hoog zodat de betrokkenen geen aanspraak kunnen maken op de aanpassingspremie. De Ouderenraad vraagt om die minimumgrens te versoepelen. Structurele werken die vaak essentieel zijn voor een leefbare woonsituatie, zijn veel duurder. In het voorstel is er dan wel geen maximum bepaald, maar het budget van de meeste sociale huurders is doorgaans te klein om die investering te doen, zeker als ze zelf moeten prefinancieren.

Bij onderbezette woningen kan een huurder aangemaand worden om te verhuizen. Dat kan een hinderpaal zijn om te investeren. Daarbij komt nog dat de Ouderenraad wel wat bemerkingen heeft bij wat als geschikt alternatief gezien wordt. De SHM kijkt te veel naar wat er in haar eigen patrimonium leegstaat, en veel te weinig naar de situatie en belangen van de oudere huurder. Hij geeft het voorbeeld van mensen die de buurtwerking draaiende houden. Hen laten verhuizen heeft negatieve gevolgen voor de huurders zelf, maar ook voor de buurt. De Ouderenraad pleit dus voor een ruimere interpretatie van het begrip 'geschikt alternatief'. Voorts vraagt de Ouderenraad een compensatieregeling voor huurders die

investeerden in de woning, en verplicht worden te verhuizen. De spreker klasseert dat als een onontbeerlijke aanvulling aan de conceptnota. Hij besluit dat de Vlaamse Ouderenraad vooral meer respect vraagt voor het complexe profiel en de complexe woonsituatie van de oudere huurder.

Nils Vandenweghe vat samen dat de Vlaamse Ouderenraad de voorkeur geeft aan een meer proactieve rol voor de huisvestingsmaatschappijen. Als de ouderen toch zelf moeten ageren, is het belangrijk hen daarbij te begeleiden, praktisch maar ook financieel, onder meer met prefinanciering. Voorts is het wezenlijk dat de huurder woonzekerheid krijgt, zeker als hij aanpassingswerken gedaan heeft. Voor de verhuisplicht is er een ondersteunend en stimulerend beleid nodig. Een aangepaste woning gaat breder dan de woning zelf. Zo spelen ook de buurt, de toegankelijkheid van diensten en de sociale contacten een rol.

3. Uiteenzetting door Pascal De Decker

Pascal De Decker, hoogleraar architectuur KU Leuven en onderzoeker Steunpunt Wonen, wijst erop dat men zich in de jaren 80 van de vorige eeuw al bewust was van de nakende vergrijzingsgolf. Het is dan ook bizar dat het debat over wonen op oudere leeftijd vandaag, 40 jaar later, zelfs nog niet gestart is. Het is zijn doel vandaag dat op gang te brengen. Zijn argumenten zijn gebaseerd op acht jaar onderzoek, aan de kust voor de provincie West-Vlaanderen, op het platteland voor de Vlaamse Landmaatschappij, in de stad en de stadsrand voor het Steunpunt Wonen. Die onderzoeken zijn gebaseerd op cijfers, gesprekken met actoren en vooral met ouderen zelf.

Het is de intentie van deze conceptnota om subsidies te geven aan huurders. De praktijk bewijst evenwel dat huurders zelden een beroep doen op de subsidies waar ze recht op hebben, de zogenaamde non take-up is heel groot. De kwestie is dan ook wat het effect van het voorstel kan zijn, mocht het geïmplementeerd worden. Weegt de inspanning op tegen het resultaat? Een tweede aspect is dat de woning die met subsidies aangepast wordt, terug in oorspronkelijke staat moet worden hersteld op het einde van het huurcontract. De nieuwe bewoners worden ook oud. Is het dan de bedoeling dat de woning opnieuw met subsidies kan worden aangepast, om daarna weer een rondje te rijden? In plaats van zo'n potentiële carrousel is een structureel beleid nodig en dat is nu totaal afwezig. Deze conceptnota heeft het over sociale huurders, maar in de private sector zijn de huurders slechter af. Die private sector mag blijkbaar veel doen wat niet deugt (discrimineren, krotten verhuren) en hij wordt gewoon gerust gelaten.

