

**1712** (2022-2023) – Nr. 2  
ingediend op 27 februari 2024 (2023-2024)

## **Verslag van de hoorzitting**

namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid,  
Gezin en Armoedebestrijding  
uitgebracht door Hannes Anaf

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Katrien Schryvers, Joke Schauvliege, Maaïke De Rudder,  
Vera Jans, Tinne Rombouts en Sofie Mertens

over het voorkomen en terugdringen  
van de leegstand van assistentiewoningen

Documenten in het dossier:

**1712** (2022-2023) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

---

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

*Voorzitter:* Stefaan Sintobin.

*Vaste leden:*

Koen Daniëls, Veerle Geerinckx, Elke Sleurs, Tine van der Vloet, Katja Verheyen;

Immanuel De Reuse, Stefaan Sintobin, Suzy Wouters;

Maike De Rudder, Katrien Schryvers;

Freya Saeys, Maurits Vande Reyde;

Ann De Martelaer, Jeremie Vaneeckhout;

Freya Van den Bossche.

*Plaatsvervangers:*

Allessia Claes, Freya Perdaens, Sarah Smeyers, Annabel Tavernier, Jeroen Tiebout;

Yves Buysse, Ilse Malfroot, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Vera Jans, Kurt Vanryckeghem;

Gweny De Vroe, Emmily Talpe;

Johan Danen, Celia Groothedde;

Emine Gül İsci.

*Toegevoegde leden:*

Lise Vandecasteele.

## INHOUD

|      |                                                                                                                                 |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.   | Toelichting door Margot Cloet, gedelegeerd bestuurder Zorgnet-Icuro .....                                                       | 5  |
| 1.   | Plaats van de assistentiewoning in het woonzorglandschap .....                                                                  | 5  |
| 2.   | Redenen voor de leegstand .....                                                                                                 | 6  |
| 3.   | Rol van groepen van assistentiewoningen in het woonzorglandschap ...                                                            | 6  |
| 4.   | Beleidsaanbevelingen .....                                                                                                      | 6  |
| 5.   | Besluit.....                                                                                                                    | 7  |
| II.  | Uiteenzetting door Johan Staes, gedelegeerd bestuurder VLOZO vzw .....                                                          | 8  |
| 1.   | Inleiding .....                                                                                                                 | 8  |
| 2.   | Woonvormen voor ouderen .....                                                                                                   | 8  |
| 3.   | Mensen willen thuis blijven.....                                                                                                | 8  |
| 4.   | VLOZO: 16 procent van het aanbod .....                                                                                          | 9  |
| 5.   | Bewonersprofiel.....                                                                                                            | 9  |
| 6.   | Woonprofiel.....                                                                                                                | 9  |
| 7.   | Waarom loopt het fout? .....                                                                                                    | 9  |
| 7.1. | Veel belanghebbenden.....                                                                                                       | 9  |
| 7.2. | Hoge verwachtingen.....                                                                                                         | 10 |
| 7.3. | Gebrek aan kennis .....                                                                                                         | 10 |
| 7.4. | Gebouw .....                                                                                                                    | 10 |
| 8.   | Gelukkig oud worden door op tijd te verhuizen .....                                                                             | 10 |
| 9.   | Besluit.....                                                                                                                    | 11 |
| III. | Uiteenzetting door Mike Deschamps, stafmedewerker Personeel in de<br>zorg, en Joris Deleenheer, stafmedewerker Wonen, VVSG..... | 12 |
| 1.   | Algemene visie .....                                                                                                            | 12 |
| 2.   | Assistentiewoningen in de openbare sector .....                                                                                 | 12 |
| 3.   | Leegstand voorkomen .....                                                                                                       | 13 |
| 4.   | Reactie op de voorstellen uit de conceptnota .....                                                                              | 13 |
| 5.   | Samengevat.....                                                                                                                 | 14 |
| IV.  | Uiteenzetting door Marc Soubry, beleidsmedewerker, en Luc Goossens,<br>deskundige, Vlaamse Ouderenraad .....                    | 15 |
| 1.   | Enkele algemene beschouwingen .....                                                                                             | 15 |
| 2.   | Aanbevelingen.....                                                                                                              | 16 |

|       |                                                                                                                                       |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| V.    | Uiteenzetting door Karine Moykens, secretaris-generaal van het Departement Zorg .....                                                 | 17 |
| 1.    | Ontstaan en regelgeving .....                                                                                                         | 17 |
| 2.    | Aanmelding en erkenning .....                                                                                                         | 17 |
| 3.    | Mediacampagne, website en checklist.....                                                                                              | 17 |
| 4.    | Groepen van assistentiewoningen – huidige definitie .....                                                                             | 18 |
| 5.    | Kenmerken .....                                                                                                                       | 18 |
| 6.    | Andere wijzigingen .....                                                                                                              | 18 |
| 7.    | Actuele cijfers – Leegstand .....                                                                                                     | 18 |
| 8.    | Reactie op de voorstellen in de conceptnota .....                                                                                     | 19 |
| 9.    | Voorstellen Departement Zorg .....                                                                                                    | 19 |
| VI.   | Vragen van de leden .....                                                                                                             | 20 |
| 1.    | Vragen van Katrien Schryvers .....                                                                                                    | 20 |
| 2.    | Vragen van Freya Saeys .....                                                                                                          | 21 |
| 3.    | Vragen van Veerle Geerinckx.....                                                                                                      | 21 |
| 4.    | Vragen van Ann De Martelaer .....                                                                                                     | 22 |
| VII.  | Antwoorden van de sprekers .....                                                                                                      | 23 |
| 1.    | Antwoorden van Margot Cloet.....                                                                                                      | 23 |
| 2.    | Antwoorden van Johan Staes.....                                                                                                       | 24 |
| 3.    | Antwoorden van de VVSG .....                                                                                                          | 25 |
| 4.    | Antwoorden van de Vlaamse Ouderenraad .....                                                                                           | 27 |
| 5.    | Antwoorden van Karine Moykens .....                                                                                                   | 28 |
| VIII. | Replieken.....                                                                                                                        | 29 |
|       | Gebruikte afkortingen .....                                                                                                           | 31 |
|       | Bijlagen: zie de <a href="#">dossierpagina</a> van dit document op <a href="http://www.vlaamsparlement.be">www.vlaamsparlement.be</a> |    |

Op woensdag 7 februari 2024 hield de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding een hoorzitting over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen.

Aan de hoorzitting namen de volgende sprekers deel:

- Margot Cloet, gedelegeerd bestuurder Zorgnet-Icuro;
- Johan Staes, gedelegeerd bestuurder VLOZO vzw;
- Mike Deschamps, stafmedewerker personeel in de zorg VVSG;
- Joris Deleenheer, stafmedewerker wonen VVSG;
- Marc Soubry, beleidsmedewerker Vlaamse Ouderenraad;
- Luc Goossens, deskundige Vlaamse Ouderenraad;
- Karine Moykens, secretaris-generaal Departement Zorg.

De presentaties van de sprekers zijn terug te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op [www.vlaamsparlement.be](http://www.vlaamsparlement.be).

## **I. Toelichting door Margot Cloet, gedelegeerd bestuurder Zorgnet-Icuro**

### **1. Plaats van de assistentiewoning in het woonzorglandschap**

*Margot Cloet* noemt de assistentiewoningen een belangrijk thema gezien de demografie en de toekomst van de zorg voor ouderen. Zij kunnen een bijdrage leveren aan het aanbod en het versterken van de zorg.

De groepen van assistentiewoningen moet men plaatsen in het bredere geheel van het ouderenzorgbeleid. Dat is niet alleen een verantwoordelijkheid van het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin maar raakt ook aan een reeks beleidsdomeinen zoals Ruimtelijke Ordening, toegankelijkheid en diensten waar ouderen een beroep op moeten kunnen doen. De positie van assistentiewoningen moet verder worden uitgeklaard in een langetermijndenken over de zorg voor ouderen.

Slide 4 toont demografische cijfers die aantonen dat de uitdagingen om de vergrijzing op te vangen de volgende jaren gigantisch zal zijn, met een arbeidsmarkt waarop krapte te verwachten valt wegens de uitstroom van de babyboomgeneratie, die niet kan worden opvangen door het aanwerven van nieuwe mensen, want die zullen er niet te zijn. Er zullen alternatieven moeten worden ontwikkeld en er zal meer werk moeten worden gemaakt van preventie. Men zal via technologie moeten proberen acties te ondernemen.

Volgens de cijfers van eind augustus 2023 op slide 5 zijn er in Vlaanderen bijna 42.000 assistentiewoningen geprogrammeerd. Verder zijn er nog een aantal in onderzoek of gepland.

Er wordt jaarlijks een enquête afgenomen over de bezettingscijfers. Dat toont aan dat men van een bezettingscijfer van bijna 96 procent in 2019 naar een daling is gegaan, die te maken heeft met corona, waarna er een lichte stijging zichtbaar is. Nu is de bezettingsgraad bij de leden van Zorgnet-Icuro nog steeds niet op het niveau van 2019. Het grootste deel van de assistentiewoningen is architecturaal verbonden met een woonzorgcentrum. Bijna 95 procent van de voorzieningen heeft een bezettingsgraad van meer dan 95 procent. De bezettingsgraad is bij een deel zeer hoog en bij een ander deel wat lager. Dat betekent dat er nog leegstand is.

## **2. Redenen voor de leegstand**

Margot Cloet geeft een aantal hypotheses over de vraag waarom er leegstand is. Is het nog de impact van corona? Komt het door de betaalbaarheid? Assistentiewoningen hebben vrij hoge huurprijzen in vergelijking met een flat of soms zelfs met een woonzorgcentrum. Misschien is er een toename van aangepaste woningen. Men komt uit een periode met leegstand in de woonzorgcentra maar stilaan is er minder leegstand. Het is een reflectie waard om na te gaan waarom er leegstand is in de assistentiewoningen.

## **3. Rol van groepen van assistentiewoningen in het woonzorglandschap**

Groepen van assistentiewoningen hebben een plek als een volwaardige woonzorgvoorziening die zowel infrastructureel als op het vlak van zorg aangepast wordt aan de noden van de personen die individueel en zelfstandig wonen. Er kan misschien op een andere manier werk gemaakt worden van de toegankelijkheid en de betaalbaarheid. Het is belangrijk dat ze in een veilige woonzorgomgeving ingebed zijn, in een buurt waar een aantal voorzieningen zijn, zoals een apotheek, winkels enzovoort. Men moet naar de ruimtelijke ordening kijken zodat die voorzieningen daar aanwezig zijn en de mensen daar ook kunnen geraken, wat in Vlaanderen niet altijd evident is. Het is ook belangrijk dat ze ingebed zijn in een groter geheel van woonzorgvoorzieningen.

De meeste assistentiewoningen van de leden van Zorgnet-Icuro hebben al een architecturale band met een woonzorgcentrum, waar zij een beroep kunnen doen op een cafetaria en activiteiten die daar plaatsvinden. Anders is het belangrijk dat ze ingebed zijn in een breder geheel van erkende thuiszorgdiensten, zodat er gemakkelijk kan worden geschakeld wanneer er noden zijn. 24/24-toezicht met een oproepsysteem met zorgcentrales of woonassistenten is belangrijk om zich veilig te voelen. Het is ook belangrijk dat de zorg- en ondersteuningscomponent kan worden aangereikt door de eerstelijnszorg, de thuiszorg en het woonzorgcentrum en dat daarvoor ruimte wordt gemaakt in de systemen van die organisaties, zodat daar bij dringende vragen of oproepen, naast de woonassistent, een beroep op kan worden gedaan. Dat is al vaak het geval, maar het is niet altijd verzekerd.

## **4. Beleidsaanbevelingen**

Margot Cloet formuleert de beleidsaanbevelingen van de leden van Zorgnet-Icuro, waarbij de regelgeving in sommige gevallen in de toekomst zou kunnen worden aangepast. De infrastructuur is er. Als men kijkt naar de vergrijzing, is het belangrijk dat men die infrastructuur volop kan inzetten en men niet alleen residentiële plekken bijbouwt in de klassieke woonzorgcentra.

Een voorstel hierbij is de flexibele inzet van erkenningen. Margot Cloet verwijst daarbij naar een aantal proefprojecten in Vlaanderen waar het Departement Zorg uitzonderingen verleent, waarbij mensen in een assistentiewoning gaan wonen en waar de erkenning van de assistentiewoning omgezet wordt in een erkenning van een woongelegenheid in een woonzorgcentrum zonder dat zij moeten verhuizen. Dat is het belangrijke concept van de zwevende woongelegenheden.

Verder moet er opname mogelijk zijn ongeacht het financieringsstelsel, de leeftijd of de problematiek. Men moet ervoor zorgen dat er voldoende aangepast aanbod is voor ouderen. Als mensen uit andere doelgroepen worden opgenomen in assistentiewoningen, moeten de zorg en de omkadering daarvoor aangepast zijn. Dat is niet altijd het geval in een klassiek woonzorgcentrum of een ander thuiszorgaanbod.

