



EEN HART VOOR ZORG

VERKOOP ASSISTENTIEWONINGEN (AW)

ZUSTERS ANNUNTIATEN HEVERLEE

Assistentiewoningen



Annuntiaten Heverlee

Erik Vanleeuw, gemandateerde verantwoordelijke voor de verkoop

Naamsesteenweg 355 * B-3001 Heverlee * T. 016 39 91 04 * erik.vanleeuw@annuntiaten.be



INLEIDING

In deze brochure vindt U meer info over de assistentiewoningen (verder afgekort als AW) die momenteel in aanbouw zijn op de site van de Zusters Annuntiaten van Heverlee en die op plan te koop worden aangeboden (onder de wet Breyne). De voorlopige oplevering is contractueel voorzien voor 24/05/2018.

[Foto's en plannen](#) vindt U op onze website: www.assistentiewoningenah.be.

Verder informeren we U in deze brochure graag over [aankooprijzen](#), [aankleding/inrichting AW](#), [de wet Breyne](#), [aankoopprocedure/notaris](#), [notariskosten](#), [opbrengst](#), [het servicepakket](#), [kosten na de aankoop](#), [uw rechten en plichten als eigenaar\(-bewoner\) van een AW](#), een [algemene beschrijving van het project](#) en [onze woonfilosofie](#). U kan ons ook [contacteren](#) op erik.vanleeuw@annuntiaten.be of telefonisch op **016 39 91 04**.

Misschien wenst U niet te kopen, maar wil U [een assistentiewoning betrekken als niet-eigenaar?](#)

AANKOOPPRIJZEN

Op basis van de gemiddelde oppervlakte van de AW zijn er twee types :

- Type 1: een AW met een bruto gemiddelde oppervlakte van 77m².
- Type 2: een AW met een bruto gemiddelde oppervlakte van 68m².

Opmerking: de netto-oppervlakten kunnen afwijken van de gemiddelde oppervlakten. Deze kan U bij de keuze van een AW per flat op plan bekijken.

Voor een AW met private woonoppervlakte, grondwaarde inbegrepen, wordt gerekend met een aankoopprijs (op basis van de bouwindex op 31.12.2016) van:

- € 315.000 voor een AW van het type 1
- € 285.000€ voor een AW van het type 2

U koopt met een verlaagd BTW-tarief, maar hieraan zijn volgende voorwaarden gekoppeld:

- De AW moet erkend worden. De 27 assistentiewoningen in dit project zijn nu reeds vergund.
- Als individuele koper moet U de AW ter beschikking stellen van de beheersinstantie (meer uitleg over de terbeschikkingstelling kan U vinden bij de rubriek 'Opbrengst').
- Tenminste gedurende 15 jaar moet de bestemming als AW bewaard blijven.

Voor een AW die ter beschikking wordt gesteld, is (op dit ogenblik) geen onroerende voorheffing verschuldigd.



AANKLEDING/INRICHTING AW

Elke AW beschikt over :

- een hall
- een leefruimte/living met zit – en eethoek
- een geïntegreerde open keuken
- een slaapkamer
- een badkamer
- comfort-verhogende technieken zoals een performant oproepsysteem, parlofoon, branddetectie, ICT-aansluiting, Wifi
- één private staanplaats, (wagen) per AW op de voorbehouden parking

Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een standaardisatie van de private oppervlakte en de uitrusting van het vaste meubilair. De bewoner zorgt zelf voor het los meubilair waarmee hij de AW wil inrichten. Naast het algemene comfort is het concept van de accommodatie uiteraard seniorvriendelijk en rolstoeltoegankelijk. De keuze van de materialen en technieken is gericht op duurzaamheid en verantwoord energiebeheer. De inrichting ziet er als volgt uit:

- vloeren: steen
- muren: voorzien van één laag verf
- geen lichtarmaturen
- vaatwasmachine
- ijskast zonder vriesvak
- combi-oven
- dampkap
- kookplaat met 4 inductieplaten
- uitgeruste keuken met kasten
- ingebouwde vestiairekast:
 - voor de **AW van types 2 & 3** wil dit zeggen:
 - een afgewerkte nis met legplanken en hangroede. Deze nis is niet afsluitbaar. De binnenzijde is afgewerkt met hpl-bekleding.
 - voor de **AW van types 1 & 4** wil dit zeggen:
 - een hoge kastmodule met draaideur, legplanken en hangroede. Deze kastmodule neemt slechts een deel van de nis in. Daarnaast is nog plaats voor een eigen meubel van de bewoner.
- badkamer
 - wasbak met uitsparing voorzien
 - douche
 - toilet
- berging: stopcontacten (voor wasmachine, droogkast en diepvriezer die niet voorzien zijn).