De essentie van het betoog gaat over de consequenties van mensen zo lang mogelijk in hun woning te laten wonen. De sentimentele insteek van de Vlaamse Ouderenraad over het geval van een persoon die plots moet verhuizen, is in die zin beneden alle peil. Met sentimenten valt geen beleid te voeren. Vanaf 2030 stijgt het aantal 80-plussers aanzienlijk, dus ook het aantal mensen dat minder mobiel is. Uit onderzoek blijkt dat een overgroot deel van die mensen in onaangepaste woningen en in een onaangepaste omgeving woont: in huizen waar minder mobiele mensen zich niet goed in kunnen voortbewegen, in omgevingen waar geen essentiële voorzieningen zijn. Het doel moet zijn, zoals in de conceptnota (op pagina 6) wordt gesteld, dat de woning de activiteiten van het dagelijks leven met een fysieke beperking vergemakkelijkt. Dit zal in heel veel gevallen – het gaat om grote aantallen – niet zo zijn.

Vooreerst zijn de woningen niet aangepast. Dat valt onder de verantwoordelijkheid van de minister van Wonen. Voorts is de omgeving niet aangepast. Dat heeft drie aspecten, ten eerste de inrichting van de omgeving, wat te maken heeft met ruimtelijke ordening en openbare werken. Slechte voetpaden bijvoorbeeld, houden mensen tegen om buiten te gaan. Ze worden niet uitgenodigd om te bewegen, wat

niet goed is voor hun gezondheid. Actief zijn, zowel fysiek als sociaal, is belangrijk voor het welbevinden. Dat iedereen thuis wil blijven wonen, klopt natuurlijk als er geen valabele alternatieven zijn of als de mensen die niet kennen. In die omstandigheden zal elke enquête bij ouderen uitwijzen dat ze zo lang mogelijk thuis willen wonen. Niemand wil graag naar een woonzorgcentrum, zeker nu tijdens de coronacrisis niet. En assistentiewoningen worden als dure appartementen gezien; bovendien zijn ze vaak slecht gelegen.

Een ander aspect van de omgeving is dus de inplanting, waar wat staat. Ten gevolge van de ruimtelijke wanordening staan er heel veel woningen op plaatsen waar er geen basisvoorzieningen nabij zijn. Het nieuwe modewoord is buurtzorg of zorgzame buurten, een nieuw verhaal van naïviteit. Zorg is niet een brood gaan halen of de buurman naar de dokter brengen. Het is wonden verzorgen, mensen wassen, eten geven, werk voor professionals dus. Buren zijn geen primaire zorgverstrekkers!

Het derde aspect van woonomgeving is de locatie. De overgrote meerderheid van de Vlamingen woont niet in wat als een buurt kan worden omschreven, maar in dorpen zonder voorzieningen, langs steenwegen, in verspreid liggende verkavelingen enzovoort. De combinatie van onaangepast wonen, de naïeve gedachte dat de burens zullen verzorgen, en de locatie van woningen, houdt het risico in dat heel veel ouderen van goede zorg verstoken zullen blijven. Niet veranderen is, zoals gerontoloog Dominique Verté het stelt, geen optie.

Er wordt in de conceptnota verwezen naar de studie van de Koning Boudewijnstichting. Die studie kan op twee manieren gelezen worden, namelijk ofwel dat mensen thuis willen blijven wonen, ofwel als een aanmaning om knelpunten als eenzaamheid, zorg, familierelatie aan te pakken. Blijven voortdoen zoals nu, waarbij Wonen, Welzijn en Ruimtelijke Ordening op hun eigen domein blijven, zal voor de grote groep van de ouderen gigantische problemen veroorzaken. De ruimtelijke ordening is evenwel het sleuteldomein. De voorbije jaren zijn er gigantisch veel appartementen gebouwd, vaak op betere plaatsen dan gezinswoningen. Een algemene Vlaamse verordening dat die appartementen toegankelijk moeten zijn, zou de helft van het probleem al hebben opgelost. Ook al was sinds de jaren 80 duidelijk dat er een probleem zou rijzen, er is gewoonweg niet over nagedacht.

