

gent: woonstad

Al eens aan een assistentiewoning gedacht?

RUIMTE VOOR OUDEREN

INFORMATIE OVER
ASSISTENTIEWONINGEN VOOR OUDEREN



INHOUD

WOORD VOORAF	4
WAT IS EEN ASSISTENTIEWONING?	5
WAAROM KIEZEN VOOR EEN ERKENDE ASSISTENTIEWONING?	5
HUREN, KOPEN OF INVESTEREN	
1. U WILT HUREN	6
Van wie	6
Woonzekerheid	6
Prijs	6
Premie voor assistentiewoningen	6
2. U WILT KOPEN	7
Van wie	7
Woonzekerheid	7
Prijs	7
Successieplanning	7
Bijkomend	7
3. U WILT INVESTEREN	8
Obligatie met woonrecht	9
Bevak	10
INFORMATIE OP MAAT	10
COLOFON	12

WOORD VOORAF

Beste Gentenaar,

Assistentiewoningen zijn de opvolgers van de vroegere serviceflats. OCMW en de Stad Gent trekken resoluut de kaart van **erkende** assistentiewoningen, omdat wij ervan overtuigd zijn dat een erkenning een kwaliteitsgarantie biedt. We proberen ook private ontwikkelaars daarvan te overtuigen. In deze brochure leest u aan welke voorwaarden een erkende assistentiewoning voldoet.

Zowel private ontwikkelaars, sociale huisvestingsmaatschappijen als OCMW kunnen assistentiewoningen bouwen. Ze bestaan in verschillende vormen en formaten en er zijn verschillende manieren om in zo'n assistentiewoning te wonen. U kunt bijvoorbeeld een assistentiewoning huren, kopen of als investering beschouwen.

Om u te helpen een keuze te maken die het best bij u past, zetten we hieronder een aantal zaken op een rij.



Sven Taeldeman,
schepen van Stadsontwikkeling,
Ruimtelijke Planning en Wonen



Rudy Coddens,
OCMW-voorzitter en schepen van Seniorenbeleid,
Werk en Armoedebestrijding en Openbaar Groen



WAT IS EEN ASSISTENTIEWONING?

Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit 1 of meerdere gebouwen die functioneel één geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen (woonzorgdecreet art. 33).

WAAROM KIEZEN VOOR EEN ERKENDE ASSISTENTIEWONING?

KIEZEN VOOR EEN ERKENDE ASSISTENTIEWONING BIEDT U

- garantie op zorg- en dienstverlening én veiligheid in een aangepaste woning, ook als u rolstoelgebruiker bent
- 24 uur permanentie, 7 dagen per week. Dat kan op verschillende manieren: door een hulpverlener die blijft overnachten, door samen te werken met een thuiszorgdienst en/of een woonzorgcentrum, door gebruik te maken van een personalarmsysteem, ...
- crisiszorg bij noodsituaties
- de aanwezigheid van een woonassistent. Zo'n woonassistent is minimaal 1 halve dag per week aanwezig en staat u bij met raad en daad, bijvoorbeeld wanneer u hulp wilt organiseren
- overbruggingszorg tot u kunt gebruikmaken van reguliere thuiszorg of tot u kunt verhuizen naar een voorziening die beter is aangepast aan uw noden
- de mogelijkheid om er te blijven wonen tot u een geschikte plaats vindt in bijvoorbeeld een woonzorgcentrum, als u om gezondheidsredenen moet verhuizen
- de mogelijkheid om warme maaltijden te laten bezorgen
- een ontmoetingsruimte en activiteiten die u helpen uw sociale leven te onderhouden
- bescherming van uw rechten bij opname en ontslag

Zowel **de Stad Gent als OCMW Gent trekt volop de kaart van erkende assistentiewoningen.**

Onze beide organisaties zijn ervan overtuigd dat een erkenning gelijk staat aan **kwaliteitsgarantie**. We proberen ook private ontwikkelaars daarvan te overtuigen.

Niet-erkende assistentiewoningen moeten niet voldoen aan bovenstaande voorwaarden, en worden enkel gecontroleerd door het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid als er ernstige klachten zijn. Bij ernstige klachten kan dit Agentschap beslissen de groep van assistentiewoningen te sluiten.

