

# residentie Sulferberg

WESTOUTER



Dit project kan gerealiseerd worden dankzij Sovaga NV.



Nog even, over zo'n 10 jaar, dan is Europa knap grijs geworden. De toekomstige senioren, die nu tussen de 55 en 65 jaar zijn, de babyboomers, de hippies van toen, de rockers, de 68-ers, de eeuwige studenten of wat ze in hun jonge jaren ook waren en hoe ze zich manifesteerden, **zij vormen samen met de huidige senioren een kwart van de West-Europese bevolking.**

Die groep mannen en vrouwen van rond de zestig voelt zich nu veelal topfit en gedraagt zich alsof ze nog steeds 35 jaar zijn.

Ze zijn sociaal actief, willen niet betutteld worden, voorzien zelf in hun informatie en zijn niet zo honkvast.

Ze hebben het idee dat ze makkelijk 100 worden en tot die tijd gewoon leven zoals altijd, zelfstandig, in het eigen huis, te midden van burens, vrienden en familie.

Europa en vooral West-Europa moet **zich voorbereiden op een zonder meer aanzwellende vraag naar zorg en verzorging.**

Zorgvraag en zorgaanbod lopen sterk uiteen. Laten we dat niet zien als een probleem, maar liever als een uitdaging, een opportuniteit.

**Senioren kunnen duidelijk een rol gaan spelen in onze samenleving.**

Hoe? Er is maar één groep die dat kan aangeven, dat zijn de toekomstige senioren zelf, de nog immer jonge 55 – plussers. Zij geven antwoorden op de vragen van vandaag, zij dragen de stenen aan voor morgen waarmee wij vanaf nu letterlijk en figuurlijk gaan bouwen.

Men moet niet praten over senioren, maar wel met senioren. Dit leidt tot nieuwe visies en verrassende concepten voor wonen en werkenenvrijtijds-engezondheidsbeleving.

Dit gedachtengoed is volledig uitgewerkt in ons Community Building concept 50 +

# HET PROJECT



## 53 ASSISTENTIEWONINGEN

Het project 'Sulferberg' is gelegen in de Sulferbergstraat 28 te Westouter, op een prachtige groene landelijke locatie in het Heuvelland. Er is een vlotte verbinding met het openbaar vervoer naar Poperinge (op 8 km) en Ieper (op 12 km).

Het project sluit volledig aan bij het concept van Community Building. Het worden erkende assistentiefats die zich zullen situeren vlakbij de dorpskern, met zijn diverse gezellige restaurantjes, buurtwinkels, ...

Een zeer rustige locatie, op de flank van de heuvel met prachtig uitzicht op de regio. Vlak naast het project komt een mooie en grote aangelegde tuin met vijver, wandelpaden, bankjes, ...

Het project bestaat uit 2 fasen. In de eerste fase komen er 41 assistentiefats, polyvalente ruimte met bar, kantoor zorgassistent. In latere fase II komen er nog 12 assistentiefats bij met onderin 29 extra parkeerplaatsen.

Er zijn verschillende mogelijkheden om te investeren in dit project.





## COMMUNITY BUILDING IS MEERWAARDE CREËREN VOOR SENIOREN.

### COMMUNITY BUILDING IS BOUWHEER VAN EN AAN DE GEMEENSCHAP

Vroeg of laat is uw woning niet meer geschikt. Het spreekt dan voor zich dat u uw leven een andere wending wenst te geven, waardoor u

meer tijd kan maken voor uzelf en de zaken die u leuk vindt. **Dienst- en zorgverlening** die veelal niet betuttelend, minder institutioneel en concreet medisch kan zijn, is hierop een antwoord.

**Iedereen droomt ervan om ouder te worden in de beste omstandigheden.**

Community Building vertrekt vanuit de vraag:

wat kunnen mensen zelf doen? In plaats van *enkel* te vertrekken vanuit de zaken waar mensen hulp voor nodig hebben, redeneert Community Building als architect van heilzaam en zorgeloos leven, met de nodige ondersteuning indien gewenst.

Binnen dit concept zijn bewoners van onze residenties geen ouderen maar individuele personen met een eigen karakter, die deel

uitmaken van een gemeenschap met een uitgebreid aanbod van voorzieningen.

**Community Building is bovenal een plek waar iedereen zijn leven in handen kan houden!**

Wonen in een uiterst aangename en vertrouwde omgeving staat centraal in de samenleving. Bovendien geniet u van een

professionele dienstverlening die helemaal op uw maat gesneden is.

**We gaan verder dan de wettelijk voorziene normen.**

Niet alleen voldoen onze vestigingen aan de wettelijke voorziene normen, we gaan ook verder. Het design van de assistentiewoningen is zeer vernieuwend, ruim en logisch ont-

worpen, met een moderne en gezellige indeling. Plus een zeer ruime polyvalente zaal, waartoe iedereen toegang heeft. De meeste sites zijn ook voorzien van ontspanningsruimtes, fitness-voorzieningen, bibliotheken en een ontmoetings salon.

**Community Building start, waar een ander eindigt!**



## OVER COMMUNITYBUILDING

### COMMUNITY BUILDING IS EEN GEVESTIGDE WAARDE OP GEBIED VAN ZORGONTWIKKELING

#### COMMUNITY BUILDING ZORGONTWIKKELAAR, ANDERS OUDER WORDEN.

Community Building heeft meer dan 30 jaar ervaring in de zorgsector. Community Building heeft haar expertise in de ouderenzorg opgebouwd vanuit de ontwikkeling en de exploitatie van diverse woon- en zorgcentra.

Hierdoor heeft Community Building een duidelijk beeld gekregen over de uitdagingen die de vergrijzing met zich meebrengt in de toekomst.

Lange wachtlijsten in rusthuizen, woon- en zorgcentra, vele ouderen die geen toegang hebben tot voorzieningen of die in de verkeerde contexten terecht komen.

De missie van Community Building is net zwaar inzetten op deze bevolkingsgroep, door levensbestendige oplossingen te voorzien en te ontwikkelen.



#### MEER DAN 30 JAAR ERVARING IN DE ZORGSECTOR

Uitbatingen rust -en verzorgingstehuizen (rvt's), hersteloornden, kortverblijven, dagverzorgingscentra, zorg-hotels (1ste ontwikkeld in België)



#### MEER DAN 10 JAAR ERVARING IN EXTERNE AUDITS VAN ZORGPROJECTEN

Eveneens meer dan 10 jaar ervaring in exploitatie van zorgvestigingen en in marketing en commercialisering van nieuwe projecten



#### MEER DAN 5 JAAR TRENDSETTER OP GEBIED VAN ONTWIKKELING VAN NIEUWE ZORGPRODUCTEN

Zorghotel, assistentiewoning CB50+



#### PIONIER IN BELGIË OP GEBIED VAN ZORGVERLENING

Eigen verpleegdienst, samenwerking met specialisten in de bouw van zorgprojecten, Design & Build

### RECENTE REALISATIES IN WEST-VLAANDEREN



#### BELFORT - POPERINGE

40 assistentiewoningen



#### URBISOL - BEERNEM

54 assistentiewoningen

Andere realisaties: zie website



# ZORG

## LIVE YOUR LIFE, WE TAKE CARE

### DOE BEROEP OP HOOG GEKWALIFICEERDE ZORG

Met Community Building kan de bewoner zijn zorgpakket verder aanvullen. Community Building biedt zorg “à la carte” en kan hiervoor beroep doen op een hoog gekwalificeerd team van verpleegkundigen en zorgkundigen. Via een uitgebreid netwerk aan zorgmedewerkers kan Community Building naast verpleegkundige en medische zorgen ook instaan voor kinesithérapie en medische pedicure en manicure. **Bewoners kiezen hun zorg op basis van hun behoeften en noden.**

Op basis van gesprekken met de bewoner (en eventueel de familie) wordt de zorgvraag zorgvuldig geanalyseerd. Samen met de bewoner worden doelen geformuleerd. Zo is het steeds duidelijk voor de bewoner (maar ook voor de zorgverlener) welk resultaat wordt nagestreefd. Deze zorgen worden

ook **systematisch geëvalueerd** samen met de bewoner en zijn zorgverlener(s).