Verder zou er een efficiëntere coördinatie kunnen komen voor de organisatie van de zorgcomponent met de thuiszorg en het woonzorgcentrum. Men moet ervoor zorgen

dat mensen er willen blijven wonen en dat de vrije keuze voor de thuiszorgverlening gegarandeerd blijft, hoewel dat gezien de krapte op de arbeidsmarkt niet altijd evident zal zijn. Dat is op zich minstens een debat waard, aldus Margot Cloet.

Binnen een afgebakende populatie in een regio wordt het best met alle voorzieningen gekeken naar het aanbod, hoeveel ouderen er wonen en wat er nodig is om te zorgen voor die ouderen. Dat kan bijvoorbeeld in de zorgraad of de eerstelijnszone worden opgenomen. De stelling van Zorgnet-Icuro is dat men plaatsen voorbehoudt voor de zwaar zorgbehoevenden. Men ziet een tendens dat de lagere profielen steeds minder worden opgenomen, waardoor het aanbod dat aanwezig is rond het woonzorgcentrum minder zwaar is. Dat wordt het best afgesproken in een regio, waarbij men het best aan een vorm van populatiemanagement voor ouderen kan doen.

Margot Cloet vindt het belangrijk om aan gegevensregistratie te doen, bijvoorbeeld van de bezettingsgraad, om daar lokaal de evoluties in te kunnen zien en ervoor te zorgen dat mensen in een aanbod op maat terecht kunnen. Aangezien het lokale bestuur bouwvergunningen aflevert, is het misschien goed dat het lokale bestuur a posteriori checkt of die zorgcomponent aanwezig is en het niet enkel gaat over vastgoed en de zorg afwezig blijft. Als de assistentiewoningen meekomen in het hele woonzorgaanbod, wordt er best voor gezorgd dat de maatregelen die nu worden genomen, daar ook op van toepassing zijn. Er zijn een aantal initiatieven die niet erkend zijn en die verhuurd worden onder het mom van assistentiewoningen. De overheid moet hiertegen optreden.

Volgens Margot Cloet is ook de toegankelijkheid van de huursubsidie belangrijk. Men kan nu een huursubsidie krijgen als men uit een verkrotte woning verhuist naar een appartement, maar als men vervolgens van dat appartement naar een assistentiewoning zou verhuizen, krijgt men die huursubsidie niet meer. Misschien moet men de mogelijkheid geven om in dat geval van die huursubsidie te blijven genieten.

De link met de omgevingswetgeving is eveneens van belang. De assistentiewoningen moeten in dorpskernen kunnen worden ingeplant, zodat mensen niet op een eiland zitten waar ze amper weg kunnen of waarvoor men ver moet rijden om hen te verzorgen. Het is belangrijk dat ze ingeplant zijn in een zorgzame buurt. Er zijn een aantal voorbeelden in de projecten die het Departement Zorg heeft uitgewerkt. Daarnaast wijst zij op het belang van het stimuleren van de realisatie van sociale groepen van assistentiewoningen, eventueel in de sociale huisvesting maar ook in de groepen van assistentiewoningen die er gebouwd worden. Dat hangt samen met de huursubsidie. Men moet kijken, eventueel via de Vlaamse sociale bescherming, dat die woningen ook toegankelijk worden voor mensen met een lagere inkomensvervangende tegemoetkoming.

Margot Cloet wijst erop dat de assistentiewoningen uitgesloten zijn van de energiepremies die worden toegekend aan voorzieningen. Zorgnet-Icuro heeft er samen met andere koepels en met de gebruikers voor geijverd om die van toepassing te krijgen, maar dat is vooralsnog niet het geval.

## **5. Besluit**

Margot Cloet sluit af met de opmerking dat het belangrijk is om naar gemengd wonen te evolueren, bijvoorbeeld met studenten of mantelzorgers, waarbij een deel van de zorg kan worden geboden door deze mensen uit de samenleving, en oudere en jongere mensen bij elkaar worden gebracht.

## **II. Uiteenzetting door Johan Staes, gedelegeerd bestuurder VLOZO vzw**

### **1. Inleiding**

*Johan Staes* bedankt Katrien Schryvers voor haar conceptnota. De assistentiewoningen zijn vaak in de pers maar dan gaat het om problemen, zoals bewoners die uitgesloten zijn van energiepremies en dergelijke.

Johan Staes heeft bij de opmaak van zijn presentatie veel VLOZO-leden geconsulteerd, want er zijn weinig data voorhanden over assistentiewoningen. Het aantal assistentiewoningen en de locaties zijn bekend, maar niet de bezettingsgraad en het profiel van de bewoners. Johan Staes vroeg aan het RIZIV wat de zorgzwaarte is voor thuisverpleegkundigen. Die informatie is niet beschikbaar voor assistentiewoningen, omdat die beschouwd worden als private woningen. Deze zaken maken het moeilijker om evidencebased te werken maar er is in Vlaanderen gelukkig onderzoek verricht naar woonvormen voor ouderen en naar hun behoeften.

### **2. Woonvormen voor ouderen**

Johan Staes neemt het uitgangspunt van de Vlaamse overheid als startpunt, of toch een vrije vertaling ervan. Hij merkt vermaatschappelijking van zorg en de-institutionalisering, waarbij enkel de personen met de hoogste zorgnoden nog naar een woonzorgcentrum mogen.

In het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 (*Parl.St. VI.Parl. 2019-20, nr. 31/1*) wordt 'ageing in place' naar voren geschoven als oplossing, citeert Johan Staes. De Vlaamse Regering zet "verder in op het zo lang mogelijk thuis of in de buurt kunnen blijven wonen, met aangepaste zorginfrastructuur en technologische innovaties."

Woonvormen voor ouderen zijn meer dan de binaire keuze tussen een woonzorgcentrum en thuis wonen. Thuis wonen kan en is de keuze van vele ouderen, maar dan moet dat in een aangepaste woning en een aangepaste omgeving gebeuren. Assistentiewoningen zitten ergens tussen woonzorgcentra en thuis wonen.

### **3. Mensen willen thuis blijven**

Johan Staes haalde cijfers over waarom mensen graag thuis willen blijven uit het ouderenbehoeftenonderzoek van Dominique Verté en Nico De Witte van de VUB en HOGENT. Men ziet daar een spanningsveld waarin veel ouderen, 60-plussers, weigeren om het huis te verlaten. 75 procent van de 60-plussers is eigenaar van de woning waarin ze verblijven. Een tweede spanningsveld is dat veel van die mensen zich vastklampen aan de eigen woning, ook al is er risico op sociale isolatie, vereenzaming en onvoldoende zorg.

Mensen willen sowieso thuis blijven, stelt de spreker op basis van het ouderenbehoeftenonderzoek, zelfs als het huis niet meer aangepast is aan hun zorgnood, en dat ongeacht hun eigendomstitel als eigenaar, huurder of sociale huurder. Acht op de tien woningen zijn niet aangepast aan het ouder worden. Johan Staes spreekt over een doelgroep die ouder wordt, die in zijn eigendom woont, woningen die niet aangepast zijn, en ook nog eens in een omgeving liggen die niet aangepast is aan hun zorgnoden. Zelfs als al die ouderen in een aangepaste woning kunnen wonen in een omgeving die perfect aan hun zorgnoden voldoet, dan nog wil de helft van de ouderen de eigen woning niet verlaten, omdat ze schrik hebben om op straat te komen wegens de staat van de voetpaden.



Johan Staes stelt dat assistentiewoningen dan wel deel uitmaken van het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, maar eigenlijk aan veel beleidsdomeinen raken, zoals lokale besturen en Wonen.

#### **4. VLOZO: 16 procent van het aanbod**

VLOZO is de koepel van een vijfhonderdtal erkende ouderenzorgorganisaties. 16 procent van het totaalaanbod aan groepen van assistentiewoningen wordt beheerd door leden van VLOZO. Iets minder dan de helft ervan heeft een bezettingsgraad van meer dan 90 procent, citeert Johan Staes uit een bevraging van begin 2024.

Er wordt gezegd dat assistentiewoningen te duur zijn, en daardoor leegstaan. Johan Staes argumenteert op basis van dit onderzoek dat er geen statistische correlatie te trekken valt tussen bezetting en dagprijs van een assistentiewoning. De VLOZO-leden hebben een gemiddelde bezettingsgraad van 77 procent en een gemiddelde dagprijs van 56 euro. Assistentiewoningen die verbonden zijn aan een woonzorgcentrum zijn vaak iets beter gevuld, rond de 80 procent bij VLOZO-leden, dan standalones, die rond de 62 procent schommelen. VLOZO heeft geen sociale assistentiewoningen bij zijn leden.

#### **5. Bewonersprofiel**

Johan Staes vervolgt met het bewonersprofiel van assistentiewoningen. De gemiddelde leeftijd bij verhuizing ligt boven de 80 jaar. Mensen komen naar een assistentiewoning omdat de eigen woning niet aangepast is aan het ouder worden. Zes op de tien hebben een beginnende zorgbehoefte, al is dat een ruwe inschatting gebaseerd op een staal van enkele bevraagde woonassistenten. Het RIZIV kan daar geen antwoord op geven, alhoewel alle zorg die daar verleend wordt, gedaan wordt door thuisverpleging die met een nomenclatuurcode langskomt en prestaties verleent. Het maandelijkse inkomen van een bewoner van een assistentiewoning ligt rond de 2000 euro. Het is een bevolkingscategorie die een hoger pensioen geniet. Het zijn ook sociale mensen, die bijvoorbeeld lid zijn van ouderenverenigingen. Zij kiezen sneller voor een assistentiewoning.

#### **6. Woonprofiel**

Acht op de tien assistentiewoningen bij VLOZO-leden bevinden zich een gebouw dat jonger is dan 10 jaar. In de dagprijs van 56 euro maakt men een onderscheid tussen de prijs van het genotsrecht, dus voor het gebruik van de flat, die rond de 35 euro per dag schommelt, en de dienstencomponent, die gemiddeld oploopt tot 20 euro per dag.

#### **7. Waarom loopt het fout?**

##### **7.1. Veel belanghebbenden**

Johan Staes ziet meerdere factoren waarom het fout loopt. In de eerste plaats zit men met veel belanghebbenden in een assistentiewoning. Men heeft bewoners die een flat huren en bewoners die eigenaar zijn van een flat. Er zijn eigenaars die flats hebben gekocht als investering. Er zijn beheersinstanties, woonassistenten, verenigingen van mede-eigenaars, syndici, projectontwikkelaars, immokantoren, lokale besturen, serviceleveranciers enzovoort. Er is een amalgaam van belanghebbenden, met als centrale persoon de woonassistent, van wie verwacht wordt dat hij al deze mensen op dezelfde lijn krijgt.

## 7.2. Hoge verwachtingen

Er zijn ten tweede hoge verwachtingen die soms tegenstrijdig zijn. Een deel van de huurders wil bijvoorbeeld een automatische deur om met een rolwagen gemakkelijk binnen te raken, maar de vereniging van mede-eigenaars weigert om die investering te doen. Eigenaars die geïnvesteerd hebben, willen vaak een vast rendement, dat hun soms op voorhand wordt beloofd door een projectontwikkelaar. Als flats niet bezet worden, zorgt dat voor nervositeit. Dat zorgt ook voor creativiteit, die soms ingaat tegen het doel van assistentiewoningen.

## 7.3. Gebrek aan kennis

Er is, ten derde, een gebrek aan kennis bij woonassistenten of projecten waar het misloopt. Dat is een gebrek aan kennis over zorg of over het stambesluit, of een gebrek aan ervaring met participatief werken, of het betrekken van de buurt. Johan Staes merkt op dat er vaak geen aandacht is voor marktpositionering, verhuur, strategie of visie.

## 7.4. Gebouw

De vierde en laatste tekortkoming is het gebouw. De locatie is belangrijk. Er zijn veel projecten op locaties die bouwkundig en stedenbouwkundig misschien in orde zijn, maar die te ver van het centrum liggen, waar geen bus passeert of waar geen rustbanken in de buurt zijn. De markt wordt overspoeld door projectontwikkelaars. Gebouwen worden gebouwd op plaatsen waar er problemen zijn, en de afwerkingsgraad laat soms te wensen over.

Johan Staes is ooit anoniem naar een infoavond geweest van een projectontwikkelaar die een nieuw project met assistentiewoningen wou bouwen in West-Vlaanderen. Het was donker weer. Na twintig minuten wandelen in een buurt vond hij de locatie. Er stonden twee containers op de plaats waar een groep van assistentiewoningen zou komen. Hij zei dat hij kwam kijken voor zijn vader maar de projectontwikkelaar antwoordde dat de avond voor investeerders bedoeld was. Er werden flats verkocht met een gegarandeerd rendement. Johan Staes heeft als voorbereiding op de hoorzitting nog eens gekeken op de website van het project, en er staat niets meer op dat verwijst naar assistentiewoningen. Dezelfde firma is nu vooral actief in het bouwen van studentenkamers en hotels. Dat geeft aan wat de visie op zorg is van die initiatiefnemers.