4. Vragen en opmerkingen van de leden met replieken

4.1. Vragen en opmerkingen van Katrien Schryvers

Katrien Schryvers vindt het goed dat de sprekers de zaak breder bekijken dan het ene punt waarop volgens de conceptnota de regelgeving moet worden gewijzigd. Ook de indieners doen dat. In de eigen woning blijven is voor ouderen heel belangrijk. Het Vlaamse beleid is daarop gericht: thuiszorg, premie voor aanpassing, de dagverzorgingscentra enzovoort. De premie is dus maar één van de vele oplossingen. Uiteraard zijn aangepaste of aanpasbare woningen van bij het ontwerp cruciaal. Katrien Schryvers heeft tijdens de vorige regeerperiode een uitvoerig voorstel van resolutie ingediend opdat de opleidingen van architecten en dergelijke, aandacht besteden aan aanpasbaar wonen, toegankelijkheid van het openbaar domein enzovoort (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, aangenomen op 27 maart 2019, zie *Parl.St.* VI.Parl. 2018-19, nr. 1852/1-3).

Idealiter zijn er geen aanpassingen nodig want zijn alle woningen aangepast. Gelukkig gaat daar meer aandacht naar en zijn er richtlijnen over voor de sociale huisvestingssector. Het ideale plaatje is echter ver van de realiteit. De kwestie is

dus ervoor te zorgen dat wie vandaag in een sociale huurwoning woont, geholpen wordt. Terecht zijn de opmerkingen dat het Vlaamse beleid er meer op moet inzetten, dat de SHM's het zelf moeten doen. Dat is echter geen oplossing voor wie vandaag een aanpassing nodig heeft. Een premie kan hen helpen. Het is trouwens onrechtvaardig dat eigenaars en private huurders er wel een beroep op kunnen doen.

De terechte opmerkingen van de sprekers gelden ook voor de premie in de private huisvesting: akkoord van de verhuurder, herstel op het einde van de huurovereenkomst, zin van een premie als het huurcontract maar een beperkte looptijd meer heeft enzovoort. Wat is het effect van de premie op de private huurder en op eigenaars?

De populatie van sociale huurders wordt almaar ouder. Ook zij moeten zo lang mogelijk in de eigen buurt of in de eigen woning kunnen blijven. Uiteraard speelt ook de rationele bezetting. Zo werpt ook de nota de vraag op of de overheid moet investeren in aanpassingen als er vlakbij een aangepaste woongelegenheid is. In afwachting van het beter aangepast zijn van de sociale woningen, zijn er ook heel wat mensen veeleer geholpen met kleine aanpassingen. Deze hoorzitting is om te bepalen wat daar dan de voorwaarden voor zijn.

4.2. Vragen en opmerkingen van Katja Verheyen

Katja Verheyen is onder de indruk van het argument van Pascal De Decker dat het in de jaren 80 al duidelijk was dat de vergrijzing eraan kwam, maar dat er niets gedaan is. Elke huurder heeft recht op een aangepaste woning. Vanuit gelijkheidsoogpunt is het logisch dat ook sociale huurders recht hebben op de premie. De kwestie is echter of de aanpassingspremie wel het beste instrument is.

Verhuizen naar een aangepaste woning kan enkel als dat type woning beschikbaar is. Er zijn procedures om dergelijke woningen sneller toe te wijzen. Hoe verlopen die vandaag? Mensen verhuizen niet graag, zeker de Vlaming is honkvast. Het Vlaamse beleid gaat er ook vanuit dat mensen zo lang mogelijk in eigen huis en in eigen buurt wonen. Dat huurders, private of sociale, de aanpassingen zelf doen, houdt natuurlijk risico's in. Veel ouderen zien ook op tegen de planning, de aanvraag, de financiering, de werken zelf. Voor deze spreker is het de beste optie dat de SHM's de werken uitvoeren. Gaat de premie dan niet beter naar de maatschappijen? Ze wijst er voorts op dat Inter, het agentschap Toegankelijk Vlaanderen, de ontwerpleidraad Sociale Woningbouw momenteel screent.

