



Leegstaande assistentiewoningen om acute woonnoden n.a.v. een (echt)scheiding op te vangen?

Bevraging bij groepen van assistentiewoningen

Gianni Loosveldt, Joris Van Puyenbroeck & Kathleen Emmery

Colofon

Referentie Loosveldt, G., Van Puyenbroeck, J. & Emmery, K. (2025). *Leegstaande assistentiewoningen om acute woonnoden n.a.v. een (echt)scheiding op te vangen? Bevraging bij groepen van assistentiewoningen*. Brussel: Kenniscentrum Gezinswetenschappen (Odisee).

Contact Odisee - Kenniscentrum Gezinswetenschappen
Huart Hamoirlaan 136, 1030 Schaarbeek
02-240 68 40
kcgezinswetenschappen.odisee.be
kcgezinswetenschappen@odisee.be

Inhoud

Colofon	2
Inhoud	3
1 Situering	4
1.1. Begrip ‘groepen van assistentiewoningen’	4
1.2. Beleid rond leegstand van assistentiewoningen	6
1.3. Assistentiewoningen voor mensen met een acute woonnod n.a.v. een scheidingsbeslissing?	7
2 Acute woonnoden n.a.v. een (echt)scheiding	8
3 Methodologie en respons	10
3.1 Methodologie	10
3.1.1 Aangeschreven doelgroep	10
3.1.2 Looptijd	10
3.1.3 Geïnformeerde toestemming en gegevensbescherming	10
3.1.4 Overzicht van de gestelde vragen	11
3.2 Respons	12
3.2.1 Email-adressen op de website van het Departement Zorg	12
3.2.2 Vertegenwoordigde capaciteit	12
3.2.3 Geografische verdeling	13
3.2.4 Rechtsvorm van de respondenten	14
4 Leegstand bij groepen van assistentiewoningen	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Tijdelijke en structurele leegstand	18
4.3 Verklaringen voor leegstand	20
5 Alternatieve inzet van de capaciteit van groepen van assistentiewoningen	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Mensen met een verminderd zelfzorgvermogen jonger dan 65 jaar?	28
5.2.1 Een uitzondering in de regelgeving	28
5.2.2 Andere uitzonderingen?	31
5.2.3 Bewoners met een handicap met een persoonsvolgend budget	37
5.3 Kunnen assistentiewoningen een oplossing zijn voor acute woonnoden n.a.v. een (echt)scheiding?	37
5.3.1 Standpunten van groepen van assistentiewoningen	37
5.3.2 Mogelijke voorwaarden	39
6 Conclusie en vervolg	49

1 Situering

1.1. Begrip ‘groepen van assistentiewoningen’

Het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 definieert een groep van assistentiewoningen als “een woonzorgvoorziening waar in een aangepaste infrastructuur en binnen een organisatorisch geheel ouderen zelfstandig en permanent verblijven, waarbij gedurende de dag en de nacht permanentie georganiseerd wordt, en waarbij zorg en ondersteuning aangeboden wordt waarop de gebruiker facultatief een beroep kan doen”.¹

Een gebruiker is een persoon die “vanuit een verminderd zelfzorgvermogen een beroep doet of kan doen op woonzorg”.²

De groepen van assistentiewoningen zijn de opvolgers van de vroegere serviceflatgebouwen en woningcomplexen met dienstverlening. Een erkenning als groep van assistentiewoningen is enkel mogelijk als acht opdrachten worden vervuld:

- (1) aangepaste en langdurige huisvesting ter beschikking stellen;
- (2) bereikbaarheid gedurende de dag en de nacht organiseren via een oproepsysteem om te beantwoorden aan noodoproepen van de gebruikers, en crisiszorg en overbruggingszorg organiseren, al dan niet via een samenwerkingsovereenkomst met zorg- en welzijnsactoren uit de omgeving;
- (3) objectieve en transparante informatie geven over de verschillende mogelijkheden tot interne en externe zorg en ondersteuning;
- (4) het integrale aanbod van zorg en ondersteuning, met respect voor de vrije keuze van de gebruiker, in bereik van de gebruikers brengen;
- (5) objectief informeren over zinvolle dagbesteding en ontspanning, die in het bereik brengen of zelf organiseren;
- (6) de sociale contacten van de gebruikers stimuleren en het sociaal netwerk versterken;
- (7) buurtbewoners en lokale organisaties verbinden met de werking van de groep van assistentiewoningen;
- (8) een woonassistent aanstellen om de opdrachten (2) t.e.m. (7) te realiseren.³

Bij groepen van assistentiewoningen zijn, naast overheden, meerdere belanghebbenden betrokken: bewoners die een assistentiewoning huren (‘genotsrecht’) en bewoners die eigenaar zijn van een assistentiewoning. Sommige eigenaars hebben een assistentiewoning gekocht als belegging. Daarnaast zijn er beheersinstanties (VZW, OCMW, autonoom gemeentebedrijf, welzijnsvereniging en vennootschappen), woonassistenten, verenigingen

¹ Art. 30 Woonzorgdecreet van 15 februari 2019.

² Art. 2, § 1, 2° Woonzorgdecreet van 15 februari 2019. Zelfzorgvermogen staat voor “het vermogen om als natuurlijke persoon beslissingen en acties in het dagelijkse leven uit te voeren om te voldoen aan zijn basisbehoeften, en de bijbehorende activiteiten. Die activiteiten kunnen onder meer betrekking hebben op de uitvoering van huishoudelijke activiteiten, het leggen van sociale contacten en de mogelijkheid om zich te ontplooiën en zich te oriënteren in tijd en ruimte” (art. 2, § 1, 20° Woonzorgdecreet van 15 februari 2019).

³ Art. 31, eerste lid Woonzorgdecreet van 15 februari 2019.

van mede-eigenaars, syndici, projectontwikkelaars, immo-kantoren en aanbieders van zorg en dienstverlening.⁴

Vanaf 2013 gold geen vergunnings- en erkenningsplicht meer, wel nog een aanmeldingsplicht. De programmatie werd toen losgelaten. Sinds 1 januari 2019 geldt opnieuw een erkenningsplicht.

Het uitbaten van een of meer assistentiewoningen in een groep van assistentiewoningen zonder erkenning, al dan niet onder de erkende benaming, is verboden en kan worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van 2.500 tot 25.000 EUR per niet-erkende uitgebate assistentiewoning. Die geldboete is ook mogelijk voor de uitbater van een erkende groep van assistentiewoningen die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet.⁵

Op 1 mei 2025 waren er 979 groepen van assistentiewoningen met 36.351 assistentiewoningen. Een groep van assistentiewoningen telt gemiddeld 37 woongelegenheden. De grootste groep bestaat uit 232 assistentiewoningen, de kleinste uit één assistentiewoning. We zien dat er een concentratie is van groepen van assistentiewoningen bij bepaalde beheersinstanties.

Aantal groepen van assistentiewoningen en aantal assistentiewoningen op 1 mei 2025

Regio	Aantal groepen van assistentiewoningen	Aantal assistentiewoningen
West-Vlaanderen	206	7.183
Oost-Vlaanderen	243	9.382
Vlaams-Brabant	157	5.357
Brussel-Hoofdstad	5	96
provincie Antwerpen	265	10.914
Limburg	103	3.419
Totaal	979	36.351

Bron: afgeleid van Departement Zorg

⁴ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 9.

<https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>

⁵ Art. 2, § 1, 1° en 72, eerste lid, 1° en 6° Woonzorgdecreet van 15 februari 2019.

1.2. Beleid rond leegstand van assistentiewoningen

Al meerdere jaren zijn er signalen over leegstand van assistentiewoningen.

De huidige Vlaamse Regering wil “onderzoeken welke win-win situatie [zij kan] creëren door het heroriënteren van leegstaande assistentiewoningen naar sociale huurwoningen”.⁶

In haar beleidsnota kondigt de Vlaams minister bevoegd voor het woonbeleid aan te onderzoeken wat de oorzaken zijn van leegstand van assistentiewoningen. Ze wil dit doen in nauw overleg met haar collega bevoegd voor Welzijn. Waar nodig wil de minister juridische knelpunten aanpakken. Zij wil “nagaan of het opportuun is om deze woningen, die in oorsprong bedoeld zijn voor specifieke doelgroepen, in te zetten voor een breder sociaal woonpubliek, wanneer er – al dan niet tijdelijk – minder vraag naar is”.⁷

In de vorige legislatuur boog het Vlaams Parlement zich over het fenomeen van de leegstand. De Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding boog zich in 2024 over een in 2023 neerlegde conceptnota voor nieuwe regelgeving over ‘het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen’.⁸

Op 7 februari 2024 hield deze parlementaire commissie een hoorzitting over deze conceptnota.⁹

De indieners van deze conceptnota zien een oplossing voor de leegstand van assistentiewoningen door die woningen meer ter beschikking te stellen aan jongere mensen die extra zorgnoden hebben.¹⁰ Een omvorming van een deel van de capaciteit naar sociale assistentiewoningen zou volgens hen ook een oplossing kunnen bieden bij aanhoudende leegstand.¹¹

⁶ Vlaamse Regering (2024). *Vlaams Regeerakkoord 2024-2029. Samen werken aan een warm en welvarend Vlaanderen*, p. 163. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/69476>

⁷ Depraetere, M. (2024). *Beleidsnota Wonen 2024-2029*, p. 34. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/70813>. In de beleidsnota van (bevoegd) minister Gennez is er enkel sprake van fiches met data over facturatie en personeelsgegevens voor de groepen van assistentiewoningen: Gennez, C. (2024). *Beleidsnota Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding 2024-2029*, p. 73. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/70845>

⁸ Vlaams Parlement (2023). *Conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*. <https://docs.vlaamsparlement.be/files/pfile?id=1964586>

⁹ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*. <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>

¹⁰ Dit hoeft geen nieuwe regelgeving te behelzen (hoewel het gaat om een conceptnota voor ‘nieuwe regelgeving’).

¹¹ Een sociale assistentiewoning is een assistentiewoning die aan de bewoner wordt verhuurd op grond van een overeenkomst voor de verhuring van een sociale huurwoning met toepassing van de Vlaamse Wooncode. De beheersinstantie en de bewoner van een sociale assistentiewoning sluiten enkel een overeenkomst die betrekking heeft op de zorg- en dienstverlening.

1.3. Assistentiewoningen voor mensen met een acute woonnod n.a.v. een scheidingsbeslissing?

Met dit rapport gaan we hier verder op in door de vraag op te werpen of leegstaande assistentiewoningen ingezet kunnen worden voor een breder woonpubliek, in het bijzonder om acute woonnoden n.a.v. een (echt)scheiding op te vangen.

Dit sluit aan bij de vraag van ouders in het Gezinskabinet om oplossingen te zoeken voor deze acute woonnod. Het Kenniscentrum Gezinswetenschappen van Odisee Hogeschool neemt met het voorliggend onderzoek een initiatief om één van die mogelijke woonoplossingen te onderzoeken. De vraag of leegstaande assistentiewoningen ingezet kunnen worden voor deze doelgroep werd voorgelegd aan de erkende groepen van assistentiewoningen in Vlaanderen.

2 Acute woonnoden n.a.v. een (echt)scheiding

In *Gezinskabinet – Gezinnen aan het woord*, een project van het Kenniscentrum Gezinswetenschappen en de Gezinsbond dat liep van november 2023 tot en met september 2024 zetten we de vragen en behoeften van gezinnen centraal. De centrale vraag voor dit project was: ‘Hoe kan jij als gezin (beter) ondersteund worden, door wie en wanneer?’ De focus lag op transitie momenten die gezinnen meemaken. Vaak zijn het die transitie momenten waarop uitdagingen in uiteenlopende maatschappelijke domeinen voor gezinnen zichtbaar worden. Doorheen alle fasen van het project namen zo’n 2.000 gezinnen deel.

Gezinnen getuigen in het Gezinskabinet hoe een goede plaats om te wonen belangrijk is voor het opgroeien van kinderen, maar ook hoe dit wordt bemoeilijkt door discriminatie op de woningmarkt als alleenstaande ouder, een gebrek aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en wachtlijsten voor sociale woningen.

De bevindingen uit het Gezinskabinet komen overeen met onderzoek waarbij we zien dat een scheiding vaak een achteruitgang in de woonsituatie betekent. De Woonsurvey 2018 toont een veel lager aandeel woningbezit onder alleenstaanden en eenoudergezinnen (respectievelijk 55% en 60%) dan bij koppels met of zonder kinderen (82%).¹² Het omgekeerde geldt voor het aandeel private en sociale huurders.

Ook naar de woningkwaliteit zijn er grote verschillen. Zo wonen eenoudergezinnen vaker in een woning met vochtproblemen, problemen aan het dak of in woningen met onvoldoende ruimte voor alle gezinsleden. Zowel de betaalbaarheid als de urgentie om een woning te vinden, kan bijdragen aan deze keuze voor een woning van slechte kwaliteit.