## 8. Gelukkig oud worden door op tijd te verhuizen

Op 4 februari 2024 verscheen in de pers een artikel over twee oudere mensen. Ze waren geen koppel, maar twee vrienden die samenwoonden en uit hun huis moesten. Johan Staes dacht dat dit de ideale doelgroep was om naar een assistentiewoning te gaan, maar ze voelden zich nog te jong om tussen oudere mensen te zitten en hadden vooral een probleem met de prijs. De spreker vindt het een imago-probleem van assistentiewoningen dat ze ten onrechte nog te veel afgeschilderd worden als een verlengstuk van een woonzorgcentrum. Het probleem van de betaalbaarheid werd door Margot Cloet ook al aangehaald.

Veel mensen komen net iets te kort – 200 tot 300 euro – voor een assistentiewoning. Een huursubsidie voor personen met een laag inkomen zou kunnen helpen. Maar er zijn ook veel mensen die nog een eigendom hebben en dat niet willen verkopen omdat het deel uitmaakt van de nalatenschap voor de kinderen. Men zou daar kunnen denken aan financiële instrumenten als een omgekeerd hypotheekkrediet, al is dat federale materie.

'Ageing in place' wordt naar voren geschoven als concept, maar om gelukkig oud te worden, moet men op tijd verhuizen. Dat is het principe 'moving in time'. Cubigo, een bedrijf uit Limburg dat technologie ontwikkelt om data te verzamelen over wat er gebeurt met ouderen, voerde een onderzoek uit naar 'happy ageing'. Het is een populatieonderzoek in zowel België als in de Verenigde Staten. Zij komen tot de conclusie dat actieve ouderen verwachten dat assistentiewoningen meer gericht zijn op beleving vanuit een multifunctionele en geïntegreerde woonzorgvorm met een eerder preventieve zorgondersteuning.

Ook VLOZO meent dat assistentiewoningen, om succesvol te zijn, in de eerste plaats persoonsgericht en preventief moeten werken. Daarvoor zijn kennis en ervaring nodig bij woonassistenten. Er moet visie zijn, en men moet een duidelijk businessplan in functie daarvan opmaken. Waar positioneert men zich? Tot wie richt men zich? Wat is het financiële plan? Er moet ook een plan zijn over de grootte. Een assistentiewoning met zestien flats is niet rendabel als de bedoeling is om daar veel in te doen. Er moet voldoende schaal voor zijn.

Johan Staes vraagt ook visie vanuit de Vlaamse overheid. Wat met zwevende erkenningen? Kunnen mensen langer blijven als de zorgnoden toenemen? Kan men een mix maken van oud en jong? Dat vraagt ook visie van lokale besturen, om na te gaan of een bouwaanvraag op de juiste locatie ligt. Daarvoor moet men ook naar de eerstelijnszone kijken, die eventueel een advies kan afleveren aan het lokale bestuur en kan aangeven of assistentiewoningen passen in het zorgaanbod op een locatie.

Beleving, zingeving en diensten die daarrond worden ontwikkeld, zijn belangrijk, want dat verwachten ouderen, en zeker de ouderen van morgen. VLOZO publiceerde recent een witboek over verwachtingen van babyboomers. Initiatiefnemer moeten de juiste mensen, betrouwbare partners, aanspreken om de zorg te organiseren. Ten slotte zegt Johan Staes dat er voor alle woonzorgvormen, dus zowel assistentiewoningen als woonzorgcentra, tijd en ruimte moet komen om te kunnen innoveren.

## 9. Besluit

Assistentiewoningen zijn op het ogenblik van de hoorzitting vooral een appartement met een knop. Buiten de zeven minuten waarin de thuisverpleging langskomt, weet men weinig van wat er zich in dat gebouw afspeelt. Johan Staes vindt dat men de bewoners met technologie moet kunnen monitoren vanop afstand, zodanig dat men aanpassingen in hun dagelijkse patroon opmerkt die kunnen wijzen op de toename van de zorgzwaarte, bijvoorbeeld door ontluikende dementie. Daarover zijn nog te weinig data beschikbaar. Daarom is innovatie belangrijk.

De woonassistent is een verplichte functie, maar wordt niet gefinancierd door de overheid. Er wordt veel verwacht van die persoon. Johan Staes meent dat men het stambesluit strenger moet maken. Daar staat bijvoorbeeld in dat de woonassistent één keer per week moet langskomen, maar volgens de spreker mag dat veel meer zijn, en is dat ook wat de bewoners vragen. De overheid moet naar de Vlaamse sociale bescherming kijken om de woonassistent mee te financieren.

De spreker gaat in op erkenning en certificering van assistentiewoningen. In het Kwaliteitsdecreet van 5 mei 2023 wordt certificatie door externe partijen in het vooruitzicht gesteld. Johan Staes denkt dat dit de woonkwaliteit kan optrekken als men daar ook naar een kwaliteitslabel kan werken.

### **III. Uiteenzetting door Mike Deschamps, stafmedewerker Personeel in de zorg, en Joris Deleenheer, stafmedewerker Wonen, VVSG**

#### **1. Algemene visie**

*Joris Deleenheer* zegt dat een passende woonoplossing voor iedereen de algemene doelstelling is van lokaal, maar ook van Vlaams beleid. Het is een vrije vertaling van wat in artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen staat: iedereen moet kunnen beschikken over een passende woning die betaalbaar is, van voldoende kwaliteit en dergelijke meer. De assistentiewoningen zijn daar een onderdeel van en moeten daarin de juiste plaats krijgen. De spreker sluit zich aan bij de vorige sprekers: men moet samenwerken over verschillende sectoren en departementen heen. Men moet zorgen dat Wonen, Zorg, Welzijn, Ruimtelijke Ordening en andere beleidsdomeinen samenwerken. Het voorstel van de huursubsidie is een mooi voorbeeld om te werken aan de betaalbaarheid.

Joris Deleenheer focust vervolgens op de conceptnota en het probleem van leegstand bij de assistentiewoningen. Dat moet men uiteraard vermijden, net zoals men leegstand in het algemeen moet vermijden, ook op de gewone markt. Hoe minder leegstand, hoe meer aanbod, en dat is goed om de huurprijzen niet te laten stijgen en verloedering tegen te gaan. Het is ook niet aangenaam om in een assistentiewoning te wonen in complexen en gebouwen waar veel assistentiewoningen leegstaan. Het VVSG-memorandum gaat daar ook verder op in en legt de link met zorgzame buurten en sociaal betaalbaar wonen. Het idee van de VVSG is dat men assistentiewoningen goed moet inbedden in de juiste buurt, waar mensen alle dienstverlening en alle zorg kunnen vinden. Uiteraard moeten ze ook betaalbaar zijn, en in het memorandum vindt men ook daarover verschillende punten terug.

De spreker verwijst naar de quote op slide 5 over het aanpasbaar en levensloopbestendig wonen dat de VVSG wil stimuleren. Dat wil niet zeggen dat mensen de hele tijd in hun eigen woning moeten wonen. Het moet gaan over levensloopbestendig wonen in de eigen buurt. De assistentiewoningen moeten ingebed zijn in die wijk, waardoor mensen, als ze meer zorg nodig hebben of als er andere situaties ontstaan, makkelijk de woning kunnen aanpassen of naar een assistentiewoning vlakbij kunnen verhuizen, in hetzelfde sociale netwerk. Ze kunnen dan een beroep blijven doen op alle diensten.

Joris Deleenheer verwijst tot slot naar een recent artikel op de website van de VVSG over meer mogelijkheden om intergenerationeel te wonen en over meer levensloopbestendige woonmogelijkheden.

#### **2. Assistentiewoningen in de openbare sector**

*Mike Deschamps* sluit aan met de resultaten van een ledenenquête. De VVSG is actief in een op de twee gemeenten in Vlaanderen, met 12.000 flats in totaal. Dat is ongeveer een derde van de markt. De VVSG ziet bij haar leden geen leegstand in assistentiewoningen. Op slide 6 staat een profiel zoals dat uit de enquête blijkt en de spreker pikt daar enkele punten uit. Men ziet dat de infrastructuur vrij nieuw is gebouwd of recent is gerenoveerd. Qua prijzen ziet men een hele brede variatie, van de laagste prijs van 15 à 16 euro tot het vijfvoud daarvan. Er zijn ook grote regionale verschillen, die vaak ook de evolutie op de lokale private huurmarkt volgen. Naar oppervlakte ziet men een even grote variatie en ziet men eigenlijk zelfs geen verband met de prijs.

De meest voorkomende formule van de VVSG is de klassieke huurformule. Bij het Zorgbedrijf Antwerpen is er ook een mogelijkheid om met woonrechtcertificaten te

werken. Er zijn ook een aantal besturen die diensten aanbieden van private aanbieders. Als er problemen zijn, ziet men dat het daar vaak misloopt, vaak omdat de prijzen te hoog zijn of omdat er overaanbod is. Algemeen stelt Mike Deschamps dat er in de publieke sector geen leegstand is van assistentiewoningen.

### 3. Leegstand voorkomen

De VVSG ziet drie factoren om leegstand te voorkomen. In de eerste plaats het dienstenaanbod en dan vooral de uitgebreidheid daarvan, met daarbij de cruciale rol van de woonassistent. Een tweede punt is niet de locatie, maar veeleer de nabijheid van buurtdiensten. Een dorp zonder diensten is niet optimaal. In Nederland spreekt men vaak over de drie a's: arts, apotheek en Albert Heijn. Van belang is ook de aanwezigheid of de nabijheid van een lokaal dienstencentrum, een woonzorgcentrum als het gaat over crisis- of overbruggingszorg en vaak ook een ontmoetingsruimte of cafetaria, waar mensen met elkaar in contact kunnen komen. Een derde en laatste factor is dat het een vrij prijsgevoelige sector is, die de huurmarkt volgt. Vanuit de lokale besturen treedt de VVSG ook vaak op als prijsregulator. De spreker geeft het voorbeeld van Gent, waar men huurondersteuning geeft aan mensen die willen huren op de private markt, maar met een plafond. Men ziet dat private partners hun prijs dan naar beneden afronden, zodat de huurders toch van die huursubsidie kunnen gebruikmaken.

Mike Deschamps situeert het VVSG-aanbod tussen enerzijds het aanbod van de sociale huisvestingsmaatschappijen en anderzijds de private markt. Men ziet zowel de verticale communicerende vaten als vaak ook de horizontale communicatie ten aanzien van andere woonvormen, zoals woonzorgcentra. De spreker merkt daarbij op dat er tegenwoordig ook meer en meer alternatieven ontstaan en dat mensen vaak zelf het initiatief nemen. Men ziet meer en meer kangoeroewoningen en woonunits die mensen in hun eigen tuin realiseren. In die zin lijkt het niet aangewezen om opnieuw de programmatie in te voeren, omdat men het ruimer moet bekijken in het volledige scala aan diensten.

### 4. Reactie op de voorstellen uit de conceptnota

De VVSG is het er volmondig mee eens om de wooncomponent te versterken, omdat dat een cruciale factor is. Men ziet dat de woonassistent de factor is die voor mensen hulp betekent. Dat gaat vaak over banale dingen, zoals het vervangen van een lamp, maar voor mensen in een flat is dat essentieel. Daarbij is hij ook het aanspreekpunt en de vertrouwenspersoon voor de toeleiding naar buurtdiensten, thuiszorgdiensten of de crisis- en overbruggingszorg als dat nodig is. De spreker ziet om die reden mogelijkheden in het subsidiëren van de woonassistent om ervoor te zorgen dat de zorgcomponent versterkt kan worden. De VVSG ondersteunt de 343 woonassistenten vrij sterk in de vijf regionale overlegplatformen of interviewsforums. Dat is ook nodig om alle vragen die ze krijgen en de verwachtingen van de gebruikers maximaal te behandelen.

*Joris Deleenheer* komt bij een volgend punt uit de conceptnota: de controle op de zorgcomponent bij het afleveren van de omgevingsvergunning. Op zich is dat interessant. Het is ook een stap naar de responsabilisering van een initiatiefnemer, om duidelijk te maken dat het niet louter gaat over bakstenen, maar over zorg voor mensen. De VVSG is daar voorstander van, alleen moet men zich ervan bewust zijn wie die controle moet uitvoeren. Een omgevingsambtenaar kijkt naar ruimtelijke ordening, inplanting in de omgeving en dergelijke, maar heeft geen kennis van zorg. In Gent vraagt men een aantal formulieren bij de dossieropmaak. Dat is een goede praktijk, maar het is de vraag of het aan de omgevingsambtenaar is om dat te controleren. Nagaan of de nodige zorg aanwezig is, moet Vlaanderen doen met de erkenningen. Een ander aandachtspunt is de effectieve beschikbaarheid en kwaliteit van zorg tijdens het woonproces. Tegen dat het gebouw is

afgewerkt, is men al een aantal jaren verder en intussen kan er van alles gebeurd en veranderd zijn. Er is geen zekerheid dat de zorg dan voldoende aangeboden wordt, ook al wordt het op voorhand gecontroleerd.

