

Nestia d'Or Harelbeke

De succesformule
voor assistentiewoningen



Pensioenflats
aan de Leie

Beste investeerder,

We staan aan de vooravond van een **groot maatschappelijk probleem**. In de zorg worstelen ze met een werkdruk die alsmaar toeneemt en de Belgische **bevolking** wordt **steeds ouder** dankzij de hoge levenskwaliteit. Her en der zie je **pogingen om ons voor te bereiden** op de **vergrijzing** maar die zijn **halfslachtig en ondoordacht**. Je zou bijna denken dat initiatiefnemers nog nooit tijd hebben doorgebracht met 65-plussers.

65-plussers zijn actief, gezond en besteden veel aandacht aan hun uiterlijk. Hun **grootste nachtmerrie? Oud en afhankelijk worden**. Je krijgt ze dan ook met geen stokken uit hun woning. Wanneer hun zorgvraag uiteindelijk toeneemt vertrouwen ze nog liever op hun kinderen, een leger zorgverleners en een traplift dan dat ze naar een assistentiewoning verhuizen. Iets wat vanuit de regering wordt gestimuleerd. Nochtans is dat niet haalbaar en blijft er op die manier **weinig over van hun onafhankelijkheid**, om nog maar te zwijgen van hun **levenskwaliteit**. Een oplossing voor de druk op de zorg is het al evenmin.

Ondanks alle tegenstand **ligt de oplossing** wel degelijk **bij de assistentiewoning**. Helaas zijn ze op dit moment **te duur** en lijken ze eerder **ontworpen voor bejaarden** dan voor vitale 65-plussers. De **afgelegen locatie** suggereert dat de bewoners niet meer buiten (kunnen) komen en hetzelfde geldt voor het **verplichte zorgpakket**. Geen wonder dat er leegstand heerst. De **doelgroep voelt zich niet aangesproken**.

Na zorgvuldig onderzoek naar het profiel en de wensen van de 65-plusser van vandaag gaven we het concept assistentiewoning een totale make-over. Die was zodanig drastisch dat we de term volledig overboord hebben gegooid. **Vergeet de assistentiewoning, zeg liever pensioenflat**. Pensioenflats zijn **betaalbare, compacte** en **veilige woningen** met een praktische ligging **in een stadscentrum**. Hiermee richten we ons tot mensen die op zoek zijn naar een woning **die bij hun levensstijl past** en hen helpt om **zelfstandig** te blijven. Ik durf zelfs zeggen dat een pensioenflat helpt om **jong** te blijven.

Wat we precies hebben aangepast en waarom dat voor jou als investeerder interessant is, ontdek je in deze brochure.

Veel leesplezier,

Thomas Lecluse

CEO Unibricks



Wat kan je verwachten?

De succesformule voor verhuur	6.
Het verhaal van een potentiële huurder	10.
Je investering in cijfers	13.
Vragen aan professor De Decker	16.
Voor jou als investeerder	18.
Oplossing voor de vergrijzing	20.
Harelbeke: de stad met een dorpsgevoel	24.
De locatie	26.
Onze klanten aan het woord	28.
Ecologisch wonen	30.
Begeleiding van A tot Z	32.
De appartementen	34.
Het aankoopproces	36.
Conclusie	38.



De succesformule voor verhuur

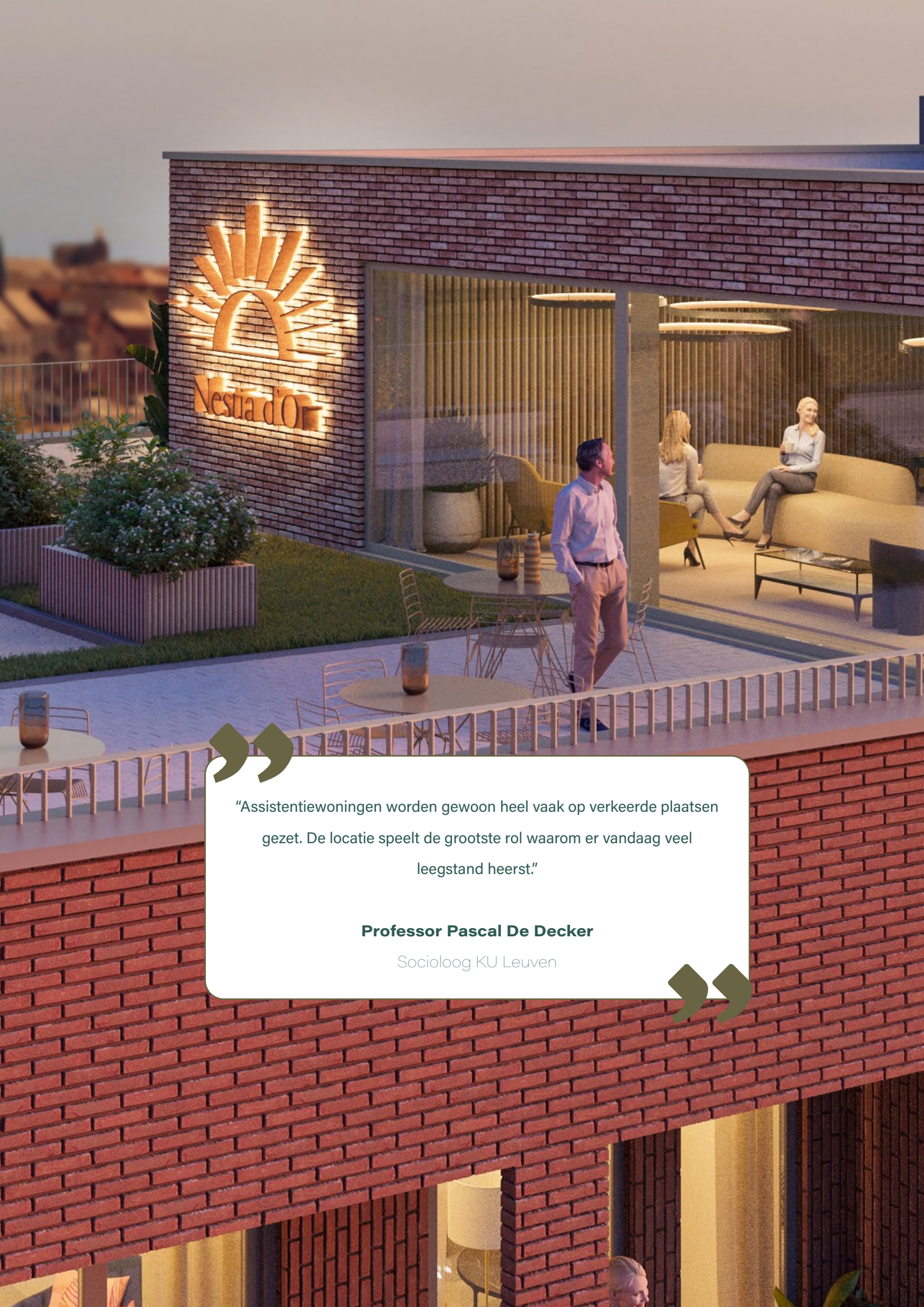
Betaalbaar wonen

Wonen zou **betaalbaar** moeten zijn **voor iedereen**, maar in de praktijk lijkt dat een moeilijke oefening te zijn. Vooral degenen die na een jarenlange carrière afscheid nemen van hun job en voortaan moeten rondkomen met hun pensioen. **1/3^{de} van je maandelijkse inkomen inleveren** vraagt om aanpassingen. Zo passen ze hun koopgedrag aan, maar **genieten** evenzeer met volle teugen van het leven. En zo hoort het ook. Woonkosten zouden geen roet in het eten mogen gooien.