U doet er dus goed aan zich grondig te informeren voordat u de stap naar een assistentiewoning zet.

Op 8 maart 2017 lanceerde het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid een campagne over assistentiewoningen. Op <http://www.checkassistentiewoning.be> vindt u een overzicht van criteria waaraan erkende assistentiewoningen moeten voldoen, wat belangrijke aandachtspunten zijn in uw beslissing, waar ze gelegen zijn, diverse voorbeelddocumenten,...

Ook de bestaande erkende assistentiewoningen in Gent vindt u daar terug.



HUREN, KOPEN OF INVESTEREN

Er bestaan verschillende woon- en investeringsformules.

1. U WILT HUREN

Van wie

U kunt een assistentiewoning huren bij een private verhuurder, een sociale huisvestingsmaatschappij of bij OCMW Gent. U bent in dat geval **niet zelf eigenaar** van de assistentiewoning. Let wel: het huren van een assistentiewoning valt niet onder de huurwetgeving maar onder het woonzorgdecreet.

Woonzekerheid

U sluit met de instantie die de assistentiewoningen beheert een schriftelijke overeenkomst af voor het genotsrecht én de zorg- en dienstverlening van de assistentiewoning. Die overeenkomst is van **onbepaalde duur en eindigt van rechtswege bij overlijden**. Uw erfgenamen hoeven dus geen opzeg te geven en beschikken over een beperkte termijn om de assistentiewoning leeg te maken.

Prijs

Wanneer u een assistentiewoning huurt, betaalt u een **dagprijs**. Die dagprijs bestaat uit 2 delen: een **deel voor de huur** van uw assistentiewoning (genotsrecht) en een **deel voor de hulp- en dienstverlening**. Voor de dienstverlening moet u doorgaans een vast bedrag betalen, ook al maakt u er geen gebruik van. De dagprijs is dus ondeelbaar. Maandelijks betaalt u in Gent tussen 600 en 1.800 euro voor een assistentiewoning.

Als u een assistentiewoning huurt bij een sociale huisvestingsmaatschappij, dan betaalt u een huurprijs op basis van uw inkomen. We spreken in dat geval van **een sociale assistentiewoning**. Voor de dienstverlening moet u doorgaans een vast bedrag betalen, ook al maakt u er geen gebruik van. De eerste sociale assistentiewoningen in Gent komen in Ledeberg medio 2017.

Premie voor assistentiewoningen

Als u van plan bent een assistentiewoning te huren in Gent, komt u in aanmerking voor een premie van OCMW Gent als u aan de volgende voorwaarden voldoet:

- u hebt een beperkt **inkomen / vermogen**
- u kiest voor een **erkende** assistentiewoning
- de **dagprijs is niet hoger dan 32,74 euro**. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

OCMW Gent gaat ervan uit dat u, na aftrek van de huur voor uw assistentiewoning, nog 782,20 euro per maand over moet hebben om kwaliteitsvol te leven. Koppels moeten na aftrek van de huur nog 1.356,36 euro per maand over hebben (bedragen vanaf 1 april 2017). Houdt u minder over, dan kan OCMW Gent het verschil bijpassen. Dit bedrag wordt nooit verhaald op de kinderen. Deze regeling geldt ook voor sociale assistentiewoningen.

Indien u 65-plusser bent en u verhuist van een onaangepaste naar een aangepaste woning (zoals een assistentiewoning) dan kunt u mogelijks beroep doen op **de Vlaamse huursubsidie en installatiepremie**.

Meer info hierover vindt u op de website van Wonen-Vlaanderen: www.wonenvlaanderen.be.

U kunt ook langs komen bij de Woonwinkel in uw buurt.

2. U WILT KOPEN

Van wie

Zowel private ontwikkelaars als OCMW Gent kunnen assistentiewoningen te koop aanbieden. Als u een assistentiewoning koopt, wordt u **eigenaar** van de assistentiewoning.

Woonzekerheid

U bent eigenaar en hebt **woonzekerheid**.