De conceptnota bevat ook een verwijzing naar mogelijke andere doelgroepen die toegelaten kunnen worden tot assistentiewoningen. Op zich heeft Joris Deleenheer daar niks op tegen, maar er moet grondig over nagedacht worden. Er moet een passend aanbod zijn en de mogelijkheid om voor 25 procent andere doelgroepen – of mensen jonger dan 65 jaar – toe te laten in assistentiewoningen, wordt niet volledig gebruikt volgens de gegevens over de publieke assistentiewoningen. Als men dat meer openstelt, is de vraag of dat effectief zal worden gebruikt. Dat moet worden onderzocht. Welke andere doelgroepen kunnen dat zijn? Personen met een beperking of sociale huurders? Dat moet goed worden bekeken op lokaal niveau, rekening houdend met de behoeften en met het zorgaanbod. De zorgvragen van verschillende doelgroepen kunnen immers verschillen.

Specifiek over de sociale assistentiewoningen en sociale woningen geeft de spreker nog mee dat dat vandaag de dag niet vaak gebeurt. Woonmaatschappijen geven aan dat dat te maken heeft met de kostprijs. Het wordt moeilijk betaalbaar voor het doelpubliek dat zij willen bedienen. Ook daar moet men een oplossing voor vinden, maar principieel moet daarover worden nagedacht.

Vervolgens komt Joris Deleenheer bij de gemengde projecten. Op zich is dat geen belemmering in woonzones, die baat hebben bij diversiteit. Dat past in het beeld van de levensloopbestendige woonbuurt. In zones voor gemeenschapsvoorzieningen moet men misschien voorzichtiger zijn om daar zomaar andere functies toe te laten die geen directe link hebben met het openbaar nut.

Een ander punt dat niet in de conceptnota staat, is een aantal instrumenten die er vandaag zijn en die voorwerp van debat mogen zijn. Assistentiewoningen kan men bijvoorbeeld stimuleren met verminderde btw of vrijstelling op onroerende voorheffing. Als er vandaag een probleem zou zijn met leegstand, moet men de vraag durven te stellen of die instrumenten nog relevant zijn en of dat ook hervormd moet worden. Naast die stimulerende instrumenten kan men ook werken met een leegstandsbelasting. Hoe gaat men daarmee om als er effectief leegstand is? Op de gewone woonmarkt zullen lokale besturen leegstaande woningen en gebouwen inventariseren, registreren en eventueel belasten. Zodra er een belasting komt, merkt men dat eigenaars in actie komen. Bij assistentiewoningen is dat vandaag moeilijker. Dat heeft te maken met gewest- en gemeenschapsbevoegdheden, maar het kan interessant zijn om na te denken hoe men die leegstandsbelasting als een stok achter de deur kan gebruiken.

## **5. Samengevat**

Joris Deleenheer vat de vier belangrijkste punten samen. De VVSG merkt weinig tot geen leegstand in de publieke assistentiewoningen. Het is vooral belangrijk dat er diensten nabij zijn. Men moet nadenken over die instrumenten, wat ruimer gaat dan enkel de drie laatste die de spreker heeft aangehaald. Die moet men zinvol benutten. Tot slot moet men een levensloopbestendig woonaanbod in de buurt stimuleren.

#### **IV. Uiteenzetting door Marc Soubry, beleidsmedewerker, en Luc Goossens, deskundige, Vlaamse Ouderenraad**

##### **1. Enkele algemene beschouwingen**

*Luc Goossens* heeft veertig jaar lang onderzoek gedaan naar wonen en woonbeleid aan de Universiteit Antwerpen. In die hoedanigheid was hij in 1991 voorzitter van de Vlaamse Wooncodecommissie. In die commissie hebben ze gebroken met een trend. Vlak na de oorlog was de bevoegde minister voor Huisvesting de minister van Openbare Werken, en het woningbouwprogramma was als het ware een stimulus voor het binnenlands nationaal product. Tegenwoordig kijkt ook de Vlaamse Ouderenraad daar anders naar. Het is significant dat de ministers van Wonen en van Welzijn in hun beleidsnota's voor deze legislatuur uitdrukkelijk naar elkaar verwijzen. Ze pleiten voor overleg tussen Wonen en Welzijn en Zorg.

Als er iets aantoonde hoe noodzakelijk een beleid in symbiose tussen Wonen en Zorg is, is het het dossier van de assistentiewoningen. Wie de conceptnota goed leest, stelt vast dat de combinatie van woonbeleid en zorgbeleid essentieel is en grotendeels ontbreekt in het dossier van de assistentiewoningen. In de Vlaamse Codex Wonen zijn de principes voor wonen dat het over meer moet gaan dan huisvesting, maar ook over betaalbaarheid en een goede woonomgeving, waar de kwaliteit zowel betrekking heeft op aspecten van ruimtelijke ordening als op zorgaspecten. De visie in het dossier van de assistentiewoningen is te eng. Wonen heeft immers op veel meer betrekking dan alleen maar op de ouderen. Iedereen, hoe gezond en welvarend ook, heeft nood aan assistentie en zorg. Zo is er de problematiek van de kinderopvang, de gehandicaptenzorg of het openbaar vervoer.

Deze assistentie is er tegenwoordig echter nauwelijks. In heel wat woonkernen verdwijnen bijvoorbeeld bankfilialen. In een nabijgelegen grotere gemeente geraken is moeilijk en naar school gaan vormt een probleem. Al deze noden zouden zo georganiseerd moeten worden dat, waar de mensen ook wonen, hun huis een potentiële assistentiewoning is. De huidige assistentiewoningen zijn geïsoleerd van de courante leefbare woonkern in de gemeente. Zo ligt in Tremelo het grootste woonzorgcentrum van Vlaanderen geïsoleerd en krijgen de bewoners geen kans om naar de dorpskern te gaan. Dat anders organiseren veronderstelt nauw overleg tussen de minister van Wonen en de minister van Welzijn.

Luc Goossens haalt aan dat de initiatieven die met een combinatie van Wonen en Zorg te maken hebben, niet aan bod komen in de visie op assistentiewoningen. Zaken zoals zorgzame buurten, eerstelijnszones, het geïntegreerd breed onthaal, de lokale dienstencentra en OverKop-huizen komen niet ter sprake als het gaat over assistentiewoningen. Men zou moeten proberen om dat te organiseren en te vereenvoudigen. Hij heeft soms de indruk dat er veel dubbel werk gebeurt met de sociale huizen.

Hij verwijst naar wat Johan Staes zegt over de dagprijs. Als men de berekening over een maand maakt, is een gemiddeld pensioen te weinig. Hij is niet per definitie tegen privé-initiatief, maar dat de overheid zich ervan afmaakt met een lagere btw-voet en vrijstelling van onroerende voorheffing, begrijpt hij niet. Het overgrote deel van de mensen in Vlaanderen heeft onvoldoende inkomen om zich op eigen kracht een behoorlijke woonsituatie te veroorloven. Voor Luc Goossens moet de overheid haar verantwoordelijkheid nemen en kan men niet alles van de privésector verwachten. De privésector wil investeren om rendement te realiseren. Als het de ambitie is van Vlaanderen om in de eigen codex te zeggen dat iedereen recht heeft op een behoorlijke woonsituatie, moet de overheid ook budgettair haar verantwoordelijkheid nemen. Als het gaat over de huidige assistentiewoningen, gebeurt dat niet.

Wat wonen en woonbeleid betreft, neemt de Vlaamse overheid onvoldoende verantwoordelijkheid. Er zijn al decennialang wachtlijsten, er is een gebrek aan sociale woningen, en de privéhuurmarkt blijft qua prijs-kwaliteitverhouding in gebreke. Men moet daar lessen uit trekken. Bouwpromotoren brengen appartementen als investering op de markt, maar dat is geen zorgverlening. De gewone burgers in de steden en dorpen slagen er niet in om behoorlijk te wonen zonder hun gezinsbudget te zwaar te belasten. Zijn pleidooi is om wonen en zorg in zo hoog mogelijke mate in combinatie te bekijken en ervan uit te gaan dat elke woning een virtuele assistentiewoning moet kunnen zijn. Men moet een bredere visie ontwikkelen, die rekening houdt met de realiteit. Daar moet het beleid op assistentiewoningen op afgestemd worden.

## 2. Aanbevelingen

Er moet volgens *Marc Soubry* een grondige en regelmatige monitoring komen. Zolang er geen volledig beeld is van de bezettingscijfers van groepen van assistentiewoningen is het niet evident om een efficiënt beleid tegen leegstand te voeren. Ook het aantal personen jonger dan 65 jaar die in een groep van assistentiewoningen verblijven, moet worden geregistreerd. Een geïntegreerd woon- en zorgbeleid vereist functionele samenwerkingsverbanden met zorg- en welzijnsactoren, maar evengoed met sociaal-culturele initiatieven. Daarom is de Vlaamse Ouderenraad het eens met de conceptnota dat de mate waarin er zorgverbanden zijn aangegaan, een belangrijke kwaliteitsindicator is die zwaar moet doorwegen in de erkenningsvoorwaarden. Naast het opleggen van voorwaarden inzake de zorgcomponent om een omgevingsvergunning te verkrijgen, wil de Vlaamse Ouderenraad ook betere controle of een groep van assistentiewoningen in staat is om aan de opdracht te voldoen, zoals het aanbieden van zinvolle dagbesteding, het verbinden van buurtbewoners en lokale organisaties met de werking, en het stimuleren en versterken van sociale contacten en netwerken van de gebruikers. De woonomgeving moet zich hiertoe lenen. Hierbij is zowel de toegankelijkheid van de omgeving als de mogelijkheid van ouderen met zorgnoden om zich vlot en comfortabel te verplaatsen een belangrijk criterium.

Ook na de toekenning van de vergunning door lokale overheden zou frequenter gecontroleerd moeten worden of de geboden dienstverlening en de leefomstandigheden in de assistentiewoningen goed zijn. Er moet ook meer transparantie over de prijszetting zijn. De Vlaamse Ouderenraad steunt de vraag om het centraal register met de prijzen van assistentiewoningen publiek raadpleegbaar te maken. Daarnaast moet er ook een overzicht worden gegeven van welke zaken als supplement worden aangerekend en wat er in de huurprijs is vervat. Zo kunnen kandidaat-kopers en mogelijke huurders gemakkelijker tot een goede prijs-kwaliteitvergelijking komen.

Gezien het tekort aan aangepaste sociale woningen voor mensen met een zorgnood is Marc Soubry er voorstander van om een deel van een groep van assistentiewoningen tot sociale assistentiewoningen om te vormen. In overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen moet de drempel worden aangepakt die hen tegenhoudt om zelf een groep van assistentiewoningen te bouwen, ook als dat betekent dat hiervoor extra middelen moeten worden vrijgemaakt.

De Vlaamse Ouderenraad staat ook open voor het idee om bij leegstand een maximum van 25 procent te overschrijden. Wanneer die woningen worden opengesteld voor andere personen met extra zorgnoden, moet die specifieke zorg kunnen worden gegarandeerd.

De conceptnota oppert de mogelijkheid om te onderzoeken of er een voorwaarde kan worden opgelegd. De Vlaamse Ouderenraad juicht elke versterking van het sociaal weefsel toe en is het ermee eens dat sommige taken niet noodzakelijk door



zorgprofessionals worden gedaan, maar toch betwijfelt Marc Soubry of het opleggen van taken aan burens even goede resultaten zal opleveren als wanneer gemotiveerde vrijwilligers daarvoor instaan. Het belangrijkste principe blijft dat bewoners van assistentiewoningen kunnen blijven rekenen op volwaardige en kwalitatief hoogstaande zorg en ondersteuning.

In het eigen advies over de sterkere rechtsbescherming van eigenaar-bewoners van assistentiewoningen vroeg de Vlaamse Ouderenraad al om op te nemen dat de initiatiefnemer of de beheersinstantie zich ten aanzien van de eigenaar-bewoners dient te verbinden tot het aanvragen, verkrijgen en behouden van een erkenning in de eerste vijftien jaar na de ingebruikname van de assistentiewoningen. Marc Soubry is tevreden dat deze vraag is overgenomen door de indieners van de conceptnota.

## **V. Uiteenzetting door Karine Moykens, secretaris-generaal van het Departement Zorg**

### **1. Ontstaan en regelgeving**

*Karine Moykens* vindt het een goede zaak dat zij tot nu toe niets tegensprekelijks heeft gehoord. Toch zijn haar een aantal zaken opgevallen.