Toch is dat steeds vaker het geval, daarom zullen de appartementen van Nestia d'Or Harelbeke aan een **schappelijke huurprijs** worden aangeboden. Geen 100 m² aan € 1.000, maar 50 m² die dankzij een **slimme indeling** ten volle wordt benut, betekent dat de **huurprijs beperkt** blijft. Bovendien zijn ze zelf **vragende partij voor kleinere woningen om de levenskwaliteit te verbeteren**. Als de grote tuin waarin de kinderen ooit uren hebben geravot er verlaten bij ligt, volgt vanzelf de vraag of ze hun **verouderde woning** moeten inruilen voor een kleiner, comfortabel exemplaar. Als bewoners toch eens nood hebben aan **extra ruimte**, is die altijd beschikbaar in de **gemeenschappelijke ruimtes**.







"Assistentiewoningen worden gewoon heel vaak op verkeerde plaatsen
gezet. De locatie speelt de grootste rol waarom er vandaag veel
leegstand heerst."

Professor Pascal De Decker

Socioloog KU Leuven



De succesformule voor verhuur

Zorg niet verplicht, wel aanwezig

Hoewel 65-plussers geen grote zorgvraag hebben zijn er heel wat woonprojecten op de markt die woningen aanbieden met een **enorm zorgpakket** en bijhorend prijskaartje. Huurprijzen die schommelen **tussen de € 1.000 en € 1.200 per maand** zijn geen uitzondering. Als je weet dat 62% het met een pensioen van minder dan € 1.500 per maand moet doen en 40% zelfs met minder dan € 1.200, dan weet je dat die prijzen voor de meesten onbetaalbaar zijn. En dan heb je nog geen elektriciteit, verwarming of eten, laat staan een leuke invulling van je pensioen. Je gaat die periode toch niet thuis, starend naar je leeglopende bankrekening doorbrengen?

Bij Nestia d'Or Harelbeke zijn de **services hetzelfde** als bij een assistentiewoning, maar je **betaalt enkel voor de zorg die je nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**. Tot dat moment betaal je enkel een **schappelijke huurprijs**.

Slimme locatie

Een cliché zo groot als een huis als het gaat over vastgoed, net omdat het zo belangrijk is: locatie, locatie, locatie! Om de **juiste locatie** te vinden moet je als projectontwikkelaar (en als investeerder) je huiswerk doen. Zijn er al assistentiewoningen in de buurt van je locatie, dan is het een goed idee om na te gaan of er wel nood is aan een extra speler op de markt. Andersom kan ook. Als er geen andere assistentiewoningen te vinden zijn, is het goed om te achterhalen waarom. Dat betekent niet automatisch dat je het gat in de markt gevonden hebt.

Een toplocatie voor een assistentiewoning is een **locatie in het centrum**. Met alle nuttige, culturele en sociale **voorzieningen in de buurt** blijven ze actief, ook als de mobiliteit uiteindelijk afneemt. Want wie neemt nu de auto als je er ook heen kan wandelen terwijl je bijpraat met de burens die je onderweg tegenkomt? Bovendien is het veel gemakkelijker om **zelfstandig** te blijven als je ook zonder auto naar de supermarkt of de dokter kan. Al die beweging en het dagelijks **contact met anderen** vormen samen de gouden combinatie die deze generatie veel langer jong houdt. Kies dus zeker **geen afgelegen locatie** waar ze eerst 5 kilometer moeten wandelen alvorens ze de eerste tekenen van beschaving zien.

Het verhaal van een potentiële huurder

Uit het leven gegrepen

Annie (67) is gescheiden en woont, net zoals 28% van de 65-plussers in Vlaanderen, alleen.

Na 34 jaar in het onderwijs, trok ze twee jaar geleden voor de laatste keer de deur van het derde leerjaar achter zich dicht. Omdat ze tien jaar is thuisgebleven bij haar twee kinderen, moet ze nu rondkomen met een **pensioen van € 1.175,32** per maand.

Na de scheiding is ze verhuisd naar een bescheiden woning verderop in het dorp. Aanvankelijk voldeed het prima, maar de laatste tijd lopen de **verwarmingskosten** op en is de tuin eerder een blok aan haar been dan een vorm van ontspanning. Ze zou het liefst naar de stad verhuizen, **dichtbij** haar moeder die in een woonzorgcentrum woont, niet ver van de school van haar kleinkinderen. Nu moet Annie telkens de auto nemen als ze boodschappen doet, naar de dansles gaat of de kleinkinderen van school haalt. Ook voor een etentje met vriendinnen moet Annie telkens 20 minuten rijden naar de stad.

Ze heeft haar oog al laten vallen op een assistentiewoning. Er is een tuin waar ze **zelf geen werk** in moet steken en de **huishoudelijke taken zouden halveren** omdat ze niet langer ongebruikte kamers moet poetsen. Dat betekent, meer tijd voor familie en vrienden. Als alleenstaande vrouw vindt ze het idee van burens om zich heen ook een stuk prettiger. Het enige dat haar tegenhoudt is de prijs. € 1.006,- per maand inclusief zorg is voor haar **onbetaalbaar**. Ze heeft natuurlijk wat geld aan de kant gezet voor haar oude dag, maar zover is het nog niet en het is te gek voor woorden om dat geld te gebruiken voor **zorg die ze niet eens nodig heeft**. Voorlopig gaat de verhuis dus nog niet door.

Lees de rest van de brochure en ontdek hoe we een **verhuis naar de stad mogelijk** maken voor Annie.





Wie is Annie?