DE WET BREYNE

De assistentiewoningen worden gebouwd onder de wet Breyne. Concreet betekent dit dat kopers beschermd zijn:

- De betaling van de aankoop gebeurt in schijven. Deze schijven zullen er wellicht als volgt uitzien:
 - 10% na start ruwbouw
 - 15% na afdekplaat gelijkvloers
 - 15% na afdekplaat 1^{ste} verdieping
 - 15% na afdekplaat 2^{de} verdieping
 - 15% na afdekplaat 3^{de} verdieping
 - 10% na afwerking schrijnwerk
 - 10 % na afwerking technieken
 - 10% bij afronding werken

- De verkoper stelt een bankwaarborg zodat er zekerheid is dat het project gerealiseerd wordt (= voltooiingswaarborg).

- Aan de verkoopovereenkomst wordt het lastenboek gehecht.

AANKOOPPROCEDURE/NOTARIS

- Indien U een AW wil aankopen, dan maakt U eerst een afspraak met de **gemandateerde verantwoordelijke voor de verkoop**:
Erik Vanleeuw – erik.vanleeuw@annuntiaten.be – **016 39 91 04**.
- Tijdens deze afspraak wijst U een specifieke AW aan op plan. Vanaf dat ogenblik ligt uw keuze vast en zal de door U aangewezen AW gegarandeerd aan U worden verkocht.
- De gemandateerde verantwoordelijke voor de verkoop zal uw keuze doorgeven aan de notaris die de afwikkeling van uw aankoop vanaf dat moment overneemt. Bij de notaris zal U in een aantal stappen volgende documenten moeten ondertekenen:
 - **Onderhandse verkoopovereenkomst** (ook wel compromis of voorlopige verkoopovereenkomst genoemd): vanaf het ogenblik van de ondertekening is de koop tussen de verkoper en de koper definitief bindend gesloten. Dit document is de basis voor de later te ondertekenen notariële (authentieke) akte.
Opmerking: **Tussen de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst en van de notariële akte verlopen maximaal vier maanden.** Immers, binnen deze termijn dienen de registratierechten te worden betaald. Mocht tijdens deze periode één van de partijen overlijden, dan gaan de rechten en plichten aangegaan bij de onderhandse verkoopovereenkomst automatisch over op de erfgenamen.
 - **Notariële akte** (ook basisakte genoemd)
 - **Aankoopakte** voor uw specifieke AW
 - **Overeenkomst terbeschikkingstelling**: meer uitleg kan U vinden bij de rubriek '[Opbrengst](#)'.
 - **Overeenkomst voor het genotsrecht, de zorg en de dienstverlening** (ook beheersovereenkomst of huisvestingsovereenkomst genoemd).
 - **Interne afsprakennota**

NOTARISKOSTEN

Deze zijn **afhankelijk van het aankoopbedrag**:

- Het ereloon van de notaris schommelt tussen de 2.300€ en 2.500€ BTW inclusief.
- Voor de registratierechten moet U rekenen op 10% van de grondwaarde en 12% van de opgerichte bouwwerken.

Iedere partij (verkoper en koper) heeft het recht om een eigen notaris te kiezen. Dit brengt geen meerprijs met zich mee.

OPBRENGST

Als U als eigenaar de AW niet zelf bewoont, dan stelt U deze **ter beschikking** van de beheersinstantie. Die kan met een derde een huisvestingsovereenkomst afsluiten voor het woongenot van de AW. De beheersinstantie zal daarvoor een **genotsvergoeding van 23€/dag** vragen. De opbrengst uit al deze genotsvergoedingen wordt **gesolidariseerd**. Concreet wil dit zeggen dat de inkomsten solidair verdeeld worden over al de eigenaars die hun AW ter beschikking hebben gesteld. Bij wijze van voorbeeld: indien 10 eigenaren hun AW ter beschikking stellen en 8 van die 10 AW bewoond worden door een derde, dan zal ieder van de 10 eigenaren die de AW ter beschikking heeft gesteld een solidair deel van de inkomsten uit de ontvangen genotsvergoedingen van de 8 AW ontvangen. In een maand van 30 dagen, betekent dit: $(8 \times 30 \times 23\text{€})/10 = 552\text{€}$ per eigenaar (en dus niet 690€).