Prijs

Als u eigenaar bent van een assistentiewoning, moet u rekening houden met een aantal verplichtingen. Die verplichtingen **zijn verbonden met de aankoop van de assistentiewoning** en brengen vaak kosten met zich mee, zoals registratiekosten bij de notaris, roerende en onroerende voorheffing, kosten voor het gemeenschappelijke tuinonderhoud, kosten voor de lift, ... Als u een erkende assistentiewoning koopt, geniet u van een verlaagd btw-tarief. U betaalt maar 12 % in plaats van 21 % btw. Als u eigenaar bent van de assistentiewoning en er ook in woont, betaalt u vanzelfsprekend geen huur. U moet aan de beheersinstantie wel de eerder vermelde maandelijkse vergoeding voor de dienstverlening (zoals de permanentie, de crisis- en overbruggingszorg, ...) betalen.

Successieplanning

Als u een assistentiewoning koopt, dan heeft dat invloed op uw successieplanning. Als u overlijdt, gaat dit onroerend goed naar uw erfgenamen, die de gebruikelijke successierechten moeten betalen. Een alternatief is dat uw kinderen de assistentiewoning aankopen en u het vruchtgebruik geven. In datgeval hoeven uw erfgenamen geen successierechten te betalen.

Bijkomend

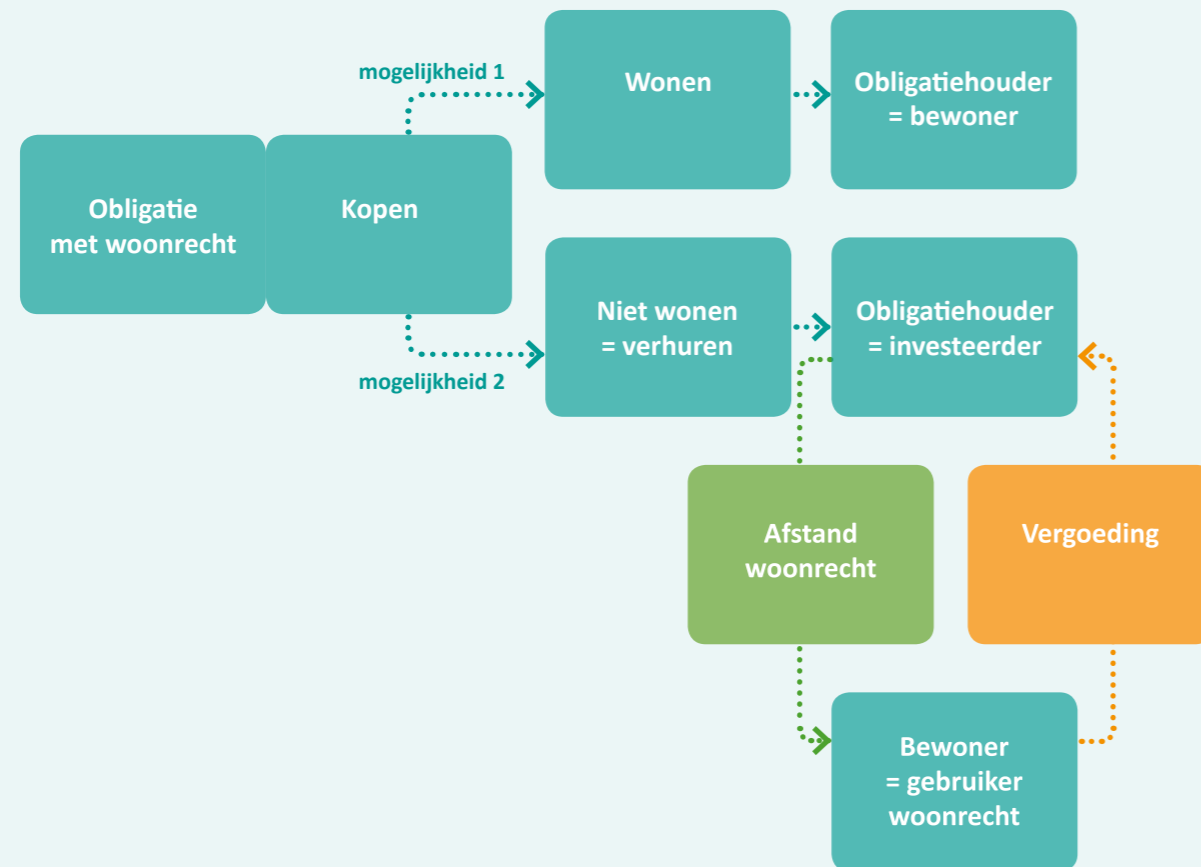
Tip: koop geen kat in de zak, lees grondig de **aankoopakte**.