67 jaar

Gescheiden

€ 1.175/maand

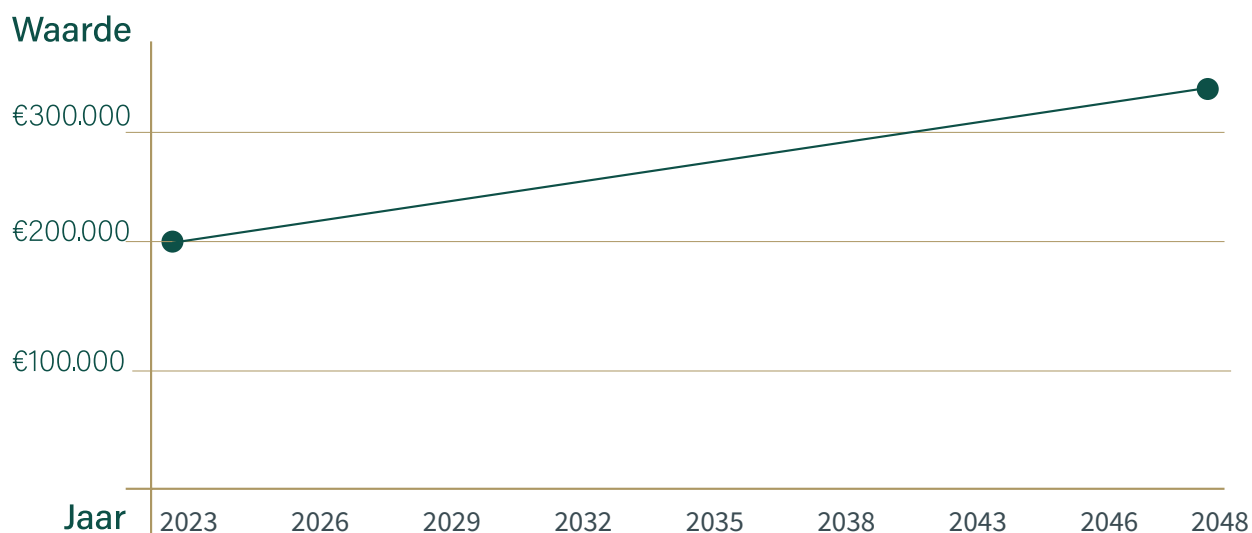
Gepensioneerde
leerkracht

2 kinderen
4 kleinkinderen

Woont 20min.
van het centrum



Je investering in cijfers



Simulatie Waardestijging over 25 jaar*

Meerwaarde van vastgoed

De huurinkomsten en het gebouw stijgen tijdens inflatie mee in waarde, wat van vastgoed een inflatiebestendig product maakt. Meteen ook een goede maatstaf voor de potentiële meerwaarde van vastgoed.

**Deze simulatie is gebaseerd op een constante huurindex (= gezondheidsindex) van 2%, het gemiddelde van de afgelopen 20 jaar in België. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.*

Bron: www.inflation.eu

In cijfers

Bruto

Totale opbrengst/maand

Totale opbrengst/jaar

Netto

Bruto totale opbrengst/jaar

Jaarlijkse kosten *
incl. uitbating, raming syndicuskosten en canon

Totale opbrengst/jaar

*Om een uitgebreide simulatie van de kosten te krijgen, helpen we je graag verder op een kennismakingsgesprek

Vast rendement?

Bij dit project bieden we ook de mogelijkheid om te kiezen voor een vast rendement.

Heb je hier interesse in?
Vraag er dan naar bij je projectverantwoordelijke.



Eigen gebruik

Prognose 1

Prognose 2

Prognose 3

Prognose 4

€0	€450	€600	€750	€900
€0	€5.400	€7.200	€9.000	€10.800

€0	€5.400	€7.200	€9.000	€10.800
€-1.398	€-2.207	€-2.478	€-2.748	€-3.017
€-1.398	€3.193	€4.722	€6.252	€7.783

Noch de verkoper, noch de grondeigenaars, noch de dienstverlener doen uitspraak over het succes van de uitbating. Een complex van assistentiewoningen in opstart wordt geconfronteerd met een opstartfase waar geen omzet tegenover staat. De grondeigenaar staat enkel in voor de grond. De verkoper staat in voor de constructies. De dienstverlener staat in voor het beheren van het gebouw. De grondeigenaar en de verkoper dragen geen verantwoordelijkheid inzake het beheer en het succes bij het vinden van huurders. Uitbating van het gebouw is een inspanningsverbintenis, geen resultaatverbintenis. De uitbater kan aldus geen garanties geven, noch de toekomst voorspellen. De bovenstaande prognose is met zorg samengesteld. Enkel de contracten zijn van toepassing en prevaleren op de bovenstaande simulatie.

Vragen aan professor Pascal De Decker

Socioloog KU Leuven, lid Vlaamse Woonraad



Wat is volgens jou de ideale assistentiewoning?

Dat is een **woning** die **niet te groot** is om te onderhouden, maar waar bewoners **comfortabel** kunnen wonen. Die woning moet bewoners vooral **ontzorgen met gepaste zorg of ondersteuning** zodra dat nodig is.

Hoe helpt een assistentiewoning bij de mentale gezondheid van de bewoners?

De **gemeenschappelijke ruimtes** en de **nabijheid van je burens** stimuleert het contact met anderen. Dat is niet alleen bevorderlijk voor het **mentale welzijn**, maar ook de **fysieke gezondheid**.

Wat maakt 65-plussers vandaag eenzaam?

De belangrijkste oorzaak is dat ze op een bepaald moment alleen komen te staan.

Het pensioen speelt hierin een belangrijke rol. Omdat het dagelijkse contact met je collega's wegvalt, verlies je al een hoop contacten. Als uiteindelijk dan ook nog eens de partner wegvalt en je alleen komt te staan, versterkt dat het isolement. Alleen kom je minder snel buiten. Bovendien wordt het doorheen de jaren ook **fysiek lastiger** om dingen te ondernemen. Je kan het dus zien als een proces dat in gang wordt gezet door je pensioen waarbij iemand zich langzaam maar zeker (ongewild) terugtrekt uit de samenleving.

Je ziet ook verschillen van persoon tot persoon. Sommigen zijn heel sociaal terwijl anderen eerder individualistisch zijn. De ene is er gevoeliger voor dan de ander. **De plek waar je woont kan een groot verschil maken** als je nood hebt aan sociaal contact. In een stad ga je je namelijk niet zo snel eenzaam voelen dan in een dorp, maar het hangt ook af van je karakter en je gezondheid.

Zijn we klaar voor de toekomst op vlak van woonbeleid voor 65-plussers?

Er is totaal geen rekening mee gehouden. **Het woonbeleid van de jaren 60** waarbij ouderen uit de dorpskern en centra weg werden gehaald, **is vandaag de belangrijkste oorzaak van eenzaamheid bij ouderen**. Zij zitten nu in onaangepaste woningen, ver van alle nuttige voorzieningen waar niet veel te beleven valt. Er is dus nog veel werk op dat vlak.

Vandaag ligt de **nadruk op ouder worden in eigen huis**, maar **dat is niet de toekomst**. Er ligt veel druk op de familie die permanent beschikbaar moet zijn en de thuiszorg die niet kan volgen. We moeten **afstappen van 'aging in place' naar 'moving in town'**. Dat is een beleidsomslag die niet op korte termijn gerealiseerd kan worden.

Waar moeten we ons nu als eerste op concentreren?

Het probleem met de vergrijzing is een beetje dezelfde als die van het klimaat. **De gemiddelde Belg kent de schaal van het probleem niet**. Dat sijpelt veel te traag door in de samenleving. We hebben **niet genoeg thuisverplegers, vrijwilligers en kinderen om al onze ouderen te verzorgen**. Dus we moeten op zoek naar **alternatieve pistes**. Er ligt een grote uitdaging klaar voor de bouwsector. Denk aan aangepast bouwen met een grotere badkamer, brede deuren,... Stel dat alle appartementen aangepast waren gebouwd, dan was de helft van de problematiek al opgelost.

Waarom is er nu zoveel leegstand?