Ze informeert naar de budgettaire weerslag van een uitbreiding van de aanpassingspremie tot de sociale huurders. In welke mate passen sociale verhuurders zelf al hun woningen aan? Is het de bedoeling dat er premies mogelijk zijn voor zowel technische als toegankelijkheidsaanpassingen? Om toegankelijkheid te verzekeren, zijn vaak meer ingrijpende en uitgebreide werken nodig.

4.3. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys weet dat sociale huurders tot 2019 wel een beroep konden doen op de verbeterings- en aanpassingspremie. Waarom werden ze ervan uitgesloten bij besluit van eind 2018? Hij informeert of een sociale huurder aanpassingen kan uitvoeren zonder goedkeuring van de verharende maatschappij. In welke mate is het mogelijk, met respect voor de ontwerp vrijheid, een en ander in ontwerpvoorschriften vast te leggen? De blauwdrukken bestaan al jaren. Hij vraagt Pascal De Decker wat meer uitleg over een verordening op Vlaams niveau. Nu ligt de vrijheid en de autonomie bij de lokale besturen, maar dat vlot niet. Hij verwijst naar de conceptnota over universal design (conceptnota voor nieuwe regelgeving van Maurits Vande Reyde, Freya Saeys, Carina Van Cauter, Gwenny De Vroe, Mercedes

Van Volcem en Tom Ongena over een integraal toegankelijk en universeel ontworpen Vlaanderen tegen 2050, zie *Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 384/1-2). Hoe ervoor te zorgen dat die geen dode letter blijft?

Het tekort aan aangepaste en betaalbare woningen op de private huurmarkt en aan sociale woningen is het centrale probleem. Voor sp.a maakt de regering dan ook de verkeerde keuzes. Het is tijd voor een noodprogramma van woningbouw. De premie kan echter bijdragen tot een snelle oplossing. Aan Pascal De Decker vraagt hij of Inter voldoende gefinancierd is om zijn opdracht uit te voeren. Van Luc Goossens wil hij weten of hij de maatregel van de vorige Vlaamse Regering waarbij na negen jaar wordt nagegaan of de sociale huurder in zijn woning kan blijven, afkeurt.

4.4. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem wijst erop dat niet alleen ouderen, maar ook veel mensen met een handicap wachten op een geschikte woning. Niet elke oudere is minder mobiel. Ze acht het beter de groep van mensen met een beperking, ouder of jonger, gewoon gezamenlijk te beschouwen. Aan elke spreker vraagt ze hoe er op één of twee jaar, zowel in de sociale als private huurmarkt als de koopmarkt zoveel mogelijk mensen aan een aangepaste woning geholpen kunnen worden: door een premie, een verhuizing enzovoort. Verhuizen heeft het voordeel dat de woning meteen aangepast is, maar het nadeel dat de persoon zijn vertrouwde omgeving moet verlaten, wat geen sinecure is voor mensen die lichamelijke beperkingen hebben, zoals slecht te been of blind zijn.

Naast Vlaamse zijn er ook heel wat lokale reglementen, samen vormen ze een administratief kafkaësk geheel. Dat is niet alleen in het woonbeleid zo, maar ook bij de energiepremies. Dat ontmoedigt mensen, vooral zij met veel andere zorgen en een klein inkomen. Ze eindigt met erop te wijzen dat heel wat lokale besturen, vaak de motor van Vlaamse veranderingen, al grote inspanningen doen voor het openbaar domein, bijvoorbeeld de aanstelling van toegankelijkheidsambtenaren, de heraanleg van bushaltes en voetpaden enzovoort.

