



Princess

Izegem

EEN OBJECTIEVE KIJK OP ASSISTENTIEWONINGEN

In België wordt het begrip assistentiewoning of -flat steeds vaker gebruikt. Maar wat is een assistentiewoning of -flat nu exact? Wat zijn de voordelen van een assistentiefat en hoe gaat alles in zijn werk?

In deze brochure worden veel van uw vragen beantwoord. Eerst wordt het fenomeen van de vergrijzing in kaart gebracht in combinatie met een onderzoek over assistentiefats. Verder komen, onder andere, de dienstverlener, de financiële & fiscale voordelen en een checklist voor de aankoop van een assistentiefat aan bod.

Een assistentiefat is een aangepaste woning voor senioren minstens bestaande uit een leefruimte met keuken, een aparte slaapkamer en een aparte badkamer. Alle assistentiefats zijn veilig en aangepast aan de behoeften van senioren. Ze hebben nauwelijks trappen, een noodoproepsysteem en een aangepaste lift. In het gebouw is een woonassistent aanwezig die, indien nodig, de dienstverlening coördineert en er worden geregeld activiteiten georganiseerd ter ondersteuning van het sociaal contact tussen de bewoners.



Kies voor een verblijf met toekomstperspectief.





INHOUDSTAFEL

- | | | | |
|---|-------------------------------------|----|--|
| 1 | De vergrijzing in België in cijfers | 2 | Onderzoek over assistentiefats |
| 3 | Het wettelijk kader | 4 | De dienstverlener: Zorgbedrijf Roeselare |
| 5 | Financiële en fiscale voordelen | 6 | Een prima beleggingsproduct |
| 7 | Checklist aankoop assistentiefat | 8 | Het project |
| 9 | De projectontwikkelaar | 10 | In het kort |

DE VERGRIJZING IN BELGIE IN CIJFERS

Het is algemeen geweten dat de vergrijzing in België een feit is. Het is dus ook een maatschappelijke uitdaging om de beste zorg te voorzien voor de bevolking. De term vergrijzing wijst op het toenemend aantal 65-plussers in de totale bevolking.

Een groot deel van de babyboomers (geboren tussen '45 en '60) gaat met (of is op) pensioen. Twee factoren die het fenomeen vergrijzing kunnen verklaren zijn de langere levensverwachting en een continue afname van het aantal geboorten. Door dit fenomeen komt de verhouding tussen het aantal ouderen en jongeren uit evenwicht.

Dit heeft als gevolg dat er een steeds grotere druk komt op de kleiner wordende beroepsbevolking. Om de groeiende groep van senioren te onderhouden, zowel financieel als materieel, moet de werkende bevolking steeds meer moeite doen. Een ander gevolg is dat er veel te weinig plaatsen zijn in de woonzorgcentra. Ook zijn de senioren steeds meer actief en blijven zo lang mogelijk zelfstandig. Zij horen nog niet thuis in een woonzorgcentrum, maar hebben wel behoefte naar bepaalde diensten op maat.

Een oplossing hiervoor zijn assistentiefats. Als bewoner blijft u onafhankelijk, met het grote voordeel dat je in een veilige en aangepaste omgeving zit, waar alle mogelijke hulp met één druk op de knop ter beschikking is.



ONDERZOEK OVER ASSISTENTIEFLATS

Onderzoek toont aan dat heel wat woningen in Vlaanderen niet aangepast zijn voor 65-plussers. De woningen zijn vaak te groot, moeilijk te onderhouden en niet aangepast.

Vanaf mensen een bepaalde leeftijd bereiken, zijn ze niet meer geneigd om te verhuizen. Ze zijn honkvast en verhuizen wordt gezien als het opgeven van onafhankelijkheid en zelfstandigheid. Bijna de helft van alle ondervraagde 80-plussers geeft toe minstens 1 keer gevallen te zijn in het afgelopen jaar.

Een val gaat vaak gepaard met een ziekenhuisopname en achteraf een verblijf in het rusthuis. De senioren die zelfstandig willen blijven wonen, moeten een keuze maken waarbij de levenskwaliteit belangrijk is. Een eigen woning wordt bestempeld als een appeltje voor de dorst, maar in de realiteit blijkt dit echter anders uit te pakken omdat de middelen om een woning aan de noden van senioren aan te passen niet of onvoldoende beschikbaar zijn.

