

Infofiche Inclusie Invest

Deze informatie werd door GiPSo verkregen in april 2021. Gelieve bij interesse steeds zelf contact op te nemen om na te gaan of de informatie nog actueel en correct is.

Naam: Inclusie Invest

Juridische entiteit: Inclusie Invest is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk of CVBA-SO

Maatschappelijke zetel: Breugelweg 200 – 3900 Pelt
administratief adres: St.Gerardusdreef 1 3590 Diepenbeek

Website: www.inclusieinvest.be

Contactpersonen: Elke Ielegems 0476 54 45 93
Wim Bijmens 0495 59 02 35
Dirk Seresia (voorzitter)

Hoe ontstaan? Doelstellingen? Visie?

Vanuit de grote problematiek van de wachtlijsten binnen de gehandicaptensector besloten een aantal personen uit enkele zorgorganisaties zich vrijwillig in te zetten om hier iets aan te doen. Zij bundelden de krachten van de overheid, particulieren en bedrijven om een financieel model te ontwikkelen dat een alternatieve oplossing kon bieden voor dit probleem.

Inclusie Invest bouwt duurzame, kwalitatieve en kleinschalige woongelegenheden voor personen met een beperking, dicht bij het eigen netwerk.

Zowel ouderprojecten als vergunde zorgaanbieders maken deel uit van de Raad van Bestuur.

Waar halen zij het kapitaal om hun doelstelling waar te maken?

Zij doen aan crowdfunding. Zowel organisaties uit de zorg als particulieren als ook de Participatie Maatschappij Vlaanderen (PMV) en andere institutionele beleggers kopen aandelen.

Inclusie Invest wil vooral inzetten op een maximaal sociaal rendement en is minder gericht op maximale winst. Inclusie Invest zit niet op de beurs en wil een veilige belegging zijn voor haar aandeelhouders. Investeerders hebben de garantie dat zij het geïnvesteerd kapitaal kunnen terugvragen wanneer ze hun aandelen wensen te verkopen. Dit telkens in de eerste helft van het jaar. Het rendement van de aandelen wordt op dit ogenblik geschat op 0,5% tot max. 1,5% maar er is geen garantie op winstdeling.

Regio

Inclusie Invest heeft momenteel 10 projecten, verdeeld over de vijf Vlaamse provincies (Hoboken, Sint-Niklaas, Schilde, Brasschaat, Mechelen, Tollembeek, Zutendaal, Zemst, Avelgem, Pelt). Samen goed voor 130 kamers en studio's. Het plan is om te groeien naar 500 plaatsen.

Bouwen/verbouwen – kopen – huren

Inclusie Invest werkt altijd nauw samen met een initiatiefnemer (een vergunde zorgaanbieder, een ouderproject, een OCMW of..). De initiatiefnemers wordt gevraagd om samen met hun netwerk 50% van het nodige kapitaal zelf bijeen te brengen en te blijven voorzien gedurende de looptijd van het project. Inclusie Invest ondersteunt bij de fondsenwerving door bv. een informatievergadering te beleggen, het project mee bekend te maken,... en voorziet de andere 50%. Als initiatiefnemers investeer je samen met je vrienden/netwerk je geld rechtstreeks in je eigen project maar door de aanschaf van aandelen van Inclusie Invest word je tevens “eigenaar van een stukje van de hele eigendom van de vennootschap”. Dit maakt de investering meer gespreid en veiliger.

Indien er winst gemaakt wordt door Inclusie Invest, dan deel je als initiatiefnemers /aandeelhouders mee in de winst.

De initiatiefnemer huurt de woning van Inclusie Invest en verhuurt de kamers/studio's aan de bewoners. Hierdoor kan de initiatiefnemer zelf bepalen welke bewoner kan aansluiten en hoeveel huur hij/zij dient te betalen.

Hoe krijg je garanties voor de verre toekomst? Levenslang wonen?

Na 30j of 40j kan het ouderinitiatief de woning kopen tegen de initieel bepaalde waarde min het zelf ingebrachte kapitaal in aandelen.

Wanneer je zelf al een grond of gebouw hebt, kan je dan nog bij Inclusie Invest terecht?

Wanneer je een grond in bezit hebt, dan kan je als initiatiefnemer aan Inclusie Invest een erfpacht of recht van Opstal van 30j of 40j geven zodat zij het gebouw mogen bouwen op jouw grond. Een eigen gebouw of grond schenken (of inruilen tegen aandelen) kan in principe ook.

Wat bij koerswijziging bedrijf of faillissement?

De statuten met een gedetailleerde uitleg zijn online in te kijken via [Statuten.pdf \(inclusieinvest.be\)](#)

De huurakte blijft in principe altijd geldig met alle vermelde elementen, ook bij bv. een overname.

Onderhoud en herstellingen

Inclusie Invest is verantwoordelijk voor het onderhoud en de herstellingen als eigenaar.

Als initiatiefnemer ben je verantwoordelijk voor het onderhoud en de herstellingen zoals een huurder.