Assistentiewoningen worden gewoon heel **vaak op verkeerde plaatsen gezet**. De locatie speelt de grootste rol in die leegstand, maar de **kwaliteit en aantrekkelijkheid van het product speelt natuurlijk ook een rol**. En last but not least, ook de **prijzetting moet correct en betaalbaar zijn**. Als je geen zorg nodig hebt, moet je mensen er ook niet voor laten betalen, maar de faciliteiten moeten wel aanwezig zijn in het gebouw zodat er snel kan worden geschakeld als de zorgvraag groeit.

Voor jou als investeerder

Vanaf € 200.000



Verwachte **bezetting van 97%** (Bron: zorgnet Icuro)



Verhuurservice – Geen zorgen over huurders of onderhoud



Keuze tussen variabel of gewaarborgd **rendement**



Groot tekort aan assistentiewoningen **in Harelbeke** zorgt voor huurzekerheid



Investeer voordeliger dankzij het **verlaagd BTW-tarief van 12%**

Nestia d'Or in cijfers



65

Pensioenflats



€200.000

Startprijs
(excl. BTW)



12%
Verlaagd BTW
tarief

Vastgoedinvesteringen met een sociaal karakter koop je aan een verlaagd BTW tarief van 12% in plaats van 21%.

Oplossing voor de vergrijzing

Vandaag is **één op de vijf** Vlamingen **ouder dan 65 jaar**. De komende dertig jaar stijgt dat naar **een kwart van de Vlaamse bevolking**. Als je weet dat er in 2000 nog 116 jongvolwassenen waren tegenover 100 senioren en dat er vandaag nog maar 80 tegenover 100 zijn, weet je dat we een probleem hebben. Er zijn **niet genoeg thuisverplegers**, vrijwilligers en kinderen om onze ouderen te verzorgen, dus we moeten op zoek naar alternatieve pistes. Vanuit de overheid wordt aging in place gestimuleerd, maar in een onaangepaste woning is dat niet haalbaar en het tekort in de zorgsector helpt ook niet. Het is dus de kunst om de plek waar we ouder worden aan te passen.

Dat is waar een pensioenflat kan helpen. Door **proactief te verhuizen** naar een woning waar je je geen zorgen hoeft te maken over de toekomst, los je niet alleen problemen op voor ze zich voordoen maar stel je ze ook uit.





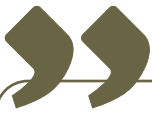
Verbondenheid

Eenzaamheid kan een brede waaier aan problemen zoals infecties, depressie, hartziekten en Alzheimer veroorzaken. Dat niet alleen, het kan ook iemands gedrag beïnvloeden. Denk dan aan minder bewegen of ongezond eten, waardoor het risico op overgewicht, een hoge bloeddruk en hart- en vaatziekten toeneemt.

Kortom, **eenzaamheid kan je letterlijk ziek maken.**

Uit een onderzoek van de Koning Boudewijnstichting blijkt dat er een duidelijk **verband** is tussen **eenzaamheid en de afname van de mobiliteit**. Een aangepaste woning alleen is dus niet voldoende, de **locatie** is minstens even **belangrijk**. Eenzaamheid kan een waar doemscenario veroorzaken, maar als je **in beweging blijft** en na je pensioen een nieuwe **actieve rol** opneemt in de maatschappij kan je dat vermijden en het **verouderingsproces zelfs vertragen**.

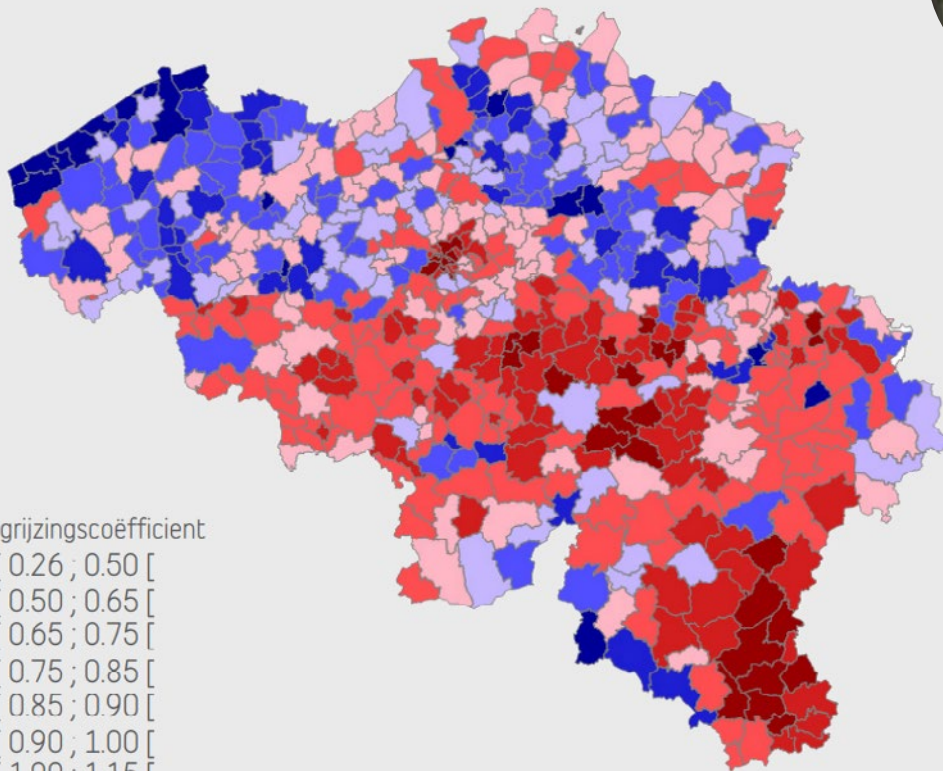
Een woning in het centrum nodigt uit om te bewegen. Je hebt je wagen namelijk niet nodig voor een snelle boodschap of een restaurantbezoek en je zal sneller iemand bekend tegenkomen waardoor **relaties onderhouden** vanzelf gaat. In een pensioenflat kun je die interactie met de burens zelfs binnen aangaan. De gemeenschappelijke ruimtes zijn daar de ideale plek voor.



“Als hier een privépartner komt die de nood aan assistentiewoningen invult, kunnen wij ons volop focussen om te investeren in ouderenzorg en kunnen we daar meer middelen insteken.

Dit is een grote stap vooruit!”