Een van de zaken waar het nog niet over ging, is de regelgeving. Zij wil het hebben over het wordingsproces van de assistentiewoningen. Er was een periode dat er werd gesproken van serviceflats in woningcomplexen met dienstverlening. In het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 wordt voor de eerste keer gesproken over groepen van assistentiewoningen. Dat is pas in 2013 in werking getreden. De sector vroeg aan de overheid om het vrije initiatief te laten werken. Vanaf dan was er geen programmatie meer zoals die er in de periode van de serviceflats wel was. De overheid bepaalde niet langer hoeveel assistentiewoningen er maximaal in een bepaalde gemeente mogen worden gerealiseerd of erkend. Het was een bewuste beleidskeuze om vraag en aanbod te laten spelen. Vanaf 2013 was er geen vergunnings- en erkenningsplicht meer. Maar wie geen erkenning vroeg, was wel verplicht om zich aan te melden. Bij de koepels ontstond er voortschrijdend inzicht. *Karine Moykens* stelt dat vandaag opnieuw vast.

### **2. Aanmelding en erkenning**

Wie aangemeld was, moest enkel voldoen aan algemene bepalingen uit het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 over het in acht nemen van de persoonsrechten van de gebruikers. Integriteit en veiligheid van de gebruikers moesten gewaarborgd zijn. Het gevolg was dat er enkel een inspectiebezoek was bij klachten. Wie erkend was, moest voldoen aan specifieke erkenningsvoorwaarden, waarop controle gebeurt door Zorginspectie. De erkende voorzieningen vallen ook onder de dagprijscontrole.

### **3. Mediacampagne, website en checklist**

De nieuwe vorm moest worden gepromoot. Daarom heeft het Departement Zorg in het voorjaar van 2017, toen het signalen ontving dat het op dat moment bij de burger een vrij onbekende woonzorgvorm was, een grote mediacampagne gevoerd, gericht op zowel kandidaat-huurders als kandidaat-kopers. De mogelijkheid om een assistentiewoning te kopen, was toen nieuw. Er werd ook een aparte checklist aangeboden. Die is nog altijd beschikbaar. Op de website werden alle contactgegevens van alle erkende groepen van assistentiewoningen en een aantal voorbeelddocumenten geplaatst.

#### **4. Groepen van assistentiewoningen – huidige definitie**

Het nieuwe Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 bevat een aangepaste definitie van de groepen van assistentiewoningen met aangepaste opdrachten. Ook de bijlagen bij het stambesluit met de erkenningsvoorwaarden werden vernieuwd. In die periode stelde de administratie voor om de woonassistentie vaker te laten langskomen, maar de koepels waren daar radicaal tegen, waardoor werd ingeschreven dat de woonassistentie slechts één keer moest langskomen. Als er sprake is van wederzijdse overeenstemming, is er zeker bereidheid om dat aan te passen.

#### **5. Kenmerken**

De voornaamste kenmerken van de groepen van assistentiewoningen en de aangepaste huisvesting zijn de individuele flats, toegang tot een gemeenschappelijke ruimte, 65-plussers als doelgroep, maar 25 procent die jonger mogen zijn, de oproepsystemen voor onmiddellijke hulp in noodsituaties, crisis- en overbruggingszorg, zelfstandig wonen met diensten op verzoek van de bewoner zelf, de woonassistenten, de dagprijs en de link met het woonzorgcentrum die mogelijk is, maar niet wordt verplicht.

#### **6. Andere wijzigingen**

Vanaf 1 januari 2019 werd de aanmelding afgeschaft en de erkenningsplicht opnieuw ingevoerd, uiteraard met een overgangperiode. Er was namelijk veel onduidelijkheid voor de burger. Veel vragen en klachten hadden te maken met zaken waar een aangemelde groep van assistentiewoningen niet toe verplicht was. Bovendien had een aangemelde voorziening weinig voorwaarden te vervullen en was er geen zicht op de werking, de aangeboden zorg en ondersteuning en de dagprijzen.

Sommige voorzieningen gaven toen aan dat ze geen erkenning wilden aanvragen. Die overgangperiode bood de kans om de verdere uitbating als groep van assistentiewoningen te stoppen en de werking om te vormen naar bijvoorbeeld gewone huurappartementen.

#### **7. Actuele cijfers – Leegstand**

Op 1 januari 2024 zijn er 990 groepen van assistentiewoningen, met in totaal 36.425 wooneenheden, opgedeeld tussen openbaar, vzw en privé.

Ook het Departement Zorg beschikt niet over objectieve cijfergegevens over de bezettingsgraad in de groepen van assistentiewoningen omdat registratie niet verplicht is. Er zijn enkele gegevens beschikbaar voor de groepen van assistentiewoningen die in een bepaald jaar geïnspecteerd werden. De cijfers moeten met de nodige voorzichtigheid bekeken worden en zijn op het moment van de hoorzitting niet representatief. Een inspectie vindt namelijk plaats in het eerste jaar van de erkenning, waarin de werking zich nog in een opstartfase bevindt en leegstand bijgevolg evidenter is.

Karine Moykens haalt twee oorzaken van leegstand aan. De eerste verklaring is de ligging: te landelijk gelegen, weinig diensten in de buurt of niet verbonden met een woonzorgcentrum. De tweede verklaring is de kostprijs: dure nieuwbouwprojecten of een hoge dagprijs voor weinig ondersteuning. De spreker benadrukt dat er geen verschil is tussen de verschillende rechtspersoonlijkheden en dat het ene niets met het andere te maken heeft.

## 8. Reactie op de voorstellen in de conceptnota

Een voorstel is het verkrijgen van de bezettingsgegevens via een nulmeting. Het zou goed zijn om een beter, geobjectiveerd zicht te hebben op de situatie, maar de spreker waarschuwt tegelijkertijd voor administratieve overlast en stelt voor om, als iets dergelijks wordt ingevoerd, gebruik te maken van het e-loket. De groepen van assistentiewoningen zijn met dat systeem vertrouwd en gebruiken het om bijvoorbeeld brandveiligheidsdocumenten te bezorgen aan het Departement Zorg. De spreker pleit in ieder geval niet voor weer een nieuw systeem.

Karine Moykens is voorstander van de controle op de zorgcomponenten bij het afleveren van de omgevingsvergunning en geeft aan dat er goede voorbeelden zijn. Als een initiatiefnemer in de stad Gent een aanvraag voor een omgevingsvergunning doet, wordt door de vertegenwoordigers van de stad Gent onmiddellijk gevraagd welke zorgpartner hij mee onder de arm zal nemen. De spreker raadt aan om een beroep te doen op de lokale besturen om dat mee te nemen in de behandeling van de omgevingsvergunning.

De responsabilisering van initiatiefnemers vindt Karine Moykens een evidentie. In tegenstelling tot Luc Goossens roept ze op om niet altijd naar de overheid te kijken, maar ook de initiatiefnemers zelf hun verantwoordelijkheid te laten nemen. Een vierde punt is de verplichte functionele samenwerking met een woonzorgcentrum.

De wooneenheden ter beschikking stellen van andere doelgroepen is momenteel al mogelijk voor een capaciteit van 25 procent. In de regelgeving van de persoonsvolgende financiering in de gehandicaptensector mag ook 15 procent met een budget gehuisvest worden in een door hen erkende capaciteit in de woonzorgsector. Er zijn al verschillende mogelijkheden, maar dat kan nog worden uitgebreid.

Een centraal en publiek register met prijzen is zinvol, maar ook hier is het geen goed idee om iets nieuws te creëren. Karine Moykens raadt aan om de Sociale Kaart te gebruiken, die bekend is bij zorgverstrekkers, lokale besturen en geïntegreerd breed onthaal. Bovendien wordt dat permanent up-to-date gehouden door de voorzieningen, want zij voeren hun gegevens in, bijvoorbeeld bij een verhuizing, een nieuwe verantwoordelijke, een nieuwe dagprijs enzovoort. Het is belangrijk dat een dergelijk platform up-to-date is.

Bij de gemengde projecten wonen en wonen met zorg is er sprake van een samenspel met Wonen. Goede samenwerking en dito afstemming tussen beide beleidsdomeinen zijn belangrijk, zoals Luc Goossens ook aangeeft.

## 9. Voorstellen Departement Zorg

Karine Moykens stelt ten eerste voor om een marktonderzoek te laten uitvoeren door het Steunpunt WVG. Het aanbod aan groepen van assistentiewoningen is divers, maar er is geen goed inzicht in de markt. Een marktonderzoek kan soelaas bieden. Dit onderzoek is intern nog niet goedgekeurd, maar de spreker heeft er een goed oog in.

Een tweede beleidsvoorstel is meer inspelen op bestaande initiatieven. Als voorbeeld geeft ze dat valide partners van zwaar zorgbehoevenden zouden kunnen verblijven in een assistentiewoning bij een woonzorgcentrum, zodat zij niet alleen thuis achterblijven.

Als derde voorstel verwijst ze naar een proefproject in Geel, dat de mogelijkheid uitprobeert om in eenzelfde setting erkenningen als woongelegenheid-woonzorgcentrum en assistentiewoning te combineren. Een voorziening krijgt daarbij een vergunning voor een aantal woongelegenheden-woonzorgcentrum en assistentiewoningen,

maar kan bij de inspectie aangeven welke woningen in welke categorie vallen. Dat kan vermijden dat bewoners van een assistentiewoning verplicht verhuizen. Het voorstel is nog niet omgezet in regelgeving. Men is bezig met de evaluatie van de proefprojecten, om in een volgende legislatuur met concrete voorstellen te kunnen komen.

Als vierde en laatste voorstel vermeldt Karine Moykens de leegstand van assistentiewoningen en de nood aan sociale woningen. Vlaams Minister van Wonen, Matthias Diependaele, heeft daarvoor geld ter beschikking gesteld, maar er was onvoldoende respons om dat geld effectief te gebruiken. Er wordt gezegd dat assistentiewoningen te duur zijn. De spreker stelt voor bij de sociale huisvestingsmaatschappijen te kijken of er middelen beschikbaar zijn. Assistentiewoningen genieten een voordelig btw-tarief. Het is dus logisch dat zij worden ingezet voor sociale doeleinden.

## **VI. Vragen van de leden**

### **1. Vragen van Katrien Schryvers**

*Katrien Schryvers* gaat in op het onderwerp leegstand. Allerlei organisaties doen regelmatig bevragingen, waaruit zou blijken dat er weinig leegstand is. In de praktijk hoort men daar toch geregeld klachten over. Ze maakt zich zorgen dat in het geval van leegstand, mensen in een assistentiewoning niet meer de zorg krijgen die ze nodig hebben, omdat de druk op de zorgcomponent om financiële redenen te groot wordt. Ook het potentiële gebrek aan sociaal contact baart zorgen. Ze vraagt of er een tegenstrijdigheid is tussen de bevragingen en de vaststellingen op het terrein.

Samenwerkingsverbanden met woonzorgcentra zijn belangrijk zodat mensen die naar een assistentiewoning verhuizen, niet alleen goede zorg krijgen maar ook een goed perspectief hebben op wat er gebeurt als ze zorgbehoevender worden. Klopt het dat er verschillen zijn in de bezetting en de manier waarop mensen ernaar kijken tussen assistentiewoningen die functioneel verbonden zijn met woonzorgcentra en assistentiewoningen die dat niet zijn? Geldt dat ook voor de mensen die fysiek verbonden zijn met een woonzorgcentrum, tegenover degenen die dat niet zijn? Katrien Schryvers heeft al schrijnende situaties vastgesteld, waarbij mensen fysiek en mentaal aftakelen in een assistentiewoning die niet meer geschikt is om aan hun grotere zorgbehoeften tegemoet te komen.

De spreker had gewenst dat het Departement Omgeving ook op de hoorzitting aanwezig was. De conceptnota heeft namelijk ook specifieke impact op het beleidsdomein Omgeving en de omgevingsvergunningen. Het Departement Omgeving gaf aan dat het niet aanwezig wenste te zijn, wat de spreker betreurt. Welzijnsbeleid mag men niet los zien van de totaliteit. Dat zorgt voor een spanningsveld.

Katrien Schryvers wil horen wat in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen mogelijk is. Daar bevindt zich een groot spanningsveld, en daar wil ze een oplossing voor bieden. De regelgeving zou de groepen van assistentiewoningen de mogelijkheid moeten bieden om ook een aantal woongelegenheden te laten innemen door mantelzorgers of studenten. Dat versterkt het sociale weefsel en de intergeneratiele samenlevingsvormen. Dat is een streefdoel.

De spreker begrijpt de waarschuwingen van de VVSG. Als de zones voor gemeenschapsvoorzieningen te veel worden opengezet, komen ze onder druk te staan. Dat kan ertoe leiden dat ze onbetaalbaar worden. Desalniettemin moeten er oplossingen gezocht worden, zodat er geen extra standalone woningen bijkomen, want dat is niet de visie op wonen en zorg die de spreker erop nahoudt.