Het moment van een scheidingsbeslissing benoemen gezinnen als een cruciaal moment. Bij een scheidingsbeslissing zoeken gezinnen naar een nieuwe woning voor één of beide partners. Ouders moeten op zoek gaan naar een betaalbare en kwaliteitsvolle woning op een huur- en koopmarkt die al onder druk staat. Ouders in het Gezinskabinet benoemen specifieke factoren die dit proces na scheiding bemoeilijken:¹³

- Ten eerste is er tijdsdruk: ouders willen zo snel mogelijk in een andere woning intrekken na de beslissing tot scheiden.
- Ten tweede doet de locatie van de woning ertoe. Veel ouders willen in de buurt van de school van hun kinderen blijven wonen.

¹² Heylen, K., & Vanderstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Steunpunt wonen. https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_1_Nieuwe_woonsurvey_en_woningschouwing/WP1-2_RAPPORT

¹³ Emmery, K. (2025). *Gezinskabinet: de ondersteuning van alleenstaande ouders en samengestelde gezinnen*. Kenniscentrum Gezinswetenschappen (Odisee Hogeschool).

- Ten derde zoeken ouders naar een woning van voldoende kwaliteit. Ouders geven aan dat een goede woning cruciaal is voor de fysieke en de mentale gezondheid, om hun kind een veilige omgeving te kunnen bieden, voor het gevoel van zelfwaarde als ouder en om de mentale ruimte te hebben om kinderen te kunnen opvoeden. Daarnaast vrezen ze dat een gebrekkige woonkwaliteit een negatieve invloed kan hebben op de rechterlijke beslissing over de verblijfsregeling van de kinderen.
- Ten vierde ervaren alleenstaande ouders dat het moeilijker is om een woning te huren, omdat ze worden gediscrimineerd op basis van het beperkte inkomen. Verhuurders geven de voorkeur aan een koppel met twee inkomens. Hetzelfde ervaren alleenstaande ouders bij het verkrijgen van een lening. De wachtlijsten voor sociale woningen maken dat er niet onmiddellijk een oplossing voorhanden is. In sommige gemeenten krijgen alleenstaande ouders voorrang voor sociale woningen, maar begin april 2025 waren er in het Vlaams Gewest 199.085 huishoudens kandidaat voor een sociale huurwoning. Nooit eerder lag dat aantal zo hoog. De helft van deze huishoudens is alleenstaand, in 17% gaat het over twee personen en bij 12% bestaat het gezin uit drie personen. 10% heeft een gezin van vijf personen of meer.¹⁴

In het verkennend onderzoek van het Gezinskabinet stelden we vast dat sommige ouders ervoor kiezen, of zich gedwongen zien, om tijdelijk bij familie of vrienden in te trekken omdat ze geen woning konden vinden of de kosten niet konden betalen.¹⁵

De meeste ouders hebben een tijdelijk perspectief voor ogen, totdat ze voldoende middelen hebben om zich een eigen woning te kunnen veroorloven. De tijdelijke situatie kan ook voordelen bieden, zoals een gedeelde zorg voor kinderen in een woelige periode. Maar gezinnen zijn zich vaak onvoldoende bewust van de negatieve gevolgen van het samenwonen voor uitkeringen en tegemoetkomingen.

We hebben weinig cijfergegevens over volwassenen die terugkeren naar hun ouderlijk huis (de zogenaamde boemerangkinderen). Uit een analyse van het Rijksregister blijkt dat in 2019 in Vlaanderen 6.721 gescheiden personen terug introkken bij hun ouders, waarvan 2.483 ouders met kinderen.¹⁶

Niet iedereen beschikt over de mogelijkheid om bij familie of vrienden in te trekken. Ouders in het Gezinskabinet doen voorstellen voor crisis- en opvangwoningen, het aanpakken van de wachtlijsten voor een sociale woning, tegemoetkomingen in de woningkosten, begeleiding bij het zoeken naar een woning of het bevorderen van alternatieve of collectieve woonvormen (zoals co-housing of mobiele units).

¹⁴ Wonen in Vlaanderen (2025, 10 februari). *Aantal kandidaat-huurders in Vlaanderen: cijfers*.

<https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/nieuws/aantal-kandidaat-huurders-in-vlaanderen-cijfers>

¹⁵ Emmery, K. (2024). *Verkennd onderzoek Gezinskabinet*. Kenniscentrum Gezinswetenschappen (Odisee Hogeschool).

¹⁶ Corijn, M., & Pickery, J. (2021). *Veranderen van huishoudpositie in het Vlaamse Gewest: verlaten van en terugkeren naar het ouderlijke huis*. Statistiek Vlaanderen. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/41227>

3 Methodologie en respons

3.1 Methodologie

3.1.1 Aangeschreven doelgroep

We schreven alle beheersinstanties van groepen van assistentiewoningen in de Vlaamse Gemeenschap aan, waarvan we de contactgegevens terugvonden op de website van het Departement Zorg¹⁷. Dit leverde 715 unieke email-adressen op voor in totaal 979 groepen van assistentiewoningen. Deze vertegenwoordigen een erkende capaciteit van 36.351 assistentiewoningen.

Eén beheersinstantie kan meerdere groepen van assistentiewoningen beheren. Soms wordt hiervoor één email-adres als contactadres gehanteerd, soms meerdere.

We sluiten in dat verband niet uit dat één respondent voor meerdere groepen van assistentiewoningen heeft geantwoord, ook al werden verschillende email-adressen aangeschreven voor deze groepen.

In de bevraging konden respondenten aangeven voor hoeveel groepen van assistentiewoningen zij antwoordden.

3.1.2 Looptijd

De bevraging werd afgenomen tussen 29 april en 11 mei 2025 via Qualtrics XM en kende dus een relatief korte looptijd. We lieten de bevraging evenwel open staan tot 19 augustus 2025 en ook deze resultaten werden verwerkt in dit rapport.

3.1.3 Geïnformeerde toestemming en gegevensbescherming

Respondenten gaven hun geïnformeerde toestemming en kregen informatie over de vertrouwelijkheid en gegevensbescherming.

Respondenten konden een email-adres nalaten indien zij geïnformeerd willen worden over de resultaten van het onderzoek.

¹⁷ <https://www.departementzorg.be/nl/groepen-van-assistentiewoningen-en-serviceflatgebouwen>

3.1.4 Overzicht van de gestelde vragen

Aan de deelnemers werden een aantal **kerngegevens** gevraagd. Er werd gevraagd naar de rechtsvorm van de beheersinstantie, alsook naar de regio('s) waarin hun groep(en) van assistentiewoningen ligt (liggen).

Er werd gepeild naar het aantal groepen van assistentiewoningen waarvoor men verantwoordelijk is. Respondenten waren niet verplicht om die informatie te delen.

In een vragenblok werd input gevraagd rond **leegstand**. We vroegen aan de deelnemers of zij momenteel te maken hebben met leegstand. Daarnaast konden zij aanvinken welke verklaringen zij zien voor leegstand in de sector. Er was ook ruimte voor alternatieve antwoorden.

Een volgende vragenblok heeft betrekking op de **alternatieve inzet** van de capaciteit bij leegstand. Respondenten konden aangeven hoe zij stonden tegenover de suggestie om assistentiewoningen in te zetten voor een breder woonpubliek wanneer er – al dan niet tijdelijk – minder vraag naar is. We maakten hierbij gebruik van een Likertschaal. Vervolgens deelden we de vaststelling dat mensen die verwikkeld zijn in een (echt)scheiding soms acute woonnoden hebben die niet of niet onmiddellijk ingelost kunnen worden op de reguliere woonmarkt. We peilden bij respondenten hoe zij staan tegenover de idee om bij leegstand capaciteit vrij te maken als ‘overbrugging’ voor deze mensen. Hierbij konden respondenten reageren in de hypothese dat er geen juridische beletsels zouden zijn. Bij ‘overbrugging’ werd uitdrukkelijk aangegeven dat dit ‘tijdelijk’ betekent. Opnieuw werd gebruik gemaakt van een Likertschaal.

Aan mensen die neutraal, positief of zeer positief staan tegenover bovenstaand idee werd de vraag gesteld of zij met hun groep(en) van assistentiewoningen zouden intekenen op deze mogelijkheid, welke voorwaarden zij zouden verbinden aan het openstellen van hun capaciteit voor deze doelgroep en of zij het mogelijk achten dat een alleenstaande ouder mét een jong kind tijdelijk in één van hun assistentiewoningen verblijft.

Alle respondenten kregen de vraag voorgelegd of zij denken aan andere doelgroepen voor wie het openstellen van de capaciteit mogelijk zou zijn.

In een volgend blok werden vragen gesteld over **de erkende capaciteit, de actuele bezetting en de gemiddelde bezettingsgraad in 2024**.

Ook werd aan respondenten gevraagd hoeveel assistentiewoningen momenteel worden bewoond **door mensen jonger dan 65 jaar en door personen met een handicap die een persoonsvolgend budget inzetten** voor het bekostigen van assistentie.

Respondenten waren niet verplicht om deze cijfergegevens aan te leveren. Het facultatieve karakter van deze vragen en het stellen ervan op het einde van de vragenlijst moesten bijdragen aan de responsgraad.

3.2 Respons

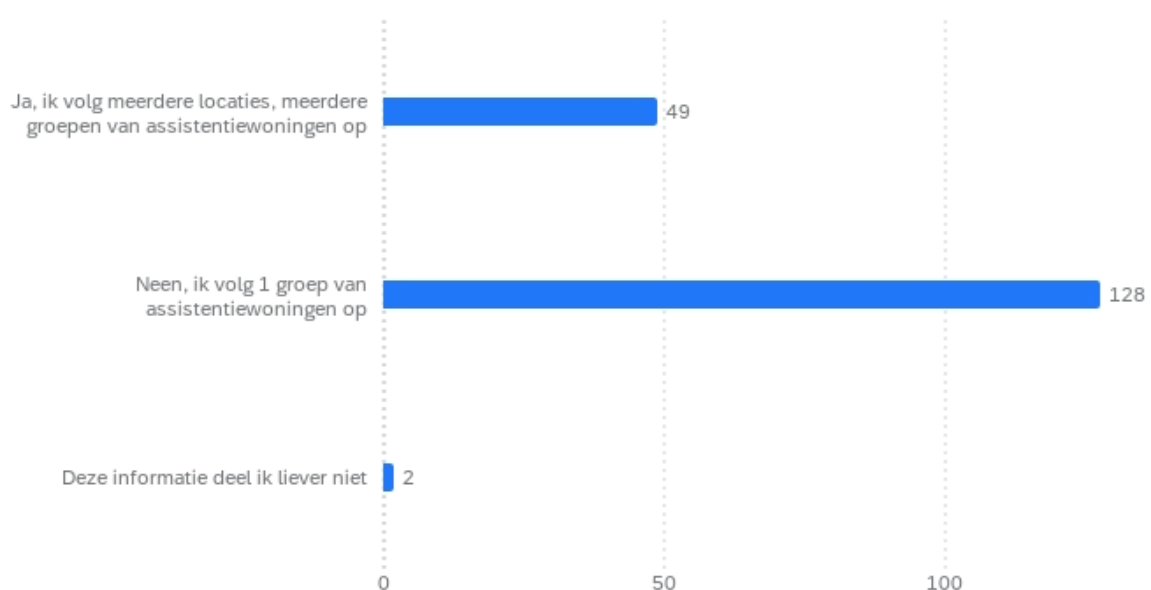
3.2.1 Email-adressen op de website van het Departement Zorg

Bij verzending van de uitnodiging naar 715 emailadressen bleken 40 adressen op de website van het Departement Zorg onjuist of niet meer beschikbaar. Dit maakt het werkelijke steekproefkader $n=675$. Onderstaande analyse is gebaseerd op een steekproef van **184** respondenten die bereid waren de vragenlijst in te vullen. Dat levert een respons op van **27,2%**.

3.2.2 Vertegenwoordigde capaciteit

Op de vraag voor hoeveel groepen assistentiewoningen de bevroagden verantwoordelijk zijn, antwoordden 179 respondenten. Het aantal vertegenwoordigde groepen van assistentiewoningen ligt heel wat hoger, vermits één respondent kon antwoorden voor meerdere groepen van assistentiewoningen. De 179 beheerders hebben geantwoord voor **336** groepen van assistentiewoningen. 128 respondenten gaven aan 1 groep te beheren, 49 meerdere en 2 respondenten deelden die informatie liever niet. 5 respondenten vulden deze vraag niet in.

Bent u verantwoordelijk voor of volgt u meerdere groepen van assistentiewoningen op die erkend zijn door de Vlaamse Gemeenschap? 179 ⓘ



Bij de beheerders van meerdere groepen (n=49) zien we gemiddeld 4,33 beheerde woongroepen, met een minimum van 2 en een maximum van 21.

De respondenten konden zelf kiezen of ze cijfers wilden verstrekken over hun capaciteit en bezetting. Dit om non-respons te beperken.

126 respondenten antwoordden positief. Deze groep staat samen in voor **9.854 assistentiewoningen**.