Stadsbestuur Harelbeke



(bron: Belfius Research)



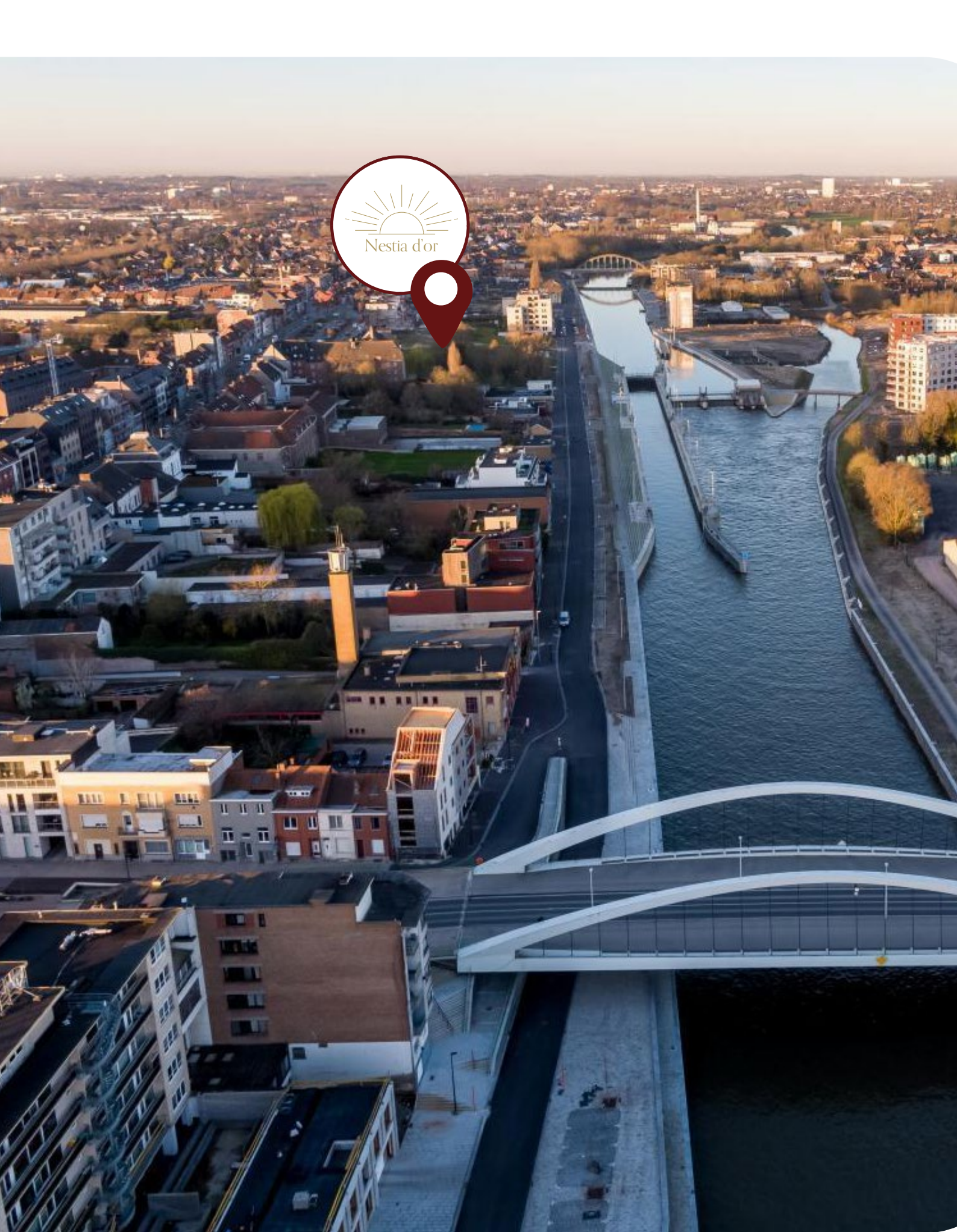
Groeimarkt in Harelbeke

De dubbele vergrijzing en het groeiend aantal eenpersoonsgezinnen zorgt voor **een stijging in de vraag naar kleinere, comfortabele woningen**. In Harelbeke, waar het aandeel 65-plussers maar liefst 21%* van de inwoners bedraagt, is dat niet anders. Een groeitrend die zich de komende jaren alleen maar sneller zal ontwikkelen tot 25% in 2050**. Dan zal dus één op de vier inwoners de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt terwijl de wachttijd voor een assistentiewoning er nu al minstens één jaar is.

Interessant voor jou als investeerder is dat er ondanks de vergrijzing van Harelbeke onvoldoende assistentiewoningen zijn om aan de vraag te voldoen. Uit navraag bleek dat **de stad wel plannen** heeft om hier verandering in te brengen, **maar wegens gebrek aan budget gaat het om een voornemen op lange termijn**. Jij bent er dus op het juiste moment, op de juiste plaats.

* Bron: Statbel

** Bron: De Standaard



Harelbeke, de stad met een dorpsgevoel

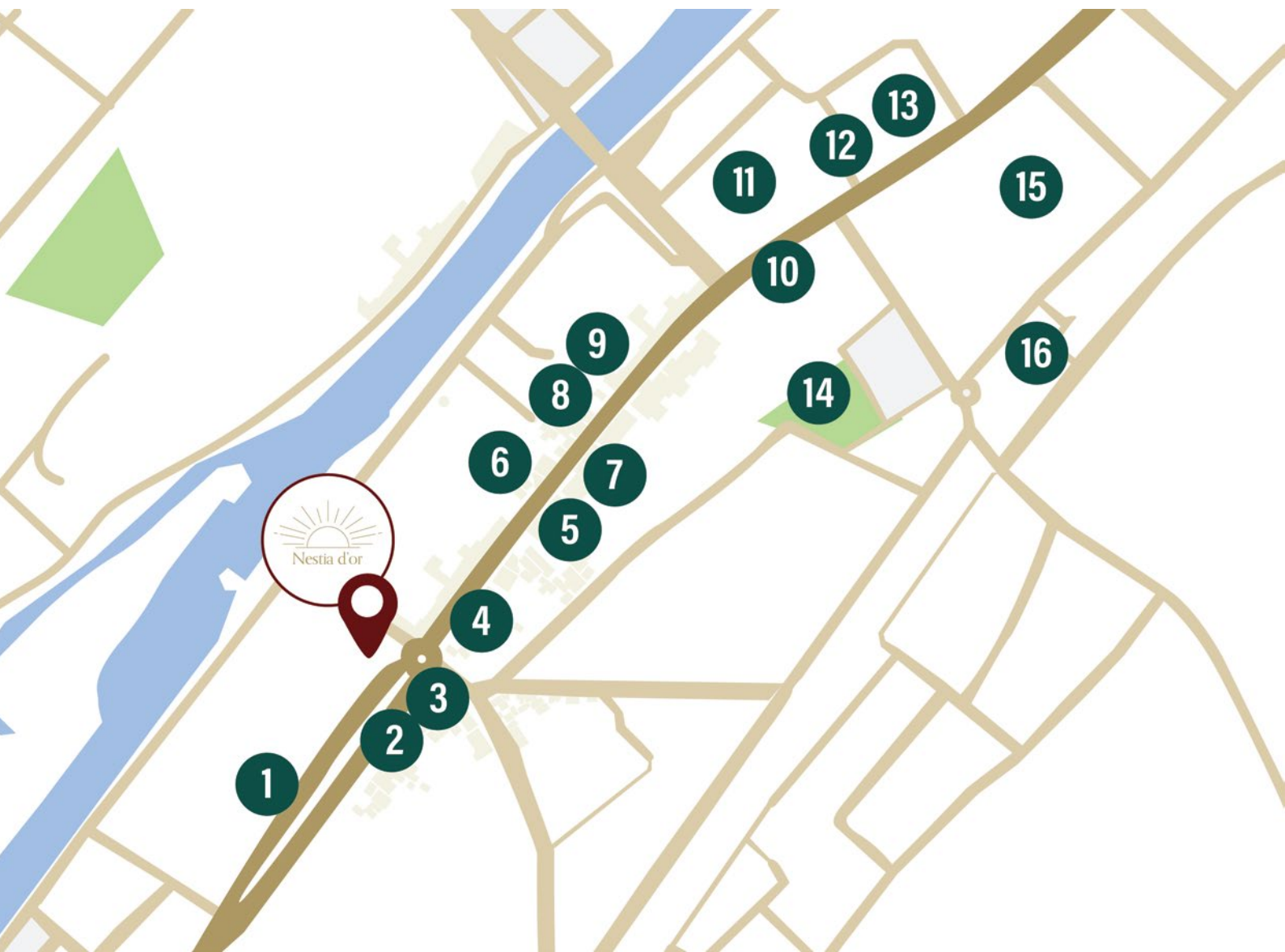
De pensioenflats liggen midden in het **centrum van Harelbeke naast de Leie**. Deze stad biedt een **rustige omgeving** met alle **gemakken van wonen in een stad**. Een afgelegen huis tussen de velden klinkt heel aantrekkelijk, maar in de praktijk wil je geen uur op pad als je zin hebt in verse croissants op zondagochtend. Bovendien smaakt een glas wijn op een gezellig terras een stuk beter als je er gewoon naartoe kan wandelen.

