



INVESTEER MEE IN ON(T)ROEREND GOED

01 PROBLEEMSTELLING

02 OPLOSSING

03 TOEKOMST

04 REFERENTIES



Wachtlijst hulp voor personen met een handicap blijft stijgen

Uit het jaarverslag van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) blijkt dat de wachtlijst voor gespecialiseerde hulp eind 2020 met 545 mensen was aangegroeid in vergelijking met een jaar eerder. Er waren 16.523 wachtenden. Bij de start van de Vlaamse legislatuur in 2019 werd een extra budget van 270 miljoen euro voorzien voor de periode 2020-2024. In 2020 werd 40 miljoen euro extra besteed.



Vlaanderen
is zorgzaam en
gezond samenleven

: van je horen

vr̄ nws

17°C 301 km Zoek

Binnenland

Ouders gehandicapten pakken zelf woningnood aan

Enkele ouders van gehandicapte kinderen hebben besloten om niet langer op de overheid te wachten om iets te doen aan het tekort aan aangepaste woningen. Ze hebben zelf een private sociale huisvestingsmaatschappij opgericht en gaan nu zelf op zoek naar privé-investeersders.

wo 21 nov 2012 11:39



Ouders ernstig gehandicapten vinden nauwelijks geschikte woonplek voor hun kind

Wonen ... een basisrecht

Vaststelling

Het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding ontvangt elke jaar meldingen van personen met een handicap die van de wachtlijsten worden geschrapt omdat ze een sociale woning hebben geweigerd die niet aangepast is aan hun handicap.

De bewoner staat centraal in ons verhaal

PROBLEEMSTELLING voor ouders van personen met een zorgvraag

BOUWEN =
Patrimoniumstudie;
Voorkeurscenario;
Masterplan;
Architectuurwedstrijd;
Openbare Aanbesteding;
Regelgeving Omgeving,
Archeologie, Brandweer,
Veiligheidscoördinatie,
Energieprestatie,
ventilatieverslag,
grondverzet, sloopattest,
asbest, keuring van liften,
elektriciteit, rioleringen,
werfcontrole, opleveringen,
vorderingsstaten..



BOUWEN =
Integrale toegankelijkheid
Subsidies VIPA;
infrastructuurnormen;
keuze van
duurzaamheidsklasse,
verwarmingssysteem,
eigen energieproductie;
interieurarchitectuur,
tuinontwerp aangepast
aan de doelgroep, ...

... Veelal bovenop de dagtaak als zorgverlener.



De zorgdrager ontzorgen in het bouwproces

PROBLEEMSTELLING voor Zorgdraggers

OP ZOEK NAAR
FINANCIËLE MIDDEL

Inkomensvervannende ontmoeting (IVT)

oetkoming (IT)

ddelen (Equity)

VIPA



... Alles wordt duurder.



De zorgdrager ontzorgen in het bouwproces

PROBLEEMSTELLING voor Zorgdragers



Elk project is zoals haar bewoners Uniek !

Ontzorgen in het bouwproces

PROBLEEMSTELLING



INCLUSIE
INVEST



OPLOSSING

Build-to-Rent

Programma:

Samenwoonvorm voor 1, 2, ... tot 20 personen met een zorgvraag

Bij voorkeur met een bijkomende functie ... nuttig voor de wijk

Indien mogelijk geïntegreerd in een zorgzame, duurzame wijk

Passend in uw vernieuwend zorgbeleid



Kleinschalig, Kwalitatief en Betaalbaar

OPLOSSING



Kleinschalig, Kwalitatief en Betaalbaar Woonzorgproject ... Build-to-Rent

Build-to-Rent

Stappenplan projectbegeleiding:

Begeleiding van het masterplan, visiedocument en/of PvE

Haalbaarheidsanalyse

Gedelegeerd Bouwheer in ontwerp- en bouwfase

Eigenaarsonderhoud gedurende de huurperiode



Kleinschalig, Kwalitatief en Betaalbaar

OPLOSSING

Build-to-Rent

Stappenplan projectbegeleiding:

masterplan, visiedocument en/of PVE

i.f.v. de grootte en complexiteit gebeurt dit **in samenwerking met:**



hefb^{oo}m



Kleinschalig, Kwalitatief en Betaalbaar

OPLOSSING



Kleinschalig, Kwalitatief en Betaalbaar Woonzorgproject ... Build-to-Rent

OPLOSSING

Build-to-Rent

Financieel Model:

Te investeren bedrag = (ev. Grond) + Ontwerp + Bouwen (inclusief btw)

Berekend op 1/3° van vervangingsinkomen bewoners
+ desgevallend VIPA infrastructuurforfait, Integratietegemoetkoming, ..

Jaarlijkse Huurprijs = 4,35 % v.h. te investeren bedrag



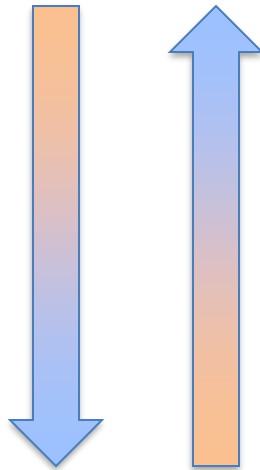
Kleinschalig, Kwalitatief en Betaalbaar

OPLOSSING

Build-to-Rent

Voorbeeld berekeningswijze:

500 €/maand
X 10 personen
X 12 maanden
=
60.000,-€/jaar
:
4,35%
=
1.380.000,-€



Kleinschalig, Kwalitatief en Betaalbaar

OPLOSSING

Voorwaarden:



MIN. 30 JAAR HUREN

KOOPOPTIE

Koopoptie = initieel geïnvesteerd bedrag (nominaal)
Vastgoedmeerwaarde gaat naar zorgdrager of investeerder, niet naar CV
Juridische constructie via Erfpacht of Opstalrecht (voorkeur)

OPLOSSING



Voorwaarden:



t.w.v. 50% v.h. Budget Aandelen kopen CV



**Uitstap-
mogelijkheid**

Aandelen kopen van de cv-so Inclusie Invest = beleggen in vastgoed

Brengt een 'brave huisvader'-dividend (< 2%)

=> Maatschappelijke meerwaarde eerder dan financiële

=> Uitstapmogelijkheid

=> Geen instap- of uitstapkosten



Toekomst:



SOCIAAL GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP (SGVV)

- => **FSMA** (Autoriteit voor Financiële diensten en Markten)
- => Hoger dividend (> **2,5 %**)
- => Verminderd aandeel verplichte aankoop naar < **35%**
- => Hoger huurbedrag **4,5 %**



 afgewerkt

 in progress



- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 01 Dieghemhof - Schilde | 06 Zonnelied - Tollembeek |
| 02 Ubuntu – Avelgem | 07 Cockerilhof – Hoboken |
| 03 Paviljoen Maria – Zemst | 08 Kaartse Bossen – Brasschaat |
| 04 Vijverplein – Zutendaal | 09 Borgerstein – Mechelen |
| 05 De Klokke – St. Niklaas | 10 Licht & Liefde – Pelt |



REFERENTIES



REFERENTIES



REFERENTIES



REFERENTIES

1. **Betaalbare en kwalitatieve woningen** bouwen voor **personen met een zorgvraag** in Vlaanderen
2. Een diversiteit van **kleinschalige projecten op maat** realiseren, met een grote vrijheid voor de projectdrager over de **visie op zorg**.
3. Een aantrekkelijk en uniek **financieel model** aanbieden om de diverse projecten effectief te kunnen realiseren.



Next Steps

=> Luisteren

=> Haalbaarheidsanalyse

=> Projectaanvraag