4.5. Repliek van de VVH

Björn Mallants beaamt dat de aard en de omvang van de aanpassingen grondig kunnen verschillen. De ontwerprichtlijnen voor toegankelijke sociale woningen zijn verregaand. Zo moeten keukens verstelbaar zijn in de hoogte. Ruwweg geschat betekent dat een extra investeringskost van 10 procent. Het aantal van dergelijke toegankelijke woningen is inderdaad eerder beperkt. Ze zijn voorbehouden voor sociale huurders met een vrij ingrijpende fysieke beperking, die soms het gevolg is van de leeftijd. Daarnaast zijn er behoorlijk wat sociale woningen waar kleinere aanpassingen gebeurd zijn. Ongeveer een kwart van alle sociale woningen is voorbehouden voor senioren. Aan die woningen zijn geen ingrijpende aanpassingen gebeurd, maar doorgaans zijn ze op één verdieping, hebben ze een inloopdouche, liggen ze dicht bij centra. Een ministeriële omzendbrief legt de woonmaatschappijen op om via doelgroepenplannen woningen voor te behouden. Bij onderbezetting extra huur vragen of de huurovereenkomst niet meer verlengen, is in de wet vastgelegd. Die regels zijn niet stringent: een gezin mag twee slaapkamers te veel hebben. Desondanks zijn er heel wat huurders die volgens de definities uit het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen onderbezet wonen. Over aanpassingen van dergelijke woningen, door wie dan ook uitgevoerd of betaald, moet goed worden nagedacht. De budgetten moeten optimaal ingezet worden met een zo groot mogelijk rendement, maar met oog voor de woonbeleving van de huurders die van het huis een thuis maken.

Elke huisvestingsmaatschappij moet dat evenwicht zoeken. De lokale context speelt een grote rol. Dat een maatschappij vooral gezinswoningen beheert, beperkt de mogelijkheden van verhuizing. In steden zijn er doorgaans wel meer geschikte appartementen, maar is het aantal woongelegenheden met drie tot vier slaapkamers beperkter. Dat neemt niet weg dat kleine maatregelen soms een oplossing bieden. Verhuizen blijft immers ingrijpend voor de bewoners, maar ook voor de omgeving én de huisvestingsmaatschappijen, die dan de tijdelijke leegstand moet overbruggen, de woning nakijken en opfrissen enzovoort. Levenslang wonen staat evenwel niet gelijk aan levenslang in dezelfde woning blijven, wat niet betekent dat het niet in dezelfde omgeving kan zijn, bijvoorbeeld in dezelfde sociale woonwijk. De sociale woonwijken uit de jaren 70 tellen echter doorgaans alleen gezinswoningen en liggen ver van het centrum, zonder primaire voorzieningen.

De aanpassingspremie kan in sommige gevallen zinvol zijn. Voor andere gevallen zijn er regelgevende opties, onder meer de prioritaire mutatie. Zo zijn er voorangsregels voor 65-plussers of voor bewoners van onaangepaste woningen. Een alleenstaande senior die in een woning met drie slaapkamers woont en wil verhuizen, zal op korte termijn een aanbod krijgen.

Efficiënt en optimaal werken is de taak van iedereen die werkt met publieke middelen. Kleine aanpassingswerken kunnen een oplossing zijn, maar het is zaak zotte kosten te vermijden. De spreker vergelijkt met het energievraagstuk: dubbel glas installeren in woningen die over twee jaar afgebroken worden, is verspilling van schaarse middelen. De ontwerprichtlijnen van de VMSW zijn twee jaar geleden geüpdatet. Ook al zijn er enkele absurditeiten uitgehaald, ze blijven toch strenger dan die van de private markt, met een hoge woningkwaliteit tot gevolg. Sinds 2008 is toegankelijkheid daar een belangrijk aspect van. Elke woning die sindsdien gebouwd is, is rolstoeltoegankelijk, met grote draaicirkels, ook in het toilet. Anderzijds is het patrimonium van sociale woningen van uiteenlopende bouwdatum, heel veel van de jaren 70. Soms zijn er dan weer beperkingen zoals voorschriften van ruimtelijke ordening of erfgoed waardoor de woningen zelfs niet aangepast mogen worden. De spreker geeft het voorbeeld van badkamers van anderhalve m² voor een gezin.