### VERTROUWEN TUSSEN BEWONER EN ZORGVERLENER

Het geven van zorg leidt automatisch tot het aangaan van een **unieke relatie tussen bewoner en zorgverlener**. Deze vertrouwensband neemt een centrale rol in. Door het aantal verschillende zorgverleners per bewoner tot een minimum te beperken kan deze band bekrachtigd worden.

Er is eveneens een zéér nauwe samenwerking met de woonassistent. Deze samenwerking is de centrale spil en betekent een belangrijke meerwaarde voor de bewoner.

- ✓ ZORG À LA CARTE
- ✓ KWALITEITSLABEL ISO
- ✓ UNIEKE VISIE IN BELGIË
- ✓ PERSOONLIJK DOSSIER PER RESIDENT
- ✓ ZORGVRAAG IN OVERLEG MET WOONZORGASSISTENT(E)

# INPLANTING PROJECT



# FASE I - INDELING GELIJKVLOERS

gelijkvloers  
15 assistentiewoningen

- 6 x type A
- 2 x type B
- 4 x type C
- 3 x type D



# FASE I - INDELING VERDIEPING 1

1 ste verdieping  
15 assistentiewoningen

- 6 x type A
- 2 x type B
- 4 x type C
- 3 x type D





# FASE I - INDELING VERDIEPING 2

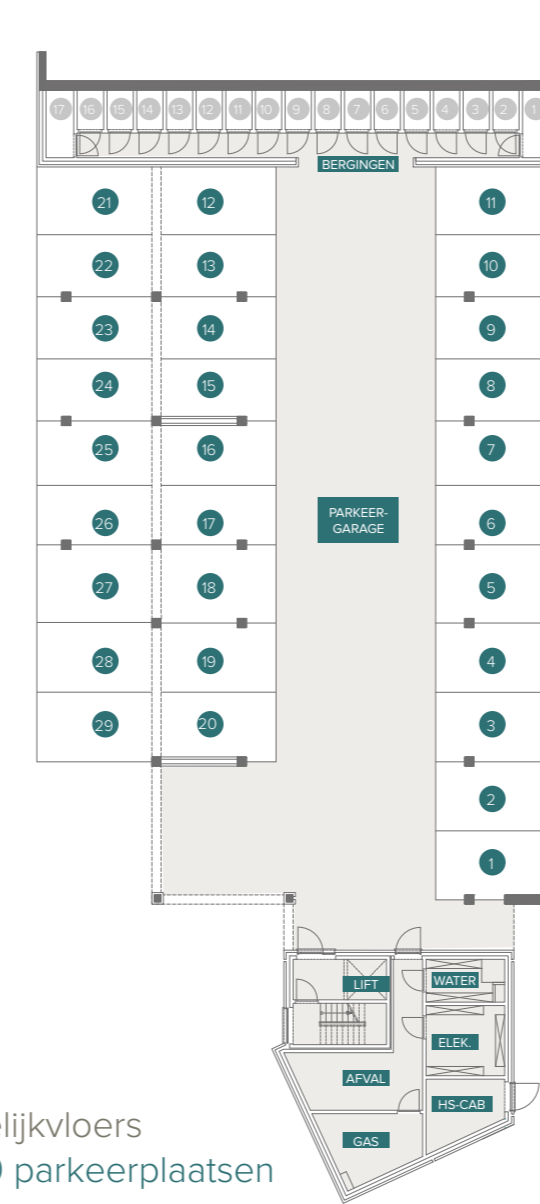
2de verdieping  
11 assistentiewoningen

5 x type A  
2 x type B  
4 x type C

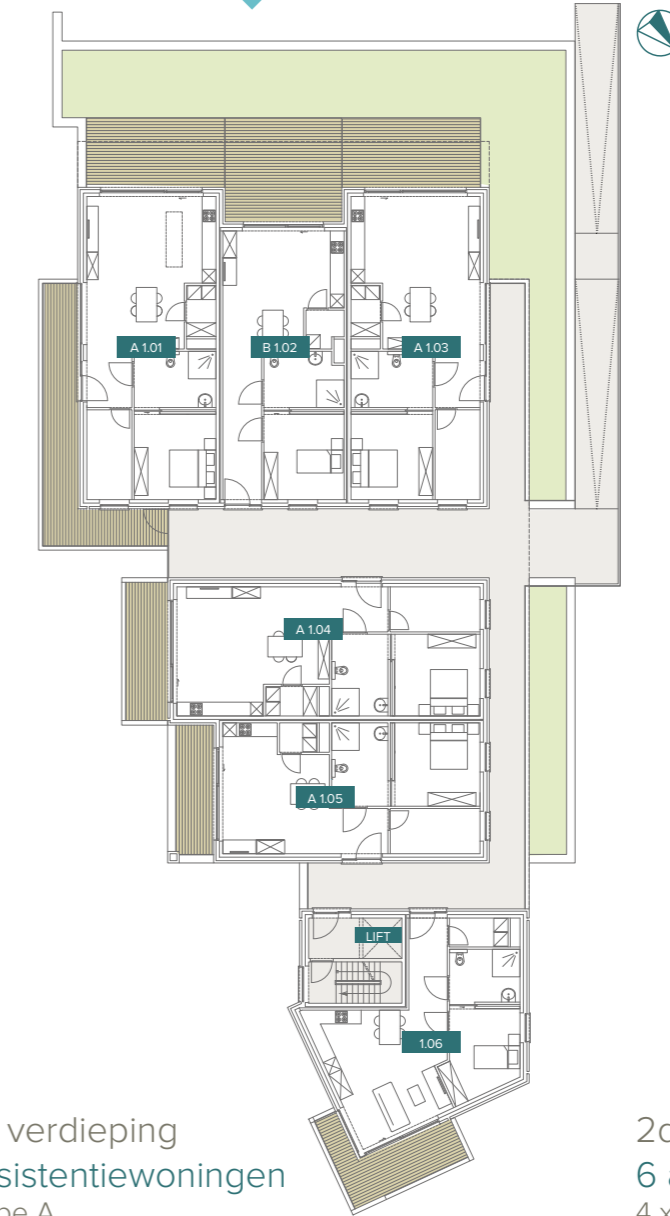


# FASE II - INDELING VERDIEPING 0 - 1 - 2

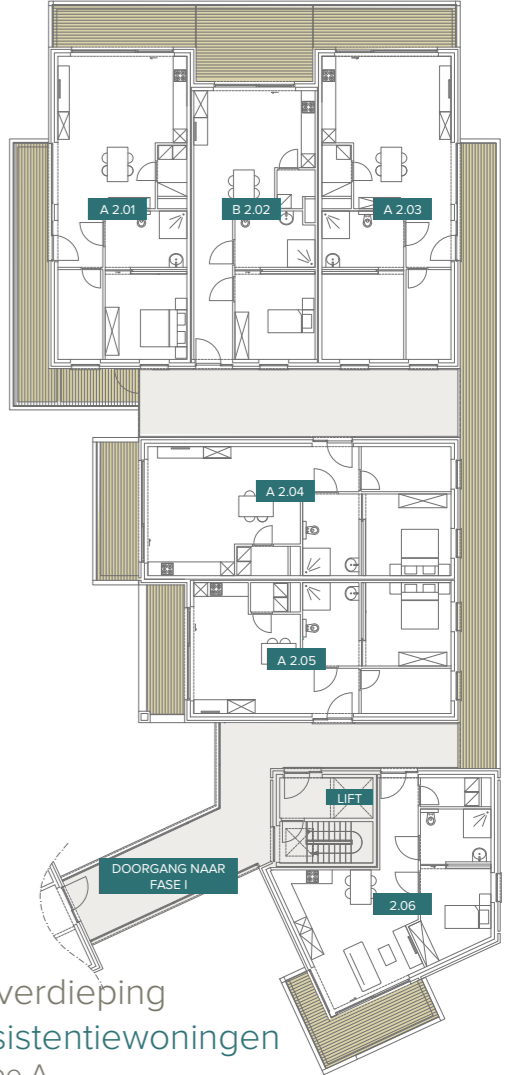
gelijkvloers  
29 parkeerplaatsen



1 ste verdieping  
6 assistentiewoningen  
4 x type A  
1 x type B  
1 x geen type



