



### Dag belangenbehartiger!

Zelfstandig blijven wonen in je eigen, vertrouwde buurt is de wens van veel ouderen. Misschien overwogen jij, familie of een kennis al om de stap te zetten naar een **assistentiewoning**, die veilig en aangepast is. Of misschien wens je er in te investeren voor de toekomst? Voor je de zoektocht aanvat, brengen we je graag op de hoogte van wat je wel en niet kan verwachten van deze woonvorm. En wat de eventuele valkuilen zijn. Verspreid de info gerust verder in jouw trefpunt!

### Assistentiewoningen



Assistentiewoningen worden in de volksmond ook wel eens zorg- of **serviceflats** genoemd. Het zijn individuele aangepaste woningen of wooneenheden waarin **65-plussers** zelfstandig verblijven en een beroep kunnen doen op zorg. Momenteel zijn er meer dan 21000 assistentiewoningen.

Je hebt **erkende en aangemelde** assistentiewoningen. Een erkende assistentiewoning moet aan een aantal specifieke eisen voldoen, die **wettelijk** verankerd zijn. Alleen bij een door het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid **erkende assistentiewoning** weet je zeker dat deze vereisten aanwezig zullen zijn. Je kan hierdoor -als koper- ook genieten van fiscale voordelen.

Verhuurt of verkoopt men onder een andere term of is men niet erkend? Dan heb je geen enkele garantie. Vraag dus altijd naar de **erkenning** bij de uitbater van een groep assistentiewoningen (erkenningsbesluit of -nummer)!

### Garanties erkende assistentiewoning

Bij een **erkende** assistentiewoning heb je de garantie op:

1. **Aangepaste huisvesting.** Iedere assistentiewoning ligt in of nabij het centrum van een stad/gemeente/wijk, ze heeft een minimale afmeting (40m<sup>2</sup> + badkamer), is rolstoeltoegankelijk, heeft een **noodoproepsysteem** (24/24u assistentie!), heeft leuningen en handgrepen waar nodig (ook in de badkamer), beantwoordt aan strenge brandveiligheidsnormen enzovoort.
2. **Onmiddellijke hulp in noodsituaties.** Binnen de **30 minuten** krijg je in een crisissituatie de nodige zorg. Ook wanneer je nadien nog bijkomende zorg nodig hebt, om de periode te overbruggen waarin je zelf hulp kunt zoeken en kiezen, wordt deze door de voorziening georganiseerd.
3. **Ouderenzorg, op verzoek.** Het opzet van assistentiewoningen is dat je als bewoner een grote zelfstandigheid behoudt. Daarom kan je volledig autonoom kiezen wie wanneer zorg en/of diensten verleent in jouw woning. De uitbater mag je niet verplichten om een pakket zorg- en of dienstverlening af te nemen of voor bepaalde zorgverstrekkers te kiezen.
4. **Mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en een sociaal netwerk uit te bouwen.** Hiervoor is er minstens 20m<sup>2</sup> aan gemeenschappelijke ruimten aanwezig. Ook kan je rekenen op een **woonassistent**. Hij of zij zorgt voor ontmoetingskansen en kan je helpen met praktische beslommeringen of het toeleiden naar bijvoorbeeld thuiszorgdiensten. De woonassistent is minstens eenmaal per week aanwezig ter plaatse en kan je telefonisch bereiken tijdens de kantooruren.

Als je lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand afneemt en een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, heb je in een erkende assistentiewoning de **garantie** dat men de opzeggingstermijn zolang verlengd als nodig is. In overleg met de bewoner, familie of mantelzorgers kijkt men mee uit naar een passend verblijf. Al deze en bovenstaande kwaliteitsgaranties worden opgevolgd door de **Zorginspectie**. Wil je zeker zijn dat een groep van assistentiewoningen voldoet? Vraag dan het inspectieverslag op. Je kan hiervoor beroep doen op OKRA-Zorgrecht ([zorgrecht@okra.be](mailto:zorgrecht@okra.be)).

Als koper van een erkende assistentiewoning kan je ook rekenen op enkele **fiscale voordelen**. Dit is niet het geval bij aangemelde assistentiewoningen. Meer lees je hieronder.

## Huren of kopen?

### Huren

Afhankelijk van jouw keuze of mogelijkheden, kan je een assistentiewoning huren of kopen. Als je er verblijft, betaal je voor de zorg- en dienstverlening in beide gevallen een **dagprijs**. Deze dekt minstens:

- de activiteiten van de woonassistent;
- het gebruik van het oproepsysteem;
- de garantie van crisis- en overbruggingszorg (uitgezonderd de reële kost van de zorg);
- het gebruik en onderhoud van ontmoetings- en gemeenschappelijke ruimten.