Met een ambachtelijke bakker voor de deur en **voorzieningen** zoals een huisarts, kinesist, apotheek en openbaar vervoer **op wandelafstand** worden lange to-do lijstjes in geen tijd afgevinkt. Maar er moet natuurlijk ook ruimte zijn om te **genieten**. Dankzij de prachtige ligging naast de Leie zijn de zonsopgangen nog mooier en op het gemeenschappelijke dakterras zitten de bewoners op de eerste rij.





© toerisme-leiestreek.be

Alles wat nodig is op wandelafstand!



Benieuwd naar de buurt?

Laat je rondleiden door onze projectverantwoordelijke!



1	Kinesist	1 min	9	Apotheek	6 min
2	Slager	1 min	10	Stadhuis	7 min
3	Bakker	1 min	11	Supermarkt	8 min
4	Bank	2 min	12	Markt	8 min
5	Kapper	4 min	13	Kerk	9 min
6	Huisarts	4 min	14	Stadspark	9 min
7	Dagbladhandel	5 min	15	Post	10 min
8	Tandarts	6 min	16	Station	12 min

Onze klanten aan het woord



"Ik zocht vastgoed waarbij ik heel weinig zelf moest doen. Bij klassiek vastgoed heb je het onderhoud, de reparaties en is het altijd iets. Met deze investering hoef ik niets te doen en kan ik zelf af en toe komen genieten."

JAN, INVESTEERDER

IBIS BUDGET BRUGGE JABBEKE SINDS 2016

"De adviseur die geholpen heeft nadat ik contact had gezocht met Unibricks wist waar hij het over had. Je kon hem alles vragen, hij had op alles een antwoord klaar. Ondertussen zijn we al meer dan een jaar verder en tot nu toe verloopt alles nog steeds heel vlot. Via het klantenportaal Ziggu kan je al je vragen stellen en volgt er snel antwoord. Het is ook interessant om via die weg de vorderingen van de bouw te volgen."

JOAN, INVESTEERDER

UNEST ERASMUS SINDS 2021

"Mijn schoonouders wonen in een assistentiewoning en zelf werk ik voor een seniorenorganisatie, dus ik ken het concept zeer goed. Toen ik op zoek was naar een investering in de regio Kortrijk kwam ik Nestia d'Or Harelbeke tegen. Het concept en het gebouw zelf sprak mij al heel erg aan, dus ben ik de brochure gaan lezen.

De lage huurprijzen zijn voor mij zeer belangrijk. Mijn schoonouders betalen zich blauw aan huur en klagen daar regelmatig over. Een andere doorslaggevende factor was de service die je erbij krijgt en het feit dat ik me zelf niets moet aantrekken van de verhuur. In vergelijking met mijn afbrokkelende spaarrekening, is dit een verstandige investering. "

AN, INVESTEERDER

NESTIA D'OR HARELBEKE SINDS 2022



"We zijn heel tevreden met de service van Unibricks, ook na de verkoop. Je kan er altijd terecht met je vragen en wordt op je wenken bediend. De adviseur heeft dat heel goed gedaan en alles klopt wat hij vertelde. Dat vinden we heel belangrijk, dat je nadien niet moet zeggen dat het mij anders is voorgesteld dan het in realiteit bleek te zijn."

HERMAN EN MONIQUE, INVESTEERDERS

MERCURE HAN-SUR-LESSE SINDS 2021

"Omdat vastgoed zijn waarde behoudt, besloot ik op zoek te gaan naar een vastgoedinvestering. Ondertussen ben ik bij Unibricks niet meer aan mijn proefstuk toe. De firma staat altijd klaar voor informatie en bijstand."

IVO, INVESTEERDER

RADISSON LUIK SINDS 2017

Ecologisch wonen

De huizen van onze babyboomers

Nu is het ondenkbaar, maar **veertig jaar geleden** kon je tot 110 % van de waarde van een huis **lenen en afbetalen met één inkomen**. Dankzij hard werk en een spaarzaam leven bezat **twee derde van de babyboomers voor zijn dertigste een eigen huis**. Een huis dat vandaag niet meer voldoet aan de huidige energienormen. **Aanpassingen zijn duur**, zeker als er ook praktische bezwaren zijn ontstaan zoals te groot of te afgelegen. En ondertussen stapelen de energiekosten zich op. Zij die daar geen zin in hebben of sowieso een verhuis overwegen opteren liever voor een nieuwe woning.

Warmtenet

Zowel in het kader van “**betaalbaar wonen**” als “**duurzaam wonen**” worden de appartementen van Nestia d’Or Harelbeke aangesloten op het **warmtenet** met de verbrandingsinstallatie van Imog als warmtebron. De warmte die anders verloren zou gaan vervangt cv-ketels op gas, en dat met **50% tot 70% minder CO2 uitstoot!** Goed voor de portemonnee van de bewoners én goed voor het milieu.

De voordelen van een warmtenet

- **Duurzaam** en **goedkoper** alternatief voor aardgas.
- **Veiliger** dan aardgas. Omdat er geen CV-ketel nodig is, verdwijnt ook het risico op een koolstofmonoxidevergiftiging.
- **Eenvoudig aan te sluiten** op bestaande warmte installaties.
- **Schaalvoordeel**: Een warmtenet vraagt weliswaar om een grotere investeringskost, maar die kan je verdelen over een grote groep eindgebruikers.
Bovendien vallen de onderhoudskosten van CV-ketel weg.





Unibricks gaat voor duurzaam

Er gaat steeds meer aandacht naar duurzaamheid en ook Unibricks neemt hierin zijn verantwoordelijkheid. Dankzij het gebruik van duurzame materialen, zonnepanelen, een aansluiting op het warmtenet en een elektrisch wagenpark voor onze medewerkers, wordt Unibricks telkens een beetje groener. Ontdek op onze website hoe je als investeerder bij Unibricks ook je steentje bijdraagt.