2de verdieping  
6 assistentiewoningen  
4 x type A  
1 x type B  
1 x geen type





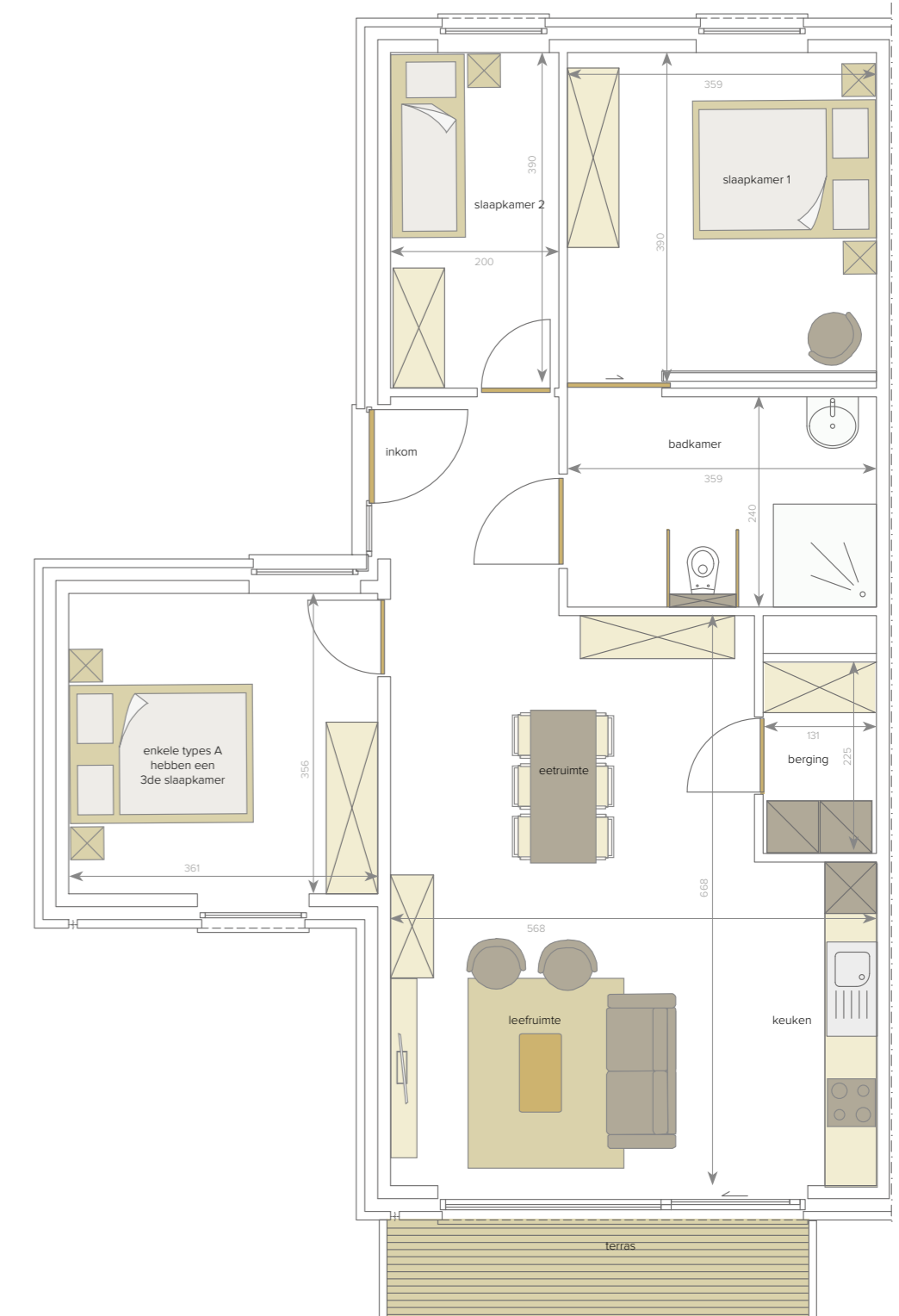
Mogelijke indeling leefruimte assistentiewoning model TYPE A, de gebruikte materialen kunnen afwijken van het standaardlastenboek, de meubels zijn louter ter illustratie.

## res. Sulferberg

### TYPEWONING model A +/- 102m<sup>2</sup>

- appartement 2 of 3 slpk
- ruime woonkamer
- volledig ingerichte keuken
- badkamer met douche en enkel lavabomeubel + toilet
- berging
- terras

Alle afmetingen en planindelingen kunnen verschillen t.o.v. het uitvoeringsdossier. De meubels, toestellen en sfeerbeelden zijn ter illustratie.



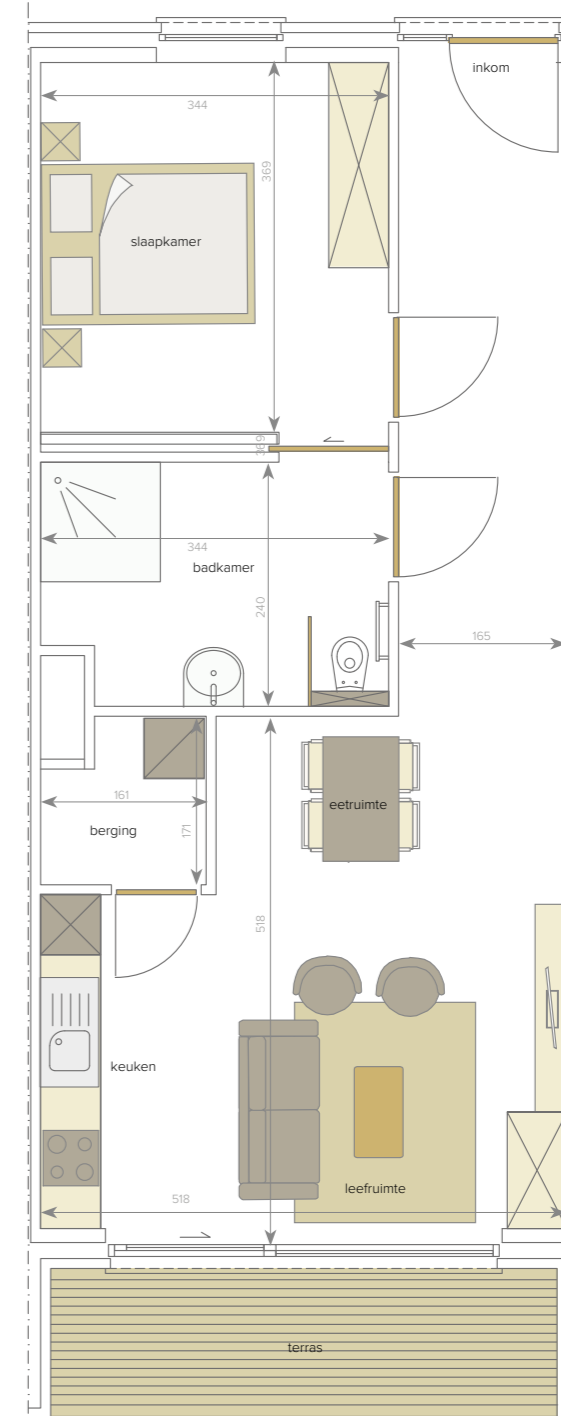
# res. Sulferberg

## TYPEWONING model B +/- 69 m<sup>2</sup>

- appartement 1 slpk
- ruime woonkamer
- volledig ingerichte keuken
- badkamer met douche en enkel lavabomeubel + toilet
- berging
- terras

Mogelijke indeling leefruimte assistentiewoning model TYPE B, de gebruikte materialen kunnen afwijken van het standaardlastenboek, de meubels zijn louter ter illustratie.