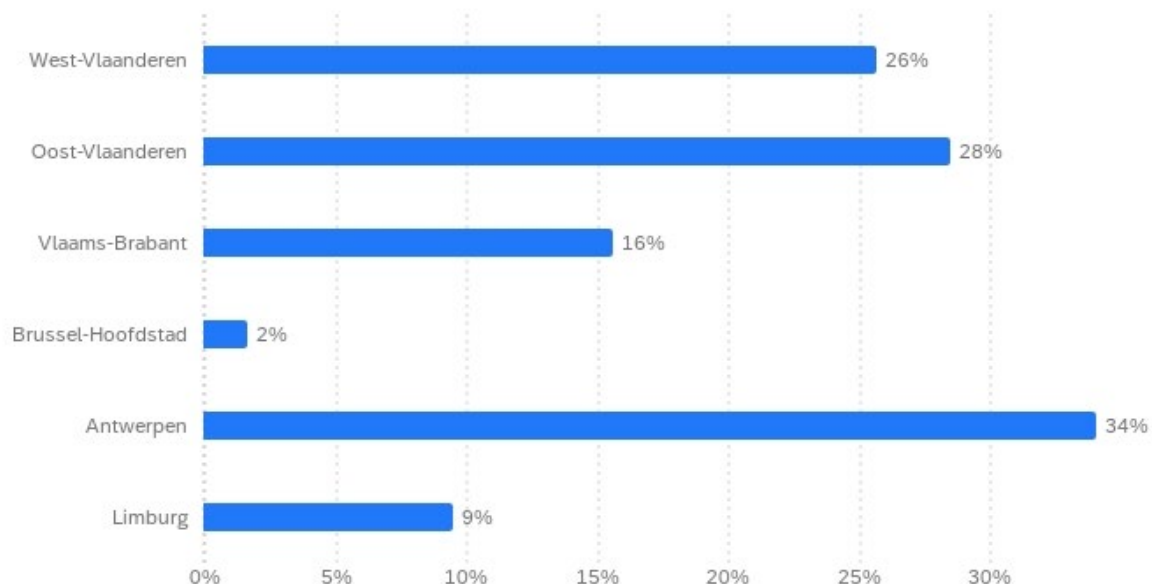
De totale capaciteit van de groepen van assistentiewoningen bedroeg op het moment van het toezenden van de bevraging **36.351** assistentiewoningen.

27,1% van die capaciteit is dus vertegenwoordigd in onze bevraging.

3.2.3 Geografische verdeling

Respondenten konden aanvinken in welke regio('s) hun groep(en) van assistentiewoningen ligt (liggen). De provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen werden het meest aangevinkt. In deze regio's bevinden zich ook de meeste assistentiewoningen, respectievelijk 34% en 28%.

In welke regio('s) ligt (liggen) uw groep(en) van assistentiewoningen? (meerdere antwoorden mogelijk) 179 ⓘ



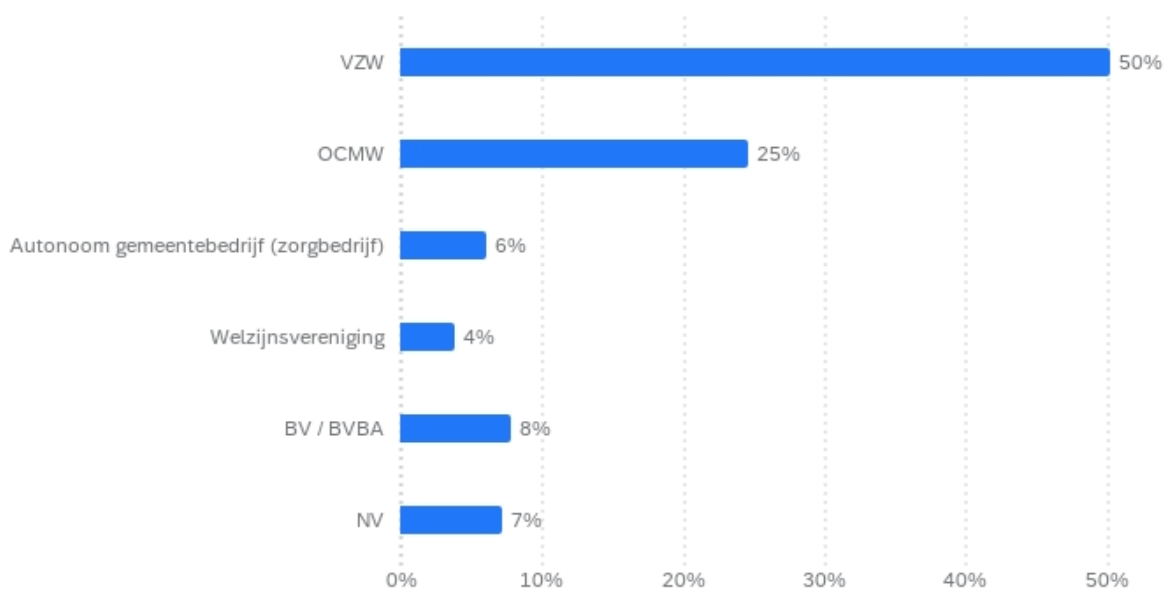
3.2.4 Rechtsvorm van de respondenten

Respondenten (n = 179) vinkten aan welke rechtsvorm geldt voor hun beheersinstantie. VZW's zijn met de helft het sterkst vertegenwoordigd. Een kwart van de respondenten antwoordde voor een OCMW dat beheerder is van één of meerdere groepen van assistentiewoningen.

15% van de respondenten gaven een commerciële rechtsvorm op (NV of BV/BVBA). Bij dit aandeel moeten twee opmerkingen worden gemaakt:

- Op het moment van de bevraging hadden 108 groepen van assistentiewoningen (11%) in Vlaanderen een beheersinstantie met een commerciële rechtsvorm. Een respondent kon antwoorden voor meerdere groepen van assistentiewoningen. Een beheersinstantie met een commerciële rechtsvorm kan verantwoordelijk zijn voor meerdere groepen van assistentiewoningen.
- Het is niet omdat de beheersinstantie een VZW is, dat het vastgoed in handen is van een actor zonder winstoogmerk/commercieel doel.

Wat is de rechtsvorm van de beheersinstantie van de groep(en) van assistentiewoningen waarvoor u verantwoordelijk bent? 179 ⓘ



4 Leegstand bij groepen van assistentiewoningen

4.1 Algemeen

De vraag naar een alternatieve aanwending van een deel van de wooncapaciteit van groepen van assistentiewoningen is vooral zinvol bij leegstand. Of assistentiewoningen deel moeten uitmaken van huisvestingsprojecten voor meerdere generaties, is een vraag die hier niet wordt behandeld.

Op dit moment zijn er geen globale officiële cijfers over de bezetting bij groepen van assistentiewoningen¹⁸. Registratie is niet verplicht.¹⁹

Wel zijn er gegevens beschikbaar voor de groepen van assistentiewoningen die in een bepaald jaar geïnspecteerd worden door Zorginspectie. Plaatsbezoeken vinden plaats tijdens het eerste jaar van de erkenning, bij capaciteitswijzigingen, vervangingsniewbouw of om vastgestelde tekorten op te volgen.²⁰

Hieronder geven we een overzicht weer van de bezettingsgegevens van de erkende groepen van assistentiewoningen die in 2024 werden opgevraagd bij een inspectie door Zorginspectie, per voorziening en per provincie en met vermelding van de aard van de inspectie:²¹

¹⁸ Vlaams Parlement (2025). *Schriftelijke vraag nr. 253 van 17 januari 2025 over Leegstand assistentiewoningen - Andere bestemmingen*. . <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2119625> De indieners van een conceptnota voor nieuwe regelgeving stelden dat een volledig beeld van de bezettingscijfers van groepen van assistentiewoningen een waardevol beleidsinstrument kan zijn. Hiertoe moet een nulmeting gebeuren en moeten de resultaten periodiek vergeleken worden met nieuwe metingen. De organisatoren moeten in dat geval volgens de indieners verplicht worden om die cijfers periodiek aan te leveren: Vlaams Parlement (2023). Conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen. <https://docs.vlaamsparlement.be/files/pfile?id=1964586>

¹⁹ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 18. <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>

²⁰ Vlaams Parlement (2024). *Verslag over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 3. <https://docs.vlaamsparlement.be/files/pfile?id=2064758>

²¹ Vlaams Parlement (2025). *Schriftelijke vraag nr. 187 van 7 januari 2025 over Assistentiewoningen – Leegstand*. <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2119039>

OPDRACHTNUMMER	PROVINCIE	Reden inspectie	Aantal erkende AW	Aantal bewoonde AW	Bezettingspercentage AW
ZI-2024-03219	Antwerpen	structureel toezicht	55	53	96%
ZI-2024-03690	Antwerpen	structureel toezicht	72	61	85%
ZI-2024-01605	Antwerpen	aanvraag erkenning/vergunning	56	52	93%
ZI-2024-02850	Antwerpen	aanvraag erkenning/vergunning	64	51	80%
ZI-2024-01546	Antwerpen	aanvraag erkenning/vergunning	49	46	94%
ZI-2024-01308	Antwerpen	aanvraag erkenning/vergunning	26	20	77%
ZI-2024-01227	Antwerpen	aanvraag erkenning/vergunning	18	18	100%
ZI-2024-02652	Antwerpen	aanvraag erkenning/vergunning	37	14	38%
ZI-2024-01067	Antwerpen	aanvraag erkenning/vergunning	2	1	50%
ZI-2024-02238	Limburg	aanvraag erkenning/vergunning	24	19	79%
ZI-2024-03360	Limburg	structureel toezicht	46	18	39%
ZI-2024-03202	Limburg	andere	15	14	93%
ZI-2024-02707	Limburg	aanvraag erkenning/vergunning	24	14	58%
ZI-2024-02868	Limburg	aanvraag erkenning/vergunning	15	10	67%
ZI-2024-00696	Limburg	aanvraag erkenning/vergunning	10	10	100%
ZI-2024-00360	Oost-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	141	141	100%
ZI-2024-03863	Oost-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	82	47	57%
ZI-2024-02956	Oost-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	61	47	77%
ZI-2024-01878	Oost-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	35	33	94%
ZI-2024-01926	Oost-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	35	32	91%
ZI-2024-02266	Oost-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	30	28	93%
ZI-2024-01071	Oost-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	28	28	100%
ZI-2023-01015	Oost-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	18	18	100%
ZI-2024-02644	Oost-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	16	10	63%
ZI-2024-01984	Vlaams-Brabant	wijziging modaliteiten erkenning/vergunning	42	42	100%

ZI-2024-02192	Vlaams-Brabant	aanvraag erkenning/vergunning	43	40	93%
ZI-2024-02779	Vlaams-Brabant	aanvraag erkenning/vergunning	49	38	78%
ZI-2024-01744	Vlaams-Brabant	aanvraag erkenning/vergunning	37	35	95%
ZI-2023-01136	Vlaams-Brabant	aanvraag erkenning/vergunning	28	15	54%
ZI-2024-02617	Vlaams-Brabant	aanvraag erkenning/vergunning	24	22	92%
ZI-2024-02047	Vlaams-Brabant	aanvraag erkenning/vergunning	24	22	92%
ZI-2024-02616	Vlaams-Brabant	aanvraag erkenning/vergunning	15	13	87%
ZI-2024-03314	Vlaams-Brabant	aanvraag erkenning/vergunning	16	12	75%
ZI-2024-03359	Vlaams-Brabant	aanvraag erkenning/vergunning	7	7	100%
ZI-2024-02736	Vlaams-Brabant	aanvraag erkenning/vergunning	11	6	55%
ZI-2024-00284	West-Vlaanderen	structureel toezicht	99	77	78%
ZI-2024-01650	West-Vlaanderen	structureel toezicht	119	66	55%
ZI-2024-03571	West-Vlaanderen	structureel toezicht	99	56	57%
ZI-2024-00056	West-Vlaanderen	structureel toezicht	70	48	69%
ZI-2024-03418	West-Vlaanderen	structureel toezicht	70	42	60%
ZI-2024-00810	West-Vlaanderen	opvolging van risico/tekorten	30	26	87%
ZI-2024-02475	West-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	113	24	21%
ZI-2024-03850	West-Vlaanderen	structureel toezicht	107	20	19%
ZI-2024-02669	West-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	33	14	42%
ZI-2024-01717	West-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	19	14	74%
ZI-2022-00002	West-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	30	6	20%
ZI-2024-04230	West-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	6	5	83%
ZI-2024-02612	West-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	39	5	13%
ZI-2024-03092	West-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	4	4	100%
ZI-2024-03727	West-Vlaanderen	aanvraag erkenning/vergunning	49	1	2%

Het Departement Zorg vraagt om deze cijfers voorzichtig te hanteren. Een inspectie vindt immers onder meer plaats in het eerste jaar van de erkenning, waarin de werking zich nog in een opstartfase bevindt en leegstand bijgevolg evidentier is.²²

Naar schatting wordt een kwart van de assistentiewoningen niet bewoond, lezen we in de beleidsnota van de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid.²³

Tijdens een hoorzitting in het Vlaams Parlement op 7 februari 2024 werden wel enkele officieuze cijfers aangereikt door de koepelorganisaties:

- Zorgnet-Icuro stelt dat bijna 95% van haar leden een bezettingsgraad haalt van meer dan 95%.²⁴
- Koepelorganisatie VLOZO stelt dat 16% van het totaalaanbod aan groepen van assistentiewoningen wordt beheerd door haar leden. Iets minder dan de helft ervan heeft een bezettingsgraad van meer dan 90%, bleek uit een bevraging door VLOZO van begin 2024. De gemiddelde bezettingsgraad bedraagt 77%. Assistentiewoningen

²² *Ibid.*, p. 18.

