

## In de kijker

**INCLUSIE INVEST CVBA-SO**

*Een nieuwe ondernemingsvorm  
voor zorgzame ondernemers in de zorg?*

Willy VERBEEK  
en Paul CAES<sup>1</sup>

*Regelmatig worden we geconfronteerd met een nijpend tekort aan opvangplaatsen voor personen met een beperking: voorzieningen en dagcentra zitten vol, de wachtlijsten blijven groeien, er is geen aangepaste huisvesting. De overheid krijgt de tekorten in de gehandicaptenzorg niet alleen opgelost. Ze moedigt Publiek Private Samenwerking (PPS) aan, maar er worden onvoldoende nieuwe investeerders naar de sector toe geleid. Nochtans staan Belgen bekend als goede spaarders en wordt er een massa geld belegd bij de banken. Om hier iets aan te doen sloegen enkele privépersonen en (groepen van) voorzieningen de handen in mekaar en zetten 'Inclusie Invest' op.*

**Een enorme behoefte**

Minister Jo Vandeuren stelde enkele maanden geleden zijn Perspectiefnota 2020 voor de zorg voor personen met een handicap voor. Daarin belooft hij zorggarantie in 2020 voor de zwaarst zorgbehoevenden en voor de personen met de grootste ondersteuningsnood. Maar als je weet dat er vandaag nog 5.000 mensen staan te wachten op een opvangvorm waarvoor een gebouw nodig is, dan moet het duidelijk zijn dat de uitdaging enorm is, ook op vlak van aangepaste woningen.

Bovendien zal er niet alleen voor deze 5.000 mensen extra moeten gebouwd worden, ook voor de ca. 20.000 mensen die nu al in een zorginstelling wonen of er een dagbesteding krijgen zal er nog flink

moeten geïnvesteerd worden. Vele van deze mensen worden immers opgevangen in gebouwen die dateren uit de jaren 70 van vorige eeuw, en die zijn dikwijls niet meer aangepast aan de eisen van vandaag. Er is dus een enorme behoefte in Vlaanderen naar aangepaste gebouwen voor mensen met een handicap.

Die behoefte is zo groot dat de overheid alleen dit niet gaat kunnen oplossen. Naast de overheid doen vandaag ook sociale huisvestingsmaatschappijen en de vzw's die deze mensen opvangen al een inspanning. Die laatste met middelen uit acties en giften, pensenkermissen en loterijbriefjes. Soms kan er samen met een sociale huisvestingsmaatschappij iets gerealiseerd worden<sup>2</sup>, maar de behoefte is zo groot dat ook deze inspanningen niet zullen volstaan.

1. Beide auteurs zijn verbonden aan de vzw Stijn, een netwerk van voorzieningen voor personen met een handicap, die vnl. in Limburg actief zijn. Willy Verbeek is er bestuurder-auditor en Paul Caes directeur. Contact via [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be).
2. Zo werd het Laekerveld voor de helft gerealiseerd met geld van de vzw Stijn en voor de andere helft met middelen van het Kempisch tehuis, de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappij.

## Een enorme uitdaging

Vaak zijn privé bouwpromotoren niet geïnteresseerd in huisvestingsprojecten in de zorg, omdat de huurders mensen zijn die doorsnee genomen slechts over een beperkt inkomen beschikken. De meeste mensen met een handicap moeten rondkomen met een vervangingsinkomen van 900 à 1200 euro per maand. Daarvan kan je geen grote huurprijzen betalen als je ervan uitgaat dat men maximaal 1/3e van het inkomen aan de woning kan besteden.

In het verleden bestond het risico niet dat mensen met een handicap in de armoede terechtkwamen, want in plaats van huur moesten ze een zogenaamde "wettelijke bijdrage" betalen aan de voorziening waar ze waren opgenomen, en deze bijdrage werd berekend in functie van het inkomen. Maar ook dat is meer en meer verleden tijd: in de nieuwe zorgvormen die door de overheid worden ontwikkeld (beschermd wonen, geïntegreerd wonen, diensten inclusieve ondersteuning) moet de zorggebruiker, de persoon met een handicap, zelf instaan voor de normale woon- en leefkosten, voor die kosten die niet handicapgebonden zijn, en komt de overheid alleen nog tussen voor de zorggebonden of handicapgebonden kosten.

Dat is een positieve evolutie in het licht van het vergroten van het zelfbeschikingsrecht van mensen met een handicap, maar dat maakt ook dat er behoefte is aan woningen die niet alleen aangepast zijn, maar ook nog eens aan een goedkope huurprijs beschikbaar zijn. En dan haken de privéfirma's meestal af.

