

# WOONPROJECT DE LIEVE



Vogelenzang, 9000 Gent

# WOONPROJECT DE LIEVE

## » Situering

Het woonproject “DE LIEVE” is gelegen op een terrein met een oppervlakte van +/- 4,5 ha, in een groene omgeving aan de Vogelzang te Gent, omzoomd door het Vogelzangpark, de tuin van Kina en de beschermde tuin van de Villa Voortman, en paalt aan de campus van het AZ Sint-Lucas. Dit alles op wandelafstand van het stadscentrum.

In de nabijheid bevindt zich het nieuwe justitiepaleis. Op de campus is er ook het kinderdagverblijf Beregoed. Vlakbij is er een tramhalte en op de campus van het ziekenhuis is er een bushalte.

Ook met de wagen is het vlot bereikbaar, aan de kleine ring rond Gent. Het is een afgesloten geheel met een binnentuin en een afzonderlijke inrit voor het complex. Er is een ondergrondse parking voor 200 wagens.

## » Het woonproject

Het project omvat de bouw van een Hotel , een complex van comfortabele assistentiewoningen, eengezinswoningen en appartementen.

Het wordt in 3 fasen gerealiseerd:

- In fase 1 wordt het Hotel , 65 assistentiewoningen en 2 eengezinswoningen gebouwd. Het hotel zal over 65 kamers beschikken.
- In de 2e en 3e fase zijn nog assistentiewoningen, eengezinswoningen en een appartementsblok met een handelsruimte op het gelijkvloers voorzien.

### » Realisatie fase 1

September 2016 tot december 2018.

Bouw van:

- Hotel (65 kamers)
- 66 assistentiewoningen
- 2 eengezinswoningen

## » **Het Hotel**

Het Hotel is ongetwijfeld een meerwaarde voor het project..

In het hotel zijn er een aantal gemeenschappelijke lokalen die ook ter beschikking staan van de bewoners van de assistentiewoningen:

- Een grote lobby met bar
- Een restaurant met 150 plaatsen, voor bewoners en bezoekers
- Vergaderzalen
- Een fitnessruimte
- Een kapsalon

Het Hotel is met een overdekte gang verbonden met de assistentiewoningen.

## » **De erkende assistentiewoning**

Vandaag is 17 % van de bevolking in ons land ouder dan 65 jaar. Tegen 2020, zal dat aantal stijgen tot 25%. Steeds meer senioren moeten dus op zoek naar een veilige en comfortabele huisvesting waar ze, met behoud van hun vertrouwde levenskwaliteit, hun oude dag zonder zorgen kunnen doorbrengen.

De Vlaamse overheid heeft daarom o.m. het concept van de erkende assistentiewoning, de nieuwe naam voor serviceflats, uitgewerkt. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012, in uitvoering van het woonzorgdecreet van 13 maart 2009, regelt de wetgeving rond de erkende assistentiewoning. De erkenning biedt een aantal voordelen: er zijn kwaliteitscriteria bepaald die gecontroleerd worden door de bevoegde diensten van van de Vlaamse Gemeenschap.

Zo moet er o.a. een crisiszorg (d.w.z. een onmiddellijke en aangepaste interventie in geval van een noodsituatie die niet vooraf kan worden ingeschat en waarin onmiddellijk zorg moet worden geboden), en een 24 uur permanentie (7 dagen op 7) gegarandeerd worden en ook overbruggingshulp waarbij men geholpen wordt bij het zoeken naar meer aangepaste huisvesting, indien dat nodig zou blijken.



Er is ook de organisatie van een bewonersraad, de aanstelling van een klachtenbehandelaar, controle op het beheer, de dagprijzen enz.

De bewoning is in principe bestemd voor de huisvesting van senioren, die minstens 65 jaar zijn en voldoende valide. 25% van de wooneenheden mag gebruikt worden voor mensen jonger dan 65 jaar.

De Vlaamse Overheid wil particuliere investeerders aanmoedigen om te investeren in de ouderensector, daarom worden er een aantal financiële voordelen toegekend voor wie een assistentiewoning koopt

er is vrijstelling van de jaarlijkse onroerende voorheffing en de BTW bij de aankoop is 12 % i.p.v. 21%.