Ze stelt de Vlaamse Ouderenraad gerust dat de bewoners van deze woonvoorzieningen zonder verpleegkundige achtergrond zich niet met professionele zorgverlening zullen bezighouden. Mocht een zorgzame buurt enkel rond de aanwezigheid van professionele zorg draaien, dan zou dat ontzettend schraal zijn. Het sociale weefsel en de interactie tussen mensen maken ook deel uit van de zorgnoden. Daar zijn niet alleen professionele zorgverleners voor nodig.

Katrien Schryvers is het volmondig eens met de sprekers dat de regelgeving voor assistentiewoningen deel moet uitmaken van een omvattend beleid inzake levenslang wonen en zorgzame buurten. Ze wijst erop dat de Vlaamse overheid daartoe al heel wat maatregelen heeft genomen, zoals de aanpassingspremie en initiatieven rond de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Margot Cloet merkt op hoe er geen garantie is op juist gebruik als men een bepaald percentage assistentiewoningen voor mantelzorgers voorbehoudt. De spreker begrijpt deze opmerking, en beaamt dat daar oplettendheid bij geboden is. Hetzelfde geldt voor de vraag over de controle op de zorgcomponent bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Daar is geen sluitende garantie. Toch is ze ervan overtuigd dat initiatiefnemers daar ruim op voorhand rekening mee kunnen houden, en dat het meer garanties inhoudt voor een zorgzame context dan wanneer dat niet wordt aangeboden.

Veel mensen zijn onvoldoende geïnformeerd over wat ze van assistentiewoningen kunnen verwachten. De spreker betreurt dat voor de investeerders in assistentiewoningen en voor de toekomstige bewoners, die met de foute verwachtingen van de samenlevingsvorm en de aangeboden zorg naar een assistentiewoning verhuizen.

## **2. Vragen van Freya Saeys**

*Freya Saeys* vraagt hoe het moet met de btw-verlaging en de onroerende voorheffing als gewone huurders in een groep van assistentiewoningen worden opgenomen. Hoe ziet men de ruimere invulling van de woonassistent? Wat zijn de meerkosten daarvan?

De conceptnota vermeldt een solidarisering van de zorgkosten als men gaat naar een gemengde woonvorm. Hoe staan de sprekers daartegenover? Welke niet-zorgbehoevenden willen daarvoor betalen? Als dat niet gebeurt, worden de kosten voor de zorgbehoevenden nog duurder.

Karine Moykens sprak over de regelnevel die de Vlaamse overheid moet vermijden. De spreker noemt dat een terecht punt. Er zijn op dit moment te veel regels. Als die globaal gezien kunnen worden afgeschaft, zal de sector de Vlaamse overheid dankbaar zijn.

In de groepen van assistentiewoningen wordt weinig gebruikgemaakt van innovatie. Hoe kan dat verbeterd worden? *Freya Saeys* veronderstelt dat dat te maken heeft met de betaalbaarheid, maar het zou een enorme meerwaarde kunnen betekenen om daar meer op in te zetten.

## **3. Vragen van Veerle Geerinckx**

*Veerle Geerinckx* noemt de vergrijzing een feit. Het is opmerkelijk dat er dan alsnog leegstand is voor gesubsidieerde woonvormen die nodig zijn voor de toekomst. Die vergrijzing komt eraan, en daar moet de Vlaamse overheid een oplossing voor bieden.

De spreker vraagt welke drempels er zijn om assistentiewoningen om te vormen tot niet-zorggebonden woningen, zodanig dat die kunnen worden ingezet als

sociale woningen of als woningen voor mensen met een beperking. Hoe gaat men dat flexibeler maken?

Een aantal sprekers hadden het over de zwevende erkenning. Hoe ziet dat eruit? Wat is daar de mogelijkheid? Welke aspecten kunnen een aanpassing gebruiken, en welke willen de externe sprekers bewaken?

Enkele sprekers hebben gewezen op de rol en de verantwoordelijkheid van lokale besturen. Volgens sommigen zal het daar moeten gebeuren. Veerle Geerinckx toont zich daar bezorgd over, want hoewel die besturen bevoegd zijn voor de verdichting, zijn ze op geen enkele manier bevoegd voor welzijnserkenningen. Nochtans gaat het vaak daarover: een symbiose tussen Wonen en Welzijn, die de exploitatie beheren en bewaken. Iedereen zei dat een nabij dienstenaanbod de voorwaarde is om hieraan te kunnen beginnen, maar wie zal die voorwaarden vastleggen en bewaken, en hoe vermijdt men regelneverij als er exploitatievormen moeten komen? Op zich is het idee van een koppeling aan de omgevingsvergunning goed, maar wie zal dat bewaken?

Men merkt dat de sector nood heeft aan innovatie. Het lijkt geen slecht idee dat leegstaande woningen ook naar een andere sector kunnen gaan. Welke goede praktijken zijn er op dat vlak? Er werd verwezen naar Geel. Dat ging dan over een verbreding. Misschien moet dat ruimer worden bekendgemaakt. Zijn er nog andere voorbeelden?

Men heeft het graag over 'ageing in place'. Dat is een goed idee, maar wie nog thuis woont in een landelijke omgeving, woont vaak ver van zorgvoorzieningen, terwijl de nabijheid daarvan cruciaal is. Hoe zal men dat bewaken en oplossen? Men zou de nabijheid van een woonzorgcentrum als voorwaarde willen vooropstellen, maar zou de nabijheid van een lokaal dienstencentrum niet evenwaardig kunnen zijn?

#### **4. Vragen van Ann De Martelaer**

*Ann De Martelaer* bezocht in 2022 assistentiewoningen in een nieuw complex in de rand rond Leuven. De woningen aan de voorkant waren al bewoond maar die aan de achterkant niet. Die achterzijde lag in de schaduw en had geen uitzicht. Die appartementen waren zo deprimerend dat dit haar deed besluiten dat ze daar in geen geval zou willen wonen. Er werd enkel gesproken over de prijs en de geboden diensten. Ook was het complex niet met het openbaar vervoer bereikbaar, en waren er geen winkels in de buurt. De vraagsteller contrasteert dat met het bezoek dat ze tijdens een studiereis in Nederland aan andere assistentiefiets bracht. Daar werd ze ontvangen door de bewonersgroep, die vertelde wat ze zoal deden, wat haar het gevoel gaf dat ze daar wel zou willen wonen, omdat daar een groter gemeenschapsgevoel was. In een van de presentaties werd gesteld dat het vooral gaat over mensen die actief zijn en een sociale achtergrond hebben. Waarom ontstaat dat gemeenschapsgevoel in assistentiewoningen niet meer? Is dat ook een reden voor de leegstand?

In de residentiële wijk waar de vraagsteller woont, wonen nu allemaal alleenstaande vrouwen van 80 à 90 jaar in grote villa's, zoals Luc Goossens haar trouwens twintig jaar geleden had voorspeld. De vraag rijst waarom men niet zo'n villa opkoopt om daar assistentiefiets voor die zogenaamde groene weduwen van te maken, zodat ze in hun groene omgeving kunnen blijven wonen. Wie zou daartoe het initiatief moeten nemen? Moeten de lokale besturen meer doen? Is het de Vlaamse overheid die meer moet stimuleren? Welke extra stimulansen kunnen worden gegeven om dat te doen? Aan het idee van assistentiefiets is wat gesleuteld. Het stambesluit dateert van 2019, maar is eigenlijk al deels verouderd, want men heeft het nog altijd over het oproepsysteem, terwijl er tegenwoordig meer en

modernere middelen zijn. Er is geen garantie dat eigenaars dat oproepsysteem zullen gebruiken. Men moet daarvoor betalen. Waarom gaat men niet innovatiever werken in de assistentiebranche, zodat mensen niet hoeven te verhuizen? De vraagsteller hoopt dat er door deze hoorzitting wat meer nadruk op innovatie komt. Wie moet daartoe het initiatief nemen?

Ten slotte vraagt Ann De Martelaer waarom ouderen die in een groep van assistentiewoningen wonen en nog geen zorgnood en zorgkosten hebben, daarvoor al moeten betalen. Men moet al een flink pensioen hebben om de huur te kunnen betalen, en de zorgkosten komen daar nog eens bij. Het is evenmin de bedoeling om welgestelde mensen allemaal samen te zetten. Er moet een mix zijn. Mensen met een gewoon pensioen moeten ook terechtkunnen in een assistentieflat. Waarom wordt er niet meer gewerkt met prijsvorken aangepast aan de noden?

## VII. Antwoorden van de sprekers

### 1. Antwoorden van Margot Cloet

*Margot Cloet* antwoordt aan Katrien Schryvers dat men inderdaad leegstand ziet, maar hier en daar beperkt. Niet alle uitbaters van assistentiewoningen zijn aangesloten bij koepels, en dat zijn misschien net degenen die minder begaan zijn met zorg maar meer met beton. Zij vindt het een goede aanbeveling van Karine Moykens om daar een marktonderzoek naar te doen en in de vormen te differentiëren. Daarbij sluit ook het registratiesysteem aan.

Uit de cijfers concludeert Margot Cloet voorzichtig dat een functionele architecturale band met een woonzorgcentrum belangrijk is omdat daar minder leegstand is dan in de standalones. Of daaruit ook blijkt dat de standalones op een heel andere manier functioneren, weet men niet.

Het is evident dat het Departement Wonen en het Departement Omgeving nauw moeten worden betrokken bij deze problematiek omdat niet alleen de ruimtelijke inplanting maar ook de toegankelijkheid en de menselijke schaal – de zogenaamde drie A's – belangrijk zijn in functie van de mobiliteit, het niet vereenzamen van mensen en de aanwezigheid van diensten om geen onderzorg te creëren.

De spreker verwijst naar een recent Nederlands rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen, waarin men op basis van demografische gegevens aangeeft dat wonen het nieuwe zorgen is. De combinatie van wonen en zorg is belangrijk, gegeven de uitdagingen en de vergrijzing. Men moet daarbij kijken naar het gemengd wonen en daar flexibel mee omgaan. De assistentiewoningen vinden best een plek in een uitgebreide capaciteitsplanning voor de ouderenzorg, waarbij men niet alleen kijkt naar de thuiszorg en het woonzorgcentrum dat daarop volgt, maar ook tussenschakels mogelijk maakt en deze inbedt in de bredere visie.

Ook met de mantelzorgers en het juiste gebruik ervan moet men flexibel omgaan. Margot Cloet denkt hierbij aan mensen die met pensioen gaan, nog wat mantelzorg op zich willen nemen en in een flat willen wonen tussen assistentiewoningen. Daar moet men capaciteit voor vrijmaken in een geheel, bijvoorbeeld honderd of negentig assistentiewoningen en tien mantelzorgwoningen, die belast worden volgens het systeem zoals men dat zou hebben als ze in een reguliere flat zouden wonen. Daar moet men ook kunnen flexibiliseren zoals met de zwevende bedden.

Margot Cloet antwoordt dat de solidarisering niet moet gebeuren op het niveau van de organisatie maar best op het niveau van Vlaanderen. Men heeft daar instrumenten voor die men zou kunnen uitbouwen tot een volwaardig systeem. Dat

gebeurt het best in de Vlaamse sociale bescherming, zodat men een globale solidarisering krijgt. Daar zijn nog heel wat knoppen om aan te draaien.

Innovatie heeft te maken met de kostprijs. Het zou een idee kunnen zijn om in de proefprojecten die er in de toekomst zouden komen, te kijken hoe men kan innoveren, wat men kan doen om mensen beter te ondersteunen en te kijken hoe het komt dat dat moeilijk ingang vindt.

Voor de zwevende bedden ziet men ook de flexibilisering. Margot Cloet verwijst naar een project in Limburg waar de erkenning van de flat verandert en waar een groot gemeenschapsgevoel leeft. Alle mensen zijn solidair met elkaar. Er zijn best wat initiatieven die proberen om daar vorm aan te geven.

Margot Cloet beaamt dat Vlamingen vaak de behoefte hebben om in een grote woning te blijven wonen tot op het einde van hun leven en pas laat aan hun zorgplanning beginnen te denken. Zij vindt het belangrijk om dat op een vroeger moment te doen, wanneer men nog gezond is. Er is nog werk aan de beeldvorming.

Margot Cloet vindt het vanzelfsprekend dat een lokaal dienstencentrum ook in de nabijheid kan zijn, maar ze vindt het belangrijk dat er daarnaast ook een woonzorgcentrum of een zorgcentrale is die 24/7 actief is om veiligheid te bieden en die ook 's nachts ondersteuning kan bieden.

In verband met het gemeenschapsgevoel moet men werk maken van de zorgzame buurten om de gemeenschap breder te betrekken. De spreker is er voorstander van om woningen om te bouwen, maar men moet bekijken hoe men de nodige zorg kan bieden als de zorgzwaarte van de mensen stijgt.