Alle afmetingen en planindelingen kunnen verschillen t.o.v. het uitvoeringsdossier. De meubels, toestellen en sfeerbeelden zijn ter illustratie.

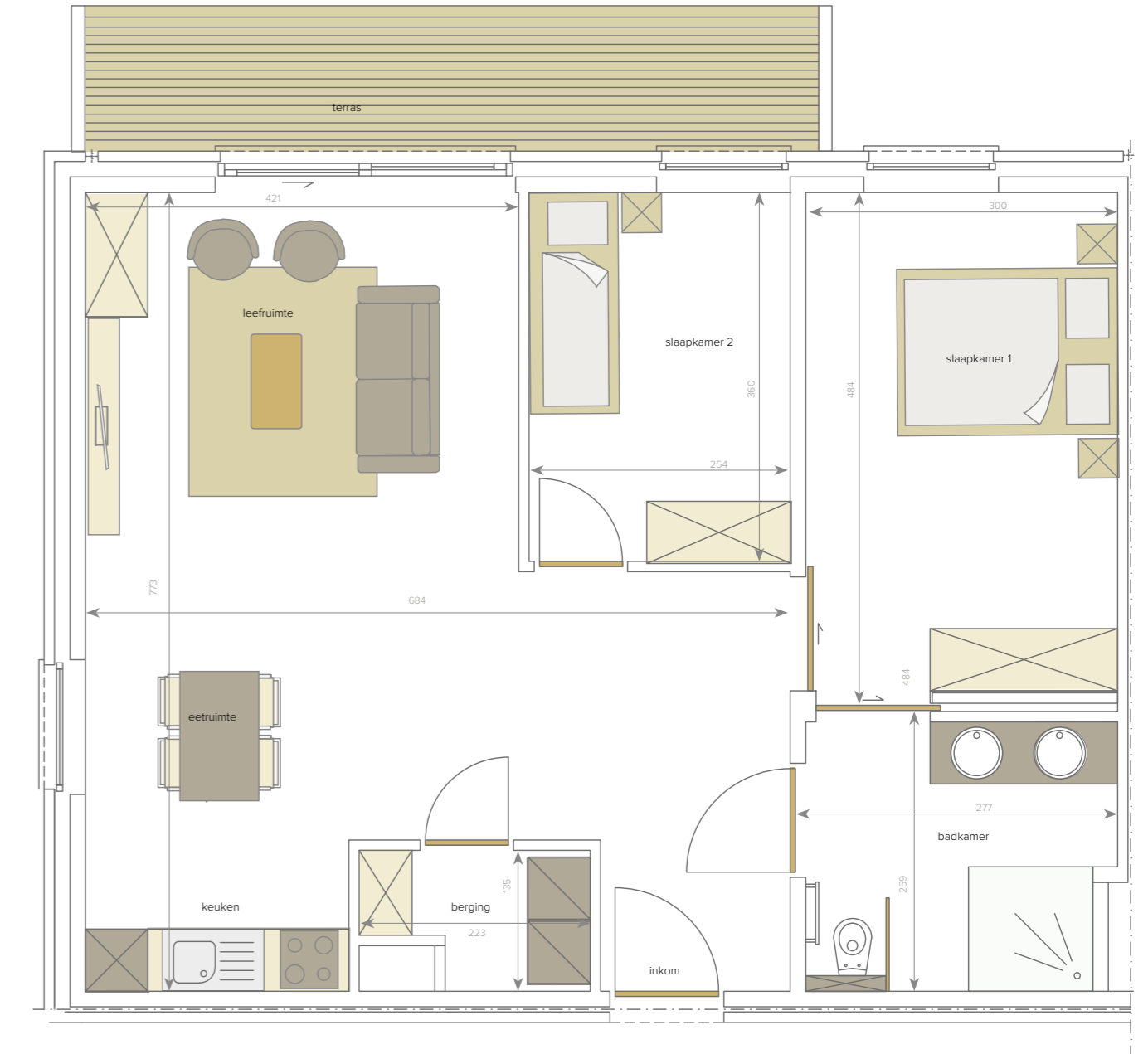




# res. Sulferberg

## TYPEWONING model C +/- 87 m<sup>2</sup>

- appartement 2 slpk
- ruime woonkamer
- volledig ingerichte keuken
- badkamer met douche en dubbel lavabomeubel + toilet
- berging
- terras

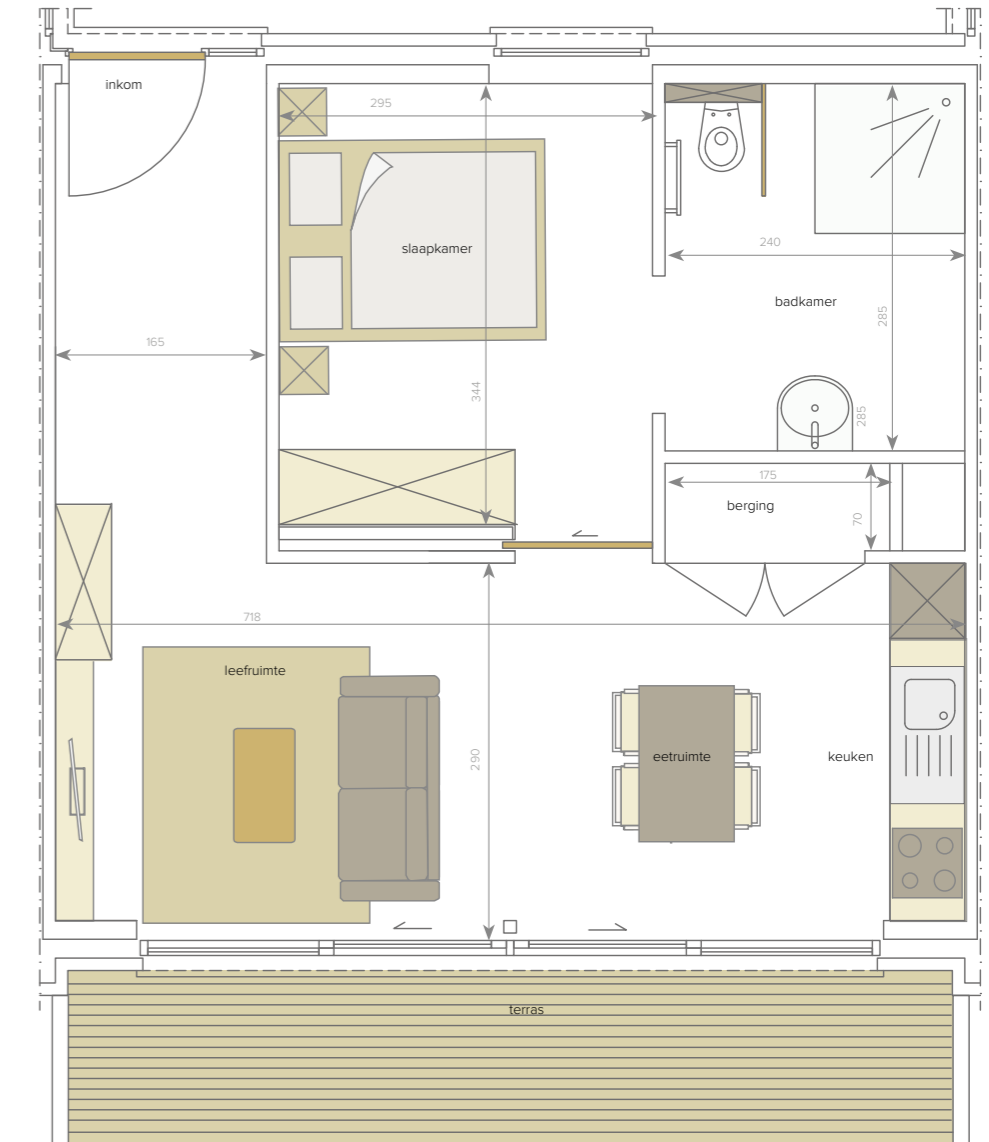


Alle afmetingen en planindelingen kunnen verschillen t.o.v. het uitvoeringsdossier. De meubels, toestellen en sfeerbeelden zijn ter illustratie.