Opgelet! Als u nog geen 65 jaar bent, mag u zelf nog niet in de assistentiewoning wonen (behalve met toestemming van het Agentschap Zorg en Gezondheid). De beheersinstantie stelt ze dan ter beschikking van een 65-plusser en geeft u in ruil een vergoeding. Als u 65 bent geworden, kunt u uw assistentiewoning betrekken, nadat er een oplossing is gevonden voor de huurder.



3. U WILT INVESTEREN

Schematisch zien de mogelijkheden er als volgt uit:



Obligatie met woonrecht

Een obligatie met woonrecht kunt u vergelijken met een traditionele kasbon, waarbij de vergoeding op een specifieke manier wordt ingevuld. De waarde van de obligatie komt overeen met de waarde van uw assistentiewoning. U verwerft **geen eigendom**.

Als u een obligatie met woonrecht aankoopt, krijgt u een **gedetailleerde prospectus**.

Dat is een wettelijk vereist document dat hoort bij de uitgave van financiële producten zoals een obligatie.

De prospectus beschrijft alle voorwaarden en afspraken die gelden bij de aankoop van de obligatie. Alleen op basis van een prospectus kunt u een verantwoorde beleggingsbeslissing nemen.

Bij afloop van de obligatietermijn of wanneer u de obligatie weer verkoopt aan de eigenaar, krijgt u het obligatiebedrag weer uitbetaald.

De uitgifte van een obligatie is gekoppeld aan een **specifiek woonproject** en u kunt het 'wonen' verwerven door in te tekenen op een obligatie.

Als u een obligatie met woonrecht koopt zijn er twee mogelijkheden: **u woont zelf in de assistentiewoning** gedurende de looptijd van de obligatie of **u stelt uw assistentiewoning ter beschikking van een derde**.

Mogelijkheid 1: u woont zelf in de assistentiewoning.

In dat geval krijgt u korting op de huurprijs. De prijs voor de dienstverlening moet u volledig betalen.

Mogelijkheid 2: u stelt uw assistentiewoning ter beschikking van een derde

In dat geval krijgt u een rentevergoeding. Die rentevergoeding kan sterk variëren.

De persoon die in uw assistentiewoning woont, betaalt voor de dienstverlening.

Wilt u op termijn gebruik maken van uw woonrecht en zelf in de assistentiewoning gaan wonen, dan kan dat.

U hebt met andere woorden woonzekerheid van zodra er een vrijkomt. De termijn waarmee u rekening moet houden, staat vermeld in de prospectus.

Een obligatie met woonrecht past binnen een doordachte **successieplanning**. Als u als obligatiehouder overlijdt, hebben de erfgenamen recht op de nominale waarde van de obligatie en kunnen zij op hun beurt de obligatie verkopen.

We illustreren dit met een voorbeeld:

Gaston kocht een obligatie voor 200.000 euro (= waarde van de assistentiewoning).

De eerste 10 jaar woonde hij niet zelf in de assistentiewoning, maar kreeg hij een rente (die varieert sterk van complex tot complex). Daarna oefende hij zijn woonrecht uit en woonde hij er zelf in.

Hij betaalde per maand een verlaagde huurprijs en de prijs voor de dienstverlening.

Bij zijn overlijden ging het financiële recht over op zijn kinderen. De assistentiewoning werd verder verhuurd aan een 65-plusser. Na 30 jaar kregen ze het oorspronkelijke bedrag van 200.000 euro terug.