²³ Depraetere, M. (2024). *Beleidsnota Wonen 2024-2029*, p. 34. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/70813>

²⁴ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 5. <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>

die verbonden zijn aan een woonzorgcentrum (80%) hebben een betere bezetting dan 'standalones' (62%).²⁵

- De Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VMSG) vertegenwoordigt ongeveer een derde van de markt met 12.000 flats in totaal. De VMSG ziet bij haar leden geen leegstand in assistentiewoningen.²⁶

Niet alle groepen van assistentiewoningen zijn evenwel aangesloten bij een koepelorganisatie.

Een aanbieder (Paloma) stelde dat één op drie assistentiewoningen leeg staat in België (dit rapport slaat enkel op Vlaanderen).²⁷

Onze bevraging is geen nulmeting opgelegd door de overheid, waardoor ook wij de omvang van de leegstand niet kunnen vaststellen.

4.2 Tijdelijke en structurele leegstand

In de bevraging maakten we een onderscheid tussen tijdelijke en structurele leegstand. Tijdelijke leegstand werd gedefinieerd als leegstand van een assistentiewoning van minder dan drie maanden. Bij structurele leegstand gaat het om leegstand van meer dan drie maanden. We beseffen dat dit onderscheid tot op zekere hoogte arbitrair is.²⁸

Aan de respondenten werd gevraagd of zij momenteel te maken hebben met leegstand van assistentiewoningen. Zij konden ook aanvinken of zij tijdelijke én structurele leegstand hadden. Dit leverde volgend beeld op:

Meer dan 4 op 10 (44%) respondenten (n=176) heeft te maken met leegstand van assistentiewoningen. Bij 16% gaat het slechts om tijdelijke leegstand. 15% van de respondenten maakt gewag van tijdelijke en structurele leegstand, 13% enkel van structurele leegstand.

²⁵ *Ibid.*, p. 9.

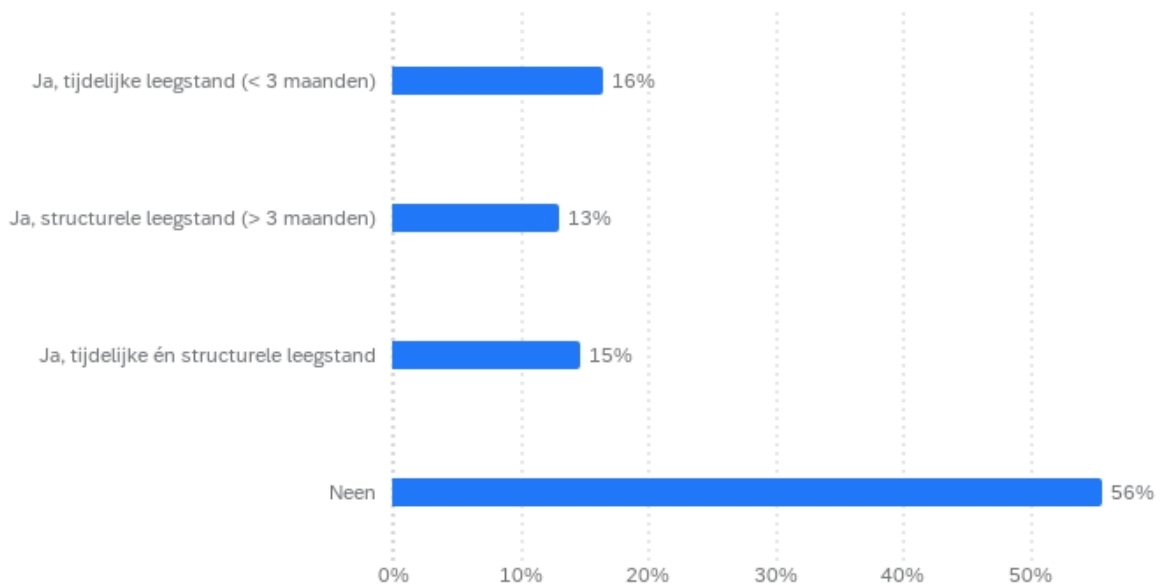
²⁶ *Ibid.*, p. 12-13.

²⁷ <https://palomavlaanderen.be/de-4-belangrijkste-oorzaken-van-leegstand-in-assistentiewoningen/>

²⁸ Ter vergelijking: de Vlaamse Codex Wonen beschouwt een woning als leegstand als zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie. <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/leegstaande-woningen-opsporen-registreren-en-aanpakken>

Heeft u als beheersinstantie momenteel te maken met leegstand van assistentiewoningen?

176 ⓘ



Respondenten konden de actuele bezetting weergeven, alsook de gemiddelde bezettingsgraad in 2024. We merken op dat de steekproefcijfers die volgen moeilijk generaliseerbaar zijn. Er speelt wellicht een selectie-effect bij de vrijwillige deelname aan het onderzoek en het beantwoorden van vragen over leegstand. De kans bestaat dat de non-respons groep een hogere mate van leegstand kent, en dat deze cijfers een **onderschatting** zijn.

Capaciteit

114 respondenten waren bereid de totale capaciteit aan assistentiewoningen onder hun hoede vrij te geven, opgeteld 9.044 assistentiewoningen. 11 respondenten vulden de capaciteit in per groep, samen 810 assistentiewoningen. In totaal beheerden de respondenten dus op het moment van de bevraging **9.854** assistentiewoningen.

Leegstand

De respondenten die totaalcijfers verschaften, rapporteerden in totaal 1.110 leegstaande assistentiewoningen. De respondenten die cijfers aanleverden per groep rapporteerden er 116, voor een totaal van **1.226 gerapporteerde leegstaande woningen in onze steekproef**.

Bijgevolg was de geschatte leegstand bij onze respondenten op het moment van bevraging **12,44%**. Zoals aangegeven verwachten we dat deze statistiek een onderschatting is van de reële leegstand in de totale populatie.

Bezettingsgraad

De respondenten die totaalcijfers verschaften, konden ook op basis van volgende formule zelf hun gemiddelde bezettingsgraad berekenen en invullen (n=92).

$$\text{Gevraagd : } \frac{\text{aantal dagen in 2024 dat de erkende assistentiewoningen bezet waren}}{\text{aantal erkende assistentiewoningen in 2024} \times 366} \times 100$$

Met inbegrip van twee outliers (7% en 10% gerapporteerde bezettingsgraad) bedroeg het gemiddelde 88,24%. Zonder deze afwijkende waarden komt de gemiddelde bezettingsgraad in deze steekproef op **90,01%** op een capaciteit van **9.854** assistentiewoningen.

Bij de respondenten die gedetailleerde deelcijfers verschaften (n=11) voor een totaal van 707 assistentiewoningen, bedroeg de gemiddelde gerapporteerde bezettingsgraad **78,61%**. Gezien de kleinere groep respondenten, is deze statistiek niet generaliseerbaar.

4.3 Verklaringen voor leegstand

Respondenten, ook degenen zonder leegstand, konden aanvinken welke verklaringen zij zien voor leegstand. 164 respondenten beantwoordden deze vraag:

Van de tien mogelijke verklaringen die werden aangereikt, springen er vier uit.

- Leegstand wordt in belangrijke mate verklaard door de hoogte van de dagprijs en de aanvullende vergoedingen (43%).
- 33% van de respondenten geven aan dat het gaat om een marginaal fenomeen. Hierbij wordt leegstand gelinkt aan recente gebeurtenissen zoals een overlijden of een verhuis.
- Een derde van de respondenten menen dat geïnteresseerden inschatten dat thuis even goed aan hun woon- en zorgbehoeften kan worden tegemoet gekomen.
- Ook zien respondenten dat geïnteresseerden voldoende keuze hebben bij groepen van assistentiewoningen in de gemeente of de omliggende gemeenten (28%).

Relatief weinig respondenten vinkten aan dat geïnteresseerden afhaken omwille van de mogelijke dienstverlening (6%), het bewonersprofiel (5%) of omdat ze hogere verwachtingen hebben op het vlak van sociaal contact (5%). De oorzaken voor leegstand moeten dus minder daar gezocht worden, aldus de respondenten.

Ongeacht of u momenteel assistentiewoningen heeft die niet bezet zijn, welke verklaringen ziet u voor leegstand? U kan meerdere verklaringen aanvinken. 164 ⓘ

Q10 - Ongeacht of u momenteel assistentiewoningen heeft die niet bezet zijn, welke verklaringen ziet u voor leegstand? U kan meerdere verklaringen aanvinken. - Selected Choice	Count	Count
Het gaat om een marginaal fenomeen. Deze assistentiewoningen worden niet bezet omwille van recente overlijdens of de recente verhuis van bewoners. Na het leegmaken van deze assistentiewoningen stromen sowieso nieuwe bewoners in.	33%	54
Geïnteresseerden hebben in de gemeente of omliggende gemeenten voldoende keuzemogelijkheden bij groepen van assistentiewoningen.	28%	46
Geïnteresseerden haken af door de hoogte van de dagprijs en aanvullende vergoedingen.	43%	70
Geïnteresseerden haken af door de mogelijke dienstverlening.	6%	10
Geïnteresseerden haken af door het bewonersprofiel.	5%	9
Geïnteresseerden haken af door de infrastructuur.	10%	17
Geïnteresseerden haken af door de ligging van de assistentiewoningen.	11%	18
Geïnteresseerden haken af omdat ze hogere verwachtingen hebben op het vlak van sociaal contact.	5%	9
Geïnteresseerden schatten in dat thuis even goed aan hun woon- en zorgbehoeften kan worden tegemoet gekomen.	33%	54
Assistentiewoningen worden gerenoveerd.	7%	12
Andere:	17%	28

Naast de tien mogelijke verklaringen die hen werden aangereikt, konden zij zelf ook andere verklaringen aanreiken.

Eén respondent lijkt gewag te maken van een effect naar aanleiding van de Covid-19-pandemie.

Na corona

De aantrekkingskracht van een assistentiewoning is niet altijd even groot. Meerdere respondenten stellen vast dat mensen de mogelijke 'stap' van thuis naar een woonzorgcentrum overslaan. Dat sluit aan bij de verklaring die werd aangereikt, namelijk dat geïnteresseerden inschatten dat thuis even goed aan hun woon- en zorgbehoeften kan worden tegemoet gekomen.

Geïnteresseerden schatten zichzelf soms hoog in en blijven graag zo lang mogelijk thuis en slaan daardoor de stap tot assistentiewoning ongewild over ondanks de grote interesse in het concept.

In de stad wonen de meeste mensen op een appartement. De thuiszorgvoorzieningen komen ook aan huis waardoor de stap om naar een serviceflat te gaan wordt overgeslagen.

We merken dat ouderen bij voorkeur thuis blijven. Het duurt minimum 2 jaar tussen het eerste contact en de uiteindelijke beslissing om te kiezen voor een assistentiewoning. Het sociaal contact is superbelangrijk en dan zou diversiteit in het bewonersprofiel een troef zijn.

initieel al geen interesse, weinig vraag

zich nog te jong voelen, denken dat het nog niet nodig is (80-jarigen)

Men schrijft zich in op de wachtlijst uit voorzorg maar vindt het dan toch vaak nog te vroeg om de stap te zetten omdat men te goed is

Doordat er een korte wachtlijst is, komt het aanbod soms te snel en zijn mensen mentaal nog niet klaar op de stap te zetten.

Eén respondent stelt dat bewoners later de stap zetten naar een assistentiewoning, waardoor hun verblijf ook minder lang duurt en er ook sneller zorg nodig is. Meer verloop onder de bewoners zorgt dan wellicht ook voor meer tijdelijke leegstand.

Bewoners komen steeds "later" aan in de assistentiewoningen en hebben daardoor kortere verblijven en sneller zorg nodig

Een aantal respondenten wijst op de mismatch tussen het beeld dat mensen hebben van een assistentiewoning en het aanbod.

Vaak denken ze dat we een wzc zijn

Ik ben van mening dat het nog onvoldoende gekend is wat assistentiewoningen zijn. Mensen hebben een verkeerd beeld en denken vaak dat het een rusthuis is en dat ze geen vrijheid hebben. Als mensen hier dan komen wonen zijn ze altijd aangenaam verrast.

Respondenten zien ook een verklaring voor leegstand in de afwezigheid van een verbinding tussen de groep van assistentiewoningen en een woonzorgcentrum.

niet verbonden met een nabijgelegen wzc

nabijheid van een wzc is belangrijk voor de bewoners van een GAW.

Assistentiewoningen die niet gelegen zijn aan of met onmiddellijke connectie tot een RVT hebben het moeilijker.