# res. Sulferberg

## TYPEWONING model D +/- 56 m<sup>2</sup>

- appartement 1 slpk
- woonkamer
- volledig ingerichte keuken
- badkamer met douche en enkel lavabomeubel + toilet
- berging
- terras



Alle afmetingen en planindelingen kunnen verschillen t.o.v. het uitvoeringsdossier. De meubels, toestellen en sfeerbeelden zijn ter illustratie.

## HET BOUWTEAM

### DE BOUWHEER

Sovaga nv  
Paardebosstraat 3  
8980 Passendale

### DE ARCHITECT

Vandewynckel Karel Architecten BVBA  
Sint-Bertinusstraat 147  
8970 Poperinge

### INGENIEUR STABILITEIT

COBE Ingenieurs BVBA  
Gistelsesteenweg 267  
8490 Jabbeke

### INGENIEUR TECHNIKEN

Studiebureau Viaene BVBA  
Zonnekruidstraat 5  
8670 Koksijde

### E.P.B.

Feys BVBA  
Professor Dewulfstraat 188  
8970 Poperinge

### UITVOERINGSOÖRDINATIE

B&V Project BVBA i.o.v. MBV ontwikkeling  
Proones 27  
8970 poperinge

### EXPLOITATIE

Community Building Services vzw  
Brugstraat 147 / 2  
9880 Aalter

## HET GEBOUW

### A. ALGEMEEN

In het kader van de wetgeving rond de groepen van assistentiewoningen — Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 12 oktober 2012 in uitvoering van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 — wordt ‘De Sulferberg’ met alle assistentiewoningen en autostaanplaatsen er deel van uitmakend, bestemd als een erkende groep van assistentiewoningen.

### B. BESCHRIJVING OMGEVING

De erkende groep van assistentiewoningen ‘De Sulferberg’ is gelegen in de Sulferbergstraat 28 te Westouter. De volgende omgevingswerken worden voorzien, zoals goedgekeurd in de bouwvergunning:

- aanleg van alle wegenissen en toegangspaden rondom de gebouwen
- aanleg van 17 + 6 + 3 buitenautostaanplaatsen
- aanleg van de brandweg voor de brandweer
- aanleg van het bufferbekken
- aanleg van het landschapspark

### C. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

De erkende groep van assistentiewoningen ‘De Sulferberg’ bestaat uit 53 assistentiewoningen verdeeld over een gelijkvloerse en twee verdiepingen en 1 ontmoetingsruimte/polyvalente zaal. De groep van assistentiewoningen bestaat uit 2 gebouwen.

#### Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich:

Berging, bureau zorgassistent, zomerbar, 3 liften, 3 sassen en traphallen, tellerlokalen gas, water en elektriciteit, HS-cabine en collectieve berging, overdekte parking met 20 staanplaatsen, 15 assistentiewoningen.

#### Op de eerste verdieping bevinden zich:

Polyvalente zaal met bar, buitenterras, keuken, sas, berging, sanitair, 3 liften, 3 sassen en traphallen, 15 + 6 assistentiewoningen.

#### Op de tweede verdieping bevinden zich:

3 liften, 3 sassen en traphallen, 11 + 6 assistentiewoningen.

#### Op de derde verdieping bevinden zich:

Traphal met sas, technisch lokaal

## D. CONFORMITEIT REGLEMENTERING

Het gebouw en zijn technische installaties voldoen, op het moment van de vergunning, aan alle van toepassing zijnde reglementeringen zoals: veiligheidsreglementering – energieprestatie en binnenklimaat (EPB) – toegankelijkheid en brandveiligheid.

## E. MATERIALEN - RUWBOW

### 1. GRONDWERKEN

De grondwerken omvatten de uitgraving- en aanvullingswerken volgens de afmetingen en aanduidingen op de stabiliteitsplannen voor het uitvoeren van de funderingen en riolerings-elementen, eventueel verlagen van het grondwaterpeil zodat de werken in optimale omstandigheden uitgevoerd kunnen worden.

## 2. FUNDERINGEN

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid overeenkomstig de adviezen van het sonderingsverslag en de stabiliteitsingenieur. De plannen en de keuze van het type van de funderingen en stabiliteitsconstructies worden opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau. Dit studiebureau geeft een bindend advies over de materiaalsamenstelling en afmetingen van gewapende betonconstructies, de metalen stabiliteitsconstructies, e.a. draagconstructies.

## 3. RIOLERING

De vuilwaterriolering in PVC wordt aangesloten op de riolering volgens de vigerende voorschriften en gemeentelijke reglementeringen en wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de bouwvergunning. De regenwaterriolering wordt aangesloten op het aanwezig bufferbekken volgens de voorschriften van de bouwvergunning. Het bufferbekken voert het water vertraagd af.

### Regenwaterafvoeren

De regenwatergoten (ingewerkt in gevelmetselwerk of opliggend) en afvoerbuizen worden uitgevoerd in zink.

### Andere afvoeren

De andere (niet-zichtbare) afvoeren worden uitgevoerd in polyethyleen of polyvinylchloride.

## 4. CONSTRUCTIE

### Funderingen

De funderingen en vloerplaten worden opgebouwd uit gewapend beton.

### Draagstructuren

De draagstructuren worden bepaald door het studiebureau stabiliteit.

### Binnenwanden

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in beton, dragend metselwerk of kalkzandsteen. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken of gelijkaardig. De woningscheidende wanden worden voorzien van een voorzetwand en akoestische isolatie.

### Gevelafwerking

De gevelafwerkingen worden uitgevoerd volgens de geveltekeningen en de op de architectuurplannen vermelde gevelmaterialen. Het hoofdelement van de gevels is metselwerk. Er wordt een geventileerde spouw voorzien met spouwisolatie volgens de richtlijnen van het EPB.

### Dakopbouw

Platte dakconstructies bevatten dragende betonplaten, hellingsbeton, dampscherm, isolatie en dakdichting met 10-jarige duurzaamheidswaarborg. Groendak waar volgens plannen voorzien.

## 5. ISOLATIE

Thermisch isolatie: Het gebouw zal voldoen aan de geldende eisen op gebied van EPB, E-peil <E60 en een maximale K-waarde van K<40. Tijdens het bouwen wordt ook veel aandacht besteed aan de luchtdichtheid van het gebouw. Na voltooiing van de werken wordt er een ‘blowerdoor’ test uitgevoerd door een erkend bedrijf en een energieprestatiecertificaat, opgemaakt door de EPB-deskundige, uitgereikt.

In de simulatieberekeningen voor het energieverbruik wordt eveneens bijzondere aandacht besteed aan de invloed van oriëntatie en bezonning, zowel wat de gewenste (warmtewinsten) als de ongewenste (oververhitting) effecten betreft.

Akoestische isolatie: Het gebouw wordt opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een ‘normaal’ akoestisch comfort te verzekeren met een gevelbelasting van 55 dB.

De uitvoering van de akoestische maatregelen zoals bijvoorbeeld ontdubbelen van de woningscheidende wanden, zwevende vloeren en isolerende stroken tussen muren en chape verzekert het behalen van deze waarde.

## 6. DAKRANDEN

De platte dakranden worden afgewerkt door middel van een afgewerkt zinken dakrand- en muurafdekprofielen.

## 7. VLOEROPBOUW

De vloeropbouw is van het zwevende type waaronder een akoestische (indien nodig) en thermische (volgens EPB-verslag) isolatielaag wordt geplaatst.