## De derde weg: sociaal ondernemerschap

Vandaar dat er behoefte is aan een derde weg, aan een nieuw idee, aan sociaal ondernemerschap. En hier komt dan de

coöperatie op de proppen. Een coöperatie is een juridische vorm die al lang bestaat, maar wat in onbruik was geraakt en die nu onder meer door Europa weer gepromoot wordt. Een coöperatie heeft wat trekken van een nv, het is ook een vennootschap, maar heeft ook wat kenmerken die aan een vzw doen denken, en daarom is een coöperatie bijzonder geschikt om maatschappelijke problemen op te lossen. Want de essentie van een coöperatie is eigenlijk een samenwerkingsverband. Een groepering van personen, en dat kunnen zowel natuurlijke personen zijn als rechtspersonen, die gezamenlijk een uitdaging waarmee ze geconfronteerd worden, willen aanpakken.

'Inclusie Invest' is zo'n Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid met Sociaal Oogmerk, afgekort een CVBA-SO. Het is een vennootschap met een sociaal oogmerk en een beperkt vermogensvoordeel. In het geval van 'Inclusie Invest' heeft men immers een 'ander' doel voor ogen, namelijk het oprichten van huisvesting voor personen met een beperking. Inclusie Invest werd opgericht als een samenwerkingsverband tussen vele mensen en groepen van mensen: vzw's die actief zijn in de gehandicaptenzorg uit heel Vlaanderen en over de zuilen heen, zowel leden van het Vlaams Welzijnsverbond als leden van het Pluralistisch Platform Gehandicaptenzorg; natuurlijke personen, mensen met een handicap en mensen zonder handicap; overheden, bedrijven en belangengroeperingen voor personen met een handicap. Iedereen in Vlaanderen die begaan is met de problematiek van de opvang van mensen met een beperking kan vennoot worden van Inclusie Invest.

Dit project sluit perfect aan op de doelstellingen van Perspectief 2020 van

minister Vandeurzen: "Er dient ook verder onderzoek te gebeuren naar de mogelijkheden van (coöperatieve) organisaties die, met inbreng van private middelen, wensen te voorzien in de bouw van woongelegenheden voor personen met een handicap die daarvan gebruik kunnen maken in formules van woonondersteuning." (Perspectief 2020, blz. 58)

## Ethisch beleggen in vastgoed

Bij 'Inclusie Invest' kan men aandelen kopen met een nominale waarde van 2000 euro. Rechtspersonen die actief zijn in de gehandicaptensector kopen een pakket van minstens 50 aandelen, andere rechtspersonen en openbare instellingen kunnen inschrijven vanaf een pakket van minimum 10 aandelen en natuurlijke personen kunnen intekenen vanaf 1 aandeel. Op die manier wordt vanuit heel Vlaanderen kapitaal verzameld, waarmee Inclusie Invest gebouwen gaat zetten, vastgoed realiseren dat volledig aangepast is aan de behoeften van mensen met een beperking.

Dat vastgoed wordt verhuurd aan een prijs die haalbaar is voor de mensen met een handicap. Na aftrek van de kosten worden de huurgelden verdeeld, onder de vorm van dividenden, aan de aandeelhouders. Op die manier krijgen de aandeelhouders een rendement op hun investering. Dat rendement zal lager zijn dan kan bekomen worden bij een zuiver commerciële vastgoedpromotor, omdat de huurprijzen lager zijn. Maar anderzijds zijn we zeker van een grote en trouwe huurdersgroep, waar weinig wisseling in zit en die goed begeleid wordt.

Voor de vennootschap staat een kwalitatieve ondersteuning voor personen met een beperking voorop: men wil de financiële middelen investeren in goede, aangepaste individuele en collectieve infrastructuur. Die infrastructuur wordt dan

tegen een aanvaardbare en haalbare prijs aangeboden aan de eindgebruiker. Deze lage prijs is meteen ook de reden van het beperkte vermogensvoordeel voor de investeerder. Men streeft naar een rendement vergelijkbaar met dat van een spaarboekje, zo rond de 1,5%. Op die manier wordt beleggen in Inclusie Invest een vorm van ethisch beleggen. Het geld van de investeerders wordt gebruikt om een maatschappelijk probleem op te lossen. We streven niet naar winstmaximalisatie maar wel naar maximalisatie van het sociale resultaat, maximalisatie van het maatschappelijke rendement.