De sociale woonsector telt dus een amalgaan van types woningen, met grote verschillen naargelang de lokale context. De huisvestingsmaatschappijen trachten de puzzel zo goed mogelijk te leggen. Een aanpassingspremie voor sociale huurders waardoor verhuizen vijf tot tien jaar kan worden uitgesteld, is verdedigbaar. De financiering is een heikel punt, zelfs met een aanpassingspremie, al dan niet geprefinancierd, is de financiële inbreng van de huurder groot. De meesten onder hen kunnen dat niet betalen.

Dat toevertrouwen aan de huisvestingsmaatschappij, is een terechte suggestie. Ook dan is de financiering de hamvraag. Het is de vraag of de aanpassingspremie kan ingepast worden in het financieringsmodel van de SHM's. Dat uitklaren vergt enig onderzoek. De spreker zelf vond ook dat de SHM's dat beter zelf doen, maar zijn leden hebben hem gewezen op hinderpalen. Zo zou het complex zijn om onderaannemer te zijn van alle sociale huurders die diverse aanpassingen nodig hebben. Dat hebben enkele provinciale en regionale regelingen trouwens bewezen.

4.6. Repliek van de Vlaamse Ouderenraad

Nils Vandenweghe maakt duidelijk dat de Ouderenraad niet tegen een premie voor huurders is. Hij is bezorgd dat zonder een ruimer beleid op macroniveau, met een groter aanbod aan aangepaste woningen en met een begeleidingssysteem van huurders, en een flankerend beleid op microniveau met een goede individuele begeleiding, de premie weinig impact zal hebben. Vele van die opmerkingen slaan ook op de private huurders en zelfs op de eigenaars. De Vlaamse Ouderenraad

heeft al meermaals gepleit voor begeleiding en ontzorging van alle ouderen die hun woning aanpassen. Voor mensen op leeftijd met een klein sociaal netwerk is alleen al het leegmaken van de kamer, een reden om er niet aan te beginnen.

Hoewel veel ouderen graag willen blijven waar ze wonen, willen veel anderen graag verhuizen naar een meer aangepaste woning, maar dat aanbod is er niet. Zo zijn er amper sociale assistentiewoningen: ongeveer 1 tot 2 procent van de woonmarkt in een drietal steden. Meer aangepaste en diverse woonvormen zijn nodig, op maat van ouderen met en zonder zware zorgbehoeften.

De barrières voor een verhuizing zijn: detectie van wie gebaat is bij een andere woonvorm, aanbod, begeleiding, financiële en praktische drempels. De Vlaamse huursubsidie dekt de meerkosten voor het verhuizen van een onaangepaste naar een aangepaste woning, bijvoorbeeld de hogere huurprijs door de collectieve kosten van een appartement, maar ook een eenmalige premie voor de installatie en verhuiskosten. Wie verhuist naar een woning van een SHM krijgt die subsidie niet. Voor een woning uitgebaat door een SVK geldt die subsidie wel. Dat gelijkschakelen zou alvast een quickwin opleveren. Ook andere financiële en praktische drempels voor verhuizing zijn snel weg te nemen.

Het Vlaams Woningfonds heeft tot opdracht om leningen voor woningaanpassingen en werken aan de woning toe te kennen aan mensen met een laag inkomen. De leeftijdsgrens echter is 75 jaar. Wie ouder is, krijgt geen lening. Een ander aspect is ouderen zekerheid te geven. Hij suggereert een waarborgregeling om bij verhuizing een deel van de leningslast voor eerdere werken over te nemen.

De sociale huisvestingsmarkt is beperkt voor alle types kwetsbare gezinnen, de keuzes zijn moeilijk. De Ouderenraad denkt dat met verplichte verhuizing zorgzaam en voorzichtig dient te worden omgesprongen. Het moet zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt worden, en worden ondersteund en begeleid. De Vlaamse Ouderenraad krijgt evenwel signalen dat de verhuizing soms op een confronterende manier aangebracht wordt.

