

## Artikel De Standaard 09/09/2019 - Economie

Enkele terrassen op het gelijkvloers verraden een bewoonde flat. Voor de rest is Hof Ter Muren een spookresidentie.

REPORTAGE Het leek een goede investering, maar toch krijgen steeds meer eigenaars hun assistentiewoning niet verhuurd.

### Niemand wil de assistentiefat

VAN ONZE MEDEWERKSTER ANOUK TORBEYNS, FOTO'S ALEXANDER MEEUS

#### EREMBODEGEM

Om in tijden van vergrijzing het hoofd te bieden aan lange wachtlijsten voor woonzorgcentra werd sinds 2013 de bouw van assistentiewoningen, vroeger bekend als serviceflats, gretig gepromoot met een gunstig btw-tarief van 12 procent in plaats van 21 en een vrijstelling van de onroerende voorheffing. Investeerders hoorden er toekomstmuziek in, maar spreken vandaag van een kakofonie.

De erkende assistentiewoningen mikken op 65-plussers die nog zelfredzaam zijn, maar zorgverlening zoals (zich) wassen, poetsen en koken overlaten aan een zorgassistent. Nogal wat mensen investeerden in de aankoop van zo'n assistentiewoning, maar zien jaren later dat ze die amper verhuurd krijgen. Ook Luc Van der Eecken (59), dacht een veilige investering gedaan te hebben, maar komt vandaag bedrogen uit. In het blad van de *Verenigde Eigenaars* uitte hij zijn ongenoegen.

Van der Eecken kocht een erkende assistentiewoning in Hof Ter Muren in Erembodegem, een rustig gelegen complex in ware Knokkestijl aan de oevers van de Dender. Maar het idyllische plekje ligt er verlaten bij. Enkele terrassen op het gelijkvloers, met tuinmeubels en drogende was aan de draad, verraden een bewoonde flat. Voor de rest is Hof Ter Muren een spookresidentie. Volgens Van der Eecken zijn amper veertien van de 39 appartementen ingenomen.

*'Mensen die nog goed ter been zijn, opteren voor een goedkoper appartement en maken gebruik van zorgverlening aan huis'* (JEROEN TRYBOU, Directeur zorgadvies bij Probis)

'In 2011 kocht ik mijn assistentiewoning voor 210.000 euro', doet Luc Van der Eecken zijn verhaal. 'Acht jaar later moet ik vaststellen dat we de flat slechts tweeënhalve jaar konden verhuren. De laatste vier jaar vonden we zelfs geen enkele huurder. Dat betekent een inkomstenverlies van 40.000 euro.'

Probis, een consultancybedrijf gespecialiseerd in de zorg- en welzijnssector, maakt ook gewag van steeds meer klachten. 'Vooral de laatste zes maanden krijgen we opvallend meer adviesvragen van eigenaars die hun assistentiewoning niet zien renderen', zegt Jeroen Trybou, directeur zorgadvies bij Probis en professor aan de Universiteit Gent.

Vandaag zijn er iets meer dan 26.000 assistentiewoningen erkend door de Vlaamse overheid. Concrete cijfers over de bezettingsgraad, en dus ook de leegstand, zijn moeilijk te achterhalen, aangezien de meeste groepen van assistentiefats aan de privémarkt zijn overgelaten. Volgens Woonzorgweb staat in 20 procent van alle complexen minstens één appartement leeg.

Rug tegen de muur

## **Eigenaar Luc Van der Eecken krijgt zijn woning al vier jaar niet verhuurd.**

Vorig jaar voerde Probis nog een studie uit naar de assistentiewoningen. Trybou ziet wel een aantal verklaringen waarom het succes van assistentiewoningen uitblijft. 'In 2013 stapte de overheid af van de zogenaamde programmatie. Waar ze voordien zelf vraag en aanbod naar assistentiewoningen bekeek, liet ze het initiatief nu over aan de vrije markt. Als voldaan werd aan enkele kwaliteitsnormen, kon iedereen die wou een complex van assistentiewoningen neerplanten. Maar niet elke locatie is even geschikt. Ouderen wonen graag dicht tegen het dorps- of stadscentrum en hebben graag een woonzorgcentrum in de buurt, voor later. Assistentieflats, gekoppeld aan die woonzorgcentra kennen meer succes dan 'stand alone' complexen', zegt Trybou.

'Een andere verklaring is de concurrentie van de traditionele huurmarkt. De toegevoegde waarde van een assistentiewoning is veeleer beperkt. De zorgdiensten zijn inbegrepen, maar mensen die nog goed ter been zijn, opteren voor een goedkoper appartement en maken gebruik van zorgverlening aan huis. In verhouding komt zo'n assistentiewoning dan net te duur uit. En vergeet niet dat ouderen gewoonweg langer thuisblijven. Assistentiewoningen zijn gericht op 65-plussers, maar in werkelijkheid wonen er vooral tachtigers.'

Ook Van der Eecken erkent die analyse. Hij ging al op zoek naar uitwegen, maar botste daarbij op de opgelegde regels. 'De flats zijn er voor 65-plussers. Toch mag 25 procent van een complex bewoond zijn door andere mensen. Als er enkele appartementen leegstaan, is dat probleem zo van de baan. Als twee derde niet bezet geraakt, wie van de eigenaars mag dan gebruikmaken van die uitzonderingsregel? Ook al zou er interesse zijn van anderen, dan nog moeten zij boven op de huur de vaste zorgkosten betalen. Wie gaat 12,5 euro per dag betalen voor diensten die hij niet gebruikt? De uitzonderingsregel zou tijdelijk moeten worden opgetrokken, met nog steeds een voorrangregel voor ouderen.'

## **De Vlaamse overheid erkent 26.000 assistentiewoningen.**

'De Vlaamse overheid heeft zich destijds mispakt aan het concept en het overlaten aan de vrije markt', meent Van der Eecken. 'De reglementering is gemaakt met het oog op een bijna volledige bezetting. Nu de realiteit anders is uitgedraaid, staan veel eigenaars met de rug tegen de muur. Door de reglementering is er amper een uitweg. De markt hapt naar adem en flexibele oplossingen.'

Morrelen aan de regels

Nico Krols, woordvoerder van Minister van Welzijn Jo Vandeurzen (CD&V), zegt begrip te hebben voor de situatie van de eigenaars, al hoort hij de geluiden over leegstand niet zo sterk. 'We blijven nog steeds achter het vraag-aanbodprincipe staan. Analyses wijzen erop dat de vergrijzing alleen maar zal toenemen. De vraag zal het aanbod dus zeker tegemoetkomen. Assistentiewoningen zijn er nog niet zo lang. De bezetting ervan vraagt wat tijd.'

'Flexibilisering van de regels, zoals de uitbreiding van de 25 procentregel op uitzonderingen, kan een optie zijn. Al zal dat niet voor meteen zijn, aangezien we een regering in lopende zaken zijn', zegt Krols. Joris Moonens van het Agentschap Zorg en Gezondheid laat dan weer verstaan dat een overheid moeilijk kan ingrijpen in privé-investeringen. 'Assistentiewoningen zijn nu eenmaal voor ouderen. Morrelen aan de regelgeving zal ertoe leiden dat het niet meer duidelijk is wat een assistentiewoning is en wat niet. We gaan er nog steeds van uit dat de markt van assistentiewoningen haar evenwicht op termijn wel zal vinden.'

---