



OCMW SCHOTEN

Openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Schoten

“PROJECT ZORGFLATS”

Voorstelling

Het Schotense OCMW gaat met een privé-partner in zee om 110 zorgflats te bouwen en te onderhouden.

Voor de financiering van het project is een originele formule uitgewerkt.

De toekomstige bewoners stellen het geld ter beschikking via een obligatielening. In ruil daarvoor krijgen ze een levenslang woonrecht in één van de flats.

Het OCMW van Schoten beschikt momenteel over heel wat infrastructuur om zorg te bieden aan ouderen. Naast de verouderde 76 flats voor ouderen werd in 2000 een woon- en zorgcentrum met 160 bedden in gebruik genomen.

De instelling biedt echter geen mogelijkheid voor kortopvang en voor dagverblijf. Er is ook geen plaats voor een lokaal dienstencentrum dat fungeert als een ontmoetingsplaats voor bejaarden.

In 2004 telde Schoten “1395” 80-plussers, in 2010 zullen dat er “1828” zijn. Tegen de achtergrond van die demografische evolutie wil het OCMW 110 zorgflats bouwen. Het complex komt op de OCMW-campus, aansluitend op het woon- en zorgcentrum Verbert-Verrijdt.

De nieuwe zorgflat moet een comfortabele woning worden voor één of twee ouderen.

Ze is perfect op maat van valide 65-plussers maar met enkele kleine aanpassingen is ze ook geschikt voor andersvalide bewoners. Er is ruimte voor een ziekenhuisbed en verzorgingsapparatuur. De flat is voorzien van domotica.

Zo is er een oproep-systeem waarmee de hulp van personeel van het woon- en zorgcentrum ingeroepen kan worden.

Het nieuwe gebouw krijgt een ondergrondse parkeergarage. Er komt een dienstencentrum van 1000m² in. Verder worden er zes kamers gereserveerd voor kortverblijf en komt er een dagverzorgingscentrum waar 12 bejaarden kunnen opgevangen worden van het ontbijt tot het avondeten.

Omdat het OCMW niet de kennis van zaken en de ervaring in huis heeft om een project van die omvang op eigen houtje te realiseren, werd besloten een privé-partner onder de arm te nemen. Die zal het complex ontwerpen, bouwen en er gedurende dertig jaar eigenaar van blijven. Het OCMW zal het gebouw gedurende de eerste vijftien jaar leasen en het daarna huren.

De procedure om deze overheidsopdracht te gunnen is inmiddels afgerond.

In een onderhandelingsprocedure met voorafgaande Europese bekendmaking werden eerst 4 kandidaten uit 12 geïnteresseerde samenwerkingsverbanden geselecteerd.

Deze 4 groepen stelden een uitgewerkt voorstel met prijsberekening en maquette voor, dat door een deskundige jury werd beoordeeld. Op basis van het advies van deze selectiecommissie werd het samenwerkingsverband Vanhout-FDA-Technum weerhouden.

Na onderhandelingen met dit samenwerkingsverband, waarbij het voorstel werd geoptimaliseerd en na enige procedureslagen voor de Raad van State, werd de overheidsopdracht "Zorgflats" aan het samenwerkingsverband Vanhout-FDA-Technum gegund. Het samenwerkingsverband zal een naamloze vennootschap "Project Zorgflats Schoten" oprichten om de samenwerking met OCMW zo transparant mogelijk te houden.

Omdat de privé-partner gedurende dertig jaar eigenaar blijft van het gebouw, zal hij ook instaan voor het grote onderhoud.

Het OCMW kan zich volledig concentreren op zijn kerntaak : de dienstverlening aan zijn cliënten bewoners; en zorg voor ouderen.

Levenslang woonrecht

Het gebouw wordt opgetrokken op grond van het Schotense OCMW. De privé-partner krijgt een recht van opstal voor dertig jaar. Om de bouwkost van het project te financieren is, een originele formule uitgewerkt. Het zijn vooral de toekomstige bewoners van de zorgflats die het nodige geld inbrengen in de vorm van een obligatielening.