Als tegenprestatie wordt de woning bij de aankoop ter beschikking gesteld van een vzw Uitbater, actief in de ouderenzorg, die de uitbating op zich neemt, hier dus de Vzw De Lieve en een **rendement voorziet van 3%**.



## » De zorg

De Lieve heeft de erkenning voor assistentiewoningen aangevraagd en komt dus tegemoet aan de vraag naar een aangepaste en kwaliteitsvolle huisvesting voor senioren. De assistentiewoningen verschillen niet van een hedendaagse appartement. De hele infrastructuur wordt echter afgestemd op de mogelijke wijzigingen in de woonbehoeften en zorgt er voor dat senioren zolang mogelijk volledig zelfstandig kunnen wonen met alle privacy van een ruim eigen appartement en met de mogelijkheid van assistentie en zorg op maat, op eenvoudige oproep en op het moment dat zij het wensen.

De Lieve biedt:

- permanente service en zorg op maat
- comfort
- veiligheid
- betaalbare huisvesting waar het thuisgevoel behouden blijft.

Er is alle ondersteuning en begeleiding en het ruimste aanbod van diensten en zorgen door een zorgteam van verpleegkundigen. De nodige professionele zorg is dus binnen handbereik, mede dankzij de nabijheid van het Hotel.

Elke weekdag is de woonassistent aanwezig, die u helpt bij administratieve vragen en die ook de activiteiten en diensten organiseert en coördineert. Ook tijdens het weekend is een permanentie verzekerd.

## » De inrichting

De Lieve wil aan de zorgbehoeften van morgen voldoen. De inrichting is gebruiksvriendelijk, ergonomisch en eenvoudig in onderhoud.

Het ganse gebouw en de assistentiewoningen zijn optimaal toegankelijk: de gemeenschappelijke ruimten, de gangen, de liften, de badkamers

zijn volledig aangepast voor rolstoelgebruikers. Ook alle terrassen zijn drempelluw.

Speciale aandacht wordt besteed aan de veiligheid en de brandveiligheid en ook aan de toegankelijkheid voor de hulpdiensten. Er is een noodoproepsysteem en een videoparlofoon in elke woning. De bouwwerken worden uitgevoerd volgens een lastenboek dat aan de kopers wordt bezorgd.

Het volledige gebouw wordt opgetrokken in toepassing van de Wet Breyne, zodat de realisatie verzekerd is en alle kosten

gekend zijn bij de ondertekening van het contract. Meteen staat dan ook vast wanneer de woning zal afgewerkt zijn. Er zijn schadevergoedingen voorzien bij laattijdige realisatie.

Het gebouw van de assistentiewoningen telt 4 bouwlagen en een extra verdieping met 6 penthouses. Het paalt aan de beschermde tuin van de Villa Voortman die in het project is geïntegreerd. Op het niet-bebouwde deel van het terrein is een binnentuin voorzien.

De oppervlakte van de assistentiewoningen varieert tussen 80 m<sup>2</sup> en 140 m<sup>2</sup>, met standaard 2 slaapkamers, enkele hebben 1 slaapkamer. Sommige penthouses hebben 3 slaapkamers.

Elk assistentiewoning heeft een terras.

De assistentiewoningen op het gelijkvloers hebben een tuin.

## » Een type-assistentiewoning

Per woning is er een gedetailleerd plan ter beschikking.

De indeling is de volgende:

- Centrale inkomhal met vestiaire en een afzonderlijk toilet voor de bezoekers
  - Ruime living van 8m x 4m
  - Open ingerichte keuken (met koelkast, combi-oven, kookplaat, dampkap, vaatwas)
  - Badkamer met toilet, lavabo, douche
- Bergruimte met plaats voor wasmachine en droogkast
  - 1 of 2 slaapkamers

Alle plaatsen zijn rolstoeltoegankelijk, het terras heeft een drempelluwe toegang.

Er is een noodoproepsysteem en een videoparlofoon. Elke bewoner kan de woning naar wens bemeubelen.





