



Vlaams
Parlement

ingediend op **906** (2020-2021) – Nr. 1
19 juli 2021 (2020-2021)

Verslag van het verzoekschrift

namens de Commissie voor Welzijn,
Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding
uitgebracht door Koen Daniëls

tot aanpassing van het Woonzorgdecreet,
wat de assistentiewoningen betreft

Samenstelling van de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding:

Voorzitter: Stefaan Sintobin.

Vaste leden:

Koen Daniëls, Lorin Parys, Elke Sleurs, Tine van der Vloet, Katja Verheyen;
Immanuel De Reuse, Stefaan Sintobin, Suzy Wouters;
Maaïke De Rudder, Katrien Schryvers;
Freya Saeys, Maurits Vande Reyde;
Ann De Martelaer, Jeremie Vaneeckhout;
Freya Van den Bossche.

Plaatsvervangers:

Allessia Claes, Piet De Bruyn, Freya Perdaens, Sarah Smeyers, Annabel Tavernier;
Yves Buysse, Ilse Malfroot, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Vera Jans, Kurt Vanryckeghem;
Gweny De Vroe, Emmily Talpe;
Johan Danen, Celia Groothedde;
Conner Rousseau.

Toegevoegde leden:

Lise Vandecasteele.

INHOUD

1. Procedure	4
2. Inhoud	4
3. Bespreking.....	5
4. Conclusie.....	6
Bijlage: Antwoord van de Vlaamse Regering.....	7

1. Procedure

Op 15 april 2021 werd een verzoekschrift ingediend tot aanpassing van het Woonzorgdecreet, wat de assistentiewoningen betreft (verzoekschrift nr. 36 (2020-21)).

Het verzoekschrift werd ontvankelijk verklaard op 21 april 2021 en voor verdere behandeling verwezen naar de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding.

De commissie besprak het verzoekschrift een eerste maal op 11 mei 2021 en besliste Wouter Beke, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding, om uitleg te vragen over dit verzoekschrift.

Op 13 juli 2021 werd het verzoekschrift opnieuw toegevoegd aan de agenda van de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding. De commissie had inmiddels van minister Beke een antwoord ontvangen op dit verzoekschrift.

(Deze vergaderingen werden als videoconferentie georganiseerd.)

2. Inhoud

De verzoeker klaagt aan dat eigenaars-bewoners van een assistentiewoning zo goed als geen zeggenschap meer hebben en zelfs uit hun assistentiewoning gezet kunnen worden als het zorgbedrijf oordeelt dat ze niet meer geschikt zijn om er te wonen. De Vlaamse Ouderenraad heeft dat probleem al aangekaart in zijn advies van 16 december 2020.

Tweede probleem is dat de zorgbedrijven almachtig zijn. Zij worden aangesteld door de bouwpromotor bij de start van het project. Eigenaars en bewoners zitten voor jaren vast aan hen zonder opzegmogelijkheid. Gevolg is dat hun diensten wel mooi omschreven zijn in de regelgeving en in hun contract maar dat die in werkelijkheid weinig voorstellen. Daarenboven vragen zij wat ze willen want de bewoner heeft toch geen andere keuze.

Van de assistentiewoningen die niet rechtstreeks verbonden zijn aan een woonzorgcentrum raken er amper 10 tot 20 procent verhuurd. Voor mensen die een assistentiewoning gekocht hebben als investering en om er eventueel later zelf te wonen, draait die belegging in dergelijke projecten op een fiasco uit.

De verzoeker vraagt om het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 te wijzigen om aan de aangehaalde problemen te verhelpen. Hij stelt voor om twee soorten assistentiewoningen te creëren:

- 1° zorgwoningen: voldoen aan alle vereisten van de huidige regelgeving voor erkende assistentiewoningen en zijn rechtstreeks verbonden met en gelegen in de nabijheid van een woonzorgcentrum. Zoals in de huidige assistentiewoningen bestaat de huur uit een wooncomponent en een zorgcomponent. De beheerinstantie is die van het woonzorgcentrum of is er nauw mee verbonden. Dergelijke woningen zijn aantrekkelijk voor de iets oudere senioren omdat ze hoge zorggarantie bieden. Deze woningen blijven genieten van de fiscale voordelen zoals nu bepaald in de regelgeving;
- 2° zelfwoningen: voldoen aan de bouwkundige eisen van de huidige regelgeving voor erkende assistentiewoningen. Er is geen beheerinstantie, de contracten voor noodoproepsysteem en onderhoud van gemeenschappelijke ruimten worden zoals andere contracten beheerd door de syndicus. Dergelijke woningen zijn bedoeld voor senioren en rolstoelgebruikers die zelfstandig willen wonen

in een aangepaste woning. De woningen genieten noch van een verlaagde btw noch van de vrijstelling van onroerende voorheffing.