Als U als eigenaar de AW wél zelf bewoont, dan ontvangt U uiteraard geen inkomsten uit de gesolidariseerde dagvergoedingen. U moet vanzelfsprekend ook geen genotsvergoeding betalen. Wél zal U moeten betalen voor de basisdiensten, onderhoud en energie gemeenschappelijke delen, kosten syndicus en brandpolis. Verder zal ook gewerkt worden met een maandelijks voorschot op elektriciteit, gas, water van de private kavels (op basis van het aantal bewoners) (zie ook [Kosten na de aankoop](#)).

SERVICEPAKKET

Als eigenaar (of bewoner onder een huisvestingsovereenkomst) kan U rekenen op een aantal **basisdiensten** (ook wel inclusieve faciliteiten en diensten genoemd, niet-limitatieve opsomming):

- Onthaal- en beveiligingsdiensten
- Gebruik van het oproepsysteem dat de mogelijkheid biedt om personeel van het Woon- en Zorgcentrum (WZC) in te roepen voor hulp
- Gebruik van cafetaria, bibliotheek, sociale hulp, ontspanningsruimten en (vrijwillige) deelname aan recreatieve activiteiten georganiseerd door het WZC
- Socio-culturele activiteiten op regelmatige basis georganiseerd in het WZC
- Gebedsruimte met regelmatige gebeds- en eucharistievieringen voor wie dit wenst
- Toegang tot de tuinen
- Garantie van crisiszorg en overbruggingszorg (met uitzondering van de reële kosten van die zorg: zie hieronder **bijkomende diensten**)
- ...

Naast deze basisdiensten, kan U facultatief (en extra betalend) gebruik maken van **bijkomende diensten** (ook wel exclusieve faciliteiten en diensten genoemd, niet-limitatieve opsomming):

- Maaltijddiensten (in de cafetaria of aan huis besteld)
- Huishoudelijke diensten (schoonmaak van de AW, verzorging van het beddengoed, wasserij, onderhoud en kleine herstellingen)
- Gezondheidsdiensten (verpleging, ziekenoppas, geneeskundige hulp, farmaceutische hulp)
- Reële kosten van de crisiszorg en overbruggingszorg
- Kapster en pedicure
- Zelfstandige kinesitherapeut
- ...

KOSTEN NA DE AANKOOP

Na de aankoop van uw AW, moet U rekening houden met een aantal kosten die typisch verbonden zijn aan de eigendom van een AW, maar ook met kosten die U genereert door de bewoning ervan:

- **Dagprijs (voor de eerste bewoner):**
 - Vast gedeelte voor de bewoning (genotsvergoeding – niet te betalen door eigenaar-bewoners): 23.00 €.
 - Vast gedeelte voor de basisdiensten geleverd door de beheers-instantie + vast gedeelte voor de lasten van de gemene delen betreffende het onderhoud, energieverbruik en bijdrage in het onderhoud van de tuin: 15.00 €.
Voor de tweede bewoner bedraagt deze prijs: 5,00 €.
 - Vast gedeelte voor de bijdrage in de kosten van de syndicus en de bijdrage in de brandpolis van het gebouw met afstand van verhaal: 1,50 €.
 - Bijdrage in kosten van elektriciteit, gas en water van de private kavels:
Bij wijze van voorschot met verrekening nadien: 1,50 €.
Voor de tweede bewoner een voorschot van: 0,50€.

- **Kosten die U kan hebben als aanvrager van bijkomende diensten:** zie ook opsomming bij de rubriek [Servicepakket](#) (supra – niet limitatieve opsomming)
 - Maaltijddiensten (in de cafetaria of aan huis besteld)
 - Huishoudelijke diensten (schoonmaak van de AW, verzorging van het beddengoed, wasserij, onderhoud en kleine herstellingen)
 - Gezondheidsdiensten (verpleging, ziekenoppas, geneeskundige hulp, farmaceutische hulp)
 - Reële kosten van de crisiszorg en overbruggingszorg
 - Kapster en pedicure
 - Zelfstandige kinesitherapeut
 - ...

- **Kosten die U kan hebben of heeft als eigenaar** (niet-limitatieve opsomming):
 - Blokpolis (gemeenschappelijke verzekering brand en BA) + eigen verzekering inboedel
 - Deelname in de kosten van de algemene aansluitingen van telefoon, internet, televisie
 - Eventuele inrichting van het appartement (meubels, kasten, ...)
 - Grote herstellingen
 - ...