## Veilig beleggen in vastgoed

Een investering in Inclusie Invest is een bijzonder veilige belegging. Er is veel vraag naar het product: aangepaste gebouwen voor personen met een handicap. Het maatschappelijk kapitaal wordt belegd in vastgoed en behoudt altijd een belangrijke marktwaarde. Beleggers lopen een uiterst laag risico: hun centen worden belegd in aangepast vastgoed, gebouwd naar wens van de gehandicaptenzorg die sterk vragende partij is. Beleggen in vastgoed is beleggen in zekerheid: de waarde van vastgoed is immers stabiel of kan zelfs lichtjes stijgen. De uitgekeerde dividenden zijn bovendien belastingvrij tot het bedrag van 170 euro. De aandelen zijn niet beursgenoteerd.

Geïnteresseerden kunnen op elk moment instappen en na een vooraf bepaalde minimumperiode zonder kosten weer uitstappen. Men doet dus geen gift, maar wel degelijk een investering. Om de opstartfase mogelijk te maken, waarin er meer gebouwd gaat worden dan dat er al huurgelden worden ontvangen, hebben we wel een beperking ingesteld nl. dat aandelen niet voor

2015 kunnen teruggegeven worden. Maar daarna kan dat wel. Dat heeft natuurlijk als gevolg dat Inclusie Invest niet zijn volledig kapitaal in gebouwen kan Investeren maar dat er ook een liquide buffer moet zijn. Maar deze liquide buffer kan ook belegd worden aan marktvoorwaarden, zodat de opbrengst hiervan ook mee kan opgenomen worden in het dividend.

Inclusie Invest is ook veilig in die zin dat er statutair verschillende beveiligingsmechanismen zijn ingebouwd waardoor een afwijking van het maatschappelijk kapitaal voor een ander doel, of een overname door een externe investeerder die uit is op winstmaximalisatie uitgesloten is. Zo worden de vennoten opgesplitst in 3 categorieën: organisaties actief in de gehandicaptenzorg (A), overheden plus rechtspersonen (B) en natuurlijke personen (C), en elke categorie heeft een vaste gegarandeerde vertegenwoordiging in de Raad van Bestuur.

## **Degelijk, sober en realistisch...**

Tenslotte is het belangrijk dat we met Inclusie Invest een stijl, een cultuur van degelijkheid maar soberheid hanteren. Zo worden de bestuurders bv. niet vergoed, starten we met een ethische gedragscode, is er een intern reglement uitgewerkt waarin deze – ik zou het haast noemen – vzw-mentaliteit wordt geïnstalleerd. Ook op dit vlak kunnen Investeerders dus op hun twee oren slapen: hun inbreng zal niet gebruikt worden om grote bonussen uit te keren.

Aan de oprichting van Inclusie Invest zijn ongeveer 2 jaar studiewerk voorafgegaan. We werden hierin bijgestaan door o.a. coop-consult en door Price-WaterhouseCoopers, die dit voor ons gratis hebben gedaan, omdat ze geloofden in de kracht van het project.

Wij geloven er ook voor de volle 100% in. Er staat in België 215 miljard euro op spaarboekjes. We mikken met Inclusie Invest op een investering in vastgoed van ca. 200 miljoen euro in 10 jaar tijd. Daarmee kunnen we ongeveer 1200 mensen met een handicap van een aangepaste woning voorzien. Dat zijn enorme getallen, maar wanneer we die relateren aan de 5.000 extra plaatsen die moeten gebouwd worden (zonder vervangingsbouw mee te tellen) en aan de 215 miljard die beschikbaar is onder de bevolking menen we dat dit realistische cijfers zijn.

## **Een eerste projectoproep**

Een belangrijk element in het al dan niet slagen van deze gezamenlijke onderneming is natuurlijk het kenbaar maken van dit initiatief. Inclusie Invest moet een begrip worden in Vlaanderen. Daarom wordt er momenteel aan een omvattend communicatieplan gewerkt.

Daarnaast is het belangrijk dat we laten zien dat het werkt, dat er concrete realisaties zijn. In de zomer van 2011 zal Inclusie Invest een eerste projectoproep lanceren. (Het is de bedoeling deze jaarlijks te herhalen). Uit de ingediende projecten zal Inclusie Invest er in het najaar van 2011 enkele kiezen, die vervolgens op de rails gezet worden. De uitvoeringstermijn zal afhangen van de fase waarin deze projecten zich reeds bevinden. Het is de bedoeling zo snel mogelijk over afgewerkte en verhuurde gebouwen te beschikken.

MEER INFO: Inclusie Invest cvbo-so,  
Breugelweg 200, 3900 Overpelt,  
[www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be),  
tel. 011 350 100.