De bestaande projecten van assistentiewoningen kunnen in de tweede categorie ingedeeld worden indien twee derde van de eigenaars ermee instemmen.

3. Bespreking

Katrien Schryvers beaamt dat er problemen zijn met de assistentiewoningen, en wijst erop dat dit thema reeds ter sprake is gekomen naar aanleiding van haar vraag om uitleg over een sterkere rechtsbescherming voor eigenaars-bewoners van assistentiewoningen (*Hand. VI.Parl. 2020-21, nr. C100*). In zijn uitvoerige antwoord geeft minister Wouter Beke aan dat hij op basis van het advies van de Vlaamse Ouderenraad in overleg treedt met de andere betrokken beleidsdomeinen.

In de toekomst moet voor voldoende rechtsbescherming gezorgd worden voor eigenaars en huurders van een assistentiewoning. Wie naar een assistentiewoning verhuist, koestert op dit ogenblik soms verkeerde verwachtingen. Het zou zo moeten zijn dat wie naar een assistentiewoning verhuist, er de nodige zorg krijgt en geborgenheid ervaart. Een assistentiewoning verschilt immers van een gewoon vastgoedproject. Er ligt voor het beleid nog werk op de plank. Het is evenwel niet mogelijk om dit op korte termijn te wijzigen want dit vergt nader onderzoek door meerdere beleidsdomeinen. In afwachting daarvan kan het antwoord van de Vlaamse Regering reeds bezorgd worden aan de verzoeker.

Freya Saeys sluit zich aan bij Katrien Schryvers.

Koen Daniëls zegt dat dit interessante verzoekschrift een aantal zaken naar voren schuift. In zijn antwoord zegt minister Wouter Beke dat hij zoekt naar een betere rechtspositie voor de bewoners en eigenaars. Het is belangrijk dat kopers weten wat ze kopen, waar ze terechtkomen en welke kosten eraan verbonden zijn. Recent werd de spreker bijvoorbeeld geconfronteerd met het hem onduidelijke begrip 'ontzorgingsflat'.

Daarnaast moet de leegstand worden tegengegaan. In het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 is daartoe reeds een stap gezet door de definitie van assistentiewoning te wijzigen, al blijkt daarmee niet alles opgelost te zijn. Assistentiewoningen zouden indien nodig ook opengesteld moeten worden voor personen met een handicap jonger dan 65 jaar.

Afrondend stelt hij voor het antwoord van de Vlaamse Regering aan de verzoeker te bezorgen en de twee aangehaalde thema's (rechtspositie en leegstand) blijvend te volgen.

Ann De Martelaer stelt voor om hierover een hoorzitting te organiseren. Veel assistentiefats staan leeg. De regelgeving is in de eerste plaats gericht op huurders, wat niet zonder gevolgen blijft voor verhuurders en eigenaars. Bepaalde zaken zijn voor interpretatie vatbaar.

4. Conclusie

De aanwezige leden stemmen in met het voorstel van de commissievoorzitter om het antwoord van de Vlaamse Regering aan de indiener van het verzoekschrift te bezorgen. Over het voorstel van Ann De Martelaer kan de commissie zich tijdens een regeling van de werkzaamheden uitspreken.