Niet alle ouderen zijn kwetsbaar, minder mobiel of hebben een beperking, maar wie op oudere leeftijd een handicap krijgt, is volledig uitgesloten van alle ondersteuning op maat. Tot 65 jaar kan iemand erkend worden als persoon met een handicap, daarna ben je, ook al verlies je je benen, gewoon een oudere. Dat is de reden waarom de Ouderenraad vandaag de nadruk legt op ouderen die beperkt zijn, zowel fysiek als financieel.

Luc Goossens wijst erop dat ongeveer 20 procent van de woningen private huurwoningen zijn, 5 procent sociale huurwoningen. Een kwart van de huishoudens woont in een huurwoning. Op de private huurmarkt is de situatie doorgaans onaanvaardbaar. Een eerste overheidsmaatregel die snel resultaat kan opleveren, is de verhouding kwaliteit-prijs bepalen. De basis daarvoor kan het kadastrale inkomen zijn, ook al is dat, zeker voor oudere woningen, niet in overeenstemming met de reële marktwaarde. Het wordt dan ook dringend om dat kadastrale inkomen aan de realiteit aan te passen. Dat kan snel, maar hij vreest dat de politieke wil ontbreekt.

In zijn 45 jaar onderzoek naar de woningmarkt, deed de spreker heel wat voorstellen die vandaag nog altijd waardevol zijn, maar waar de politieke wereld niets mee aanvangt. Dat de vergrijzing, de kwaliteit van huurwoningen enzovoort voor problemen zullen zorgen, is al decennialang duidelijk. Hij pleit ervoor dat de bewindvoerders meer rekening houden met bestaand onderzoek en adviezen, bijvoorbeeld van het Steunpunt Wonen. Als er naar de woonexperts geluisterd werd als naar de corona-experts, zou er op heel korte termijn heel wat kunnen verbeteren, onder meer een betere huurprijs voor private huurders. Lonen, maximum-

facturen in de gezondheidszorg, dokterstarieven zijn ook aan regels onderhevig. Er is geen reden waarom eigenaars om het even welke huurprijs kunnen vragen. Een link tussen prijs en kwaliteit is ook een stimulans voor de verhuurders om hun woning te verbeteren.

De dienst Vlaamse Wooninspectie telt amper vijftien medewerkers die moeten instaan voor de inspectie van 3,3 miljoen woningen, dus meer dan 200.000 per inspecteur. Ook de gemeenten zijn niet uitgerust, noch qua mankracht, noch qua expertise om de wooninspectie waar te maken. Er valt dus heel wat te winnen door die dienst meer armslag te geven, zowel financieel als regelgevend.

Levensbestendig wonen veronderstelt aandacht van bewoner en overheid voor flexibiliteit inbouwen. Een gezinssituatie, maar ook de demografische situatie is doorgaans voorspelbaar, wat in het bouwproces moet worden vertaald, maar ook in een goede woonbegeleiding. Flexibel bouwen moet de standaard zijn, zeker bij de sociale woningbouw. Dat vergt aandacht ervoor in de opleidingen van onder meer architecten. Dat zou de woningmarkt meer aangepast helpen maken voor elke demografische evolutie.

4.7. Repliek van Pascal De Decker

Pascal De Decker is het ermee eens dat de focus moet liggen op alle mensen met een beperking of die gaandeweg in hun mobiliteit beperkt worden. De afgelopen maanden heeft het Steunpunt Wonen die mensen bevraagd. De resultaten daarvan zijn over een tweetal maanden klaar. Hij begrijpt niet waarom de Vlaamse Regering het wonen in de eigen woning en in de eigen buurt romantiseert. Verhuizen is een karwei waar iedereen tegenop ziet, maar ook niet meer. Verhuizen moet gededramatiseerd worden. Hij verwijst naar het onderzoek bij mensen die er zelf voor gekozen hebben om op oudere leeftijd naar de kust te verhuizen.