## 8. BUITENSCHRIJNWERK

Aluminium monocolour schrijnwerk met superisolerend glas met een K-waarde van maximaal 1,0, Uw max 1,5 W/m.K en voldoende aan de heersende glasnormen. RAL-Kleur volgens keuze architect. Alle vaste, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de plannen architectuur. Ramen worden ingepleisterd. Inkomdeuren gemene delen zijn zelfsluitend.

## 9. TERRASSEN EN BALUSTRADEN

De terrassen worden uitgevoerd in beton en afgewerkt met tegels (volgens keuze architect) op tegeldragers, prefabbeton terraselementen in zichtbeton of hout. De afwatering van elk terras afzonderlijk gebeurt via de regenwaterafvoer van het gebouw. De toegang naar de terrassen wordt drempelluw uitgevoerd. Terrassen gelijkvloers worden drempelluw uitgevoerd.

De terras- en raambalustrades worden uitgevoerd in gedeeltelijk aluminium en veiligheidsglas.

## 10. LIFTEN

De liften zullen beantwoorden aan de Belgische en Europese normen inzake veiligheid en snelheid. De liftmotoren hebben een frequentiesturing welke een lange levensduur hebben en op perfecte wijze de liftcabines op het gewenste niveau stoppen. Er zijn telescopische liftkooideuren voorzien in staalplaat.

De kooiafwerkingen zijn uit roestvrijstaal met laminaatbekleding. De liftkooien zullen elk een spiegel, een roestvrijstalen handgreep, een telefoonaansluiting of GSM verbinding, een noodverlichting en een zijte bevatten.

De liften zijn voorzien voor gebruik door validen, andersvaliden en hun begeleider.

## F. AFWERKING

### 1. PRIVATIEF

#### 1.1 VLOEREN

Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van een effen chape. In de leefruimte, keuken, berging, toilet, badkamer, inkomhal en slaapkamers worden keramische vloertegels en bijpassende plinten voorzien. De vloer van de badkamer dient verplichtend antislip te zijn volgens de reglementering op de assistentiewoningen.

De voorziene tegels hebben een formaat van 30/30 40/40 45/45cm of 60/60, gereflecteerd en recht geplaatst. De particuliere handelswaarde voor de vloeren bedraagt 35.00 EUR/m. excl. Btw, exclusief plaatsing. De bijhorende plinten hebben een particuliere handelswaarde van 10.00 EUR/m. excl. Btw, exclusief plaatsing.

De koper heeft keuze uit verschillende kleuren. Dit gebeurt op een later te bepalen door de aannemer bepaald keuzemoment en -plaats. Zie verder onder keuzepakketten.

De koper zal geen andere materialen of kleuren kunnen kiezen dan deze geselecteerd door de algemene aannemer.

#### 1.2. WANDEN EN PLAFONDS

Alle wanden worden volgens de normale afwerkingsgraad behangklaar opgeleverd. Afgewerkt met spuitplamuur (beton en kalkzandsteen), gepleisterd (metselwerk), of gelisseerd (gipsblokken).

Plafonds worden bezet met spuitplamuur.

In de badkamer wordt faience voorzien rondom de douche tot op plafondhoogte, formaat 20x20 tot maximaal 30x60cm, rechte plaatsing, aan een handelswaarde van 30.00 EUR/m. excl. Btw, exclusief plaatsing. Rondom de douche, achter de wandbetegeling en onder de douche, wordt er een waterdichte laag aangebracht.

In de keuken wordt op de wand tussen aanrecht en bovenkasten met laminaat beklede multiplex voorzien.

De koper heeft keuze uit verschillende kleuren. Dit gebeurt op een later te bepalen door de aannemer bepaald keuzemoment en -plaats. Zie verder onder keuzepakketten.

De koper zal geen andere materialen of kleuren kunnen kiezen dan deze geselecteerd door de algemene aannemer.

#### 1.3. BINNENSCHRIJNWERK

Inkomdeur appartement: voldoet aan eisen ivm brandveiligheid en is voorzien van driepuntsluiting, spionoog en knopcilinderslot. Ze wordt aan de gangzijde geschilderd in een kleur volgens keuze architect. De binnenzijde wordt van een primer voorzien.

#### Binnendeuren

vlakke schilderdeur met tubespaanvulling en schilderklaar met een omlijsting in mdf of meranti.

#### Raamtabletten:

worden voorzien in natuursteen bij ramen op schoothoogte.

Alle scharnieren en deurkrukken zijn standaardtype in aluminium of RVS.

## 1.4. KEUKEN

Voor elk type van assistentiewoning is er een volledig ingerichte keuken inbegrepen. De keukeninrichting omvat het leveren en plaatsen van alle meubilair, werkblad en toestellen volgens opstelling en plan in bijlage. De kwaliteiten van de standaard voorziene materialen en toestellen zijn gespecificeerd in bijlage keukendossier. Volgende toestellen – merk Zanussi - zijn in alle keukens standaard inbegrepen:

- anderhalve spoelbak met mengkraan Franke
- inbouw combi-oven/microgolf 45cm
- dampkap met actieve koolstoffilter en verlichting 60cm
- inbouw inductiekookplaat 59cm
- geïntegreerde koelkast van min. 152 + 17L voorzien van een diepvriesvak met zelfde voorplaat als kastdeuren
- Inbouw vaatwasser 60cm onder verlek

## 1.5. SANITAIR EN BADKAMER

De waterleidingen worden uitgevoerd in gegalvaniseerde buizen, aluminium of polypropyleenbuizen. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen, temperatuurbestendig en speciaal daarvoor geschikt. Alle verticale leidingen liggen in de voorziene technische kokerruimten. Een individuele waterteller wordt geplaatst voor elke assistentiewoning in het gemeenschappelijk tellerlokaal.

Voor elk type van assistentiewoning is er een volledig ingerichte badkamer inbegrepen. De badkamerinrichting

omvat het leveren en plaatsen van alle sanitaire inrichting en toestellen volgens opstelling en plan in bijlage. De kwaliteiten van de standaard voorziene materialen en toestellen zijn gespecificeerd in bijlage sanitair dossier.

In de badkamer wordt er een inloopdouche geïnstalleerd met een opbouw thermostatische kraan die verbonden is aan een handdouche.

Het kraanwerk voorzien in de douche is dermate uitgerust en gemonteerd dat deze ook kan dienen als handgreep. In alle douches is een zijte voorzien.

In elke badkamer is er een wastafelmeubel en spiegelkast voorzien.

De opbouwlavabo is vervaardigd uit porselein en voorzien van een ééngreepsmengkraan. De onderkast van het wastafelmeubel is onderrijdbaar, waardoor het geheel rolstoelvriendelijk wordt. In de badkamer wordt eveneens een hangtoilet voorzien dat op 46 cm hoogte (excl. de dikte van de zitting) wordt geplaatst. Naast het toilet wordt 1 vaste handgreep en 1 opklapbare handgreep geplaatst (volgens keuze van de architect).

## 1.6. KEUZEPAKETTEN MATERIALEN - BASISAFWERKING

De koper zal tijdens de coördinatievergadering de keuze krijgen om verschillende keuzepakketten te bestellen bij de door de aannemer aangeduide aannemers. De keuzepakketten zitten niet vervat in onderhavig lastenboek, maar worden samengesteld binnen dezelfde prijs als de voorziene basisafwerking waardoor geen meerprijs dient betaald worden.

Indien de koper een keuzepakket wenst te bestellen, zal hij tijdens de coördinatievergadering een bestelbon dienen te ondertekenen die een duidelijke omschrijving van het gekozen keuzepakket bevat.

De koper zal na de coördinatievergadering geen keuzepakketten meer kunnen bestellen. De keuzepakketten worden samengesteld door de aannemer en kunnen niet gewijzigd worden.

De koper zal op de coördinatievergadering de keuze krijgen tussen 5 pakketten die bestaan uit vloer, plint, faience, keukenfront, werkblad keuken, badkamerfront . Voor deze keuzepakketten dient geen meerprijs betaald te worden. De koper kiest 1 vooraf samengesteld pakket. De koper zal de keuze krijgen tussen 5 verschillende pakketten met telkens:

- keramische bevloering 30/30 40/40 45/45 60/60 cm met bijhorende vloerplint
- keramische vloertegel van het stroeve type (antislip) voor in de badkamer met max. afmeting 45x45cm
- keramische muurbetegeling in de badkamer met afmeting 20x20cm tot maximaal 30x60cm (horizontaal geplaatst)
- kleur laminaat werkblad keuken
- kleur laminaat fronten keuken en badkamer

## 1.7. OPTIEPAKETTEN

De koper zal tijdens de coördinatievergadering de keuze krijgen om verschillende optiepakketten te bestellen bij de door de aannemer aangeduide aannemers. De optiepakketten zitten niet vervat in onderhavig lastenboek, waardoor de koper voor elk optiepakket zal dienen bij te betalen.

Indien de koper een optiepakket wenst te bestellen, zal hij tijdens de coördinatievergadering een bestelbon dienen te ondertekenen die een duidelijke omschrijving van het gekozen optiepakket bevat, alsook de meerprijs voor de koper.

De koper zal na de coördinatievergadering geen optiepakketten meer kunnen bestellen. De optiepakketten worden samengesteld door de aannemer en kunnen niet gewijzigd worden. De afrekening van de optiepakketten gebeurt rechtstreeks tussen de koper en de aannemer en zal bestaan uit een voorschot en een saldo.

De koper zal op de coördinatievergadering de keuze krijgen tussen de volgende optiepakketten:

## A. Optiepakket vast meubilair

Het vast meubilair zal geplaatst worden in de hoofdslaapkamer en in de tweede slaapkamer op de door de aannemer aangeduide plaats. De koper zal kunnen kiezen uit 5 verschillende kleuren voor de kastdeuren.

De kastdeuren zullen worden afgewerkt in melamine en zijn geen schilderfronten. De binnenindeling van de kasten is vast bepaald volgens het voorstel.

## B. Optiepakket gordijnen

De koper zal kunnen kiezen uit een vijftal gordijnen die van elkaar zullen verschillen in kleur en materiaal. Materiaal is verduisterend en brandwerend.

Het ophangstelsel (schuifstelsel of optrekstelsel) zal bepaald worden door de aannemer.

## C. Optiepakket vliesbehang en schilderwerk

De koper zal in dit optiepakket kunnen kiezen voor een vliesbehang dat geplaatst zal worden op alle muren (uitgezonderd deze waarop er keramische tegels voorzien zijn en de bergingen) en op alle plafonds en schilderwerk.

## D. Optiepakket insectenhorren

De koper zal in dit optiepakket kunnen kiezen voor het plaatsen van insectenhorren voor de opengaande ramen indien de raamconstructie dit technisch toelaat.

## E. Optiepakket lichtarmaturen

De koper zal in dit optiepakket kunnen kiezen voor het leveren en plaatsen van lichtarmaturen volgens het voorstel pakket van de aannemer.

## 2. GEMENE DELEN

### 2.1. ALGEMEEN INKOM

Aan de buitenzijde van de inkomportalen wordt een video- en parlofooninstallatie voorzien. De inkomportalen bevatten de brievenbusgehelen. De vloerbedekking is voorzien van een duurzame vloerbekleding (volgens keuze architect). De inkomportalen worden drempelluw afgewerkt. De verlichting wordt automatisch bediend door middel van bewegingssensoren.

De brandhaspels en eventuele brandblusapparaten worden geplaatst zoals voorzien op de goedgekeurde bouwvergunningen.

### 2.2. INKOMDEUR - PARLOFOON - OPROEPSYSTEEM

De volledige video- en parlofooninstallatie met automatische deuropeners verbinden alle assistentiewoningen met de inkomdeuren en is geïntegreerd in het oproepsysteem.

De video-parlofoon wordt in de assistentiewoning op 1,20m hoogte opgehangen en is voorzien van een hoorn. De positie van de video- en parlofooninstallatie in de assistentiewoning wordt bepaald door de architect.

De inkomdeur gemene delen is een volle deur met beglaasd zijlicht, voorzien van een combinatieslot en bediend door het oproepsysteem.

### 2.3. BRIEVENBUSSEN

Een brievenbuskastje per assistentiewoning is voorzien in het brievenbusgeheel, uitgevoerd in hout of aluminium volgens het detailplan van de inkomzaken, opgemaakt door de architect.

### 2.4. AFWERKING TRAPHAL – TRAPPEN

De overige gemeenschappelijke hallen en traphallen worden drempelluw afgewerkt met vloertegels in keramiek (volgens keuze architect).

De trapleuningen zijn vervaardigd uit metaal of aluminium (volgens keuze architect) en worden geplaatst zoals voorzien op de goedgekeurde bouwvergunningen. De trappen zijn betontrappen, blijven zichtbaar en treden afgewerkt met antislipneus.

## 2.5. SCHILDERWERKEN

Voor de gemene delen van alle bouwlagen zijn de nodige schilderwerken voorzien op muren, plafonds, buitenschrijnwerken, binnenschrijnwerken, enz.

## G. TECHNISCHE INSTALLATIE

In het kader van de wetgeving rond de groepen van assistentiewoningen kan de koper geen enkele wijziging aanbrengen in de indeling van de assistentiewoning. Daarenboven kan de koper de voorziene technische uitrusting van de assistentiewoning niet aanpassen.

Het plan in bijlage geeft duidelijk de ligging van de verschillende lichtpunten, schakelaars, stopcontacten, thermostaat, video- en parlofooninstallatie, alarmsysteem met trek/duwschakelaar en aansluitpunten voor telefoon en kabel distributie weer. Door de ondertekening van huidig lastenboek met bijhorend plan verklaart de koper zich akkoord met de uitvoering.

### 1. VERWARMING MET AARDGAS

Er is een individuele verwarmingsinstallatie per assistentiewoning voorzien in de berging van elke assistentiewoning. Deze installatie werkt op aardgas met gasbrander door middel van een condensatieketel of HR-TOP ketel, van het atmosferisch gesloten type met warmwater productie. Deze condensatieketel wordt geregeld met een moduleerbare klokthermostaat die zich bevindt in de woonkamer.

In de leefruimten, slaapkamers en keuken van de assistentiewoningen wordt er vloerverwarming voorzien. In de badkamer wordt er een handdoekdroger met

thermostatische kraan geplaatst. De warmteverdeling per lokaal is berekend bij een buitentemperatuur van -10 0 C en bedraagt voor:

- leefruimte: 22,0 °C
- keuken: 22,0 °C
- badkamer: 24,0 °C
- slaapkamer(s): 20,0 °C

### 2. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij.

In de berging van elke assistentiewoning wordt een individuele zekeringkast geplaatst. De tellers worden geplaatst in een gemeenschappelijk tellerlokaal en iedere assistentiewoning krijgt zijn teller met tweevoudig uurtarief.

Lichtpunten zijn aan plafond, wand of in het meubilair voorzien.

De installatie in de private delen bevatten geen lichtarmaturen en verlichtingslampen, noch de buiten terrasverlichting. Schakelaars bedienen de hierna vermelde lichtpunten en zijn vakkundig opgesteld.

Per assistentiewoning is voorzien in: (zie bijlage technisch plan)

#### Hal

- 2 lichtpunten
- 1 stopcontact
- deurbel
- parlofoon met deuropener

#### Leefruimte

- 2 lichtpunten met verschillende schakelaars
- 2 dubbel stopcontact
- 3 enkele stopcontacten
- aansluiting COAX
- 2 aansluitingen UTP
- thermostaat op netstroom

#### Keuken

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 1 lichtpunt in de dampkap
- 1 thv spoelgedeelte met schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten
- stopcontacten of voedingen voor alle keukenapparaten (dampkap, kookplaat, combi-microgolfoven, koelkast met koel- en diepvriesgedeelte, vaatwasmachine).