Buiten de bevraging om vonden we meerdere mogelijke verklaringen voor leegstand:

- De Vlaamse overheid liet de programmatie los. Er ontstond een overaanbod²⁹, een vastgoedbubbel ("markt [...] overspoeld door projectontwikkelaars"³⁰).

²⁹ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 13.

<https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>; Vlaams Parlement (2024). *Verslag over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*. Vlaams Parlement, p. 3. <https://docs.vlaamsparlement.be/files/pfile?id=2064758>

³⁰ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 10. <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>.

- Assistentiewoningen zijn soms te landelijk gelegen (“te ver van het centrum [...]”, waar geen bus passeert of waar geen rustbanken in de buurt zijn”³¹) of beter, bevinden zich in een buurt met weinig diensten (arts, winkels, apotheek, ...).³²
- Mensen associëren assistentiewoningen met een groot gebouw waarin oudere mensen verblijven met gezondheidsproblemen. Mensen met een hoger inkomen of pensioen (en die de dagprijs kunnen betalen) zien dat niet zitten.³³
- Bij assistentiewoningen die niet verbonden zijn met een woonzorgcentrum of ingebed zijn in een groter geheel van woonzorgvoorzieningen is de kans op leegstand groter.³⁴
- Een gebrek aan ervaring met participatief werken of het betrekken van de buurt.³⁵
- De nieuwbouwprojecten zijn duur en tegenover een hoge dagprijs staat weinig ondersteuning.³⁶ Geïnteresseerden willen (nog) niet betalen voor ondersteuning die ze nog niet nodig hebben.³⁷
Daar wordt tegenover geplaatst dat er geen statistische correlatie is tussen bezetting en dagprijs.³⁸
- De dagprijs van een assistentiewoning is hoog, vergeleken met de huurprijs van een flat of soms zelfs een woonzorgcentrum.³⁹ De gemiddelde dagprijs van een assistentiewoning zou 33 EUR zijn.⁴⁰
- Mensen zijn niet snel geneigd om te verhuizen naar een assistentiewoning. Drie vierde van 60-plussers is eigenaar van de woning waar ze verblijven.⁴¹ Mensen verkopen hun woning liever niet om het verblijf in een assistentiewoning te kunnen bekostigen. De eigen woning willen ze deel laten uitmaken van de nalatenschap voor de kinderen.⁴²
- Er werden mogelijk meer aangepaste woningen gebouwd, die geen deel uitmaken van een groep van assistentiewoningen.⁴³
- Een gebrek aan marktpositionering en visie.⁴⁴

³¹ *Ibid.*, p. 10.

³² *Ibid.*, p. 6, 13 en 18.

³³ <https://palomavlaanderen.be/de-4-belangrijkste-oorzaken-van-leegstand-in-assistentiewoningen/>

³⁴ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 6, 9, 13, 18 en 23.

<https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>

³⁵ *Ibid.*, p. 10.

³⁶ *Ibid.*, p. 18.

³⁷ <https://palomavlaanderen.be/de-4-belangrijkste-oorzaken-van-leegstand-in-assistentiewoningen/>

³⁸ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 9.

<https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>

³⁹ *Ibid.*, p. 6.

⁴⁰ <https://radio2.be/lees/verhuizen-naar-een-assistentiewoning-informeer-je-goed>

⁴¹ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 8.

<https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>

⁴² *Ibid.*, p. 10.

⁴³ *Ibid.*, p. 6.

⁴⁴ *Ibid.*, p. 10.

- De Covid-19-pandemie zorgde voor een lagere bezetting en dat blijft nog doorwerken.⁴⁵
- Het gebeurt dat eigenaars van leegstaande assistentiewoningen een 'leegstandsvergoeding' moeten betalen aan de uitbater, wat de incentive voor de uitbater om op zoek te gaan naar huurders kan verkleinen.⁴⁶

⁴⁵ *Ibid.*, p. 5.

⁴⁶ Vlaams Parlement (2025). *Schriftelijke vraag nr. 179 van 14 januari 2025 over Leegstand assistentiewoningen – Leegstandsvergoeding*. <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2120197>

5 Alternatieve inzet van de capaciteit van groepen van assistentiewoningen

5.1 Algemeen

Zoals gesteld wil de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid nagaan of het opportuun is om leegstaande assistentiewoningen in te zetten voor een breder sociaal woonpubliek. Met onze bevraging gaan we hier op in.

In de bevraging bij de groepen van assistentiewoningen werd de vraag voorgelegd hoe men staat tegenover de suggestie om assistentiewoningen in te zetten voor een breder woonpubliek wanneer er – al dan niet tijdelijk – minder vraag naar is. Die vraag kon beantwoord worden aan de hand van een Likertschaal.

Bijna de helft (47%) van de respondenten die de vraag beantwoordden (n=172) staat positief tegenover de suggestie (positief en zeer positief). 17% van de respondenten staan afwijzend tegenover de suggestie (negatief en zeer negatief). Iets meer dan een derde (35%) heeft geen uitgesproken mening hierover.

Hoe staat u tegenover de suggestie om assistentiewoningen in te zetten voor een breder woonpubliek wanneer er – al dan niet tijdelijk – minder vraag naar is? 172 ⓘ

Q11 - Hoe staat u tegenover de suggestie om assistentiewoningen in te zetten voor een breder woonpubliek wanneer er – al dan niet tijdelijk – minder vraag naar is?	Count	Count
Zeer negatief	4%	7
Negatief	13%	23
Neutraal	35%	61
Positief	34%	58
Zeer positief	13%	23
Sum	100%	172

Wanneer we deze gegevens kruisen met informatie over leegstand (n=170) noteren we:

Houding tegenover inzetten AW'n voor een breder woonpubliek	Organisatie rapporteert...					
	Leegstand		Geen leegstand		Totaal	
	N	%	N	%	N	%
Zeer negatief	0	0	7	7,4	7	4,12
Negatief	7	9,3	16	16,8	23	13,53
Neutraal	22	29,3	39	41,1	61	35,88
Positief	26	34,7	30	31,6	56	32,94
Zeer positief	20	26,7	3	3,2	23	13,53
Totaal	75	100	95	100	170	100

Het verschil in verdeling tussen de groep met leegstand en de groep zonder leegstand is significant ($\chi^2 = 23.793$, $p < 0.001$). Organisaties die leegstand ondervinden staan significant positiever tegenover de suggestie om assistentiewoningen in te zetten voor een breder doelpubliek.

De vigerende regelgeving laat nu reeds een alternatieve inzet van de capaciteit toe en dit voor mensen met een verminderd zelfzorgvermogen jonger dan 65 jaar. Over die inzet werden ook vragen gesteld, die we hierna behandelen.

Tijdens de parlementaire hoorzitting op 7 februari 2024 werd gepleit voor een evolutie naar 'gemengd wonen', 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".⁴⁷

Recent lanceerde Zorgnet-Icuro de idee van een 'Zorg+-erkenning'. Bewoners van een assistentiewoning die meer intensieve zorg nodig hebben, zouden die ook moeten kunnen krijgen zonder te verhuizen. Met de 'Zorg+-erkenning' zou zorg worden geleverd door een vast woonzorgcentrum of andere zorgorganisatie waarmee de assistentiewoning verbonden is. Door deze formule zouden ouderen langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en zou er bijkomende capaciteit voor complexe zorg komen. Zorgnet-Icuro vraagt de Vlaamse overheid om dit in de regelgeving mogelijk te maken.⁴⁸

⁴⁷ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 7.

<https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>

⁴⁸ Zorgnet-Icuro (2024). *Groepen van assistentiewoningen. Meer diversificatie in wonen en zorg via Zorg+-erkenningen*. https://www.zorgneticuro.be/sites/default/files/publication/2025-01/GAW%20Meer%20diversificatie%20in%20wonn%20en%20zorg%20via%20Zorg%2B-erkenningen_0.pdf

5.2 Mensen met een verminderd zelfzorgvermogen jonger dan 65 jaar?

5.2.1 Een uitzondering in de regelgeving

Het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 machtigt de Vlaamse Regering om de voorwaarden te bepalen waaronder een groep van assistentiewoningen haar opdrachten ook kan verrichten voor ‘gebruikers’ jonger dan 65 jaar⁴⁹. Gebruikers zijn mensen “die vanuit een verminderd zelfzorgvermogen een beroep [doen] of [kunnen] doen op woonzorg”.⁵⁰ Deze uitzondering geldt dus enkel voor -65-jarigen mét een verminderd zelfzorgvermogen.⁵¹ Per erkende groep van assistentiewoningen kan maximaal een kwart van het aantal erkende assistentiewoningen worden aangeboden aan deze mensen jonger dan 65 jaar. Met een ministerieel besluit kunnen nadere voorwaarden voor die mensen worden bepaald.⁵²

We peilden bij respondenten hoeveel assistentiewoningen van hun erkende capaciteit momenteel worden bewoond door mensen jonger dan 65 jaar.

De respondenten die deze vraag invulden (n=108) rapporteerden in totaal 379 personen <65 jaar in de door hen beheerde groepen, **gemiddeld 3,5** personen per organisatie, met een minimum van 0 en een maximum van 92 mensen <65 jaar. 53 beheerders rapporteren 0 bewoner <65 jaar, 31 beheerders 1 tot 2 bewoners, 11 beheerders 3 tot 5 bewoners, 5 beheerders 6 tot 10 bewoners en 8 beheerders meer dan 10 bewoners < 65 jaar.

Volgens VVSG wordt die mogelijkheid “niet volledig gebruikt”.⁵³

Aan respondenten werd de vraag gesteld of het openstellen van de capaciteit mogelijk zou zijn voor andere doelgroepen. Volgende antwoorden kunnen onder de uitzondering vallen (-65-jarigen met een verminderd zelfzorgvermogen) die nu reeds in de regelgeving is voorzien:

⁴⁹ Art. 31, vijfde lid Woonzorgdecreet van 15 februari 2019.

⁵⁰ Art. 2, § 1, 2° Woonzorgdecreet van 15 februari 2019.

⁵¹ Zie bv. <https://www.vaph.be/getuigenissen/kris-taverniers-kiest-voor-een-assistentiewoning-het-contact-met-mensen-houdt-mijn-leven-boeiend>

⁵² Art. 42 Besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen voor mantelzorgers en gebruikers. *Belgisch Staatsblad* 21 november 2019.

⁵³ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 14.
<https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>

Mensen met een kankerbehandeling die tijdelijk veel zorg nodig hebben.

personen met een beperking (8x)

Mensen met een beperking (jonger dan 65 jaar)

*mensen met een beperking; zorg voor kinderen met handicap/beperking door
ouder wordende ouder (die de zorg niet meer kan opnemen)*

mensen met handicap (VAPH)

Mensen met mentale beperking

mensen met (mentale) beperking

mensen met licht verstandelijke beperking

Personen met een beperking jonger dan 65 jaar

personen met handicap, jonger dan 65j

*Oudere mensen willen vaak rust. Het samenbrengen van verschillende groepen
maakt dit moeilijk (jonge gezinnen, geplaatste jongeren). Dus ik zou voorstellen
om ons te beperken tot personen met een handicap.*

mindervaliden

rolstoelpatiënten

personen met een handicap jongeren (+18j) in problematische opvoedingssituatie

mensen met een beperking die in een begeleid wonen traject zitten

begeleid wonen

mensen met een beperking zelfstandig laten wonen

gehandicapten die nog zelfstandig kunnen wonen

personen met een fysieke beperking (2x)

*Personen met een fysieke beperking, wanneer deze in de mogelijkheid zijn om
zelfstandig te wonen*

personen met een fysieke handicap

mensen met een beperking die geen toegankelijke woongelegenheden vinden en ook niet terecht kunnen in een gespecialiseerde voorziening.

personen met een (fysieke) handicap

mensen met een handicap, begeleiding/structuur nodig hebben om alleen te wonen

Mensen met een beperking die toch zelfstandig kunnen wonen.

mensen onder de 65 met een beperking, maar die wel zelfstandig kunnen wonen

Deze waar wij mee werken: mensen met een beperking die weinig ondersteuning nodig hebben

mensen met lichtere beperking

Voor mensen met een lichte handicap die de leeftijd van 65 j niet bereikt hebben en waar een kleine zorg voor nodig is. Deze kunnen sociaal nog wat opgevangen worden door de senioren die nog heel goed kunnen met een hart op de juiste plaats.

Mensen uit begeleid wonen, mensen met een psychische kwetsbaarheid (die verder begeleid worden + waarvan het zeker haalbaar en OK is dat ze zelfstandig kunnen wonen!).

mensen met een beperking of een langdurige en ernstige psychiatrische aandoening (al is de kostprijs voor velen van hen een belangrijke drempel)

herstelverblijf

chronisch zieken

wij werken al samen met BCPA (begeleidingscentrum voor personen met autisme)

Bewoners met psychische kwetsbaarheid

mensen die jonger zijn dan 65 maar wel ongeveer dezelfde noden nodig hebben

Alleenstaande personen jonger dan 65 jaar die genoodzaakt zijn om in een veilige, beschermde omgeving te moeten wonen

Leeftijdsgrens is irrelevant mits correcte ondersteuning/zorg intern kan georganiseerd worden

Volgende suggesties kunnen zeker ook betrekking hebben op mensen ouder dan 65 jaar.