Wie vandaag ouder wordt, is gemiddeld heel wat gezonder dan enige tijd geleden, toen meer mensen bijvoorbeeld hun hele leven in de fabriek doorbrachten. De groep ouderen met een zorgbehoefte zal daardoor niet afnemen, alleen zullen ze ouder zijn. Dat komt onder meer door de gezondheidszorg en de gezondere levensstijl. Mensen gaan gemiddeld rond hun vijfenzestigste met pensioen terwijl de zware zorgbehoefte gemiddeld maar voorbij hun tachtigste levensjaar toeneemt. Dat maakt dat ze gemiddeld gesproken 15 jaar hebben om te verhuizen. Sowieso is er een meersporenbeleid nodig. Eén spoor is een beleid dat mensen aanzet tijdig te verhuizen. Nu zijn er veel zeer oude bomen en die worden inderdaad best niet verplant. In een aantal gevallen kan tijdig verhuizen vermijden dat iemand in een woonzorgcentrum terechtkomt, iets wat vaak geen keuze is.

Ondanks alle mooie principes van onder meer universal design, is er in de praktijk met de vergrijzing geen rekening gehouden. Daaraan valt niet snel te verhelpen, maar een eerste stap is een Vlaamse verordening voor aanpasbaar bouwen en wonen. Pascal De Decker is zich ervan bewust dat dat een bazooka is, maar het ziet er niet naar uit dat er zonder dat op korte termijn iets structureels gebeurt. De gemeenten doen het niet, de SHM's, de architecten, de bouwheren, de bedrijven evenmin.

Voor de ouderen zijn er twee mogelijkheden. De eerste is zo lang mogelijk thuis wonen, vaak alleen en in eenzaamheid. Dat kan niet bestreden worden met thuiszorg. Alle beroepen in de thuiszorg zijn trouwens knelpuntberoepen. Er zal gewoon niet genoeg hulp zijn voor al wie het nodig heeft. De tweede zijn de woonzorgcentra en de assistentiewoningen. Intussen zijn er wel experimenten met tussenvormen. De experimenten moeten dringend vervangen worden door een structureel ouderenbeleid met allerlei tussenvormen in de verhouding zorg/wonen, zodat er een aanbod komt dat mensen aanzet om te verhuizen.

4.8. Aanvullende vraag met antwoorden

Maxim Veys informeert of Vlaanderen zijn noorderburen als een voorbeeld kan nemen in deze.

Pascal De Decker ziet Denemarken als een goed voorbeeld. Daar is al in de jaren 80 gekozen voor kleinschaliger wonen. De woonzorgcentra zijn klein, waardoor er in veel buurten een dergelijk centrum is, van waaruit ook de thuiszorg en de thuisverpleging voor de omwonenden wordt georganiseerd. Maar in de meeste van de noordelijke landen is er geen olifant in de kamer, namelijk de keuzevrijheid van zorgverstrekker. Er is één centraal aangestuurde zorgverstrekker, met een zeer grote verantwoordelijkheid voor de gemeente. Als Vlaanderen vasthoudt aan de keuzevrijheid, kan dat model niet overgenomen worden. Een mooi cohousingproject voor ouderen in Maldegem, moest om erkend te worden de vrijheid van zorg garanderen, terwijl oorspronkelijk het OCMW dat op zich zou nemen. Dat maakt dat nu zorgwagens van alle kleuren voor de deur staan, wat de efficiëntie niet ten goede komt.

Björn Mallants verwijst naar de ADL-projecten uit de jaren 80 en 90, met een combinatie van zorg voor zware fysieke beperkingen en sociaal wonen. Ook die botsen op de vrijheid van zorgverstrekking, net omdat de zorgaanbieder niet meer zeker is van de financiering. Ook sociale assistentiewoningen komen moeilijk van de grond wegens de kost van de zorgverstrekker, maar ook omdat de zorgverstrekker zeker moet zijn dat hij zijn medewerkers kan betalen, wat niet het geval is als huurders zelf mogen kiezen en hun budget anders besteden.

De *voorzitter* dankt de sprekers voor hun inbreng, visie en reacties.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Katja VERHEYEN,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

ADL	algemene dagelijkse levensverrichtingen
IGS	intergemeentelijk samenwerkingsverband
KU Leuven	Katholieke Universiteit Leuven
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen