

**ASSISTENTIEFLATS EEN FLOP OF EEN SUCCES**  
**LES FLATS AVEC ASSISTANCE UN ECHEC OU UN SUCCES ?**



**COMMUNITY BUILDING**

# COMMUNITY BUILDING EVEN VOORSTELLEN... PRESENTATION DE COMMUNITY BUILDING

- PIONIER IN DE SECTOR SINDS 1989.
- PIONNIER DANS LE SECTEUR DEPUIS 1989



REGIONAAL

## Aaigemse serviceflats rijzen uit de grond

ERPE-MERE — „De werkzaamheden schieten goed op. Tot dusver gooiden slechte weersomstandigheden geen roet in het eten.“ Het is een uitspraak die kan opgetekend worden uit de mond van leden-ees die sinds vorig seizoen de baksteen in zijn maag concre- tiseert.

Ook Jean-Marie Criem, de directeur van het Aaigemse RVT Sint-Vincentius, ver- keert in dat geval. Achter het huidige rustoord wordt werk gemaakt van de bouw van een dertigstal serviceflats. Die in- frastructuur voor bejaarden wordt op 1 maart 1993 in gebruik genomen.

Eind februari werd een aan- vang gemaakt met de grond- werken en onderzaken ligt het politiekoven van de blok service- flats er al. Serviceflats zijn sinds een tweed jaar de mode van de dag, maar in Aaigem werd niet

onbesuisd van wal gestoken met het project. Voorafgaand- lijk liet directeur Criem een marktstudie uitvoeren.

**Middenklasse**  
„Een nuttige ervaring“, zo con- cludeert hij. „Meer dan tachtig procent van de ondervraagde personen — uit Erpe-Mere, Herzée en Haaltert — vindt de bouw van serviceflats een prach- tige initiatief. Uit de studie blijkt ook dat het merendeel bereid is de nodige centen op tafel te leggen om te kunnen gebruik maken van de infra- structuur.“

Directeur Criem legt er wel de nadruk op dat de Aaigemse serviceflats geen-aangelegen- heid zijn voor gefortuneerden. Evenmin wordt er gemikt op een „OCMW-publiek“. Ge- mikt wordt op de middenklas- se. De werklieden zijn bezig met de constructie van dertig serviceflats en één flat voor de

pastor.

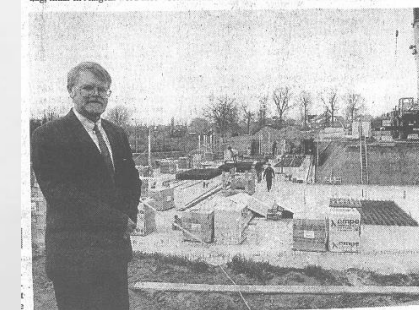
**Oud klooster**

De flats hebben een oppervlak- te van vijftig vierkante meter. Per stuk kosten ze 2,3 miljoen. De betaalsomming overrijgt met het miljoen. Globaal kosten de serviceflats zowat zeventig mil- joen. De ruwbouw is klaar tegen september.

De serviceflats zijn niet het enige bouwproject van RVT Sint-Vincentius. Het oude klooster — dat finaal wordt afgebroken — moet plaats ma- ken voor een nieuwe infrastruc- tuur die aansluit bij de al bestaande RVT-vleugel.

Het betreft een rustoord dat plaats biedt aan negentig be- jaarden en een vijftiental de- mente ouderen. Aan dit project hangt een prijskaartje van dik honderdertig miljoen.

Directeur Criem hoopt dat dit project na het bevoorlof aan- gepakt wordt. W.D.G.



De werkzaamheden van de Aaigemse serviceflats schieten goed op. Op 1 maart van volgend jaar wordt de infrastructuur voor bejaarden in gebruik genomen. W.D.G.

# COMMUNITY BUILDING EVEN VOORSTELLEN... PRESENTATION DE COMMUNITY BUILDING

- **ACTIEF IN ONTWIKKELING, BOUWEN EN EXPLOITEREN.**
- **ACTIF DANS LE DEVELOPPEMENT, LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION**



# COMMUNITY BUILDING EVEN VOORSTELLEN... PRESENTATION DE COMMUNITY BUILDING....

- **RUIME ERVARING IN PUBLIEK PRIVATE SAMENWERKINGEN**
- **LARGE EXPERIENCE DANS LES COLLABORATIONS PUBLIQUES/PRIVEES**



# COMMUNITY BUILDING EVEN VOORSTELLEN... PRESENTATION DE COMMUNITY BUILDING....

- **SUCCESSVOLLE UITBATINGEN**
- **EXPLOITATIONS COURONNEES DE SUCCES**



# **ASSISTENTIEWONINGEN EEN HISTORISCH OVERZICHT LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE – APERCU HISTORIQUE**

- **VOOR 2012 → SERVICEFLAT / AVANT 2012 : SERVICE FLAT**
  - **NET ZOALS EEN WZC WAS ER PROGRAMMATIE/TOUT COMME POUR LES CENTRES DE SOIN DE SANTE IL Y AVAIT UNE PROGRAMMATION**
  - **'BEDDEN' WERDEN GEKOCHT EN DOORVERKOCHT – “DES LITS” ETAIENT VENDUS ET REVENDUS**
  - **GEEN UITGEBREIDE NORMERING – IL N'Y AVAIT PAS DE NORMALISATION DETAILLEE**

**PROBLEEM = DE VERGRIJZING (FINACIEEL EN CAPACITEIT) / PROBLEME= LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION  
(FINANCIER ET CAPACITE)**



# **ASSISTENTIEWONINGEN EEN HISTORISCH OVERZICHT LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE – APERCU HISTORIQUE**

- **NA 2012 → ASSISTENTIEWONINGEN – APRES 2012 : LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE**

- **GEEN PROGRAMMATIE MEER / PLUS DE PROGRAMMATION**
- **STRIKTERE NORMERING / NORMALISATION PLUS STRICTE**
- **FISCALE VOORDELEN OM DE PRIVÉ INSTROOM TE BEVORDEREN / AVANTAGES FISCAUX AFIN DE FAVORISER L'INVESTISSEMENT PRIVE**

**GEVOLG: VELE PROMOTOREN EN VASTGOEDONTWIKKELAARS ONTDEKKEN ASSISTENTIEWONINGEN.**

**DEPUIS : BEAUCOUP DE PROMOTEURS ET DE DEVELOPPEURS DE BIENS IMMOBILIERS DECOUVRENT LES LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE**



# **ASSISTENTIEWONINGEN EEN FLOP? LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE UN ECHEC ?**

**PROMOTOREN EN VASTGOEDONTWIKKELAARS DOMINEREN DE MARKT:**

**PROMOTEURS ET DEVELOPPEURS D'IMMOBILIER DOMINENT LE MARCHÉ :**

- **AGRESSIEVE VERKOOPSTECHNIKEN (VERGRIJZING, WACHTLIJSTEN) – TECHNIQUES DE VENTES AGRESSIVES (VIEILLISSEMENT ET LISTES D'ATTENTE)**
- **ER WORDEN WOEKERRENDEMENTEN BELOOFT – PROMESSES DE RENDEMENTS PROHIBITIFS**
- **GEEN ENKELE KENNIS VAN DE SECTOR (UITBATER VEELAL NIET GEKEND) – AUCUNE CONNAISSANCE DU SECTEUR (EXPLOITANT LA PLUPART DU TEMPS INCONNU)**
- **BIJ DE ONTWIKKELING WORDT ER NIET GEDACHT AAN DE LATERE UITBATING – LORS DU DEVELOPPEMENT IL Y A PEU D'ATTENTION POUR UNE EXPLOITATION FUTURE**
- **VERKEERDE PERCEPTIE OVER DE NODEN VAN DE LATERE RESIDENT (ZWEMBADEN, LUXUEUZE RUIMTES,... - PERCEPTION ERRONNEE SUR LES BESOINS DES FUTURS RESIDENTS (PISCINES, ENDROITS LUXUEUX .....)**



# **ASSISTENTIEWONINGEN EEN FLOP? LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE UN ECHEC ?**

## **GEVOLGEN LATEN ZICH VOELEN IN DE UITBATING LES CONSEQUENCES SE FONT SENTIR DANS L'EXPLOITATION**

- **TORENHOGES PRIJZEN VOOR DE RESIDENT, 'WAAROM MOET IK BETALEN ALS IK HET NIET NODIG HEB' - PRIX TRES ELEVES POUR LE RESIDENT : POURQUOI DEVRAIS-JE PAYER QUAND JE N'EN AI PAS BESOIN**
- **EXTRA ONNODIGE KOSTEN (ZWEMBAD,...) – FRAIS SUPPLEMENTAIRES INUTILES (PISCINES, ...)**
- **UITBATER DIE PAS NA DE VERKOOP WORDT BETROKKEN IN HET VERHAAL – L'EXPLOITANT N'EST CONCERNE PAR LE PROJET QU' APRES LA VENTE**

**GEVOLG: GROTE LEEGSTAND, 0% RENDEMENT, NEGATIEF BEELD VAN ASSISTENTIEWONINGEN, VERKOOP KELDERT**

**CONSEQUENCE : INNOCUPATION IMPORTANTE, RENDEMENT 0%, UNE IMAGE NEGATIVE DES LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE, LES VENTES DIMINUENT**

**ZIJN ASSISTENTIEWONINGEN DAN ALTIJD  
EEN SLECHT IDEE?**

**LES LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE  
SERAIENT-ILS TOUJOURS UNE MAUVAISE  
IDEE ?**

# **ASSISTENTIEWONINGEN EEN SUCCES? LES MAISONS AVEC ASSISTANCE UN SUCCES?**

## **ENKELE FEITEN : QUELQUES FAITS**

- **VERGRIJZING: VANDAAG IS 1 OP 5 OUDER DAN 65, IN 2040 MEER DAN 1 OP 4 PERSONEN, MAW + 2.897.500 MENSEN. (BABYBOOMERS)  
– VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION AUJOURD'HUI 1 PERSONNE SUR 5 A PLUS DE 65 ANS, CELA EVOLUERA EN 2040 VERS 1 PERSONNE SUR 4, EN D'AUTRES TERMES +2,897,500 PERSONNES (BABYBOOMERS)**
- **MENTALITEITSWIJZIGING BIJ DE SENIOR – CHANGEMENT DE MENTALITE CHEZ LES SENIORS**
- **GEWIJZIGD OUDERENZORG BELEID IN VLAANDEREN – EN FLANDRES LA POLITIQUE POUR LES SOINS POUR PERSONNES AGEES CHANGENT**

# **ASSISTENTIEWONINGEN EEN SUCCES! LES LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE UN SUCCES!**

**1. CRUCIAAL: ONTWIKKELAAR/BOUWHEER IS ZELFDE PARTIJ ALS UITBATER.**

- **CRUCIAL : LE DEVELOPPEUR/MAITRE D'OEUVRE FAIT PARTIE DU MEME GROUPE QUE L'EXPLOITANT**

# **ASSISTENTIEWONINGEN EEN SUCCES! LES LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE UN SUCCES!**

## **2. VERTREKKEN VANUIT DE HAALBAARHEIDSSSTUDIE VAN DE UITBATING. – PARTIR DE LA FAISABILITE DE L'EXPLOITATION**

- **WAT ZIJN DE MARKTCONFORME PRIJZEN VOOR DE RESIDENTIE OP DE PLAATS- QUELS SONT LES PRIX CONFORMES AU MARCHÉ POUR LA RESIDENCE A CETTE PLACE**
- **REEËL EN CORRECT AANBOD VAN DIENSTEN, PARTNERS EN LOKAAL AANBOD AANWEZIG? – OFFRE CORRECTE ET REELLE DES SERVICES, PRESENCE DE PARTENAIRES ET DE L'OFFRE LOCALE**

# **ASSISTENTIEWONINGEN EEN SUCCES! LES LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE UN SUCCES!**

## **3. LOKALE VERANKERING, SAMENWERKING MET LOKALE BESTUREN. - ANCRAGE LOCAL, COLLABORATION AVEC LES POUVOIRS LOCAUX**

- **KOSTENSPREIDING (CRISISZORG,...) → LAGERE PRIJZEN - REPARTITION DES FRAIS, SOINS DE CRISE – PRIX INFERIEURS**
- **OPNAME IN HET SENIORENAANBOD VAN DE GEMEENTE/STAD → AANLEVERING VAN RESIDENTEN – REPRISE DANS L'OFFRE POUR SENIORS DE LA COMMUNE OU DE LA VILLE – APPORT DE RESIDENTS**
- **HERKENBAARHEID VOOR DE KANDIDAAT RESIDENT – ACCEPTATION PAR LE CANDIDAT RESIDENT**
  - **PROJECT BELFORT EN WILDERTUIN -**

