

KOPEN OF EEN FINANCIËEL RECHT VERWERVEN

Beleg eens in een serviceflat

Door de vergrijzing zal de vraag naar serviceflats de komende jaren blijven stijgen. U kunt investeren in dat soort vastgoed door een serviceflat te kopen of door een financieel recht te verwerven op een deel van een residentie. Wanneer is dat een interessante belegging? **JOHAN STEENACKERS**

Serviceflats, seniorenresidenties, woningcomplexen met dienstverlening... het zijn allemaal bijzondere vormen van huisvesting voor senioren die zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen, en daarbij eventueel behoefte hebben aan diensten zoals de levering van maaltijden, poetshulp en medische verzorging. Serviceflats moeten wettelijk voldoen aan bouwtechnische normen inzake veiligheid en toegankelijkheid. Zo mogen er in de wooneenheden weinig of geen trappen zijn, ze moeten voorzien zijn van een alarminstallatie en de badkamers moeten een speciale uitrusting hebben. Ook voor de brandveiligheid gelden strenge regels. Serviceflatcomplexen worden beheerd door erkende uitbaters, waardoor de bewoners zeker zijn dat ze de dienstverlening krijgen die ze nodig hebben. De exploitatie wordt gecontroleerd door de Vlaamse, de Waalse of de Brusselse overheid.

Een serviceflat kopen

U kunt een serviceflat kopen van gespecialiseerde vastgoedgroepen. Die moeten over een wettelijke erkenning beschikken om zulke flats te mogen aanbieden. Door de aankoop verkrijgt u het gebruiksrecht op de flat, maar tegelijk sluit u een exploitatiecontract af met de uitbater van het

woningcomplex. De diensten van die exploitant moeten voldoen aan wettelijke regels. Zo moet hij een samenwerkingsovereenkomst afsluiten met rusthuizen in de buurt, zodat de bewoners van het woningcomplex daar terecht kunnen als dat nodig zou zijn.

Zodra u eigenaar van een serviceflat bent, kunt u er zelf in gaan wonen, of u kunt hem verhuren. In dat laatste geval is de aankoop een belegging en rekent u niet alleen op de huurinkomsten, maar ook op de eventuele meerwaarde bij een latere verkoop. De verhuur wordt meestal georganiseerd door de uitbatersvereniging. Het is belangrijk te weten dat de verhuur van een serviceflat niet valt onder de woninghuurwet. De opzeggingstermijnen zijn korter dan voor een gewone woningverhuur, maar u kunt de huurovereenkomst niet onmiddellijk opzeg-

15 à 20

PROCENT

zijn serviceflats gemiddeld duurder dan gewone appartementen, omdat ze moeten voldoen aan speciale eisen inzake veiligheid en comfort.

gen. Vaak zoekt de uitbater samen met de eigenaar en de huurder naar een oplossing, die erin kan bestaan dat de huurder zijn intrek neemt in een andere flat in het complex.

De prijzen van serviceflats verschillen naargelang van hun ligging, grootte en kwaliteit. Maar doorgaans zijn zulke flats 15 à 20 procent duurder dan gewone appartementen, omdat de gemeenschappelijke ruimtes groter zijn en er aan speciale eisen voor veiligheid en comfort moet worden voldaan.

Een financieel recht kopen

Een andere manier om te investeren in dit soort vastgoed is een financieel recht te kopen op een deel van een serviceflatcomplex. Zijn er bijvoorbeeld twintig flats in een complex, dan koopt u een financieel recht op een twintigste van het gebouw. Zo'n investering loopt over een lange termijn, meestal dertig jaar. In die periode hebt u recht op huurinkomsten — bijvoorbeeld 4 procent van het geïnvesteerde bedrag — als u zelf niet in een flat woont. Soms is dat rendement geïndexeerd, zodat het niet te lijden heeft onder de inflatie.

Naast het recht op huurinkomsten verkrijgt u een woonrecht. Neemt u uw intrek in een van de flats, dan valt de huurvergoeding weg. U betaalt dan kosten voor



BELEGGEN IN SERVICEFLATS
Het is belangrijk dat u peilt naar de kwaliteit van de uitbater.

de dienstverlening, zoals voor maaltijden, poetshulp of medische verzorging. Op de eindvervaldag wordt het geïnvesteerde bedrag terugbetaald. U kunt dan in de serviceflat blijven wonen, maar u moet voortaan wel huur betalen.

Bij de aankoop van een financieel recht betaalt u geen notariskosten en u bent geen registratierechten verschuldigd (10% in Vlaanderen, 12,5% in Brussel en Wallonië). Overlijdt u voor de eindvervaldag, dan gaat het recht over naar uw erfgenamen. Zij krijgen het geïnvesteerde bedrag aan het eind van de termijn terugbetaald. Het woonrecht is niet erfelijk, maar het

kan wel overgaan naar de langstlevende partner, als u daarover een clause opneemt in het contract, waardoor u beiden medehouders van het financieel recht wordt.

Maak een verstandige keuze

De aankoop van een serviceflat is te vergelijken met de aankoop van een gewoon appartement. U hebt huurinkomsten als u er niet woont en een eventuele meerwaarde bij een latere verkoop. De grote vraag naar serviceflats maakt dat u eigenlijk een huurgarantie hebt. Om uw investering te maximaliseren, let u het beste op

de bouwtechnische kwaliteit, het comfort en de afwerking. Ook de centrale ligging en de nabijheid van winkels en het openbaar vervoer zijn belangrijke troeven. Omdat u ook een exploitatieovereenkomst afsluit met de uitbater, is de kwaliteit van de uitbating eveneens een doorslaggevende factor. U doet er dus goed aan vooraf referenties aan de uitbater te vragen.

Als u kiest voor een financieel recht, krijgt u uw investering — doorgaans is dat een aanzienlijk bedrag — in principe op de eindvervaldag terug. Maar dat is enkel het geval als het project op lange termijn rendabel is. Het is verre van zeker dat de uitbatersvereniging uw investering na bijvoorbeeld dertig jaar kan terugbetalen. Als individuele belegger hebt u bovendien geen enkele vorm van medezeggenschap in de exploitatie en moet u een blind vertrouwen in de exploitant hebben.

Als u zelf niet in een van de serviceflats woont, hebt u recht op een opbrengst van bijvoorbeeld 4 procent van het geïnvesteerde bedrag. Dat rendement is te vergelijken met de coupon van een gewone obligatie. Maar over een termijn van dertig jaar zijn er interessantere en minder risicovolle beleggingen dan het financiële recht op een serviceflat te verwerven. ©

Ons advies

- Door de vergrijzing zal de vraag naar serviceflats de komende jaren blijven stijgen. Wilt u beleggen in dat soort vastgoed, dan is de directe aankoop van een flat de beste keuze. De grote vraag naar serviceflats maakt dat u eigenlijk een huurgarantie hebt.
- Door een financieel recht op een serviceflat te verwerven over een lange periode — bijvoorbeeld dertig jaar — verkrijgt u recht op huurinkomsten als u er zelf niet woont. U verkrijgt ook een woonrecht, maar als u er uw intrek neemt, vallen de huurinkomsten weg. Na dertig jaar krijgt u uw investering terug.
- Ga niet over één nacht ijs. Laat u adviseren door een expert, die de kwaliteit van de uitbating correct kan inschatten.