Beter gaan filteren, een deel mensen zit nu in een woonzorgcentrum en zouden nog perfect op een assistentiewoning kunnen wonen, wat veel minder duur zou zijn voor de overheid en belastingsbetaler.

mensen met een hogere zorgnood maar net niet genoeg om naar een WZC te gaan (O, A-forfait)

Bewoners die net te goed zijn voor het WZC (O en A profielen) maar toch de vraag stellen. Die nood hebben aan aanwezigheid en veiligheid maar eigenlijk nog veel zelf kunnen. Mocht iemand constant in het gebouw kunnen aanwezig zijn voor deze mensen, zou dit al een grote meerwaarde zijn. Een woonassistent kan dit op vandaag niet bieden.

5.2.2 Andere uitzonderingen?

Een aantal doelgroepen die worden gesuggereerd door de respondenten vallen niet onder de reglementair voorziene uitzondering (-65-jarigen met een verminderd zelfzorgvermogen).

Opvallend is dat een aantal respondenten aangeven dat zij nu al capaciteit inzetten als noodopvang voor het OCMW.

Wij doen momenteel noodopvang voor OCMW meestal voor personen zonder kinderen

Momenteel worden enkele assistentiewoningen gebruikt voor noodopvang vanuit het OCMW. Eventueel is in de toekomst misschien ooit de mogelijk er om mensen met een beperking onderdak te geven?

Respondenten denken aan volgende doelgroepen die niet onder de reglementaire voorziene uitzondering vallen:

Mensen met een tijdelijke woonnood

Personen in tijdelijke woonnood in het algemeen

Studenten

studenten (7x)

studenten die (tijdelijke) een kot nodig hebben

studenten hogeschool ?

Studenten (nabijheid van de universiteit van Leuven en gasthuisberg)

studenten in de zorg die geen kot vinden

Eén respondent biedt op een site zowel assistentiewoningen als studentenhuisvesting aan.

Wij hebben tussen onze serviceflats, studentenkoten. Dat loopt heel vlot.

Alleenstaanden

Elke alleenstaande die zelfredzaam is.

Alleenstaande <65j

Alleenstaanden jonger dan 60

éénpersoonsgezinnen

alleenstaanden (2x)

Koppels

jonge koppels

Jonge partners op zoek naar huisvesting

jonge startende koppels

jonge gezinnen of koppels die een goedkope (huur)woonoplossing zoeken

Mantelzorgers

kwetsbare groepen zoals mantelzorgers waarvan hun partner tijdelijk een grotere graad van zorgbehoefendheid heeft - of mantelzorgers van personen met dementie

Tijdens een parlementaire hoorzitting van 7 februari 2024 opperde de secretaris-generaal van het Departement Zorg om valide partners van zwaar zorgbehoevenden toe te staan te verblijven in een assistentiewoning bij een woonzorgcentrum.⁵⁴

Personeelsleden

personeelsleden met een tijdelijke nood

personeelsleden in nood - prijs?

Mensen die na een brand dakloos worden of van wie de woning onbewoonbaar wordt verklaard

Na brand woning, alleenstaande voor korte periode

Mensen die bv na een brand een tussenoplossing nodig hebben

crisis: na woningbrand/tijdelijk onbewoonbaar eigen woning,...

Noodopvang (bv na woningbrand, ...)

⁵⁴ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 19.
<https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>

*Opvang van personen die tijdelijk een huur-of eigen woning niet kunnen gebruiken
wegens vetustiteit, brand, [...]*

Mensen van wie de woonst gerenoveerd wordt of die aan het verhuizen zijn

*Opvang van personen die tijdelijk een huur-of eigen woning niet kunnen gebruiken
wegens [...] renovatieprojecten...*

overbrugging sociale woning renovatie

families tussen 2 verhuizen in.

Daklozen

daklozen

Kinderen

kinderopvang en/of buitenschoolse opvang,

Jongeren

Jongeren

jongvolwassenen

Jeugdhulpverleners

Kwetsbare jongeren die een instelling moeten verlaten

50-plussers

50plussers

Expats

Expats (5x)

Vluchtelingen en mensen met een migratieachtergrond

Vluchtelingen

Ik denk dat vluchtelingen of mensen die nood hebben aan een sociale woning ook als doelgroep voor tijdelijke bewoning beschouwd kunnen worden. Desalniettemin vind ik dit geen goed idee.

erkend asielzoekers

klanten van de organisatie caritas.

huisvesting voor erkende vluchtelingen (inspelen op maatschappelijke noden)

allochtone mensen die tijdelijk op zoek zijn naar woonplaatsen

Op Vlaams niveau worden middelen uitgetrokken in het kader van de Oekraïne-crisis voor de inhuring en ter beschikkingstelling van onder meer assistentiewoningen⁵⁵.

Slachtoffers van intra-familiaal geweld

Vrouwen die slachtoffer zijn van fysiek geweld.

Mensen met nood aan sociale huisvesting

sociaal wonen

sociaal minder bedeelden

ouderen met nood aan een sociale woning

Gewone huurders

⁵⁵ Vlaamse Regering (2025). *Vlaanderen helpt Oekraïne. Terugblik op 2024*, p. 58.
<https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2165526>

evengoed geen specifieke doelgroepen ('gewone' huurders)

iedereen die het kan betalen zou hier tijdelijk mogen wonen

Vakantiegangers

Vakantie

Geen andere doelgroepen

In het tekst-vak waar respondenten andere doelgroepen konden suggereren, drukten sommigen hun afwijzing uit tegenover andere doelgroepen.

Geen andere doelgroepen; voor een tijdelijke oplossing is het vaak moeilijk. Eens de personen gesetteld zijn, dan zijn ze moeilijk terug uit de assistentiewoning te krijgen. We hebben dat gezien bij de Oekraïense vluchtelingen in de gemeente. Zij zouden normaal 3 maanden in de assistentiewoning verblijven, maar hebben er ondertussen bijna 3 jaar gewoond.

Ik denk dat het moeilijk is omdat onze kennis niet altijd voldoende groot is om ook andere doelgroepen toe te laten.

Voor de andere groep van tijdelijke alleenstaanden door echtscheiding of financiële problemen gaat dit voor mijn inzicht een onrustiger en minder veilig gevoel geven aan de aanwezige senioren in de assistentiewoningen waarbij er sommige een andere oplossing gaan zoeken

leeftijdsgenoten komen te zitten die een andere visie op het leven hebben. Hierdoor kan de niet aanwezige leegstand toch gaan omkeren naar een situatie die op dat moment niet aanwezig was.

Eén respondent wijst het openstellen van assistentiewoningen voor andere doelgroepen niet af, maar vraagt wel dat aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, waaronder de samenwerking met een begeleidende organisatie.

Andere doelgroepen zijn mogelijk, mits stabiele achterliggende omstandigheden: bvb. geen vluchtelingen zonder duidelijk statuut, geen illegalen zonder een samenwerking met een stevige & stabiele organisatie, geen daklozen zonder een achterliggende organisatie waarop teruggevallen kan worden; noodopvang: altijd

5.2.3 Bewoners met een handicap met een persoonsvolgend budget

Respondenten konden aangeven hoeveel assistentiewoningen van hun erkende capaciteit momenteel worden bewoond door personen met een handicap die een persoonsvolgend inzetten voor het bekostigen van assistentie.

Het gaat dan om mensen die op het ogenblik van hun aanvraag tot indicatiestelling in het kader van de regeling van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap, de leeftijd van 65 jaar nog niet hebben bereikt.⁵⁶ De vraag naar budgethouders in assistentiewoningen sluit dus niet uit dat een budgethouder ouder is dan 65 jaar.

De respondenten die deze vraag invulden (n=103) rapporteerden in totaal 99 personen met een handicap in de door hen beheerde groepen van assistentiewoningen, **gemiddeld 0,96** personen per organisatie, met een minimum van 0 en een maximum van 15 personen met een handicap. 74 beheerders rapporteren geen personen met een handicap, 11 beheerders 1 bewoner, 6 beheerders 2 bewoners, 6 beheerders 3 bewoners en 6 beheerders 4 of meer bewoners met een handicap.

5.3 Kunnen assistentiewoningen een oplossing zijn voor acute woonnoden n.a.v. een (echt)scheiding?

In de bevraging poneerden we dat mensen die verwickeld zijn in een (echt)scheiding soms acute woonnoden hebben op de reguliere woonmarkt die niet of niet onmiddellijk ingelost kunnen worden.

5.3.1 Standpunten van groepen van assistentiewoningen

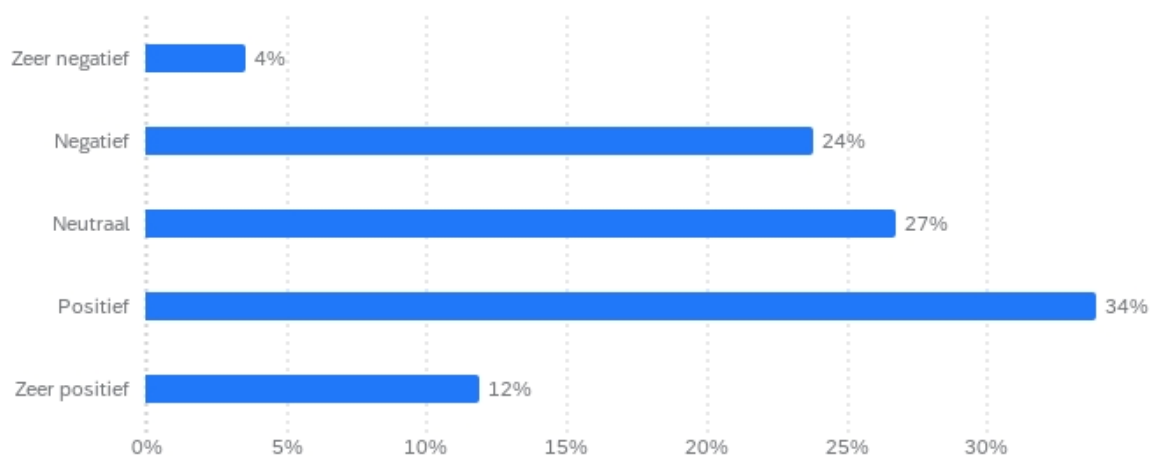
Respondenten konden hierbij aangeven hoe zij staan tegenover de idee om bij leegstand capaciteit vrij te maken als 'overbrugging' (= tijdelijk) voor deze mensen. Ook hier werd gebruik gemaakt van een Likertschaal.

Respondenten moesten zich hierbij geen rekening geven van eventuele juridische beletsels ("gesteld dat er geen juridische beletsels zouden zijn").

⁵⁶ Art. 20 Decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap. *Belgisch Staatsblad* 11 juni 2004.

46% van de respondenten (n=168) staat positief tegenover de idee (positief en zeer positief). 28% van de respondenten staan afwijzend tegenover de idee (negatief en zeer negatief). Iets meer dan een kwart (27%) heeft geen uitgesproken mening hierover.

Mensen die verwickeld zijn in een (echt)scheiding hebben soms acute woonnoden die op de reguliere woonmarkt niet of niet onmiddellijk ingelost kunnen worden. Gesteld dat er geen juridische beletsels zouden zijn, hoe staat u tegenover de idee om bij leegstand in een groep van assistentiewoningen capaciteit vrij te maken als 'overbrugging' (= tijdelijk) voor deze mensen? 168 ⓘ



In hun antwoord mochten respondenten, zoals gesteld, abstractie maken van eventuele juridische beletsels. Die zijn er niet enkel op welzijnsrechtelijk vlak, maar ook op het vlak van regelgeving rond fiscaliteit en ruimtelijke ordening.

Fiscale voordelen (verlaagd BTW-tarief van 12% in plaats van 21% en jaarlijkse vrijstelling van onroerende voorheffing) kunnen ongedaan gemaakt worden wanneer assistentiewoningen worden ingezet voor 'normale' bewoning.