Een stijgend aantal senioren heeft nood aan zorg en diensten op maat. In dit opzicht zijn assistentiefats aan een sterke opmars bezig. In het algemeen ligt de kwaliteit van een assistentiefat zeer hoog, gezien de strenge kwaliteitseisen van de Vlaamse overheid voor erkende assistentiefats.

Een assistentiefat biedt het beste van 2 werelden aan: aangepaste zorg en beschikbaarheid van diensten gecombineerd met de vrijheid en het comfort van zelfstandig wonen.



Zorg op
maat

50%

Bijna de helft van de 80-plussers geeft
aan gevallen te zijn in het afgelopen jaar.



Vrijheid en
comfort

WETTELIJK KADER

In Vlaanderen moeten assistentiefats voldoen aan strenge voorwaarden om zich ERKEND te mogen noemen. Dit strenge kader zorgt ervoor dat de kwaliteit van de assistentiewoningen zeer hoog is.

Er bestaan 2 types van assistentiefats, namelijk de erkende en de aangemelde assistentiefats. De categorie aangemelde assistentiefats omvat voornamelijk oude assistentiefats die niet voldoen aan de wettelijke vereisten.

Een erkende assistentiefat heeft de erkenning gekregen van de Vlaamse overheid en geldt als een KWALITEITSLABEL. Om dit te ontvangen, moet het gebouw voldoen aan een hele lijst van voorwaarden. Een voorbeeld van zo'n voorwaarde is de volledige vrijheid en privacy voor de bewoner

De Vlaamse overheid heeft in 2013 een wettelijk kader geschetst met een reeks minimum vereisten waaraan een erkende assistentiefat moet voldoen. De belangrijkste worden hiernaast opgesomd.



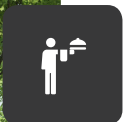
Een assistentiefat biedt het beste van 2 werelden aan: aangepaste zorg en beschikbaarheid van diensten gecombineerd met de vrijheid en het comfort van zelfstandig wonen.





WOONASSISTENTIE

De woonassistent is het eerste aanspreekpunt voor de bewoners en helpt u bij alle mogelijke problemen en vragen.



ZORG OP MAAT

Voor de bewoners is zorg op maat mogelijk. Door de samenwerking met een dienstverlener is zelfzorg, mantelzorg en professionele zorg naar keuze beschikbaar.



HOGE WOON-EN ZORGKwaliteit

De woning is aangepast en volledig rolstoeltoegankelijk, de stopcontacten zijn makkelijk bereikbaar, er zijn geen drempels en er wordt een aangepaste lift voorzien.



CRISIS-EN OVERBRUGGINGSZORG

In een erkende assistentiewoning is er garantie op crisis- en overbruggingszorg. Als er zich een noodsituatie voordoet, bent u als bewoner zeker van de onmiddellijke en nodige zorg.



SOCIALE NETWERKVORMING

Eenzaamheid is voor vele ouderen een grote zorg. Daarom wordt er een gemeenschappelijke ontmoetings- en ontspanningsruimte voorzien waar geregeld activiteiten plaatsvinden en is er een bewonersraad.



TOEZICHT

24u op 24u wordt er toezicht gegarandeerd en er is een noodoproepsysteem waarbij uw oproep meteen wordt beantwoord.



DE DIENSTVERLENER: ZORGBEDRIJF ROESELARE

De dienstverlener vormt de sleutel tot het succesverhaal van de assistentiefats. Voor het project Princess heeft Verstraete Development gekozen voor het ZORGBEDRIJF ROESELARE. Een speler die reeds vele jaren ervaring heeft op de markt van (ouderen)zorg.

Het Zorgbedrijf Roeselare bestaat uit 4 woonzorgcentra, 3 lokale dienstencentra, verschillende diensten in de thuiszorg, kinderopvanginitiatieven en therapeutische zorg. Daarnaast heeft het Zorgbedrijf op verschillende locaties de nodige ervaring met service bieden in assistentiefats.

Het Zorgbedrijf staat voor ervaring en kwaliteit en staat in voor de volledige dienstverlening. De woonassistent staat steeds ter beschikking van de bewoners en organiseert onder meer de noodassistentie. De woonassistent helpt de bewoners ook indien er nood is aan meer ondersteuning van hun thuiszorg: poetsdienst, klusjesdienst, thuisverpleging, ... De woonassistent is dus niet alleen een vertrouwenspersoon, maar zorgt ook voor 'leven' in het gebouw. Daarnaast staat het Zorgbedrijf in voor heerlijke, dagverse maaltijden in het restaurant, met een ruim aanbod van verschillende diëten.

