

ingediend op **461** (2019-2020) – Nr. 3
8 april 2024 (2023-2024)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Sarah Smeyers

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Katrien Schryvers, Maaïke De Rudder en Joke Schauvliege

**over de toekenning van de aanpassingspremie
aan sociale huurders**

Documenten in het dossier:

461 (2019-2020) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving
– Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

verzendcode: WON

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

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

Plaatsvervangers:

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

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 10 december 2020 de conceptnota voor nieuwe regelgeving van Katrien Schryvers, Maaïke De Rudder en Joke Schauvliege over de toekenning van de aanpassingspremie aan sociale huurders.

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

De conceptnota werd toegelicht door Katrien Schryvers. De presentatie bij haar toelichting is te raadplegen op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

Op verzoek van Katrien Schryvers besliste de commissie een hoorzitting te houden over de conceptnota, die plaatsvond op 4 maart 2021 met Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, Nils Vandenweghe, directeur van de Vlaamse Ouderenraad, Luc Goossens, lid-deskundige van de Vlaamse Ouderenraad, en Pascal De Decker, hoogleraar Architectuur aan de KU Leuven en onderzoeker bij het Steunpunt Wonen. Over die hoorzitting wordt verslag uitgebracht in *Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 461/2.

1. Toelichting door Katrien Schryvers

Katrien Schryvers licht toe dat de conceptnota kadert binnen het beleid dat in het Vlaamse regeerakkoord wordt vooropgesteld, namelijk dat verder wordt ingezet op het zo lang mogelijk thuis of in de buurt kunnen blijven wonen met aangepaste zorginfrastructuur en technologische innovaties. Als de mobiliteit van mensen vermindert of hun zorgnood verhoogt, kunnen er woningaanpassingen nodig zijn om in hun eigen woning te blijven wonen en hun levenskwaliteit te behouden. Daar kunnen verschillende aanleidingen voor zijn, zoals ouderdom, ziekte, een beperking of een ongeval.

Vandaag moet er al van bij het ontwerp van een woning veel meer worden ingezet op het aangepast of aanpasbaar zijn, ook voor private woningen. Dat betekent natuurlijk niet dat alle woongelegenheden die in het verleden zijn gebouwd, voldoende zijn aangepast. Daarom heeft de Vlaamse overheid in verschillende premies voorzien. Ten eerste is er een tegemoetkoming in de individuele materiële bijstand voor de sociale integratie van personen met een handicap van het VAPH. Daarnaast is er ook de aanpassingspremie voor woningen van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

De spreker focust verder op de aanpassingspremie van Wonen-Vlaanderen en dus niet op de premie van het VAPH. De aanpassingspremie dient voor het plaatsen van technische installaties en hulpmiddelen en voor verbouwingen die de woning beter toegankelijk maken. De aanpassingspremie is erop gericht om mensen die moeilijker te been worden of extra zorgen nodig hebben langer in hun vertrouwde eigen woning en omgeving te laten wonen, wat kadert in het beleid dat al heel wat jaren wordt gevoerd.

Er zijn natuurlijk een aantal voorwaarden verbonden aan de toekenning van de aanpassingspremie. De premie is er voor 65-plussers die aanpassingswerken uitvoeren aan hun eigen woning of aan de woning die ze huren op de private huurmarkt met een huurovereenkomst van minstens drie jaar. Daarnaast is ze er ook voor bewoners die hun woning aanpassen voor een inwonende 65-plusser op voorwaarde dat die bloed- of aanverwant is tot de tweede graad. Particulieren die voor een duur van minstens negen jaar een woning verhuren aan een SVK en aanpassingen uitvoeren voor de 65-plusser die de woning bewoont, kunnen ook een aanvraag doen. Personen ouder dan 65 jaar die een sociale woning huren, kunnen echter geen aanvraag doen.

Vanzelfsprekend zijn er nog een aantal andere voorwaarden, bijvoorbeeld inkomensvoorwaarden, maar daar focust deze conceptnota niet op. De conceptnota gaat over welke groep van ouderen een aanvraag kan doen. De spreker geeft mee dat bijna de helft van de bewoners van een sociale huurwoning ouder is dan 60 jaar en dat de meeste sociale huurwoningen ook worden toegekend aan kandidaat-huurders van 60 jaar en ouder. De vergrijzing en ook de verzilvering zetten zich door. Dat betekent dat er alsmaar meer mensen met zorgvragen of een verminderde mobiliteit zullen zijn, ook binnen de sociale huisvestingssector. In die sector is er vandaag nog maar een (te) beperkt aantal aangepaste woningen.

Er is een onderscheid tussen aangepaste en toegankelijke woningen. Een aangepaste woning is een woning die is voorzien van een aantal bijzonderheden, zoals een vrije opstelruimte van 50 centimeter bij elke deur, voldoende plaats voor een draaicirkel van 1,5 meter, stopcontacten met schakelaars op aangepaste hoogte en onderrijdbare wastafels. Een toegankelijke woning is daarentegen een woning die drempelloos is en waarvan de toegangsdeur en de deur naar de leefruimte voldoende breed zijn om zelfstandig met een rolstoel de woning te kunnen betreden. Volgens de huidige cijfers zijn er maar een beperkt aantal aangepaste sociale woningen. 1,6 procent van het totale huurpatrimonium van de SHM's is aangepast voor rolstoelgebruikers. Dat bleek uit het antwoord op *Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2019-20, nr. 18, van Katrien Schryvers aan minister Matthias Diependaele, van 18 oktober 2019. Daaruit bleken ook grote provinciale verschillen.

In werkelijkheid zijn er meer woningen waarin aanpassingen zijn uitgevoerd voor mensen met een bepaalde fysieke handicap of beperking of die toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers, maar daar zijn geen cijfers over beschikbaar. Men weet wel dat er op 31 december 2018 bij de SHM's 2206 dossiers waren van kandidaat-huurders die een beroep doen op de voorrangsregeling voor woongelegenheden die zijn aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking of sociale assistentiewoningen. Dat komt neer op ruim 1 procent van het totale aantal dossiers. Steeds meer mensen worden ouder en met de leeftijd stijgt vaak de zorgbehoefte en vermindert de mobiliteit. Als men bekijkt wie er momenteel in de sociale huisvestingssector woont, wie er instroomt en wie er op de wachtlijst staat, stelt men vast dat het aantal ouderen daar ook zal toenemen de volgende jaren.

Vanzelfsprekend wordt er door de Vlaamse overheid een beleid gevoerd voor meer toegankelijke en aangepaste sociale huurwoningen, maar sinds 2008 moeten volgens de richtlijnen van de VMSW alle nieuwe sociale woningen, ook de vervangingsbouw, toegankelijk of rolstoelgeschikt ontworpen worden. Bij renovaties proberen de SHM's ook aan die richtlijn te voldoen als dat economisch haalbaar is.

De stelling in de conceptnota is dat ook wie een sociale huurwoning bewoont zolang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving moet kunnen blijven. Dat is het algemene uitgangspunt. Van bij het ontwerp van nieuwe sociale woningen moet men dus daarop inzetten en rekening houden met uitgangspunten als toegankelijkheid en aanpasbaarheid, maar dat is natuurlijk nog geen oplossing voor de vele sociale huurwoningen en huurappartementen die vandaag niet voldoende aangepast zijn en waar ouderen soms niet kunnen blijven wonen. In de private huursector kunnen ouderen met een beperkt inkomen een beroep doen op de aanpassingspremie, maar dat kan niet in de sociale huisvestingssector. Daarom willen de indieners van de conceptnota de discussie openen of het niet nodig is om de uitsluitingsbepalingen in het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2018 tot instelling van een aanpassingspremie voor woningen te wijzigen zodat ook sociale huurders een beroep zouden kunnen doen op de aanpassingspremie.

De situatie in de sociale huisvestingssector is vanzelfsprekend niet helemaal dezelfde als in de private huursector of de eigenaarssector, dus zouden de indieners kunnen begrijpen dat daar mogelijk een aantal voorwaarden aan verbonden zouden zijn. Als

er in de onmiddellijke omgeving van de sociale woongelegenheid wel een aangepaste woongelegenheid beschikbaar is van dezelfde SHM, dan lijkt het logisch dat de sociale huurder daarnaar zou verhuizen in plaats van dat de Vlaamse overheid hem een aanpassingspremie zou toekennen. Maar hoe dan ook kan dat lang niet voor iedereen het geval zijn, gezien het lage aantal aangepaste woningen.

2. Verzoek tot het houden van een hoorzitting

Daarom stelt *Katrien Schryvers* voor om over de conceptnota een hoorzitting te organiseren met onder meer de sociale huisvestingssector, over de opportuniteit van de invoering van de mogelijkheid voor ouderen die een sociale huurwoning bewonen om een beroep te doen op de aanpassingspremie en de mogelijke randvoorwaarden die daaraan zouden moeten worden verbonden.

Maxim Veys vindt dit een zeer interessante conceptnota. Hij heeft zelf ook al enkele schriftelijke vragen gesteld over deze materie. Hij is er zeker voorstander van om hierover een hoorzitting te organiseren.

De commissie gaat er unaniem mee akkoord om een hoorzitting te houden over de conceptnota.

Mercedes VAN VOLCEM,
waarnemend voorzitter

Sarah SMEYERS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VAPH	Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap
VMSW	(historisch) Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (nieuwe naam = Wonen in Vlaanderen)