Eigen regie – bouw

Inclusie Invest ondersteunt de organisatie van de bouw van bij de ontwerpfase tot ingebruikname en ziet er op toe dat er duurzaam en kwalitatief gebouwd wordt. Op vraag van de initiatiefnemer zal er meer of minder ondersteuning geboden worden. De meeste projecten zijn rolstoeltoegankelijk en gebouwd voor levenslang wonen. Inclusie Invest praat met de initiatiefnemers en bekijkt samen met hen hoe hun visie op zorg kan vertaald worden in geen gepast en duurzaam woonproject. Elk project is dan ook anders.

Eigen regie – organisatie van de zorg

De volledige regie ivm de organisatie van het wonen en de zorg na ingebruikname van het gebouw ligt bij het ouderinitiatief. Een ouderinitiatief kan afhankelijk van de noden van de bewoners en de visie op zorg van de initiatiefnemers wel samenwerken met een VZA,.

Heeft Inclusie Invest al (veel) ervaring met ouderprojecten?

Twee projecten van de 10 gerealiseerde of projecten in opbouw zijn ouderinitiatieven.

Welke belangrijke info wil Inclusie Invest meegeven aan de initiatiefnemers?

- Indien je met Inclusie Invest in zee wil gaan, dan dien je een projectvoorstel in. De Raad van Bestuur bekijkt de aanvraag en gaat na of het project voldoende duurzaam en kwalitatief is.
- Inclusie Invest werkt ook met een aanvraag VIPA subsidies. Om dit mogelijk te maken moet er al een dossier ingediend worden voor dat er gebouwd of verbouwd wordt!
- Overleg is de basis van een samenwerking met Inclusie Invest. Heel veel kan samen bekeken worden.
- Naar de toekomst toe wil Inclusie Invest nog meer inzetten op inclusie. Dit maakt dat, waar vandaag projecten enkel wonen voor personen met een beperking bevatten, dit uitgebreid kan worden naar gemengde projecten met andere verrijkende functies die de bewoners met een beperking en de integratie in de buurt ten goede kunnen komen.
- Inclusie Invest bekijkt vandaag actief de mogelijkheid om een Sociale Gereguleerde Vastgoed Vennootschap (sgvv) te worden. Dit geeft als voordeel dat er geen vennootschapsbelasting meer betaald moet worden en dat er daardoor een hoger dividendrendement zou uitgekeerd kunnen worden. Hierdoor zou ook het engagement van 50/50 inbreng voor initiatiefnemers gradueel kunnen verlaagd worden.

Aanvullende informatie voor de deelnemers/bewoners

Wonen – Dagbesteding: Inclusie Invest bouwde tot nu alleen voor wooninitiatieven en niet voor zuiver dagbestedingsinitiatieven.

De groep (grootte, samenstelling) De projecten zijn kleinschalig (tot nu tussen 6 en 18 personen) De groepssamenstelling-kamers of studio's,... wordt bepaald door de initiatiefnemers.

Betaalbaarheid Inclusie Invest streeft ernaar om max 1/3 van het (gemiddeld) inkomen van de bewoners te vragen als huur. Hierbij zijn de woon- en leefkosten en de zorgkosten niet inbegrepen.

Kan een bewoner een individuele huursubsidie krijgen?

voorwaarden zie: [De Vlaamse huursubsidie | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/overheid/verhuur/huursubsidie)

Huren bij Inclusie Invest geeft geen recht op individuele huursubsidie Er kan in sommige gevallen wel samengewerkt worden met een sociaal verhuurkantoor (SVK) en Inclusie Invest om individuele huursubsidie mogelijk te maken.

Wat als ik er wil uitstappen? Voorwaarden/gevolgen?

Het principe is dat de initiatiefnemers dit volledig zelf bepalen. Voorwaarde is wel dat ze de 50% kapitaalsinbreng moeten blijven verzekeren. Indien er hierdoor problemen ontstaan, zal er altijd gepraat worden en gekeken worden naar wat het probleem is en naar wat een mogelijke goede oplossing kan zijn.

Is het mogelijk om als individu aan te sluiten bij bestaande projecten?

Inclusie Invest kan informatie geven over open plaatsen in projecten in jouw regio. Wie kan deelnemen of niet wordt verder bepaald door de initiatiefnemers.

Wordt het huis bekeken als een vorm van individueel wonen of als groepswonen? Hoeveel individueel en wat samen? Wat als ik een relatie krijg? Zijn koppels mogelijk?

Inclusie Invest realiseerde al heel verschillende projecten van volledig individueel wonen tot alles samen. De inhoud wordt bepaald door de initiatiefnemers.

Is er een mogelijkheid om zonder PVB of eigen kapitaalsinbreng toch deel te nemen aan een project?

Dit wordt bepaald door de initiatiefnemers.

Zijn er voorwaarden ivm het domicilie van bewoners?

Dit wordt bepaald door de initiatiefnemers.

Wordt men gezien als alleenstaand of samenwonend?

Als men binnen een ouderproject gaat samenwonen met enkele andere personen, dan wordt men toch beschouwd als alleenstaand voor de bepaling van het bedrag van de integratietegemoetkoming.

Indien je binnen een project van individuele wooneenheden als koppel gaat samenwonen in een afzonderlijke studio of appartement, dan ben je in principe wel weer samenwonend.