#### Badkamer

- 1 lichtpunten met 1 schakelaar
- 1 ter hoogte van het meubilair met 2 ingebouwde LED spots met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkel stopcontact handdoekdroger

#### Slaapkamer 1

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 2 enkele stopcontacten en 2 dubbele stopcontacten
- 1 COAX aansluiting
- 1 UTP aansluiting

#### Slaapkamer 2

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars,
- 2 enkele stopcontacten en 1 dubbel stopcontact
- 1 COAX aansluiting
- 1 UTP aansluiting



## Slaapkamer 3 (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars,
- 2 enkele stopcontacten en 1 dubbel stopcontact
- 1 COAX aansluiting
- 1 UTP aansluiting

## Terras

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 hermetisch stopcontact

## Berging

- 1 lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten en voeding voor de wasmachine en condens droogkast
- 1 enkel stopcontact voor de CV-ketel

De lichtarmaturen worden uitgerust met LED-lampen, behalve de TL-lamp boven het spoelgedeelte en de gloeilamp in de dampkap.

## 3. TELEFOON INTERNET EN KABELDISTRIBUTIE TV RADIO ...

De bouwheer voorziet een U/UTP CAT 6- kabel of een glasvezelkabel en een COAX —kabel ter aansluiting op telefoon -en kabeldistributie die uitkomen in de berging van iedere assistentiewoning.

In elke assistentiewoning is er in de leefruimte en alle slaapkamers een voorbekabeld aansluitpunt voor telefoon -en kabeldistributie.

## 4. COMMUNICATIE MET DE BEHEERSINSTANTIE EN ALARMERING

Elke assistentiewoning wordt uitgerust met een oproepsysteem voor crisiszorg. De benodigde communicatiekabels en de voedingskabel worden rechtsreeks vanuit de muur van de berging gekoppeld aan het toestel. In de badkamer van de assistentiewoning wordt een trek-en duwshakelaar geplaatst. Bovendien wordt er een bijkomende draadloze polsband met alarmknop bijgeleverd.

## 5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Worden aangesloten op de gemeenschappelijke teller:

- inkomhal
- traphal en bordessen
- technische lokalen
- belknop inkomdeur appartement
- verlichting parking
- buitenverlichting gemeenschappelijke delen en passerellen

Er wordt een aparte teller voorzien voor de gemeenschapsruimte, ook een aparte gas- en waterteller wordt voor deze ruimte voorzien.

Voorzieningen traphal:

- 1 stopcontact per verdiep
- 1 lichtpunt met bewegingsdetector per verdiep
- noodverlichting waar vereist
- 1 koudwaterkraan op gelijkvloers

Voorzieningen passerellen:

- handgreep waar nodig
- de nodige lichtpunten
- noodverlichting waar vereist

## OPMERKINGEN

### 1. PLANNEN

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. In het kader van de wetgeving rond assistentiewoningen kan de koper geen wijziging aanbrengen aan de indeling van zijn assistentiewoning.

### 2. LASTENBOEK EN PLANNEN

De bouwheer behoudt zich het recht voor detail-aanduidingen van huidig lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

### 3. WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN

De werken zullen door de bouwheer uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de bouwheer zich het recht wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

Materialen en toestellen vermeld in onderhavig lastenboek die op het moment van uitvoering niet meer leverbaar zijn, mogen door de bouwheer vervangen

worden door gelijkaardige materialen en toestellen. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe, slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, namelijk verdwijning van de markt van de voorziene materialen, een leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang der werken, enz.

### 4. ERELONEN VAN DE ARCHITECT

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de overeenkomst en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect.

### 5. TELLERS—TAKSEN-NUTSAANSLUITINGEN

De aansluitings- en keuringskosten van de nutsvoorzieningen en rioleringen zijn ten laste van de koper. Eventuele bouwaksen worden afzonderlijk aan de koper aangerekend. Tellers worden geopend op de kopers rechtstreeks. De bouwheer wordt, middels ondertekening van onderhavig lastenboek, gemandateerd door de koper om de eerste abonnementen van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, telefonie, distributie, internet,...) af te sluiten op naam en voor rekening van de koper.

### 6. WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard zelf uit te voeren of door derden te laten uitvoeren. De lokalen zullen bezemschoon opgeleverd worden na een eerste opkuis.

### 7. ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp -en zettingbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de architect of bouwheer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

### 8. MEUBILERING

De meubilering ingetekend op het typeplan is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

### 9. TOEGANG TOT DE WERF

De koper kan slechts toegang nemen tot de bouwwerf na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toelating van de algemene aannemer.

### 10. NAZORG

De assistentiewoning zal worden opgeleverd volgens de procedure opgenomen in het compromis. Nadat alle opmerking opgenomen in het proces-verbaal van voorlopige oplevering door de bouwheer werden afgewerkt, wordt de woonassistent van de beheersinstantie het enige aanspreekpunt voor bewoners en/of eigenaars voor alle garantiegevallen, onderhouds-en herstellingswerken en problemen die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid van de bouwheer



## VEILIG INVESTEREN IN ZORGVASTGOED

### EEN VAST EN VEILIG RENDEMENT VANAF 4%

De vastgoedmarkt en de zorgsector gecombineerd, maken een veilige en zekere belegging in de toekomst, met een garantie op rendement. Community Building streeft in haar projecten altijd naar een rendement van 4% op de investering. Rekening houdend met de vrijstelling op onroerende voorheffing en de rechtstreekse btw verlaging brengt deze investering uiteraard netto nog veel meer op.

### VERLAAGD BTW-TARIEF EN VRIJSTELLING VAN ONROERENDE VOORHEFFING.

Enkel erkende assistentieflets, zoals Community Building ze ontwikkelt, kunnen genieten van de voordelen zoals verlaagd btw-tarief en vrijstelling van onroerende voorheffing.

Mede daardoor weet Community Building als gevestigde waarde op de markt als geen andere, dat het succes van een vestiging niet stopt bij de promotie en de verkoop. Het Community Building-principe, begint pas na de verkoop.

### VERHUURGARANTIE INBEGREPEN

Evenwel garanderen wij dat onze uitbatingen zeer toegankelijk zijn voor de eindgebruikers. Community Building wil een optimale bezetting en houdt

daarvoor de gebruikerskost bewust marktconform. Door de grote inzet en ervaring van Community Building op het gebied van de zorgverlening, kunnen wij ons ook op de grote wachtlijsten van woon – en zorgcentra richten (A en B-profielen)

### EIGEN PROGRAMMA VAN EISEN

Community Building heeft haar eigen normering bovenop de wettelijke normering. Zo streven wij naar een optimale aanwezigheid van de woonzorgassistent zodat de exploitatie constant op de voet kan gevolgd worden en er zo een optimale bezetting gecreëerd wordt.

### DE KENMERKEN VAN ONZE PROJECTEN:

- Zorgvastgoed
- Architecturale topklasse
- Kwalitatieve en innovatieve bouwmaterialen
- Hoog en vast rendement
- Beperkt risico
- Gunstig BTW tarief
- Geen kadastraal inkomen
- Klein verloop in verhuur
- Betrouwbare huurder
- Controle op uw eigendom, door huisreglement
- 1 vaste uitbater (exploitant)
- 30 jaar ervaring
- Duurzame samenwerking



Community Building bvba  
Brugstraat 147  
9880 Aalter

[info@communitybuilding.be](mailto:info@communitybuilding.be)  
[www.communitybuilding.be](http://www.communitybuilding.be)

Voor meer info of afspraak bel:

**+32 (0) 499 31 20 77**



MBV-Ontwikkeling  
Proones 27  
8970 Poperinge

[info@benvproject.be](mailto:info@benvproject.be)  
[www.benvproject.be](http://www.benvproject.be)