Als bewoner van een assistentiefat in Princess krijgt u VOORRANG als u naar een woonzorgcentrum van het Zorgbedrijf wenst te verhuizen. Dit zorgt ervoor dat u niet jaren op de wachtlijst hoeft te staan, maar de nodige zorg snel ter beschikking is.



ZORGBEDRIJF
ROESELARE



FINANCIELE EN FISCAL VOORDELEN

Investeren in assistentiefats brengt enkele voordelen met zich mee in vergelijking met investeren in traditioneel vastgoed.

De voornaamste voordelen zijn het verlaagde btw tarief, geen onroerende voorheffing en een voordelige manier om de erfenis te regelen.

Op het vlak van de btw, betaalt u slechts 12% ipv 21%. Dit levert meteen een mooi voordeel op. Het 2e voordeel is dat er geen onroerende voorheffingen dienen betaald te worden op erkende assistentiefats en een laatste fiscaal voordeel is op het vlak van de erfenis naar de volgende generatie. Een splitsing tussen het vruchtgebruik en de naakte eigendom is mogelijk bij de aankoop.





1

Verlaagd BTW tarief van 12%

Bij de aankoop van een assistentiefat genieten de kopers van een verlaagd BTW tarief van 12% in plaats van 21%.

2

Geen onroerende voorheffing

De eigenaars van een assistentiefat zijn vrijgesteld van onroerende voorheffingen op hun assistentiefat.

3

Voordeling schenken

Geniet van een fiscaal voordelig systeem om de erfenis naar de volgende generaties vlot te regelen. Een gesplitste aankoop tussen vruchtgebruik en naakte eigendom is perfect mogelijk en het is volledig binnen de toegelaten wettelijke mogelijkheden.



“Ik kocht een assistentiefat in Princess op naam van m’n kinderen en die huur ik nu van hen. Slim gezien, he, zo blijft het kapitaal in de familie.”

Dora - 74 jaar

EEN PRIMA BELEGGINGSPRODUCT

Investeren in vastgoed is een wijze en veilige beslissing. Lenen was nog nooit zo goedkoop en geldbeleggingen brengen vaak niet het gewenste resultaat op. Investeer in de toekomst door een assistentiefat aan te kopen.

Vroeger kon u als particulier enkel woningen met zorgverstreking en diensten huren. De mogelijkheid werd echter gecreëerd om assistentiefats privaat en in volle eigendom aan te kopen. Een dergelijke aankoop kan dienen voor eigen gebruik, maar ook als investeringsvastgoed waarbij een mooi huurrendement en een zekere meerwaarde gerealiseerd kunnen worden.

Er wordt verwacht dat de vraag naar zorgvastgoed in de toekomst enkel zal toenemen, waarbij zorg op maat en een aangepaste huisvesting voor de ouderen zeer belangrijk is.

Een jaarlijks rendement van 5,97%* op de eigen middelen wordt gerealiseerd en als investeerder wordt u ontlast van alle zorgen. Het zorgbedrijf en de syndicus staan in voor het onderhoud van uw assistentiefat en onze woonexpert verzorgt de verhuur van de assistentiewoningen.



“Vraag naar zorgvastgoed zal enkel stijgen door de steeds groeiende groep 65-plussers”

* gem. jaarlijkse opbrengst op eigen middelen, o.v.v. financiering. Simulatie o.b.v. specifieke parameters. Voorwaarden op aanvraag

5,97%*

Jaarlijkse opbrengst op eigen middelen.

Groeiende vraag

Door de vergrijzing zal de vraag naar assistentiewoningen enkel stijgen.

Stijgend rendement

Een groeiende vraag naar assistentiefats brengt een stijging van het rendement met zich mee.





CHECKLIST VOOR DE AANKOOP VAN EEN ASSISTENTIEFLAT



Ligging

Een centrale ligging, in de buurt van handelszaken en openbaar vervoer is een absolute troef.



Omgevingsfactoren

Krijgt u **VOORRANG** in een woonzorgcentrum? Liggen de assistentieflets in de buurt van een woonzorgcentrum?



Comfortvoorzieningen

Controleer het uitrustingsniveau van de keuken, de voorhande zijnde toestellen en de indeling van de woning aandachtig.