Voor meer informatie op maat raden we u aan contact op te nemen met uw bank of met een notaris.

Bevak

Een bevak is een type van collectieve investeringsvennootschap dat genoteerd staat op de beurs van Brussel.

De vastgoedbevak is een bijzonder type van bevak.

De vastgoedbevak is een **beleggingsvennootschap die haar kapitaal investeert in vastgoed** zoals assistentiewoningen.

Door **aandelen** te kopen wordt u belegger of eindinvesteerder. Dat betekent dat er bij een bevak geen kapitaalsgarantie is.

U wordt geen eigenaar van het vastgoed maar hebt wel recht op een deel van de opbrengst. Als er dividenden

worden uitgekeerd, wordt er roerende voorheffing afgehouden (15 % bij een residentieel bevak).

Investeren in een vastgoedbevak geeft u geen woonrecht.

Instappen in een bevak is een goede optie voor successieplanning.

Als u overlijdt, gaat er een deelbewijs naar de erfgenamen, die dat op hun beurt kunnen verkopen.

Gedetailleerde informatie krijgt u via uw bankinstelling of bij een notaris.

INFORMATIE OP MAAT

Voor financiële **informatie op maat** raden we u aan om contact op te nemen met uw bank of notaris.

Voor **informatie** kunt u eveneens terecht bij:

- **OCMW Gent - Lokale dienstencentra** <http://www.ocmwgent.be/lokaledienstencentra.html>
 - Bestaand aanbod
 - Voorwaarden
 - Premie assistentiewoningen
- **OCMW Gent - Dienst Advies, Oriëntering en Opname:** 09 266 93 87, opname.ouderenzorg@ocmw.gent
 - Bestaand aanbod
 - Voorwaarden
 - Premie assistentiewoningen
- **OCMW Gent, Departement Ouderenzorg:** 09 266 93 63, ouderenzorg@ocmw.gent
 - Studie 'Ruimte voor ouderen'
- **Stad Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning:** 09 266 79 50, bouwen@stad.gent
 - Studie 'Ruimte voor ouderen'
- **Stad Gent - Woonwinkels:** wonen@stad.gent, www.stad.gent/wonen, 09 266 76 40
 - Woonwinkel Zuid: Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, 09 266 76 40
 - Woonwinkel Brugse Poort: Kokerstraat 36, 9000 Gent, 09 216 64 60 of 09 216 64 61
 - Woonwinkel Rabot: Jozef II-straat 104-106, 9000 Gent, 09 235 22 14
 - Woonwinkel Sluizeken: Godshuishammeke 20, 9000 Gent, 09 265 70 49
 - Woonwinkel Sint-Amandsberg: Wittemolenstraat 91, 9040 Sint-Amandsberg, 09 228 89 06 of 09 229 27 67
 - Woonwinkel Ledeborg: Hundelgemsesteenweg 125, 9050 Ledeborg, 09 267 16 50 of 09 267 16 51
 - Bestaand aanbod
 - Voorwaarden
 - Vlaamse Huursubsidie / Installatiepremie
- **Sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent:** Kikvorsstraat 113 – 115 9000 Gent, verhuur@woningent.be
 - Sociale assistentiewoningen Ledeborg
- **Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid**
 - Algemene informatie over assistentiewoningen <http://www.checkassistentiewoning.be>



COLOFON

Dit is een uitgave van: OCMW Gent - Departement Ouderenzorg
Stad Gent - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning,
Dienst Wonen, Dienst Welzijn en Gelijke kansen / Toegankelijkheidsambtenaar

Verantwoordelijke uitgever: Mieke Hullebroeck - stadssecretaris - Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Redactie: Kim Paduwat - Els Devriendt - Els Depuydt

Eindredactie: Dienst Communicatie Stad Gent

Foto's: p 2: Niels Donckers - p 7: Layla Aerts - andere: Stad Gent

Vormgeving: Dienst Communicatie Stad Gent

Wettelijk depotnummer: D/2016/0341/2

Datum van uitgave: april 2017

Deze brochure kwam tot stand in samenwerking met Lindbergh Consult bvba.