## » Een assistentiewoning kopen

### » Iedereen kan een assistentiewoning kopen.

De koper is niet verplicht om er zelf te komen wonen. Hij kan ze kopen als een veilige belegging en eventueel als zekerheid voor een latere bewoning. Zoals reeds vermeld is er een vrijstelling van onroerende voorheffing en de btw is 12% in plaats van 21%

Bij de aankoop wordt de woning volgens de wetgeving op de assistentiewoningen meteen ter beschikking gesteld van een vzw uitbater, hier de vzw De Lieve, die de brandverzekering voor het gehele gebouw

op zich neemt. Het vast rendement wordt beschouwd als een soort huurprijs en geïndexeerd als de huurprijzen.

De koper kan ten allen tijde de woning onafhankelijk verkopen tegen marktprijs, zij het wel met de voorwaarde dat zij steeds zal verhuurd blijven aan de vzw De Lieve, die ook een voorkooprecht heeft.

De koper verkrijgt de volle eigendom van de woning en van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.



## Wat gebeurt er na de aankoop van de woning?

Er zijn 2 mogelijkheden:

### De koper laat de woning verhuren

De koper wenst, of kan, de woning voorlopig niet zelf betrekken. De vzw De Lieve zorgt voor de verhuur op basis van wachtlijsten, met voorrang aan kandidaten die door de eigenaars worden voorgesteld.

De huurder betaalt een dagprijs, naargelang de type-woning, die een aantal vaste woonkosten dekt:



- Huur van het appartement
- Permanente oproepbaarheid van een woon-assistent
- Huisvuilbelasting en kosten voor vuilnisverwerking
- Collectieve ophaling restafval en gesorteerd afval uit huisvuilbergruimte
- Verzekeringen:
  - Burgerlijke aansprakelijkheid
  - Brandverzekering gebouw met afstand van verhaal
  - Brandverzekering inboedel tot max.12.500 euro
- Tv-distributie
- Telefoonabonnement, binnenhuistelefoon en videofonie
- Internet, domotica
- Onderhoud, verwarming en verlichting van alle gemeenschappelijke delen
- Onderhoud van de liften
- 24/7 noodinterventie en opvolging en coördinatie na noodinterventie
- Beschikbaarheid van een woon-assistent tijdens de kantooruren
- Gegarandeerde niet-klinische noodopvang
- Administratieve ondersteuning
- Vrij gebruik van alle gemeenschappelijke lokalen
- Organisatie van activiteiten en uitstappen



Het verbruik van water, elektriciteit en verwarming voor het eigen appartement is niet inbegrepen in de dagprijs en wordt verrekend via individuele tellers. Buiten de dagprijs worden nog volgende diensten aangeboden:

- Maaltijden
- Klusjesdienst
- Thuisverpleging
- Medische, paramedische en farmaceutische verstrekkingen
- Kapsalon
- Fitness
- Extra verzekering van persoonlijke bezittingen boven het verzekerde basisbedrag
- Wasserette
- Wasserijdienst
- Huur standplaats auto in ondergrondse parking

**De koper betreft zelf de woning** Als de koper er zelf wil komen wonen, als hij bv. 65 jaar is, en de woning is verhuurd, zal de vzw De Lieve de huur opzeggen binnen een termijn van maximum 6 maand én voor een oplossing zorgen voor de huurder. De koper betaalt de volledige dagprijs maar hij ontvangt wel het voorziene rendement van 3% op de aankoopprijs en uiteraard alle diensten zoals een huurder. Er zijn een aantal garages en autostandplaatsen in de ondergrondse parking. Indien ze verhuurd worden ontvangt de koper de huurprijs. Indien hij de garage zelf gebruikt Er Er wordt er geen rendement uitbetaald op de aankoopprijs van de garage.

## » De Lieve vzw

Info?

[info@delieve.gent](mailto:info@delieve.gent)

[www.delieve.gent](http://www.delieve.gent)

Matthias Verniers

0495/357437

Vogelenzang 24

9000 Gent

Ondernemingsnummer 446798628