# ASSISTENTIEWONINGEN EEN SUCCES! LES LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE UN SUCCES!

**EEN VOORBEELD: WILDERTUIN – UN EXEMPLE / WILDERTUIN**

**- LOKALE VERANKERING/ONDERDEEL ZORGSITE EN AANBOD, SAMENWERKING WZC – ANCRAGE LOCAL/FAISANT PARTIE  
D'UN SITE DE SOIN ET D'UNE OFFRE, COLLABORATION AVEC LE CENTRE POUR SOINS DE SANTE**



# ASSISTENTIEWONINGEN EEN SUCCES! LES LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE UN SUCCES!

**EEN VOORBEELD: PROJECT WILDERTUIN**

**PRIX PAR JOUR : 28 EURO**

Kosten		
	Appartement	GAW Wildertuin
Gemiddelde prijs	700	851
Syndic	85	0
Verzekeringen	12	0
Totaal	797	851

Inbegrepen		
	Appartement	GAW Wildertuin
Woonassistentie	✗	✓
Oproepsysteem	✗	✓
Crisis zorg	✗	✓
Integratie zorgaanbod en site	✗	✓

\* Personen alarm Witgele kruis: 25 euro per maand, 60 euro installatiekost en betalend per interventie/ boitier d'alarme croix jaune et blanche, 25 euros/par mois, frais d'installation 60 euros et prestations payantes



# **ASSISTENTIEWONINGEN EEN SUCCES! LES LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE UN SUCCES!**

## **EN INVESTEREN? – ET INVESTIR ?**

### **VOORBEELD PROJECT WILDERTUIN – EXEMPLE PROJET WILDERTUIN**

<b>Aankoop/achat</b>	<b>€ 195.000,00</b>		
<b>BTW (12%)/TVA</b>	<b>€ 23.400,00</b>	<b>Rendement</b>	<b>3%</b>
<b>Notaris/notaire</b>	<b>€ 4.135,00</b>	<b>per jaar/par an</b>	<b>€ 6.676</b>
<b>Totaal/total</b>	<b>€ 222.535,00</b>	<b>Per dag/par jour</b>	<b>€ 18</b>

# ASSISTENTIEWONINGEN EEN SUCCES! LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE UN SUCCES!

## EN INVESTEREN? ET INVESTIR ?

### VOORBEELD APPARTEMENT – EXEMPLE APPARTEMENT

<b>Aankoop-achat</b>	<b>€ 195.000,00</b>
<b>BTW (21%)TVA</b>	<b>€ 40.950,00</b>
<b>Notaris/notaire</b>	<b>€ 4.135,00</b>
<b>Totaal/total</b>	<b>€ 240.085,00</b>

<b>Rendement</b>	<b>2,48%</b>
<b>Per jaar/par an</b>	<b>€ 6.570,00</b>
<b>OR</b>	<b>€ 600,00</b>
<b>Netto /net</b>	<b>€ 5.970,00</b>
<b>Huur/maand/location par mois</b>	<b>€ 550 (€18)</b>



**WILDERTUIN**  
ASSISTENTIEWONINGEN

# **ASSISTENTIEWONINGEN EEN SUCCES! LOGEMENTS AVEC ASSISTANCE UN SUCCES! EN INVESTEREN? ET INVESTIR ?**

- **GEEN RECHTSTREEKS VERHUUR MAAR TBO MET VZW- PAS DE LOCATION DIRECTE MAIS EN ACCORD AVEC L'ASBL**
- **DOELPUBLIJK BETROUWBAAR EN ZORGZAAM – PUBLIC CIBLE FIABLE ET SOIGNEUX**
- **GEEN WANBETALING – PAS DE MAUVAIS PAYEURS**
- **GEEN GRONDLASTEN – PAS DE TAXE IMMOBILIERE**
- **WORDT NIET VERREKEND IN DE PERSONENBELASTING – NE SERA PAS CALCULE DANS LES REVENUS DES PERSONNES**



**WILDERTUIN**  
ASSISTENTIEWONINGEN