Kwaliteit

Is het gebouw tijdloos, wat is de kwaliteit en duurzaamheid van de materialen en hoe is de isolatie?



Zorgverstrekking

Is de dienstverlener van degelijke kwaliteit, wat zijn de extra diensten en wat is de betrokkenheid van de woonassistent?



Veiligheid

Zijn er voldoende veiligheidsvoorzieningen getroffen? Zijn er noodknoppen voorzien, weinig drempels, ...



Betaalbaarheid

Zijn de dagprijzen realistisch en in lijn met de marktprijzen?



Zekerheid

Valt de woning onder de wet Breyne? Kan u genieten van een 10-jarige aansprakelijkheid van de bouwheer?

HET PROJECT: PRINCESS

PRINCESS is gelegen in de dorpskern van Emelgem, vlakbij Izegem. Binnen een straal van 100 meter vindt u bakkerijen, slagerijen, kappers, krantenwinkel, horecazaken en veel meer.

In de buurt zijn heel wat winkels en voor uitgebreider winkelen kunt u terecht in het centrum van Izegem, dat zich amper op 1 kilometer van Princess bevindt. U vindt er een waaier aan speciaalzaken en gekende winkelketens. Rondom Princess kunt u ook terecht in de sporthal, het zwembad of andere sportvelden.

Om te sporten zult u niet ver moeten wandelen, want er is een fitness in het gebouw. Naast de fitness kunnen de bewoners genieten van een ontspanningsruimte en de vele diensten aangeboden door het Zorgbedrijf Roeselare.

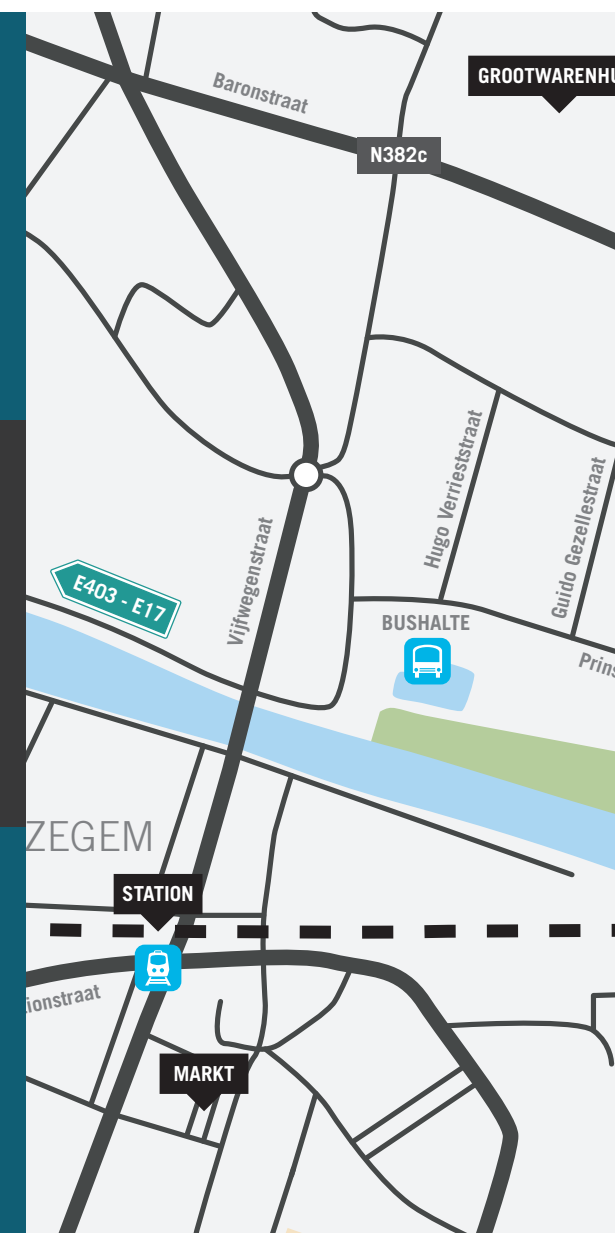
Over de architectuur is lang nagedacht. Er werd gekozen voor een eigentijdse vormgeving met strakke lijnen en openheid. Dit zorgt voor een modern geheel en creëert een aangenaam gevoel.

Verstraete Development zorgt voor een kwalitatieve afwerking op maat van de bewoners. De werken aan het gebouw schieten ondertussen goed op, met een geplande oplevering eind 2019. De model-assistentieflat zal te bezoeken zijn vanaf mei 2019.