Voor huurders dekt de dagprijs ook het genotsrecht van de assistentiewoning. De gemiddelde dagprijs



voor **huurders** bedraagt ruw geschat 35 euro. Natuurlijk hangt veel af van de ligging, het aantal slaapkamers, de aanwezigheid van een tuin enzovoort.

## Kopen

**Kopers** genieten bij de aankoop van een erkende assistentiewoning (als vastgoed) van mooie, fiscale voordelen:

- ze betalen een **verlaagd BTW-tarief** bij aankoop (slechts 12% ipv 21%);
- en genieten van een **vrijstelling van onroerende voorheffing** als ze de woning ter beschikking stellen van een erkende uitbater om te verhuren.

Dat klinkt leuk, maar houd er wel rekening mee dat een assistentiewoning een hogere aankoopprijs kan hebben dan een klassiek appartement. Bevraag de uitbater, voor jouw aankoop, naar zijn toekomstplannen. Indien de erkenning wordt ingetrokken of de uitbater de activiteiten stopzet, kan het BTW-verschil tot 15 jaar na de werken teruggevorderd worden!

Wens je te **investeren** in een assistentiewoning, ze te verhuren en er eventueel later in te trekken? Let dan op voor beloftes van gegarandeerd **hoog rendement** (meer dan 5% is vaak onrealistisch). Vraag na of er een onafhankelijke woonbehoeftenstudie gemaakt is voor de regio (is er wel vraag naar flats?). Bekijk wie instaat voor het verlies van huurinkomsten bij leegstand. Is dat de eigenaar, de vereniging van mede-eigenaars of de uitbater van de groep van assistentiewoningen? Is er een gewaarborgd rendement of zijn er kleine lettertjes?

Overweeg ook goed wat je koopt: een specifiek **vastgoed of een financieel product** (zoals een aandeel, obligatie(lening)...). Met dit laatste koop je een financieel product, waarbij je na bv. 30 jaar jouw financiële inleg terugkrijgt. (*Toch indien er een gegarandeerde kapitaalsgarantie is.*) Vaak gaat dit samen met een **woonvoorrangsrecht**. Dit betekent dat je het recht hebt om een assistentiewoning te bewonen, zoals diegene die je aankocht, wanneer je er nood aan hebt. (*Het is echter niet per se jouw eigen assistentiewoning!*) Vaak geldt dit woonrecht enkel voor jou, waardoor het bij jouw overlijden vervalst en niet overgaat op jouw erfgenamen. Dit is natuurlijk anders wanneer je het vastgoed werkelijk hebt gekocht en registratierechten op de grond en btw op het gebouw hebt betaald. Uiteraard heeft deze keuze als nadeel dat ze initieel meer kost.

## Checklist bij huren of kopen



Wil je helemaal niets over het hoofd zien bij een bezoek aan een potentiële assistentiewoning? Neem dan voortaan de **checklist van de Vlaamse overheid** mee op pad. Zowel voor kopers als voor huurders werd een uiterst volledige checklist met aandachtspunten opgesteld. Je kan hem hier downloaden: [brochure checklist assistentiewoning](#).

Heb je de brochure liever **op papier**, dan kan je hem gratis naar jou thuis laten opsturen. Ook grotere oplages kunnen! Deel de brochure dus gerust uit in je **trefpunt**. Bestellen kan via: [bestellen brochure assistentiewoning](#).

Meer interessante info, zoals een overzicht van de erkende voorzieningen, voorbeelddocumenten van overeenkomsten, een verklarende woordenlijst en andere nuttige tips en weetjes lees je op [checkassistentiewoning.be](#).

## Vragen, bekommernissen?

In deze infomailing werd een beknopt en bondig overzicht gegeven van erkende assistentiewoningen en wat je ervan mag verwachten. Er zijn echter nog veel uitzonderingen die niet beschreven zijn. Heb je opmerkingen, twijfels, vragen of is er iets onduidelijk, laat het dan niet na ons te contacteren. Je bent steeds welkom om te reageren via [belangenbehartiging@okra.be](mailto:belangenbehartiging@okra.be) of via de contactgegevens van onze OKRA-studiedienst- of Zorgrechtmedewerkers onderaan deze infomail.

### Meer info?

Op [www.checkassistentiewoning.be](http://www.checkassistentiewoning.be)!



### Contacteer ons

PB 40, B-1031 Brussel

[www.okra.be](http://www.okra.be)

[belangenbehartiging@okra.be](mailto:belangenbehartiging@okra.be)

### Studiedienst

02 246 44 40

02 246 39 45

### Pensioendienst

02 246 44 45

02 246 44 31

### OKRA-Zorgrecht

02 246 57 72