Stefaan SINTOBIN,
voorzitter

Koen DANIELS,
verslaggever

BIJLAGE:

Antwoord van de Vlaamse Regering

Vlaamse Regering

Wouter Beke
Vlaams minister van Welzijn,
Volksgezondheid, Gezin en
Armoedebestrijding
Koning Albert II-laan 35 bus 90
1030 BRUSSEL
T 02 552 64 00
F 02 552 64 01
www.vlaanderen.be

Aan mevrouw Liesbeth Homans
Voorzitter van het Vlaams Parlement

Liesbeth.Homans@vlaamsparlement.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	-	KN 21-7914 ZG/WZ/SD	-
vragen naar/e-mail ouderenzorg@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 35 09	datum 05 JUL 2021

Betreft: verzoekschrift 36 Woonzorgdecreet - regelgeving groepen van assistentiewoningen

Geachte voorzitter,

Ik heb met aandacht het verzoekschrift 36 gelezen waarin gevraagd wordt om het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 te wijzigen voor wat betreft het regelgevend kader voor de groepen van assistentiewoningen. Verzoeker formuleert als eigenaar-bewoner van een assistentiewoning 3 problemen en een voorstel tot oplossing.

Als eerste probleem wordt gesignaleerd dat de individuele eigenaars van een assistentiewoning verplicht een overeenkomst moeten afsluiten met de verantwoordelijke beheersinstantie waarbij zij geen zeggenschap meer zouden hebben over hun eigendom. Als tweede probleem deelt verzoeker mee dat de aangestelde beheersinstantie almachtig zou zijn en de beloofde zorg en ondersteuning in de praktijk niet geboden wordt.

De Vlaamse overheid (i.c. het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid) is bevoegd voor de opvolging van de naleving van de erkenningsvoorwaarden in de groepen van assistentiewoningen.

Deze hebben o.a. betrekking op de juridische en financiële relatie tussen de bewoner en de verantwoordelijke beheersinstantie (uitbater) in het kader van het verblijf van

een bewoner in een assistentiewoning. Deze juridische en financiële relatie wordt bepaald in de schriftelijke overeenkomst die tussen beide partijen afgesloten moet worden.

In deze overeenkomst wordt o.a. het bedrag en de samenstelling van de dagprijs bepaald. Als de dagprijs ook de kosten van het genotsrecht van de assistentiewoning dekt, worden de kosten van dat genotsrecht en de kosten van de zorg en ondersteuning afzonderlijk vermeld. De kosten van de zorg en ondersteuning omvatten minstens de activiteiten van de woonassistent, het gebruik van het oproepsysteem, de garantie van crisiszorg en overbruggingszorg met uitzondering van de reële kosten van die zorg, en het gebruik en het onderhoud van de ontmoetings- en gemeenschappelijke ruimten

Het betreft hier steeds kosten die door de verantwoordelijke beheersinstantie gemaakt worden of haar aangerekend worden door derden in het kader van de huur en exploitatie van de voorziening, en die de verantwoordelijke beheersinstantie op haar beurt verrekent naar de individuele bewoner toe.

De dagprijs dekt ook de kosten van het genotsrecht van de assistentiewoning, tenzij de bewoner voor dat gebruik geen kosten hoeft te betalen aan de groep van assistentiewoningen (i.e. bewoning door eigenaar). Die kosten van het genotsrecht van de assistentiewoning zijn gebaseerd op de reële uitgaven die verband houden met het gebruik van de assistentiewoning.

Over de juridische en financiële relatie in het kader van het gebouw en het gebruik ervan tussen de eigenaar(s) van dit gebouw of gedeelten ervan en de verantwoordelijke beheersinstantie, en die bepaald zijn in o.a. de (individuele) terbeschikkingstellingsovereenkomsten met de (individuele) eigenaar(s) van de assistentiewoningen spreekt de regelgeving voor groepen van assistentiewoningen zich niet uit

De juridische en financiële relatie tussen individuele eigenaars/eigenaarsvereniging/syndicus onderling of met de verantwoordelijke beheersinstantie op basis van de documenten die dit regelen (o.a. basisakte, individuele aankoopakte, terbeschikkingstellingsovereenkomsten,) wordt o.a. gevat door bepalingen in het Burgerlijk Wetboek m.b.t. mede-eigendom en is van complexe juridische aard. Het opmaken van deze documenten vergt dan ook doorgaans de tussenkomst van gespecialiseerde juristen en notarissen. Bij interpretatievragen en betwistingen wendt men zich best in eerste instantie tot deze gespecialiseerde instanties. Klachten hieromtrent kunnen ook aangekaart worden op de algemene vergadering van de mede-eigenaars en vervolgens met de syndicus besproken worden om tot een oplossing te komen. Als er geen oplossing kan gevonden worden, kan er enkel nog klacht ingediend worden bij de beroepsfederatie waartoe de professionele syndicus behoort, of als de syndicus een mede-eigenaar is ('vrijwillige syndicus'), kan men naar de rechter stappen

Een eigenaar kan voor advies ook terecht bij de Eigenaarsbond vzw of de Verenigde Eigenaars, na betalend lidmaatschap.