RECHTEN EN PLICHTEN ALS EIGENAAR(-BEWONER)

- Door uw aankoop wordt U eigenaar van een individueel genummerde AW. Deze kan uzelf gaan bewonen, ter beschikking stellen aan het WZC (als beheersinstantie), overdragen aan erfgenamen of verkopen aan derden.
- **Als U als eigenaar de AW niet zelf bewoont**, dan stelt U deze dus **ter beschikking** van de beheersinstantie (U ondertekent daarvoor bij de aankoop een overeenkomst van terbeschikkingstelling). De beheersinstantie kan met een derde een huisvestingsovereenkomst afsluiten voor het woongenot van uw AW.
- Als U als eigenaar de AW niet zelf bewoont en op een gegeven ogenblik beslist om dat wel te doen, dan moet U rekening houden met volgende elementen:
 - Indien uw AW op dat ogenblik vrij is, dan kan U deze zonder enig voorbehoud betrekken. U dient de beheersinstantie wel onmiddellijk te verwittigen zodat de nodige administratieve schikkingen kunnen genomen worden.
U betaalt geen genotsvergoeding. Wél zal U moeten betalen voor de basisdiensten, onderhoud en energie gemeenschappelijke delen, kosten syndicus en brandpolis. Verder zal ook gewerkt worden met een maandelijks voorschot op elektriciteit, gas, water van de private kavels (op basis van het aantal bewoners) (zie ook [Kosten na de aankoop](#)).
 - Indien uw AW op dat ogenblik niet vrij is: de bewoner van uw AW kan niet zomaar opgezegd worden. De beheersinstantie zal U – indien vrij – een andere AW aanbieden. U betaalt geen genotsvergoeding. Wél zal U moeten betalen voor de basisdiensten, onderhoud en energie gemeenschappelijke delen, kosten syndicus en brandpolis. Verder zal ook gewerkt worden met een maandelijks voorschot op elektriciteit, gas, water van de private kavels (op basis van het aantal bewoners) (zie ook [Kosten na de aankoop](#)).
Indien er op dat ogenblik geen enkele AW vrij is, zal nagegaan worden of U tijdelijk een oplossing kan aangeboden worden in het WZC.
- Een eigenaar van een AW zit in een zorgcontinuüm: als hij dan naar een kamer wil in het WZC, dan wordt daar prioritair ruimte voor gemaakt.

ALGEMENE BESCHRIJVING VAN ONS PROJECT

Het project van de vzw Woon- en zorgcentrum Annuntiaten Heverlee (WZC) wil aan de bewoners een warme, kwaliteitsvolle woon- en zorgomgeving aanbieden. Dit in een moderne en eigentijdse nieuwbouw, ingebed in de historische en actieve site van het Heilig Hartinstituut te Heverlee.

Anders dan in vele andere projecten wordt een bewuste keuze gemaakt voor **continuïteit in de zorg**. Vandaar dat in de voorbouw 27 assistentiewoningen (AW) worden opgetrokken, met de mogelijkheid van zelfstandig wonen. Wel is er architecturaal een directe toegang tot de andere vleugels die 96 woongelegenheden voor ouderenzorg huisvesten.

Het **concept van het WZC** is zodanig dat een continuüm aan zorg kan aangeboden worden in éénzelfde gebouw. Zo zijn er allerhande tussenvormen mogelijk tussen zelfstandig wonen in een assistentiewoning (appartement) en ook in een comfortabele kamer in het gedeelte van het conventioneel 'rusthuis' vanaf het moment dat zelfstandig wonen in een verre toekomst niet meer mogelijk zou zijn. En afhankelijk van de individuele noden en wensen van de bewoners kan men bijvoorbeeld beroep doen op oproepdiensten, maaltijden, huishoudelijke hulp, gemeenschappelijke activiteiten. Uiteraard worden met een 'Hart voor zorg' ook de diverse gezondheidsdiensten uitgeoefend: verpleging, ziekenoppas, geneeskundige hulp, farmaceutische faciliteiten...



Uniek is ook de **locatie**. Het WZC heeft doelbewust gekozen voor een vestiging op een groene Campus vol jeugdige activiteit. Onderwijs en opleiding dekken het hele gamma van kleuteronderwijs tot en met de opleiding tot bachelor. Daarnaast vindt men er ook een kinderdagverblijf en een boerderij. Het WZC is gebouwd schuin tegenover de hoofdingang via de Naamsesteenweg, op wandelafstand van een bushalte. Het treinstation van Heverlee ligt op 300 meter van het WZC. De afstand tot het centrum van de stad is ongeveer 2,5km.

Een andere eigenheid van het project ligt hierin dat naast vriendelijke en professionele zorgverlening er expliciet 'ruimte' wordt voorzien, zowel letterlijk als figuurlijk, voor **religie en zingeving**. Een gebedsruimte is voorzien voor liturgische vieringen en voor persoonlijke en gemeenschappelijke gebedsmomenten.