Veel oudere mensen wonen in een huis dat ze vijftig jaar geleden bouwden op maat van de geplande grootte van hun gezin. Vaak ligt die woning buiten het centrum van de gemeente. Ze is nu te groot en vraagt veel onderhoud, de afstand naar de winkel wordt een last. Aan de andere kant zijn veel jonge gezinnen op zoek naar een huis, en dat mag best een oudere woning zijn die ze opknappen of verbouwen.

Het OCMW wil oudere mensen ertoe aanzetten hun huis te verkopen en met de opbrengst een obligatiepakket in het project zorgflats aan te kopen.

De waarde van een pakket zal dezelfde zijn als de prijs van een gelijkaardige flat op de woningmarkt. Concreet betekent dit dus dat bejaarden een som geld, ter waarde van de prijs van de zorgflat, lenen aan het OCMW.

In plaats van een rente ontvangen ze een garantie op levenslang wonen in de flat. Ze betalen geen huur, enkel een dagvergoeding voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, de verzekering, het toezicht door het woon- en zorgcentrum.

Als de inwoner de zorgflat verlaat of overlijdt, koopt het OCMW het obligatiepakket terug in aan de nominale waarde.

Iemand die een obligatiepakket koopt, maar nog niet meteen in de zorgflat wil wonen, kan het woonrecht toekennen aan zijn ouders, schoonouders of derden.

Hij kan het recht ook aan het OCMW geven en ontvangt daarvoor een vergoeding.

Het OCMW kan de flat dan verhuren aan één van zijn cliënten. Voor 70 van de 110 flats zal een obligatielening uitgeschreven worden.

De andere 40 flats houdt het OCMW in eigen beheer en kent het toe aan zijn cliënten.

Het geld dat het OCMW via de obligatiepakketten inzamelt, leent het aan de privé-partner tegen zeer interessante voorwaarden. Die gebruikt het om het complex te bouwen. Omdat er maar 70 obligatiepakketten zijn, zal dit niet volstaan om de volledige bouwkost te dekken. Het OCMW zal de rest van het kapitaal op de markt lenen en ter beschikking stellen van de privé-partner. Die laatste betaalt de lening over dertig jaar terug aan het OCMW tegen een interessante en vaste intrestvoet.

Als de werken voltooid zijn, geeft de privé-partner het gebouw in leasing aan het OCMW. Het kapitaal van de leasing is samengesteld uit de bouwkost en de winst voor de privé-partner.

Het leasingcontract loopt over vijftien jaar met een aankoopoptie die 50 procent bedraagt van het totale leasingbedrag. Licht het OCMW ze niet, dan gaat de aankoopoptie over in een onroerende huur voor de resterende vijftien jaar. Na afloop van het contract is het OCMW de volle eigenaar van het gebouw.

Op die manier blijft de privé-partner dertig jaar verantwoordelijk voor het grote onderhoud. Een ander voordeel is dat op onroerende huur geen btw verschuldigd is.

Gedurende de eerste vijftien jaar zal natuurlijk wel btw moeten betaald worden op het leasingbedrag. Uiteindelijk zal evenveel btw betaald worden als wanneer het complex na de bouw meteen zou aangekocht worden, maar het voordeel van de leasingformule is dat het btw-bedrag gespreid wordt over 15 jaar.

Dat komt dus neer op een renteloze lening van de federale overheid.

Het OCMW zal in de loop van de maanden juni en juli een uitgebreide informatiecampagne voor de Schotense bevolking opzetten. De verkoop van de obligatiepakketten zal starten gelijktijdig met de aanvang der werken.

Vanaf 1 september 2007 zullen alle geïnteresseerden via een gratis telefoonnummer een afspraak kunnen maken met een OCMW-medewerker.

Tijdens deze afspraak kunnen zij een optie nemen op een bepaalde flat. De optie wordt gelicht door binnen de 10 dagen een voorschot van 10% van het obligatiepakket te storten op de rekening van het OCMW;

Geïnteresseerden die op de hoogte willen blijven van de evolutie van het project, kunnen zich inschrijven op een lijst. *(telefonisch op het tel.nr. :03/680.06.40)*

Op deze lijst werden al meer dan 200 geïnteresseerden genoteerd.

Wie op de lijst genoteerd staat wordt persoonlijk uitgenodigd op één van de informatiemomenten.