Verder wil ik erop wijzen dat in deze documenten normaal gezien de modaliteiten zijn opgenomen die bepalen in welke omstandigheden en onder welke voorwaarden de specifieke overeenkomst tussen beide partijen, enerzijds de individuele eigenaars of de vereniging van mede-eigenaars en anderzijds de verantwoordelijke beheersinstantie, kan opgezegd worden, bijvoorbeeld wanneer de mede-eigenaars niet tevreden zouden zijn over de aangeboden zorg en ondersteuning. Na het verbreken van de overeenkomst kan een andere verantwoordelijke beheersinstantie aangesteld worden en kan de erkenning in die zin aangepast worden.

Als derde probleem wordt de leegstand binnen de voorziening aangehaald.

In 2013 werd de wetgeving rond de groepen van assistentiewoningen van kracht. Met deze woonvorm wilde de overheid inzetten op een woonvorm tussen residentiële zorg en zorg aan huis en waar continuïteit van zorg het uitgangspunt vormt. Deze zorgvorm kan mede een antwoord bieden op de toenemende zorgvraag en biedt flexibiliteit in de keuzemogelijkheden naar zorg. Door de aanbodzijde te faciliteren, bijvoorbeeld door een gunstig fiscaal tarief, wilde de overheid inzetten op een versterking van het aanbod, wat de keuzevrijheid van de gebruiker ten goede komt.

Het zorgaspect is steeds belangrijk geweest in de groepen van assistentiewoningen. Om die reden werden concepten als crisiszorg en overbruggingszorg ingeschreven, samen met de aanbeveling om samen te werken met de thuiszorg en de residentiële zorg.

Sinds het in werking treden van deze regelgeving in 2013 heeft de sector groepen assistentiewoningen een grote uitbreiding gekend, onder andere doordat verschillende vastgoedbedrijven zich op deze markt hebben geprofileerd. De problematiek rond leegstand binnen groepen van assistentiewoningen is gekend.

Het is belangrijk dat initiatiefnemers beseffen dat het realiseren van assistentiewoningen veel meer omvat dan enkel de infrastructuur en dat er maximale aandacht besteed moet worden aan het zorgaspect. 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, en die een checklist bevat die men kan gebruiken als men een assistentiewoning wil kopen of huren. De website www.checkassistentiewoning.be maakte deel uit van die campagne. In 2019 werd deze website geïntegreerd in de koepelwebsite van vlaanderen.be.

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.

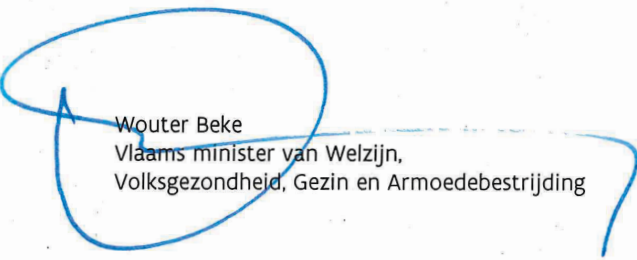
In uitvoering van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 werd om die reden reeds vanaf 1 januari 2020 de verplichting ingevoerd om bij een aanvraag tot het verkrijgen van de voorafgaande vergunning voor

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 ervan overtuigd dat minder kwaliteitsvolle initiatieven, die mogelijk vaker met leegstand te kampen hebben, op die manier ook zullen verdwijnen uit het aanbod aan assistentiewoningen.

Ik heb ook kennis genomen van het advies van de Vlaamse Ouderenraad over een sterkere rechtsbescherming voor eigenaar-bewoners van assistentiewoningen waarnaar verzoeker verwijst en zal mede op basis van dit advies in gesprek gaan met de bevoegde collega's.

Met vriendelijke groeten,



Wouter Beke
Vlaams minister van Welzijn,
Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding