RESOLUTIE over het voorkomen en terugdringen van leegstand in assistentiewoningen

Het Vlaams Parlement,

– gelet op:
  1° de doelstelling om mensen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving te laten wonen;
  2° artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen, dat het recht op menswaardig wonen vastlegt, inclusief de toegang tot een aangepaste, kwalitatieve en betaalbare woning met woonzekerheid;
  3° het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019, waarin assistentiewoningen worden omschreven als een duurzame woonoplossing voor mensen met een verhoogde zorg- en ondersteuningsnood;
  4° het ontbreken van een programmatie voor de bouw van assistentiewoningen;
  5° het advies van de bijzondere raadgevende commissie Onrechtmatige bedingen over de structurele problemen op het vlak van de bedingen in contracten tussen consumenten en uitbaters van groepen van assistentiewoningen;

– overwegende dat:
  1° acht op de tien woningen niet aangepast zijn aan de behoeften van oudere bewoners;
  2° bepaalde groepen van assistentiewoningen kampen met leegstand;
  3° leegstand in assistentiewoningen de levenskwaliteit en zorgcontinuïteit van bewoners onder druk zet, en bovendien leidt tot aanzienlijke financiële lasten voor private eigenaars;
  4° er voor initiatiefnemers en beheersinstanties nauwelijks consequenties zijn bij leegstand in assistentiewoningen;
  5° het grote aantal betrokken partijen en contractuele verbanden voor bewoners en eigenaars vaak leidt tot bijkomende zorgen in plaats van ontzorging;
  6° de rechtspositie van eigenaars en bewoners ten opzichte van initiatiefnemers en beheersinstanties zwak is;
  7° mensen met zorg- en ondersteuningsbehoeften moeilijk een geschikte en betaalbare woning vinden, zeker als ze over beperkte financiële middelen beschikken;
  8° het aanbod aan aangepaste sociale huurwoningen voor mensen met zorg- en ondersteuningsbehoeften ontoereikend is;
  9° de vergrijzing ertoe leidt dat in de komende decennia steeds meer ouderen een veilige en aangepaste woonomgeving nodig zullen hebben;
  10° er een grote maatschappelijke behoefte is aan kwaliteitsvolle en veilige woonoplossingen. Daarom is het essentieel dat de beschikbare infrastructuur optimaal wordt benut;

– vraagt aan de Vlaamse Regering om:
  1° te onderzoeken hoe de bezettingscijfers van erkende assistentiewoningen op een sluitende manier in kaart kunnen worden gebracht en ervoor te zorgen dat daarbij zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van al beschikbare data;
  2° te bepalen dat een omgevingsvergunning voor de bouw van assistentiewoningen alleen kan worden verleend als de initiatiefnemer kan aantonen dat de zorgcomponent voldoende is uitgebouwd en een contract met een erkende zorgleverancier kan voorleggen;

3° lokale besturen met de ondersteuning van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten en conform de visie van het Departement Zorg te stimuleren om een lokale visie op assistentiewoningen uit te werken. Ze moeten daarbij aandacht besteden aan de lokale behoeften, de locatie, de inbedding van de woningen in de buurt, en de organisatie van zorg en ondersteuning. Daarbij moeten de lokale besturen worden gestimuleerd om ervoor te zorgen dat er binnen de infrastructuur van assistentiewoningen voldoende plaats is voor buurtgerichte en maatschappelijk relevante voorzieningen, zoals kinderopvang, lokale dienstencentra, buurtpunten of andere laagdrempelige diensten die de intergenerationele interactie en sociale cohesie versterken;

4° in de erkenningsvoorwaarden voor groepen van assistentiewoningen meer nadruk te leggen op functionele samenwerkingen met woonzorgcentra en andere zorg- en welzijnsactoren in de buurt, om zo de organisatie van overbruggingszorg te garanderen;

5° aan de Federale Regering te vragen dat ze bepaalt dat eigenaars van nieuwgebouwde assistentiewoningen recht hebben op een schadevergoeding als de initiatiefnemer er niet in slaagt om de erkenning van een groep van assistentiewoningen te verkrijgen en minstens vijftien jaar te behouden;

6° ervoor te zorgen dat de Vlaamse Belastingdienst eigenaren van assistentiewoningen er altijd attent op maakt dat ze een vrijstelling van de onroerende voorheffing kunnen aanvragen en die vrijstelling in de mate van het mogelijke ook automatisch toe te kennen;

7° aan de Federale Regering te vragen dat ze een juridische analyse maakt van de verhouding tussen het private eigendomsrecht en de contractuele verbintenissen met de initiatiefnemer en de beheersinstantie die aan eigenaars van assistentiewoningen worden opgelegd;

8° maatregelen te nemen om de rechtspositie van bewoners van assistentiewoningen ten aanzien van de initiatiefnemer en de beheersinstantie te versterken conform het advies van de bijzondere raadgevende commissie Onrechtmatige bedingen over bedingen in contracten tussen consumenten en uitbaters van groepen van assistentiewoningen, door richtlijnen te formuleren waaraan overeenkomsten getoetst kunnen worden;

9° ervoor te zorgen dat bij langdurige leegstand van assistentiewoningen waarbij de eigenaar geen schuld treft, de beheersinstantie mee wordt geresponsabiliseerd, zodat de financiële lasten niet uitsluitend bij de eigenaars terechtkomen;

10° toe te zien op maximale transparantie in de aanrekening van kosten voor de zorgcomponent en de meest voorkomende extra vergoedingen (supplementen);

11° strikte controle uit te oefenen op de correcte aanrekening van extra vergoedingen (supplementen) en er bij inbreuken daarop voor te zorgen dat onterecht aangerekende kosten worden terugbetaald;

12° een centraal register uit te werken waarin toekomstige bewoners de prijs-kwaliteitverhouding van assistentiewoningen eenvoudig kunnen vergelijken, met vermelding van zowel de infrastructuurkosten als de kosten voor de zorgcomponent;

13° te onderzoeken welke obstakels jongere personen met een zorgbehoefte en een verminderde mobiliteit ervaren om te verhuizen naar een assistentiewoning;

14° samen met de sociale woonmaatschappijen te onderzoeken hoe het aanbod van sociale assistentiewoningen kan worden versterkt en welke drempels er zijn voor de sociale woonmaatschappijen om daarop in te zetten;

15° te onderzoeken hoe groepen van assistentiewoningen kunnen evolueren naar gemengde woonprojecten, waar ook bewoners zonder zorgbehoeften kunnen wonen, op voorwaarde dat ze actief gemeenschappelijke taken opnemen en bewoners met een zorgbehoefte ondersteunen in hun dagelijkse activiteiten, zodat ze langer zelfstandig kunnen wonen;

16° te onderzoeken op welke manier een verplichte minimumopleiding voor woonassistenten efficiënt georganiseerd kan worden;
17° te zorgen voor een duidelijkere taakomschrijving en een verdere afbakening van de verantwoordelijkheden van woonassistenten.

AANGENOMEN DOOR HET VLAAMS PARLEMENT,

Brussel, 1 juli 2026.

Griffier, Voorzitter,