Groene
omgeving

Model-assistentie
flat te bezoeken vanaf
MEI

Oplevering eind
2019





Princess is een intergenerationeel project, met assistentiefats, appartementen en woningen rondom een ruime groene omgeving. Door deze mix zullen mensen van alle leeftijden rondlopen in de buurt. Het project is met 3 toegangswegen vlot toegankelijk. Door de nadruk te leggen op fiets- en wandelverkeer en een doordacht circulatieplan zal Princess een rustige en vooral veilige omgeving zijn.



HET PROJECT IN BEELD





DE PROJECTONTWIKKELAAR: VERSTRAETE DEVELOPMENT

Verstraete Development is een familiale projectontwikkelaar, met projecten verspreid over de Kust, West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en Brussel. In 2011 werd Verstraete Development opgericht met een focus op residentieel vastgoed. Doorheen de jaren is het bedrijf geëvolueerd naar een projectontwikkelaar die zowel woon- als werkdromen realiseert.

Het bedrijf beschikt over een professioneel en divers team dat complexe projecten niet uit de weg gaat, zoals bijvoorbeeld de herontwikkelingsprojecten op oude, industriële sites. De focus van Verstraete Development ligt op kernversterkende inplantingen en het ontwikkelen van duurzame projecten waarin omgeving en welzijn centraal staan.



Duurzame en kwalitatieve afwerking



Hedendaags comfort



Prachtige omgevingsaanleg



IN HET KORT

De assistentiefats in Princess zijn erkende assistentiefats. Dit wil zeggen dat we aan de hoge kwaliteitseisen van de Vlaamse overheid voldoen inzake kwaliteit van het gebouw, maar ook op het vlak van dienstverlening.

Verstraete Development is een samenwerking met het Zorgbedrijf Roeselare aangegaan, een gevestigde waarde op het vlak van ouderenzorg. Als bewoner heeft u zelf de keuze over het aantal diensten dat u wenst te gebruiken.

Er zijn verschillende gemeenschappelijke ruimtes voorzien, zoals een ontspanningsruimte, een fitness en een zaal voor dokters. Er worden ook activiteiten georganiseerd voor de bewoners. Dit alles verhoogt de levenskwaliteit en verlaagt de eenzaamheid.

Een assistentiewoning is zowel interessant als eigen woning of als investering. Door de vergrijzing stijgt het aantal ouderen die zorg op maat wensen, zoals beschikbaar in Princess. Er is tevens een mooi jaarlijks rendement op de eigen middelen realiseerbaar van 5,97%.

Aan assistentiefats zijn ook financiële en fiscale voordelen verbonden. Zo betaalt u slechts 12% i.p.v. 21% BTW, betaalt u geen onroerende voorheffing en er is een gunstig fiscaal systeem om de erfenis naar de volgende generatie te regelen. Een aankoop met splitsing tussen vruchtgebruik en naakte eigendom is mogelijk en is dus voor alle partijen een stuk gunstiger dan erven via de normale weg.

Voor de architectuur van Princess koos Verstraete Development voor een eigentijdse vormgeving met strakke lijnen die voor een modern geheel zorgen. Ons team werkt enkel met duurzame, kwalitatieve materialen die het gebruiksgemak voor de bewoner zo hoog mogelijk moet maken.

Vanaf mei 2019 zal er een modelwoning ter beschikking zijn en de oplevering is gepland voor eind 2019. Vanaf mei zal onze woonexpert Sebastien op woensdag en donderdag, van 16u-19u, aanwezig zijn om u een vrijblijvende rondleiding te geven.

Indien u wenst een bezoek ter plaatse te doen, of een gesprek te voeren met onze woonexpert Sebastien, contacteer dan geheel vrijblijvend Sebastien op 056 980 850 of via info@verstraete.biz. Vergeet zeker niet de checklist bij de hand te nemen als u Princess bezoekt.





VERSTRAETE

DEVELOPMENT

www.princess-izegem.be

INTERESSE OM TE KOPEN of HUREN

Sébastien Madry
sebastien@your-space.be
Bel 056 980 850 (7/7 bereikbaar)

DIENSTVERLENER

Zorgbedrijf Roeselare
<https://www.zbroeselare.be/>
dries.messeyne@zbroeselare.be
Bel 051 805 200

BOUWHEER

Verstraete Development
www.verstraete.biz
info@verstraete.biz
Bel 056 217 817