De nieuwbouw met in totaal 96 woongelegenheden en 27 assistentiewoningen wordt gerealiseerd in 2 fasen.

Fase 1 van de nieuwbouw is reeds afgewerkt. Deze eerste drie nieuwe vleugels bevatten 72 woongelegenheden (kamers) en zijn in september 2016 in gebruik genomen. De 53 bewoners van het vroegere verouderde en intussen afgebroken gebouwencomplex zijn verhuisd naar de nieuwe faciliteiten waar we thans 65 bewoners huisvesten. Drie woongelegenheden fungeren als kortverblijf.

Nu de bouwgrond volledig beschikbaar is, is ook **fase 2** van het bouwproject **aangevat**. Er worden in deze fase nog **27 assistentiewoningen, 24 woongelegenheden, een cafetaria en administratieve ruimtes** gebouwd.

Bouwtechnisch vormen alle vleugels één doorlopend geheel.

WOONFILOSOFIE

Het uitgangspunt in onze zorgvisie is **normalisatie** (normaal waar mogelijk, bijzonder waar nodig). We willen onze bewoners – die vaak te maken krijgen met verschillende vormen van kwetsbaarheid – de kans geven zo optimaal mogelijk te participeren aan het dagelijks leven.

In onze zorgvisie worden we geïnspireerd door **vijf werkingsprincipes**:

- Een zo normaal mogelijke en herkenbare, huiselijke en vertrouwde leefomgeving, zowel binnen als buiten de woning
- Zorg en wonen op maat (waar mogelijk)
- Bevorderen van de kwaliteit van leven van de bewoners
- Kwaliteit van de relaties
- Stimuleren van de autonomie en veiligheid en geborgenheid verzekeren

Dit maakt onze zorgvisie sterk:

- Onze gastvrijheid
- De sterke relaties tussen de bewoners
- Familie die altijd welkom is
- De huiselijkheid en herkenbaarheid van de woonomgeving
- Het rekening houden met het dagritme van de bewoner
- Individuele aandacht voor de bewoner op bijzondere momenten
- Iedereen is welkom, maakt deel uit van de gezelligheid, ook bewoners van andere afdelingen zijn welkom voor een bezoek
- Een open klimaat rond overlijden: bezoek van medebewoners, ter beschikking stellen van een rouwboek na het overlijden zodat bewoners en familie en personeelsleden een boodschap kunnen nalaten, organiseren van een gebedswake zodat medebewoner, familie en personeelsleden afscheid kunnen nemen

Er is bewust gekozen voor **heterogene leefgroepen**. Dit betekent concreet dat een bewoner die meer zorgafhankelijk wordt niet naar een andere leefgroep moet verhuizen. De zekerheid dat een bewoner in een bepaalde leefgroep kan blijven, creëert een gevoel van veiligheid. Bewoners met verschillende kwetsbaarheden worden uitgedaagd om ook elkaar te ondersteunen en te helpen waar mogelijk. Het versterkt zo soms ook het gevoel van eigenwaarde.

Met de bouw van 27 assistentiewoningen willen we volop inzetten op **continuïteit van zorg**. Een grote meerwaarde zit vooral in het feit dat het echt veilig wonen is in de nabijheid van ons WZC. U kan immers makkelijk beroep doen op de hulp van het personeel van het WZC in geval van nood. Tegelijk bent U volledig vrij in uw keuzes voor bepaalde ondersteunende diensten die U als bewoner al dan niet wil maken.

EEN AW BETREKKEN ALS NIET-EIGENAAR?

Mogelijk bent U niet onmiddellijk geïnteresseerd in de aankoop van een assistentiewoning, maar overweegt U om binnen afzienbare tijd een AW te betrekken. Dat kan! Indien U meer info wil, neem dan [contact](#) met ons op.

CONTACT

- **Laurence Degreef, directeur**
Voor al uw vragen over het WZC, zorgvisie, opnamebeleid...
 - Telefoon: 016 85 77 00
 - Email: laurence.degreef@wzc.annuntiaten.be.

- **Erik Vanleeuw, Algemeen Econoom zusters Annuntiaten Heverlee**
Voor al uw vragen over de aankoop van een assistentiewoning
 - Telefoon: 016 39 91 04
 - Email: erik.vanleeuw@annuntiaten.be

Contact:



Erik Vanleeuw:

- 016 39 91 04
- erik.vanleeuw@annuntiaten.be



Assistentiewoningen



Annuntiaten Heverlee

Erik Vanleeuw, gemandateerde verantwoordelijke voor de verkoop

Naamsesteenweg 355 * B-3001 Heverlee * T. 016 39 91 04 * erik.vanleeuw@annuntiaten.be