## **2. Antwoorden van Johan Staes**

*Johan Staes* hoorde bij verschillende vragen verwarring over de terminologie. Men spreekt over zorgcomponent en dienstencomponent. Voor een zorgcomponent gaat men niet naar een assistentiewoning. Men gaat daar wonen en men neemt een flat in gebruik, dus niet in huur. Hij hoorde spreken over huurovereenkomsten, maar men neemt iets in gebruik en betaalt voor een dienstencomponent. Er worden diensten aangeboden. Als men kijkt naar de regelgeving is het enige waarvan men zou kunnen zeggen dat het met zorg te maken heeft, het feit dat de woonassistent daar minstens een keer per week aanwezig is, informatie geeft en de mensen op weg helpt, en dat er een noodoproepsysteem en crisiszorg zijn. Een noodoproepsysteem betekent dat men op een knop drukt en als de assistentiewoning verbonden is aan een woonzorgcentrum, dat iemand van dat woonzorgcentrum langskomt. In een standalone is het vaak zo dat wanneer de woonassistent er niet is, het Wit-Gele Kruis of een andere zorgdienstverlener langskomt. Het is een soort alarmcentrale. De alarmcentrale is een dienst die wordt aangeboden. Maar als men verlangt dat telkens een bewoner op de knop drukt, een verpleegkundige binnen de 7 minuten komt kijken wat er gebeurt, dan heeft dat een prijs want alarmcentrales vragen daar een hoge prijs voor. Die prijs wordt gesolidariseerd. Dan wordt er gewerkt op de markt. Er zijn aanbieders die dat afbouwen en mensen enkel laten betalen wanneer ze op die knop drukken. Bij andere aanbieders zit het in het fulltimepakket.

Johan Staes merkt op dat bij assistentiewoningen die standalone werken en aangesloten zijn bij VLOZO, het vaak gaat over groepen van assistentiewoningen met rond de veertig wooneenheden. Wanneer ze volzet zijn, hebben ze vaak twee tot woonassistenten in dienst om zes op zeven dagen aanwezig te zijn. Dat heeft natuurlijk ook een kostprijs. Daarom vindt hij het belangrijk om te kijken of die functie in aanmerking kan worden genomen voor financiering.



Johan Staes meent dat er twee soorten innovatie zijn. Er is nood aan innovatie om de groene weduwen naar andere woonzorgvormen te leiden zoals cohousing, gestippeld wonen en dergelijke meer, zoals staat op de grafiek van professor Volckaert op slide 2. Cohousing komt niet van de grond omdat er geen kader voor is. Er is geen kader voor bijvoorbeeld groene weduwen die in een villa zitten en waar de thuisverpleging langs moet komen, omdat men dan zegt dat het een zorgvoorziening is waarvoor er allemaal regels zijn. Er moet worden gewerkt aan een kader om nieuwe woonvormen zoals cohousing mogelijk te maken.

Innovatie gaat ook gepaard met technologie. Dat is niet enkel zo voor dit type van woonzorgvorm maar ook in woonzorgcentra. In Vlaanderen zijn er schitterende bedrijven en mensen die ontwikkeling doen in 'agetechnology', die data verzamelen van mensen die oud worden, en die preventief kunnen anticiperen. Een voorbeeld zijn lampen die detecteren wanneer iemand op de grond valt. Men is nu met artificiële intelligentie die lampen nog slimmer aan het maken zodat zij voorspellen wanneer iemand zal vallen. Innovatie gaat ook samen met preventie. VLAIO geeft middelen zodat die bedrijven onderzoek en ontwikkeling kunnen doen, maar langs de kant van de afname stopt het. Er is geen tijd en ruimte om innovatie op een gemakkelijke manier te kunnen implementeren in groepen van assistentiewoningen en bij uitbreiding ook in woonzorgcentra. Dat moet worden meegenomen in de proefprojecten.

'Ageing in place' wenst Johan Staes iedereen toe, maar als men de cijfers ziet van de vergrijzing die eraan komt, zal de maatschappij zich vastrijden. Het is de minst efficiënte vorm om ondersteuning te bieden aan ouderen. Het is nu al zo dat verschillende thuisverplegingsdiensten in eenzelfde straat langskomen. Men botst daar op de limieten. Om gezond oud te worden, moet men op tijd verhuizen. Dat betekent dat men moet sensibiliseren. In Denemarken worden 60-plussers gesensibiliseerd en via nudging naar de juiste zorgoplossing geleid. Dat is ook een vraag van woonbeleid.

Wat betreft gebrekkige informatie antwoordt Johan Staes dat men van veel cijfers niet weet waar ze zijn. Karine Moykens toonde cijfers van privé, vzw en publiek, maar de spreker denkt dat bij vzw's ook commerciële spelers zitten. De leden van VLOZO beheren maar vijfduizend assistentiewoningen. Op die markt zijn er vandaag ook andere aanbieders maar die zijn meer bezig met beton en de verkoop van flats voor de opbrengst dan met het ontwikkelen van een visie op levenslang wonen in die setting. Dat stoort de spreker. Men kan daar alleen maar iets aan doen door te werken met kwaliteitslabels, waarbij de beheersinstanties zichzelf kunnen certificeren met een kwaliteitslabel dat duidelijk is voor de potentiële bewoners.

### 3. Antwoorden van de VVSG

*Mike Deschamps* hoort in verschillende vragen de leegstand en de zorg aan bod komen. De drie koepels vertegenwoordigen het grootste deel van de markt, maar niet het volledige deel. Ze vertegenwoordigen niet het segment van projectontwikkelaars die werken via 'design and build', wat de spreker omschrijft als 'verkopen en dan gaan lopen'. Het aspect zorg is vaak wat er overblijft en niet is ingevuld.

Samenwerking mag er niet alleen op papier zijn. Functionele bindingen en samenwerkingsovereenkomsten heeft men in de zorgsector al voldoende, maar het is belangrijk om dat ook effectief te realiseren in de praktijk. Er zijn een aantal goede voorbeelden. De Boomgaard in Leuven is een mooi voorbeeld van een samenwerking over de koepels heen en zelfs over sectoren heen. Een ander goed voorbeeld van samenwerking is dat in Brugge, waar er leegstand is vanwege personeelsgebrek in een nieuw woonzorgcentrum. Daar werkt men nu samen met Viro, uit de sector van personen met een handicap, om op die manier de plaatstekorten die er zijn te kunnen invullen. In andere regio's is dat ondertussen ook gerealiseerd.

Mike Deschamps stipt de rol van de gemeentelijke omgevingsambtenaren aan. Ze zijn de voorbije maanden een aantal keren in de pers gekomen, zonder zich te kunnen verdedigen. Door de band zijn dat integere medewerkers die niet de ambitie hebben om burgers of architecten te pesten. Ze bekijken hun vergunningsdossiers consequent en hebben vaak ook een langetermijnvisie die legislatuuroverschrijdend is als het gaat over stedenbouw en urbanisatie. Bij vragen is een voorbespreking mogelijk, vooraleer het dossier wordt ingediend. Daar wordt momenteel te weinig van gebruikgemaakt.

Freya Saeys vroeg naar de omvorming, de btw en de leegstand. Daar botst men vaak op regelgeving. Vaak merkt men daar dat de zaak door verschillende departementen vanuit de eigen verkokerde regelgeving wordt bekeken. Men moet meer durven te kijken om wetten op elkaar af te stemmen. Als men vanuit de sociale sector een erkenning voor assistentiewoningen wil verkrijgen, botst men op de iets strengere regelgeving. Dat gaat dan bijvoorbeeld over brandveiligheid, de gemeenschappelijke ruimtes, gangen, leuningen en dergelijke. Er is een becijfering waaruit blijkt dat men dan per flat vaak op 15.000 euro extra kosten komt, om alleen maar te voldoen aan een andere en strengere wetgeving. Er zijn mogelijkheden om dat nog te optimaliseren.

Mike Deschamps stipt nog aan dat er een verschil is tussen leegstand als het gaat over bezetting en leegstand als het gaat, vanuit stedenbouw bekeken, over de langere termijn.

*Joris Deleenheer* vult nog aan op een aantal concretere vragen, onder andere over het controleren van de zorgcomponent bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Zoals hij tijdens de presentatie aangaf, controleren de omgevingsambtenaren de stedenbouwkundige zaken. Ze kunnen controleren en nagaan of een bepaald document is bijgevoegd, maar kunnen niet de zorg op zich controleren. Men moet zoeken wie dat wel kan doen. Kan dat bijvoorbeeld via een advies aan Vlaanderen? Veerle Geerinckx zei dat een lokaal bestuur niet bevoegd is voor Welzijn. Een omgevingsambtenaar kan het document controleren als een vorm van responsabilisering van de initiatiefnemer, maar echt controleren of de zorg aanwezig is, is niet de taak van de lokale besturen. Het ontbreken van dienstverlening is geen stedenbouwkundig aspect. Op basis daarvan kan men geen stedenbouwkundige handhaving afdwingen. Men moet kijken naar andere sectoren of niveaus om dat te controleren.

De drempels om assistentiewoningen om te vormen tot andere woonvormen, zal afhankelijk zijn van waar juist gebouwd is. Als het in een blauwe zone is, zijn er beperkingen. Blauwe zones zijn gronden voor de gemeenschap: men kan daar niet zomaar een gewone woning zetten tenzij men de regelgeving aanpast. Een lokaal bestuur zou ze kunnen omvormen tot woongebied, maar de vraag is of men bereid is om dat te doen. Als een assistentiewoning in gewoon woongebied gebouwd is, is de functie wonen en daar kan men natuurlijk direct andere functies aan geven of een gewone woning van maken.

Andere doelgroepen of andere functies toelaten in assistentiewoningen moet ruim worden bekeken. Enerzijds is het al mogelijk: er kan al 25 procent worden voorbehouden voor mensen die jonger dan 65 jaar zijn. Anderzijds staan de meeste assistentiewoningen al midden in een dorp of een gemeente. Die zouden normaal gezien al goed gelegen moeten zijn. De grond ernaast is misschien gewoon woongebied met gewone woningen. Men moet dat misschien op een iets ruimer niveau bekijken om die mix goed te krijgen.

Een laatste vraag betreft de groene weduwen. Op zich zouden verschillende weduwen in één woning kunnen gaan wonen, maar dat heeft een aantal gevolgen. Als men dat wil mogelijk maken in de vorm van een assistentiewoning en men wil aparte woningen creëren, zal men een vergunning moeten aanvragen voor woonopsplitsing.

Veel lokale besturen staan daar niet om te springen, ook vanwege de bescherming van de gezinswoning.

#### 4. Antwoorden van de Vlaamse Ouderenraad

*Marc Soubry* benadrukt dat het voor de Vlaamse Ouderenraad belangrijk is dat ouderen zich kunnen blijven engageren en hun rol van actieve schakel in de samenleving kunnen blijven opnemen, ook – en zeker – als ze in assistentiewoningen verblijven. Niet enkel de aanwezigheid van woonzorgcentra, maar ook van lokale dienstencentra en andere voorzieningen in de buurt moet daarom een criterium zijn voor de vergunning.

Het versterken van het gemeenschapsgevoel in en in de nabije omgeving van groepen van assistentiewoningen zal het imago van assistentiewoningen verbeteren. De Vlaamse Ouderenraad juicht het zeker toe als burens of buurtbewoners vrijwillig niet-zorggerelateerde taken op zich nemen, zoals boodschappen doen, een oogje in het zeil houden of informeren naar hoe iemand zich voelt. Zodra men zulke taken verplicht en het niet meer vrijwillig gebeurt, vreest de spreker dat ouderen in bepaalde situaties onvoldoende geholpen zullen worden, en dat wil hij vermijden.

*Luc Goossens* beantwoordt de vraag van Katrien Schryvers over het globaal concept van zorg. Hij is het er volledig mee eens dat ook een goedendag zeggen daartoe behoort. De Vlaamse Bouwmeester heeft recent een aantal publicaties ter beschikking gesteld, waaruit blijkt dat de gemeenschapsvorming die uiteindelijk tot spontane zorg zou moeten leiden, sterk kan worden gestimuleerd door een aantal weldoordachte ingrepen van ruimtelijke ordening, zelfs in oorspronkelijke wooncomplexen waar armoede troef is. Die combinatie van andere dimensies van zorg dan zij die spontaan in de medische sfeer en in de sfeer van welzijnszorg worden georganiseerd, vindt de spreker belangrijk.

Dan was er de vraag omtrent 'ageing in place', gekoppeld aan de resultaten van het ruimtelijkeorderingsbeleid van de naoorlogse periode. De gevolgen van het basisprincipe van 'vrijheid, blijheid' in het bouwen laten zich nu gevoelen. Doordat mensen verspreid wonen, moeten thuisverplegers, postbodes of vuilnisophalers nodeloos rondrijden. Luc Goossens beaamt de analyse van Johan Staes. Er zijn dringend initiatieven nodig om mensen die versnipperd wonen in een veel te ruime woning die amper nog beantwoordt aan de moderne comfortnormen en waar de kinderen al het huis uit zijn, te stimuleren om te verhuizen. Door die oude villa's af te breken, geeft men vorm aan de bouwshift en ontstaat er open ruimte.