Ga naar unibricks.be



Begeleiding van **A** tot **Z**

Hotels, studentenvastgoed, assistentiewoningen, ... voor al onze projecten vertrouwen we op de **expertise en ervaring van Nestia Hospitality Management Group** om de rentabiliteit van de uitbating te maximaliseren. Zij ontzorgen eigenaars door **niet alleen de uitbating**, maar **ook het onderhoud en de verhuur van je eigendom** over te nemen. Je spaargeld opnieuw laten renderen kan je dus perfect combineren met een drukke agenda, zonder je kostbare tijd op te offeren. Nestia weet als geen ander hoe je een appartement moet vullen. Zij weten dat mensen vooral op zoek zijn naar een plek waar ze zorgeloos kunnen wonen en een instant thuisgevoel krijgen.



Laurens De Greef

General Manager Nestia

*“Bij Nestia Hospitality Group behartigen we **de belangen van elke investeerder**. Elke beslissing die wordt genomen staat in het teken van **winstmaximalisatie**. Bovendien laat de maandelijkse communicatie met de investeerder, die in twee richtingen verloopt, ons toe om een **transparante relatie op lange termijn** op te bouwen.”*





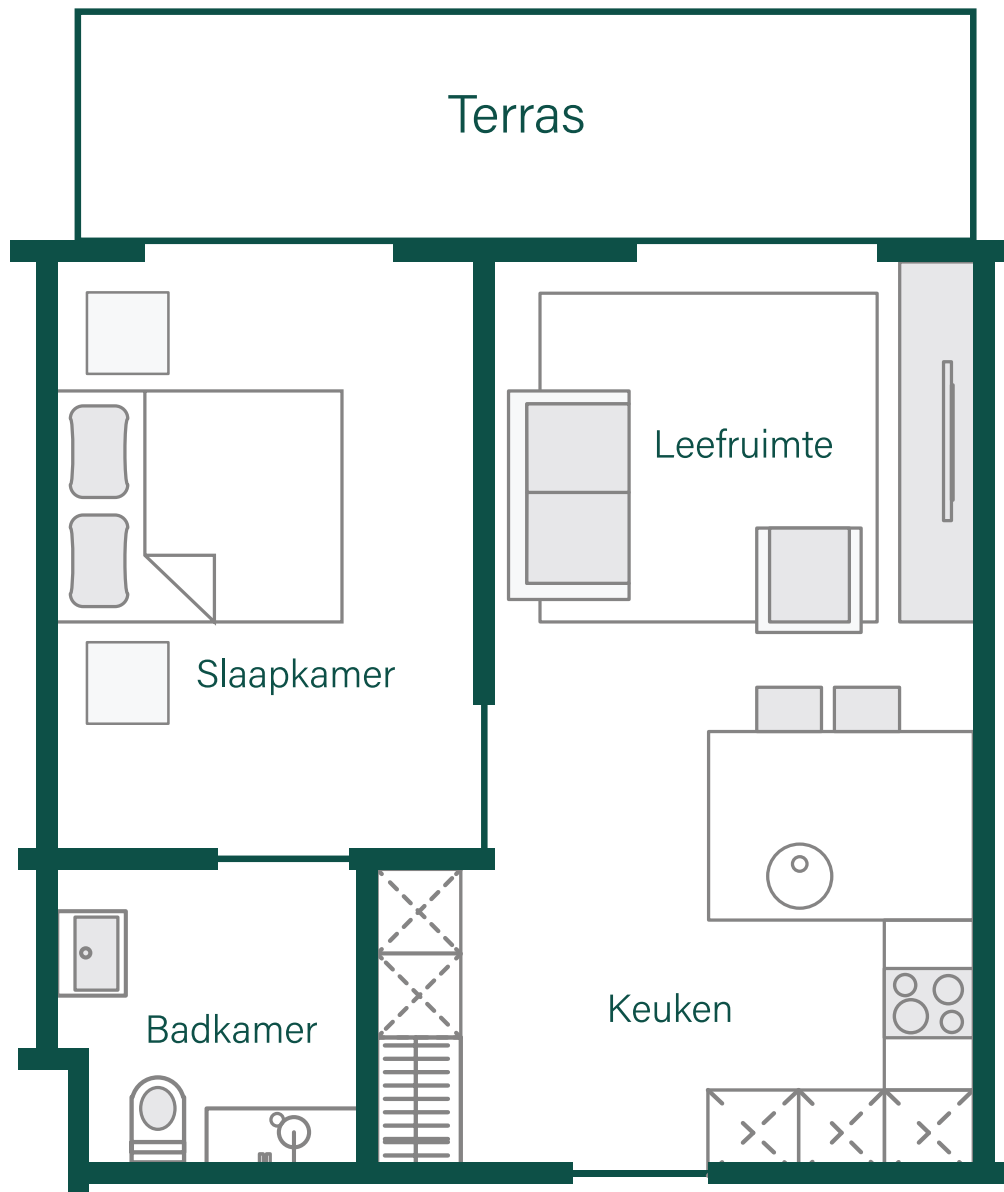
De appartementen

Net als de rest van het gebouw zijn de appartementen volledig **rolstoeltoegankelijk** dankzij de brede gangen, deuren en voldoende **liften**. Deze moderne appartementen werden ontworpen met het oog op gezelligheid en functionaliteit. Dankzij de **slimme inrichting** van de appartementen vinden bewoners alles wat ze nodig hebben op 50 m². Door de ruimte te beperken, hou je het **onderhoud en de verwarmingskost laag**.

De **volledig uitgeruste keuken** en gezellige woonkamer zorgt ervoor dat bewoners zich in alle **privacy** comfortabel kunnen terugtrekken. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, toilet, wastafel en handvatten waar nodig. Op zonnige dagen kunnen ze op hun **privéterras** van de rust genieten of de gezelligheid opzoeken in de gemeenschappelijke tuin of het dakterras.

Op het dak vind je in dezelfde stijl als de appartementen een gezamenlijke woonkamer waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten of bezoek kunnen ontvangen.

Jouw appartement op plan*



vanaf 40 m²



Eigen sanitair



Eigen keuken



Ruim terras



Ruime leefruimte

**Dit is een voorbeeld van een mogelijke indeling van een van de appartementen.
Voor de indeling van jouw appartement kan je terecht bij de projectverantwoordelijke.*



Het aankoopproces

- 1 Je leest de brochure grondig door.
- 2 We contacteren je voor een afspraak.
- 3 Je overloopt samen met de projectverantwoordelijke de cijfers en krijgt bijkomende informatie.
- 4 Je krijgt advies op maat van je persoonlijke situatie.
- 5 Je gaat samen met de projectverantwoordelijke ter plaatse een kijkje nemen.
- 6 Je tekent het contract en wordt eigenaar van je eigen pensioenflat.

TIP: 💡

De periode tussen stap 6 en stap 7 duurt ongeveer 3 maanden. De meeste klanten gebruiken deze periode om zich extra te informeren bij hun bank of notaris.

- 7 Je gaat langs bij de notaris om alles te finaliseren.
- 8 Je geniet van de inkomsten of van je nieuwe thuis.
- 9 Blijf via het klantenportaal op de hoogte van de bouw, evolutie, resultaten en nieuwtjes.