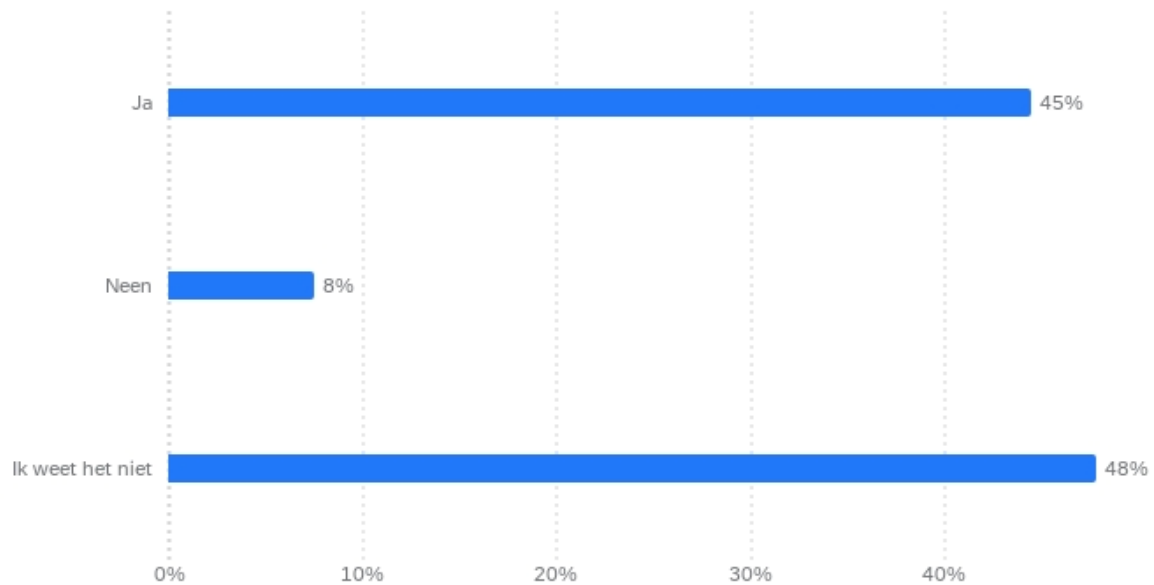
Opdat assistentiewoningen die gelegen zijn in een 'blauwe zone' (gemeenschapsvoorzieningen) ingezet kunnen worden voor gewone bewoning, is een omvorming tot woongebied noodzakelijk.⁵⁷

Aan de respondenten (n=119) werd gevraagd of zij met hun groep(en) van assistentiewoning(en) zouden intekenen op deze mogelijkheid voor de doelgroep van mensen die verwickeld zijn in een (echt)scheiding? Naast 'ja' of 'neen' konden zij ook aangeven het 'niet te weten'. Opgelet: dit werd enkel gevraagd aan respondenten die neutraal of positief stonden tegenover het idee om bij leegstand capaciteit vrij te maken als 'overbrugging'.

⁵⁷ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 26.
<https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>

Meer dan vier op tien (45%) van 119 respondenten zou met diens groep(en) van assistentiewoningen intekenen op deze mogelijkheid. Ongeveer de helft (48%) weet het niet en 8% zou dit niet doen.

Zou u met uw groep(en) van assistentiewoningen intekenen op deze mogelijkheid voor deze doelgroep van mensen die verwickeld zijn in een (echt)scheiding? 119 ⓘ



5.3.2 Mogelijke voorwaarden

Respondenten (n=87) gaven in een open antwoord aan welke voorwaarden zij zouden verbinden aan het openstellen van hun capaciteit voor mensen die verwickeld zijn in een (echt)scheiding.

a) Geen bijzondere voorwaarden

Zelfde als aan onze andere bewoners

Geen

dezelfde voorwaarden als voor de andere bewoners (behalve leeftijdsgrens)

b) Voorwaarden m.b.t. capaciteit en leegstand

Laat deze vallen binnen de bestaande 25% regel voor -65 jarigen. Zo doen we dit al succesvol met Paloma Vlaanderen vzw

enkel bij grote leegstand

Geen andere acute vraag naar huisvesting van de initiële doelgroep

Vorrang huidige publiek

c) Huishoudelijk reglement/interne afsprakennota

respect huishoudelijk reglement GAW

regels van het huis houden

geen specifieke voorwaarden, wel de interne afsprakennota naleven zoals iedereen.

met strikte voorwaarden en uithuiszetting bij schending van bijvoorbeeld huisregels, controle op onderhoud

Duidelijk afspraken omtrent huisregels

Nieuwe bewoners moeten zeker rekening houden met onze afsprakennota

het intern reglement appreciëren

dezelfde huisregels als bij de bewoners die we nu hebben

Duidelijke afspraken maken met de nieuwe bewoners.

Ze moeten zich aanpassen aan de regels die ook gelden voor de bewoners van de GAW [...].

d) Rust

Meerdere respondenten vragen dat de rust wordt bewaard.

Sereniteit bewaren van de huidige populatie van bewoners

Rust moeten blijven in de gaw

behoud van de rust voor de bewoners

Ze moeten zich er van bewust zijn dat ze wonen tussen ouderen en beloven dat ze de rust niet verstoren (vb. geen massa's mensen uitnodigen, geen luide muziek, geen huisdieren die de rust verstoren ,...).

Zelfde regelgeving als aan de overige bewoners, o.a. geen overlast veroorzaken aan de overige bewoners.

Ze moeten dezelfde regels volgen zoals onze ouderen. Zeker de rust en kalmte na 22 uur bewaren.

respecteren van de rust

de rust van onze senioren respecteren

Zij [...] mogen de rust van deze bewoners niet verstoren.

Een aantal respondenten zijn bezorgd over het bewaren van de rust wanneer er kinderen bij een ouder verblijven (zie hierna).

Sommige respondenten vrezen dat er in de groep van assistentiewoningen een problematisch contact plaatsvindt tussen de bewoner en diens (ex-)partner.

Geen stalking vanwege de partner.

begrijpen dat afspraken noodzakelijk zijn en dienen nageleefd worden - geen gedoe met ex-partners en zo

e) Samenleven met andere bewoners

Dat ze zich kunnen aanpassen aan alle andere bewoners, die allemaal bejaard zijn

passen in de gemeenschap – betrouwbaar

actieve participatie aan de community

Mentaal sterk genoeg staan. De roddelcultuur onder bewoners is sterk.

respect voor andere bewoners

passend zijn voor het publiek

f) Leeftijd

leeftijd is belangrijk - liefst 60 +

Leeftijd Minimum leeftijd van 65 jaar.

Mensen jonger dan 65 jaar, zullen hun hier niet thuis voelen tussen ouderen

Leeftijd: geen jongeren tussen ouderen

g) Veiligheid en geen strafblad

veiligheid garantie

geen strafblad

attest goed gedrag en zeden

h) Voorwaarden m.b.t. prijs en betaling

Bij groepen van assistentiewoningen geldt een dagprijs die minstens de volgende kosten moet dekken:

- (1) het genotsrecht van de assistentiewoning, tenzij de bewoner voor dat gebruik geen kosten hoeft te betalen aan de initiatiefnemer. De kosten van het genotsrecht van de assistentiewoning moeten gebaseerd zijn op de reële uitgaven die verband houden met het gebruik van de assistentiewoning.
- (2) de functie van de woonassistent;
- (3) het gebruik van elk noodoproepsysteem, inclusief het beantwoorden van de oproep en, indien nodig, de vaststelling van de noodsituatie ter plaatse;
- (4) de garantie van crisiszorg en overbruggingszorg, met uitzondering van de reële kosten van die zorg;
- (5) als het geen sociale assistentiewoning betreft, het gebruik en het onderhoud van de ontmoetings- en gemeenschappelijke ruimten.⁵⁸

Als de dagprijs betrekking heeft op de kosten van de zorg en ondersteuning (2 t.e.m. 5), moet hij gelijk zijn voor alle bewoners van de groep van assistentiewoningen. Een bewoner betaalt dezelfde prijs voor de zorg en ondersteuning, ongeacht of hij een genotsrecht betaalt of niet, en ongeacht de grootte van de prijs van het genotsrecht.

Bij bewoning van de assistentiewoningen door twee of meer personen kan een verlaagde prijs voor de zorg en ondersteuning aangerekend worden.⁵⁹

De dagprijs kan in geen geval de kosten dekken van de zorg die de bewoner vrij kan kiezen en de syndicuskosten.⁶⁰

Respondenten hebben een bepaald beeld van de prijs die ze willen aanrekenen aan mensen die tijdelijk in een assistentiewoning verblijven omwille van een acute woonnood n.a.v. een scheidingsbeslissing.

normale huurprijs + specifieke organisatiekost

specifieke overeenkomst over de prijs

De aw zijn ook duurder dan een gewoon appartement dus ik weet niet of deze prijs in aanmerking komt.

financiële compensatie en garantie op betalingen

⁵⁸ Art. 22, eerste en tweede lid Bijlage 10 Besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen voor mantelzorgers en gebruikers. *Belgisch Staatsblad* 21 november 2019.

⁵⁹ Art. 22, vierde lid Bijlage 10 Besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019.

⁶⁰ Art. 22, derde lid Bijlage 10 Besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019.

Financiële compensatie voor de inspanning om de administratie en het verlies aan inkomsten te compenseren

correct betalen

Inkomensonderzoek

We zouden een bemeubelde flat aanbieden wat duurder is dan de huur van een lege flat.

Waarborg

De gemiddelde dagprijs bij VLOZO-leden bedroeg 56 EUR, zo bleek uit een parlementaire hoorzitting van 7 februari 2024. 35 EUR per dag dient voor het gebruik van de flat, 20 EUR per dag voor de dienstencomponent.⁶¹ Het aanrekenen van het bedrag voor de dienstencomponent (bv. oproepsysteem) aan de beoogde doelgroep lijkt hier niet wenselijk. Enkele respondenten gaan daar op in:

geen onderscheid bij dagprijs maken, moeilijkheid financieel om zorgcomponent te schrappen

Betaling van de volledige dagprijs, zelfs als men geen gebruik maakt van de zorgfaciliteit.

Enkel huur assistentiewoning zonder extra diensten indien jonger dan 65 jaar

een light versie van de dienstverlening, daar draait de VZW op

betaling van woonvergoeding, provisie en afrekening via domiciliëring

dezelfde huurprijs

De betaling van Basisdienstverlening

⁶¹ Vlaams Parlement (2024). *Verslag van de hoorzitting namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het voorkomen en terugdringen van de leegstand van assistentiewoningen*, p. 9.
<https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2043531>

i) Voorwaarden m.b.t. duur van het verblijf

Meerdere respondenten benadrukken dat het verblijf slechts van bepaalde, korte duur kan zijn.

invoeren van tijdelijke contracten om terug plaats te maken voor de beoogde doelgroep

Een tijdelijk contract van vb. een jaar.

tijdelijk karakter

tijdelijk = veel papierwerk. Moet toch minstens enkele maanden zijn.

een minimum huurperiode

minimum verblijfperiode van 2 maanden

tijdelijk contract van max 6 maanden

Tijdelijk contract, voorrang voor zorgbehoevende ouderen blijft

tijslimiet van 6 tot 9 maanden

korte tijdsduur

Courante voorwaarden voor tijdelijke huisvesting. [...] Verhuren per maand

Tijdelijk = max. 6 maanden

tijdelijke huur

Beperken in tijd zodat zij hun leven kunnen herorganiseren.

Beperkte verblijfsduur zodat in geval van nieuwe aanmeldingen van 65 + deze doelgroep toch nog kan op een verblijf kan maken

beperkt in de tijd

beperkt in tijd

de tijdelijkheid van aard

tijdelijk karakter

tijdelijk contract van max 6 maanden met strikte voorwaarden

j) Uitvoeren van taken

Eventueel eraan koppelen dat een bepaalde zorgtaak wordt opgenomen.

vrijwilligerswerk verrichten iets betekenen voor huidige bewoners in gaw

opnemen van mantelzorgtaken

inzetten voor de zorgbehoevende bewoners

eventueel een bijdrage voor onze bewoners (ze zullen waarschijnlijk geen beroep doen op het oproepsysteem, misschien in vermindering brengen maar er iets voor doen bv activiteiten doen, vrijwilligerswerk, ...

k) Voorrang voor inwoners van de gemeente

Voorrang [...] inwoners van gemeente

inwoner van de gemeente

l) Begeleiding

referentiepersoon die de kandidaat begeleidt voor specifieke noden van de uitzonderlijke doelgroep, want een woonassistent is daar onvoldoende voor gekwalificeerd.

Instemming andere (oudere) residenten. Extra begeleiding op vlak van samenwonen (nu woonassistent te beperkt, (in gefinancierd uit de dagprijs!), gezien vergroten diversiteit meer uitdagingen op vlak van samenwonen, andere verwachtingen, noden.

m) Andere

het niveau moet goed blijven in de Residentie

Kwetsbaarheid

Wat te doen wanneer na verhuur woning aan nieuwe doelgroep er aanvragen komen vanwege de klassieke doelgroep waarvoor de connectie met het aanpalende WZC relevant is?

Dat dient overlegd met het bestuur.