Een ander aspect dat Luc Goossens belangrijk vindt, zijn alle initiatieven die op het terrein tot stand komen rond groepswonen en cohousing. Het aantal initiatieven is onvoorstelbaar en de gemeenschappelijke ervaring is dat ze proberen te switchen door de hinderlijke regelgeving die her en der bestaat. Beleidsmakers zouden zich daarop moeten concentreren. Die hindernissen weerspiegelen duidelijk de realisatie van behoeften en noden, en die zou men op die manier mogelijk moeten maken.

De spreker ziet hoeveel gemengde woonzorginitiatieven er bestaan. Waarom legt men die niet eens naast elkaar om daar een transparanter geheel van te maken? Een van de ervaringen van gemeentebesturen is bijvoorbeeld dat zij daar hun weg niet voldoende in vinden. De regelgeving is vaak te complex. Luc Goossens refereert aan een reportage in de zomer van 2023 in *De Standaard*, waaruit bleek dat de armlastige gemeentebesturen niet kunnen optornen tegen bouwpromotoren, die met hun projecten en met veel deskundigheid de gemeente aanspreken. Als het over wonen en zorg gaat, ervaart men vandaag hetzelfde. De instituties die gecreëerd zijn, hebben op zich wel zin, maar in combinatie vormen ze dikwijls eerder een hinderpaal dan dat ze een oplossing dichterbij brengen.

Bij een renovatie, die zo intens bepleit wordt in het kader van de energieproblematiek, hebben ouderen in de eerste plaats nood aan technische, administratieve en financiële begeleiding. De spreker verhuist zelf van een eengezinswoning naar een appartement en als ervaringsdeskundige merkt hij dat het niet eenvoudig is om bijvoorbeeld in overleg te gaan met de banken over wat de beste regeling is. Hetzelfde geldt voor de communicatie met het architectenbureau dat de appartementen bouwt. Mensen die daar weinig of geen verstand van hebben, moeten gestimuleerd worden en deskundig worden begeleid voor de realisatie van de ambities die de overheid zelf heeft en per slot van rekening doorschuift naar individuele gezinnen en bewoners.

## 5. Antwoorden van Karine Moykens

*Karine Moykens* gaat in op de opmerking van Katrien Schryvers over de zelfredzaamheid van de bewoners. "In overleg met de bewoner en de mantelzorger de zelfredzaamheid actief en proactief stimuleren en opvolgen", is een van de opdrachten van de woonassistent. Natuurlijk hangt dat samen met de aanwezigheid van een woonassistent. Als er een stijgende graad van zorgbehoefte is, zeker als de groep van assistentiewoningen alleen staat, moet men in crisis- en overbruggingszorg voorzien.

Freya Saeys sprak over regelnevelij en het afbouwen ervan. Karine Moykens reliceert dat ze dat zelf aangebracht heeft, en dat ze dat uiteraard belangrijk vindt. Ze wil daar een belangrijke kanttekening bij maken. Men moet ervoor zorgen dat er voldoende instrumenten beschikbaar zijn om de kwaliteit van de zorg te bewaken. In haar 32-jarige loopbaan in deze sector heeft Karine Moykens vaak pleidooien gehoord om af te schaffen, maar als er nadien iets gebeurde, schoot men met scherp richting overheid. Soms heeft de overheid door de afschaffing van regels de mogelijkheid niet meer om dat te bewaken. Karine Moykens pleit voor efficiëntie, maar wil geen gebrek aan regels die het toezicht op de kwaliteit van de zorg, wat een kernopdracht is van de overheid, zouden belemmeren.

Er wordt gesproken over de zogenaamd hinderlijke regelgeving voor de brandveiligheid. Karine Moykens stelt dat een assistentiewoning ofwel een zorgvoorziening is, waar er logischerwijs regels voor de kwaliteit van de zorg gelden, ofwel een exclusieve woonvorm is, en dan moet men ze overhevelen naar het beleidsdomein Wonen. Als het een zorgvoorziening betreft, waarbij ook mensen met een beperking tot de doelgroep behoren, dan moet er naar de brandveiligheid gekeken worden. Mensen die minder mobiel zijn moeten buiten geraken. Dan is het logisch dat de brandveiligheidsnormen gelden van de zorgsector, en niet die van een appartementsgebouw. De kwaliteit van de zorg moet goed bewaakt worden, en de overheid moet de instrumenten hebben om dat mogelijk te maken.

Veerle Geerinckx vroeg naar de zwevende erkenning. Als er een link is tussen een woonzorgcentrum, een centrum voor kortverblijf en een groep assistentiewoningen, kan het Departement Zorg 'flexibel kortverblijf' toelaten. Daarbij wordt een erkenning met het etiket 'kortverblijf' op een assistentiewoning gekleefd, omdat die bewoner tijdelijk meer zorg nodig heeft. Dat is in de regelgeving mogelijk gemaakt.

Daarnaast zijn er mogelijkheden die in de proefprojecten uitgewerkt werden. Dan moet men één infrastructureel complex hebben waar assistentiewoningen en woonzorgcentra aan gelinkt zijn, om mensen te laten zweven. Deze mensen zijn op een bepaald moment zo zorgbehoefend dat ze in een assistentiewoning wonen, omdat ze permanente zorg nodig hebben, zoals in een woonzorgcentrum. Ze hoeven niet te verhuizen. Ze voelen amper het verschil, afgezien van de kostprijs, die dan verhoogt naar die van een woonzorgcentrum. Die zaken moeten nog meer plaats krijgen in de regelgeving. De evaluatie van de proefprojecten zal in boekvorm en op

een symposium voorgesteld worden, en de spreker hoopt dat daar in de legislatuur 2024-2029 stappen in gezet zullen worden.

Het is belangrijk dat kandidaat-kopers zich goed bewust zijn van wat wel en niet mogelijk is. Karine Moykens beveelt iedereen aan om de checklist te gebruiken.

Bij de actualisering van de regelgeving moet ook naar innovatie gekeken worden. Een oproepsysteem evolueert. Het gebruik van nieuwe ontdekkingen moet mogelijk gemaakt worden, zonder dat het opgelegd wordt. Het zou niet goed zijn om alles op te leggen.

Oproepsysteem, woonassistent en crisis- en overbruggingszorg zijn de verplichte componenten. Ze zitten in een solidair verdeelde prijs. Iedereen betaalt daarin mee, onafhankelijk van het aantal keren dat men daarop een beroep doet. Maar ook daar is er steeds keuze. Iedereen kan ervoor kiezen om in een appartement te gaan wonen, waar die kosten niet bestaan, of om in een assistentiewoning te gaan wonen, waar zorg georganiseerd wordt als de nood ontstaat. Karine Moykens vindt dat een vrije keuze, waarvoor responsabilisering aangewend moet worden.

Veerle Geerinckx stelde dat lokale besturen niet bevoegd zijn voor Welzijn, maar dat is volgens Karine Moykens niet zo zwart-wit. Een lokaal bestuur is bevoegd om de toepassing van regelgeving na te kijken. Als iemand bij een lokaal bestuur een aanvraag doet voor een omgevingsvergunning voor een assistentiewoning, moet het mogelijk zijn voor een lokaal bestuur om te informeren met welke zorgpartner men in zee gaat en hoe het zorgaanbod verloopt. Assistentiewoningen moeten immers verplicht een woonassistent hebben en zorg verlenen, want ze zijn een zorginstelling. Dat is opnieuw een vorm van responsabilisering. Natuurlijk moet de vrije keuze daarbij gewaarborgd worden en mag er geen zorgpartner opgelegd worden. Het is evenwel niet de bedoeling dat lokale besturen de kwaliteit van de zorg nagaan.

## VIII.Replieken

Er wordt terecht veel aandacht besteed aan innovatie, repliceert *Katrien Schryvers*. Zij is op bezoek geweest bij het bedrijf in Aartselaar dat lampen maakt die aan valdetectie doen. Daar zit nog veel evolutie in. Ondernemers kunnen bij VLAIO terecht voor steun, maar vaak ontbreekt het in het welzijnslandschap aan implementatie op de werkvloer. Men moet kijken waar de hiaten zitten waardoor dat momenteel nog te weinig gebeurt. Innovatie komt evenwel niet in de plaats van aangeboden zorg, maar is er een aanvulling op.

Katrien Schryvers vindt dat men moet uitzoeken hoeveel groepen van assistentiewoningen een werkingsovereenkomst hebben met een woonzorgcentrum. Dat zou deel moeten uitmaken van de registratie of het marktonderzoek dat er moet komen. Dat is immers een cruciaal element in de manier waarop ze werken. Mensen moeten daarvan op de hoogte zijn als ze overstappen naar een assistentiewoning. Ze moeten goed nadenken hoe en waar ze willen wonen als hun zorgbehoefte stijgt. Dat kan ook een tijdelijke mobiliteitsbeperking zijn. Daar moet ook aandacht voor zijn in de opleiding van architecten en in het kader van de openbare ruimte.

Er moet voldoende aanbod zijn in buurten waar mensen graag wonen en willen blijven wonen als ze ouder worden en bepaalde noden hebben, gaande van gezinswoningen, aangepaste woongelegenheden tot assistentiewoningen waar die ondersteuning en dienstverlening bestaan, of een woonzorgcentrum. Dat is dan een vrije keuze, zegt Katrien Schryvers. De assistentiewoning kan ook een schakel zijn, die niet op zich staat, maar die belangrijk is. Dat is de bedoeling van de hoorzitting en van de conceptnota.

De vraag die volgens Katrien Schryvers telkens terugkomt is: tot waar is een initiatief een woonproject, en vanaf waar neemt Welzijn de overhand? Want dan stelt men terecht ander eisen. Dan is er een andere normering en moet men daadkrachtig kunnen controleren. Katrien Schryvers onderschrijft de pleidooien voor meer samenwerking, maar met aandacht voor dit onderscheid.

Als men verdere regelgeving wil ontwikkelen, zal men moeten kijken naar btw en voordelen die spelen bij assistentiewoningen. Men moet ook kijken naar intergenerationele meerwaarde en het tegengaan van leegstand. Maar voor Katrien Schryvers staat steeds voorop hoe men het samenwonen met de nodige zorg organiseert in een sterk sociaal weefsel. Nadien moet men de andere zaken daarop afstemmen. Als er een btw-probleem is, kan men dat aankaarten bij de federale overheid, maar men moet eerst kijken waar men naartoe wil.

*Veerle Geerinckx* wil haar uitspraak over de rol van lokale overheden nuanceren. De lokale overheid is helaas voor alles bevoegd. Zeker als federale, Vlaamse en lokale bevoegdheden samenkomen, is het een uitdaging om alles goed toe te passen. Er zijn exploitatievergunningen van de lokale overheid nodig voor horeca maar niet voor welzijnsvoorzieningen. Een oplossing zou kunnen zijn om niet te veel systemen te hebben, en duidelijke en gebundelde instrumenten te hebben.

Voor *Veerle Geerinckx* mogen assistentiewoningen aan een omgevingsvergunning gekoppeld worden, maar ze pleit voor een gebundeld instrument waarin duidelijk is wie de goedkeuring en de erkenning verleent, met een duidelijk advies daaraan gekoppeld, zodanig dat men zorginstellingen kan bewaken. Want als het crisis is, staan mensen bij die lokale overheid en bij de burgemeester. Er moet een helder overzicht van regels zijn in één hand, zodanig dat men de wetgeving niet moet verzamelen en vervolgens beslissen wat men ermee doet. *Veerle Geerinckx* pleit voor samenwerking tussen Wonen en Welzijn op dat vlak.

*Ann De Martelaer* verwijst afsluitend naar haar voorstel van resolutie over de samenstelling van een interdepartementale werkgroep die zich bezighoudt met het definiëren van alternatieve woonvormen met een collectieve component, dat behandeld zal worden in de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed (*Parl.St.* VI.Parl. 2023-24, nr. 2010/1).

Stefaan SINTOBIN,  
voorzitter

Hannes ANAF,  
verslaggever

**Gebruikte afkortingen**

|        |                                                                           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|
| HOGENT | Hogeschool Gent                                                           |
| RIZIV  | Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering                   |
| VLAIO  | Agentschap Innoveren en Ondernemen                                        |
| VLOZO  | Vlaams Onafhankelijk Zorgnetwerk                                          |
| vte    | voltijdsequivalent / voltijdequivalent                                    |
| VUB    | Vrije Universiteit Brussel                                                |
| VVSG   | Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten                                |
| WVG    | Welzijn, Volksgezondheid en Gezin (beleidsdomein van de Vlaamse overheid) |