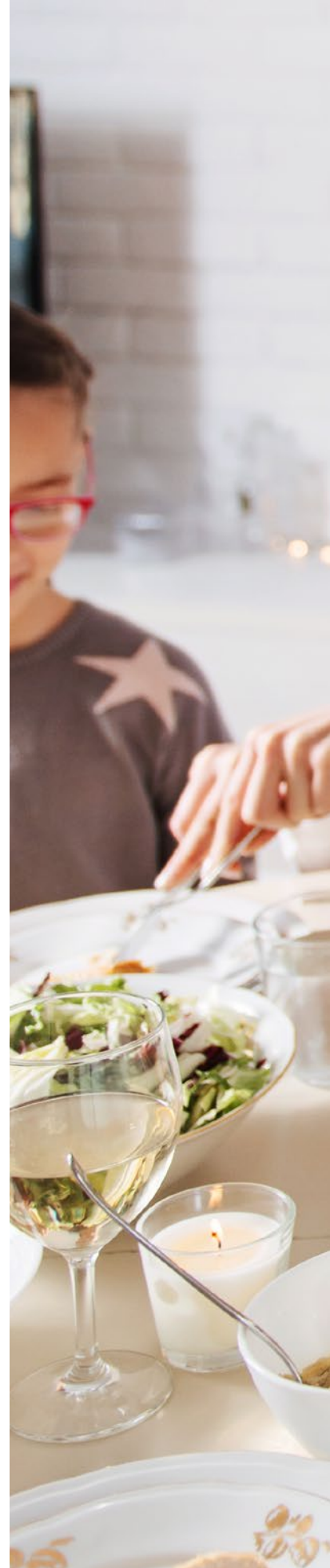
Conclusie in het lang

Jij zorgt mee voor de oplossing

Assistentiewoningen schieten vandaag hun doel voorbij. Nu trekken bewoners er vaak pas in als ze de 80 al ruim gepasseerd zijn. **Wat hen tegenhoudt?** In de eerste plaats de **hoge prijs**, maar ook **het idee dat een assistentiewoning voor oude mensen is**. Als je kijkt naar de gemiddelde leeftijd van de bewoners en de hoeveelheid zorg die inbegrepen zit in de prijs, lijkt dat ook te kloppen. Een vicieuze cirkel.

Als je je verdiept in de generatie die nu het werk neerlegt om van het leven te genieten, weet je dat **zij zich (terecht) nog jong voelen**. Ze hebben overvolle agenda's, eten gezond, doen aan sport, volgen de laatste mode en tokkelen lustig op hun smartphones. Alles in de hoop nog lang jong en vitaal te blijven. En dat werkt. **Wat hebben ze dan te zoeken in een assistentiewoning?** In zijn huidige vorm, niets.

Hun ideale assistentiewoning is geen assistentiewoning, maar een pensioenflat. Een woning die helpt in hun missie **actief en zelfstandig te blijven** zonder overbodige zorg en zonder hoog prijskaartje, maar met de geruststelling van zorg on demand. Liefst op een **mooie locatie in de stad**, dichtbij restaurants, cultuur en vermaak zodat hun sociaal leven verder opbloeit. De **nabijheid van nuttige voorzieningen** nodigt uit om de auto te laten staan. Die beweging houdt je jong, onder de mensen en is goedkoop. De wetenschap dat je het ook zonder auto kan redden indien nodig is een geruststelling. Op het rustige platteland is dat namelijk niet evident en ben je sneller afhankelijk van je omgeving. Daar zit een vrijgevochten babyboomer niet op te wachten.





Pensioenflats zijn ook best niet te groot. Volgens Pascal De Decker (socioloog) zijn 65-plussers vragende partij voor **kleinere, comfortabele woningen.** (Zie ook het interview op pagina 16) Hoe minder m² je moet onderhouden, hoe langer je alles zelfstandig kan bijhouden. Bovendien **drukt dat de huur- en verwarmingskost.** Vooral dat laatste is een probleem in hun verouderde woning. Samen met de besparing op brandstof en huur schiet er dan een mooi bedrag over om te besteden aan de leuke dingen des levens. **Dit is namelijk niet de generatie die zichzelf graag dingen ontzegt op dit punt van hun leven.** De m² die ze afgeven in hun appartement vinden ze terug in de gemeenschappelijke ruimtes waar ze onder het genot van een glas wijn samen met de burens plannen maken voor de volgende fietstocht. Liever in alle rust koken of naar Netflix kijken kan natuurlijk gewoon thuis, in hun **volledig uitgeruste appartement.**

Bewoners trekken dus niet naar een pensioenflat wegens een actieve zorgvraag, maar wegens hun levensstijl en vooruitziende blik. Zelfstandig blijven is hun grote drijfveer.

De **vergrijzing brengt uitdagingen** met zich mee. Door in te zetten op deze moderne vorm van assistentiewoningen pakken we een stuk van die uitdagingen aan. **65-plussers die langer actief en zelfstandig blijven, verlagen de druk op de zorg** waardoor er handen vrijkomen voor zij die wel zorg nodig hebben.





Conclusie in het kort

Jij zorgt mee voor de oplossing

De generatie die nu het werk neerlegt om van het leven te genieten voelt zich (terecht) jong. Ze hebben overvolle agenda's, eten gezond, doen aan sport, volgen de laatste mode en tokkelen lustig op hun smartphones. **Wat hebben zij dan te zoeken in assistentiewoningen?** In zijn huidige vorm, niets.

Hun **ideale assistentiewoning is geen assistentiewoning, maar een pensioenflat**. Een woning die helpt actief en zelfstandig te blijven **zonder overbodige zorg, zonder hoog kostenplaatje**, maar met de geruststelling van **zorg on demand**. Liefst op een **mooië locatie in de stad**, dichtbij restaurants, cultuur en vermaak zodat hun sociaal leven verder opbloeit. **Bewoners trekken dus niet naar een pensioenflat wegens een actieve zorgvraag, maar wegens hun levensstijl en vooruitziende blik. Zelfstandig blijven is hun grote drijfveer.**

Door in te zetten op deze moderne vorm van assistentiewoningen pakken we een stuk van de uitdaging aan die de vergrijzing met zich meebrengt. 65-plussers die langer actief en zelfstandig blijven, **verlagen de druk op de zorg** waardoor er handen vrijkomen voor zij die wel zorg nodig hebben.

Tot snel!

Thomas Lecluse



Nestlé d'Or





Nestia
Nestia d'Or

Disclaimer:

Unibricks en gelieerde ondernemingen stellen met de grootste zorg hun brochure samen. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de opgegeven prijzen en informatie in deze brochure. Wij kunnen dan ook niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie, noch voor directe of indirecte schade welke zou ontstaan door het gebruik van, vertrouwen op of daden verricht naar aanleiding van de in deze brochure verstrekte informatie. De uiteenzetting door de promotor/verkoper en de verbintenis van verhuurservice zijn een inspanningverbintenis, geen resultaatverbintenis. Let op! U belegt buiten FSMA-toezicht. Geen vergunnings- en prospectusplicht voor deze activiteit.



KANTOREN IN
GENT
KRAAINEM
ANTWERPEN

 UNIBRICKS

CONTACT
INFO@UNIBRICKS.BE
+32 (0)9 394 39 90
WWW.UNIBRICKS.BE