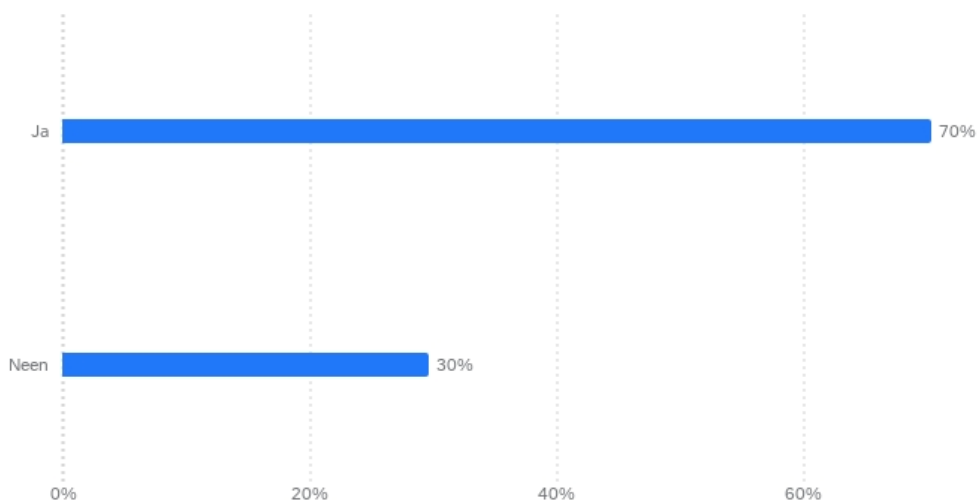
Goedkeuring nodig van onze overkoepelende groep

n) Aanwezigheid van kinderen

Wij gaan ervan uit dat een assistentiewoning niet geschikt is voor de tijdelijke huisvesting van een ouder en meerdere kinderen. We legden respondenten de vraag voor of zij het mogelijk achten dat een alleenstaande ouder mét een jong kind tijdelijk in één van hun assistentiewoningen verblijft? Hierop kon het antwoord 'ja' of 'neen' zijn.

Enkel de groep die zeer positief, positief of neutraal stond over de mogelijkheid voor andere doelgroepen (n=108) werd deze vraag voorgelegd. 7 op 10 respondenten achten het tijdelijk verblijf van een ouder met een jong kind mogelijk in één van hun assistentiewoningen mogelijk.

Acht u het mogelijk dat een alleenstaande ouder mét een jong kind tijdelijk in één van uw assistentiewoningen verblijft? 108 ⓘ



Bij de open vraag welke voorwaarden respondenten zouden verbinden aan het openstellen van hun capaciteit voor mensen die verwickeld zijn in een (echt)scheiding, gingen meerdere respondenten in op de aanwezigheid van kinderen.

geen kinderen

- kinderen? huisdieren?

het aantal kinderen. om de rust te kunnen garanderen voor de bewoners

Voorkeur alleenstaanden, niet de infrastructuur om alleenstaanden met meerdere en/of geen echt jonger kind op te vangen

zijn er nog kinderen?

indien er meerdere kinderen zijn is dit wel moeilijk daar er ook een bepaalde rust moet kunnen bewaard worden. De flatjes hebben ook bijna allemaal maar 1k slaapkamer. Voor ons zou het dan max 1 kind zijn.

Liefst alleen volwassene bewoners.

Dat het over 1 persoon gaat en geen ouder met kinderen zodat de "rust" blijft. Anderzijds zijn er wellicht zo goed als altijd kinderen en wordt het dan moeilijk voor die persoon dat zijn kinderen niet mogen komen slapen/verblijven bij hem.

niet geschikt voor alleenstaanden met kinderen, gezien er maar 1 slaapkamer is.

bewaren van rust, indien er kinderen in het gezin aanwezig zijn.

hoeveelheid van personen, moet voldoende genoeg zijn (dus geen te kleine flatje voor een groot gezin).

6 Conclusie en vervolg

Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd, aldus de Vlaamse Codex Wonen van 2021.⁶²

Het Vlaamse woonbeleid moet, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, de voorwaarden scheppen voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen door onder meer huur- en koopwoningen beschikbaar te stellen tegen sociale voorwaarden, huisvestingsondersteuning te bieden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, en een gerichte ondersteuning te bieden om een kwalitatief en betaalbaar aanbod aan huurwoningen te stimuleren op de private huurmarkt, waarbij een evenwicht wordt nagestreefd tussen de belangen van huurders en verhuurders.⁶³

Het Vlaams woonbeleid moet in het bijzonder aandacht hebben voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.⁶⁴

Een lopend ‘marktonderzoek’ van het Steunpunt Welzijn, Volksgezondheid en Gezin (van 1 september 2024 tot 31 juli 2025) beoogt inzicht te geven in de huidige manier van werken van de groepen van assistentiewoningen (Wie zijn de aanbieders en beheerders van de GAW? Wat zijn de kenmerken van de gebouwen (inclusief prijzen), van de bewoners en van het zorgaanbod? Welke problemen ervaren de GAW en welke oplossingen zien zij?). Het doel van dit marktonderzoek is om op basis van de resultaten ervan een aantal beleidsaanbevelingen te doen over hoe deze woonzorgvorm zo efficiënt mogelijk kan ingezet worden om een rol te spelen in zowel het huidige als toekomstige zorglandschap.⁶⁵

Met ons specifieke rapport sluiten we aan bij de intentie van de minister bevoegd voor het woonbeleid om na te gaan of het opportuun is om assistentiewoningen in te zetten voor een breder sociaal woonpubliek, wanneer er, al dan niet tijdelijk, minder vraag naar is. Het rapport heeft een specifieke invalshoek. We vertrekken hierbij van de acute woonnood van sommige (ex-)partners naar aanleiding van een scheiding.

Leegstand in groepen van assistentiewoningen is een realiteit. Enkel een verplichte registratie kan een sluitend beeld geven. Als we er evenwel van uit mogen gaan dat beheersinstanties met veel leegstand minder geneigd waren om deel te nemen aan onze bevraging, dan is de gerapporteerde leegstand bij meer dan 4 op 10 respondenten toch wel opvallend. Sterker nog, bij 27% van de respondenten gaat het om structurele leegstand (één of meer assistentiewoningen die langer dan drie maanden leeg staan).

⁶² Art. 1.5 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

⁶³ Art. 1.6, § 1, eerste lid, 1°, 3° en 5° Vlaamse Codex Wonen van 2021.

⁶⁴ Art. 1.6, § 1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen van 2021.

⁶⁵ Steunpunt Welzijn, Volksgezondheid en Gezin (2024). *Marktonderzoek groepen van assistentiewoningen in Vlaanderen*. <https://www.steunpuntwvg.be/projecten/marktonderzoek-groepen-van-assistentiewoningen-in-vlaanderen>

We menen, op basis van onze bevraging bij groepen van assistentiewoningen, dat leegstand mogelijkheden schept om tegemoet te komen aan de acute woonnoden die kunnen ontstaan n.a.v. een scheidingsbeslissing. Respondenten zijn verdeeld over dit potentieel. Er zijn een aantal zorgen (zoals vrees voor verstoring van de 'rust') waarmee rekening moet worden gehouden bij het uitwerken en aanboren van dit potentieel. De verdeeldheid kan ook betrekking hebben op de aanwezigheid van een kind. Wat de oudere bewoners met een verminderd zelfzorgvermogen zélf vinden van de tijdelijke aanwezigheid van een alleenstaande ouder, al dan niet met een jong kind, werd niet bevraagd.

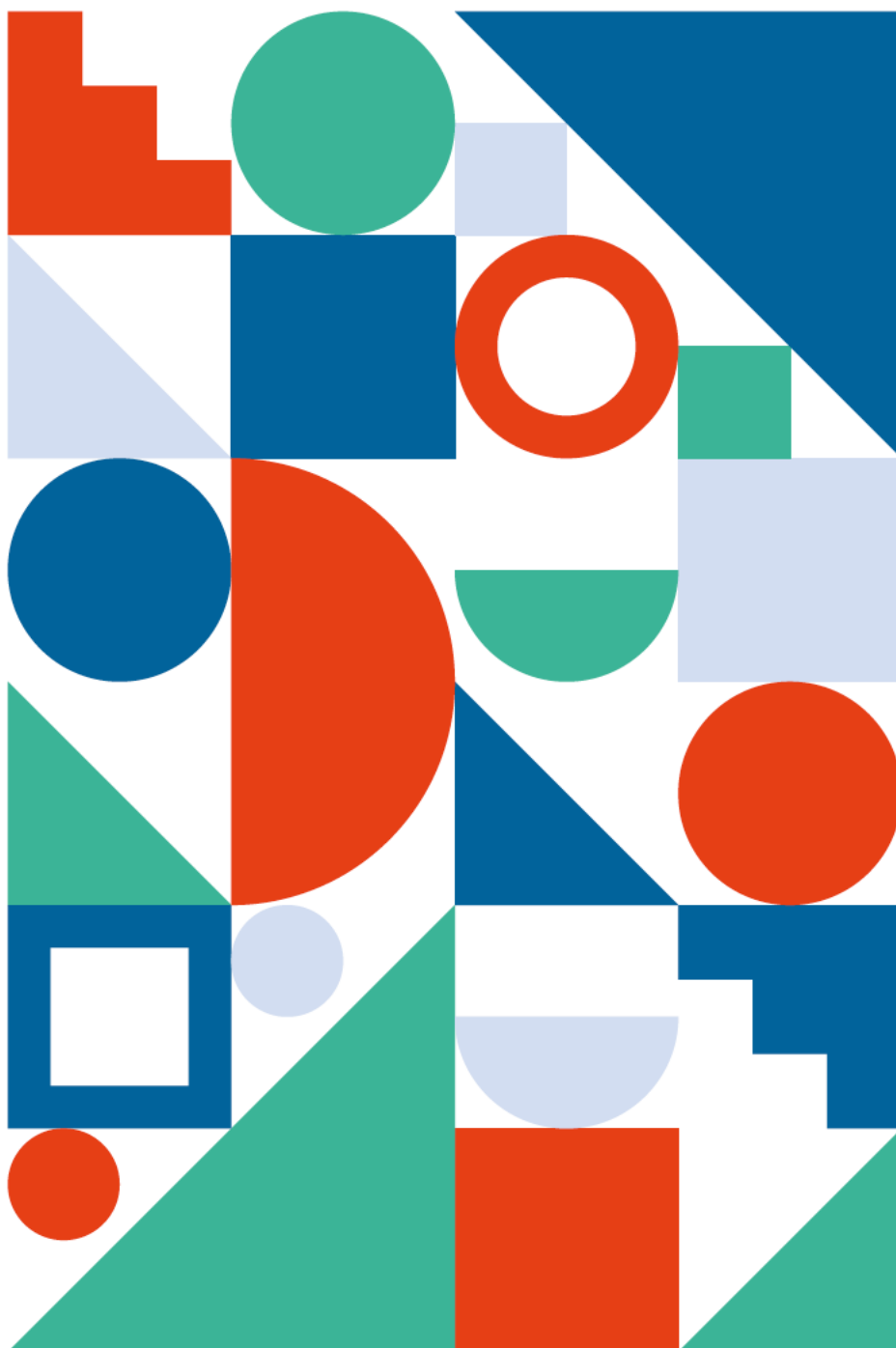
Het *tijdelijk* laten benutten van capaciteit bij *leegstand* door deze doelgroep en andere personen zonder verminderd zelfzorgvermogen is juridisch niet vrijblijvend. We denken dan aan probleemstellingen op welzijnsrechtelijk, fiscaalrechtelijk en omgevingsrechtelijk vlak. Deze alternatieve aanwending van de capaciteit zou een regelgevend optreden vergen. De voorwaarden waaronder een assistentiewoning ter beschikking kan worden gesteld, zouden moeten worden uitgeklaard. Gaat het om één, tien of twintig assistentiewoningen die voor dergelijke doeleinden mogen worden vrijgemaakt? Hoelang kan een dergelijk verblijf duren ('overbrugging')? Het aanrekenen van een dagprijs die ook een dienstencomponent bevat, lijkt moeilijk te verdedigen.

Dit rapport wordt onder meer bezorgd aan de viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd en de Vlaamse minister van Welzijn en Armoedebestrijding, Cultuur en Gelijke Kansen. Het rapport wil een bijdrage leveren aan het onderzoek naar alternatieve woonoplossingen na een scheidingsbeslissing.

We beseffen dat het benutten van leegstand bij assistentiewoningen wellicht maar een beperkt onderdeel zal zijn in dat geheel van oplossingen. Als 'overbrugging' van een moeilijke periode mogen we die mogelijkheid evenwel ook niet onderschatten.

Het Kenniscentrum Gezinswetenschappen van Odisee Hogeschool stelt vast dat er nog nood is aan verder onderzoek als het gaat over alternatieve woonoplossingen na een scheidingsbeslissing. Wat zijn de woonpaden van ex-partners voor, bij en na een scheidingsbeslissing? Hoe ervaren ex-partners en betrokken familieleden hun woonpad bij en na scheiding? Op welke drempels stuiten ex-partners op het vlak van hun woonpad bij en na scheiding? Hoe beïnvloeden vastgoed- en bouwsystemen de herhuisvesting van gescheiden gezinnen? En op welke manieren kunnen de verschillende actoren op de woonmarkt (Vlaamse overheid, lokale besturen, sociale huisvesting, vastgoedsector, projectontwikkelaars, groepen van assistentiewoningen, ...) stappen zetten om de problemen van de woontransitie na scheiding te helpen oplossen? Hiermee vragen we uitdrukkelijk naar een gezinsreflex bij de betrokken actoren.

We hopen met dit rapport een boost te kunnen geven aan dit beleidsrelevant en praktijkgericht onderzoek.



Odisee
DE CO-HOGESCHOOL

Kenniscentrum Gezinswetenschappen

Huart Hamoiriaan 136, 1030 Schaarbeek

facebook.com/gezinswetenschappen

twitter.com/gezinswetensch

kczgzinswetenschappen.odisee.be | odisee.be