



OVEREENKOMST
VAN
TERBESCHIKKINGSTELLING

Identificatiegegevens betrokken partijen

Tussen enerzijds

Dommelhof VZW, met maatschappelijke zetel te Tielt-Winge, Haksbergstraat 7, met ondernemingsnummer BE 0443.049.478, Beheersinstantie van GAW Residenties Reyselbergh, gelegen te Sint-Joris-Winge, Leuvensesteenweg 178-188, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door Van Roy Koen, afgevaardigd bestuurder.

en anderzijds

de eigenaar(s) en/of vertegenwoordiger(s),

.....(naam en voornaam),
 wonende te(adres)

wordt overeengekomen wat volgt:

1. De individueel aangekochte assistentiewoning

Artikel 1.1

De eigenaar heeft een individuele assistentiewoning aangekocht, met nummer (nummer assistentiewoning), op (vermelding gelijkvloers of verdieping), onderdeel van de erkende groep van assistentiewoningen Residentie Reyselbergh, gelegen te Sint-Joris-Winge, Leuvensesteenweg 178-188, met als kadastrale omschrijving Tielt-Winge 4 Afd/St-Joris-Winge, sectie B, nr(s) 0308N, 0308R, 0308X, 0309N 2, 0309V, 0309W.

Artikel 1.2

De assistentiewoning bestaat uit volgende onderdelen in private eigendom:

- Leef- en eetruimte
- Open keuken
- Berging
- Toilet
- Primaire slaapkamer
- Secundaire slaapkamer
- Badkamer
- Kelderberging
- Autostaanplaats

en volgende onderdelen in gedwongen mede-eigendom:

- Fietsenbergingen
- Gangen en hallen
- Liften
- Technische lokalen

2. De groep van assistentiewoningen (GAW)

Artikel 2.1

De door de eigenaar individueel aangekochte assistentiewoning maakt deel uit van de erkende groep van assistentiewoningen RESIDENTIES REYSELBERGH.

De erkende groep van assistentiewoningen is onderhevig aan de bepalingen van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 14 mei 2009, alsook aan de bepalingen bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregels voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers, gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 7 december 2012.

Artikel 2.2

De erkende groep van assistentiewoningen heeft tot doel om ouderen van minstens 65 jaar, die voldoende zelfredzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen, een aangepaste huisvesting te bieden, door specifieke zorg- en dienstverlening te voorzien.

Artikel 2.3

De eigenaar verklaart kennis genomen te hebben van de statuten van de erkende groep van assistentiewoningen, te weten de Basisakte, Interne Afsprakennota en de Woonovereenkomst, die werden opgemaakt krachtens een akte verleden voor notarissen Michiels, Stroeykens & Pelgrims, op datum van, (datum) en werden overgeschreven op het hypotheekkantoor van (plaats), op datum van (datum).

3. De beheersinstantie

Artikel 3.1

Beheersinstantie Dommelhof VZW werd door de oprichter van de erkende groep van assistentiewoningen Residenties Reyselbergh aangesteld om op exclusieve wijze de dagelijkse leiding binnen de groep van assistentiewoningen waar te nemen en de gewenste zorg- en dienstverlening binnen het bereik van de bewoners te brengen.

Artikel 3.2

Deze opdracht wordt aan Dommelhof VZW toegekend voor onbepaalde duur, met ingang van 01/01/2020, en kan opgezegd worden mits inachtneming van een opzegperiode van 6 maanden, conform Artikel van de statuten.

4. De terbeschikkingstelling van de assistentiewoning

De eigenaar verbindt zich ertoe om zijn individuele assistentiewoning, zoals omschreven in Artikel 1 van de overeenkomst, ter beschikking te stellen aan de beheersinstantie, volgens de modaliteiten zoals omschreven in volgende artikelen.

Artikel 4.1

De beheersinstantie verwerft ten gevolge van deze terbeschikkingstelling een exclusief gebruiksrecht op de individuele assistentiewoning van de eigenaar.

Zij staat in voor de individuele opname van een bewoner, alsook voor de organisatie van de zorg- en dienstverlening.

De beheersinstantie verbindt zich ertoe om aan de bewoner een kopie te bezorgen van het document Interne Afsprakennota en dit te laten ondertekenen voor akkoord.

Zij zal bovendien een Woonovereenkomst afsluiten met de bewoner, waarin de modaliteiten betreffende het genotsrecht op de assistentiewoning en de zorg- en dienstverlening worden geregeld. De toegewezen assistentiewoning mag door de bewoner enkel gebruikt worden voor huisvesting doeleinden.

Artikel 4.2

De eigenaar verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van de Interne Afsprakennota en de Woonovereenkomst, die hem voorafgaand aan het ondertekenen van huidige overeenkomst door de beheersinstantie werden overhandigd.

Artikel 4.3

Binnen het wettelijk kader, zal de beheersinstantie rekening houden met de belangen van de eigenaar, als deze de ter beschikking gestelde assistentiewoning zelf wenst te betrekken, of zelf een kandidaat bewoner wenst voor te dragen.

Artikel 4.4

Zolang de opdracht van de beheersinstantie in de GAW loopt, blijft ook de Overeenkomst van Terbeschikkingstelling van toepassing.

5. Bewoning van de assistentiewoning door de eigenaar of een voorgedragen kandidaat bewoner.

Artikel 5.1

Indien de assistentiewoning beschikbaar is ten gevolge van leegstand, of omdat de woonovereenkomst afgesloten met de bewoner een einde heeft genomen ten gevolge van verbreking, opzegging, overlijden of opname van de bewoner in een meer passende zorgvoorziening, dan kan de eigenaar zijn intentie kenbaar maken aan de beheersinstantie om de ter beschikking gestelde assistentiewoning zelf te betrekken. De eigenaar kan ook een kandidaat bewoner voordragen met wie hij een familiale of morele band heeft.

De eigenaar, dan wel de kandidaat bewoner, kan de ter beschikking gestelde assistentiewoning onmiddellijk betrekken, op voorwaarde dat deze voldoet aan de wettelijke toelatingscriteria en de voorwaarden opgenomen in de de statuten van de groep van assistentiewoningen.

De eigenaar, ofwel de kandidaat bewoner, dient bovendien een Woonovereenkomst af te sluiten met de beheersinstantie, alsook de bepalingen van de Interne Afsprakennota na te leven.

Voorafgaand aan het afsluiten van de Woonovereenkomst wordt aan de eigenaar of aan de kandidaat bewoner, een kopie van de Interne Afsprakennota bezorgd, die moet worden ondertekend voor akkoord.

Artikel 5.2

Als de assistentiewoning niet beschikbaar is, omdat er reeds een Woonovereenkomst is afgesloten met een bewoner, dan zal de eigenaar de assistentiewoning kunnen betrekken indien hij dit per aangetekend schrijven kenbaar maakt aan de beheersinstantie, en op voorwaarde dat hij voldoet aan de wettelijke toelatingscriteria en de voorwaarden opgenomen in de statuten van de GAW.

De eigenaar sluit hiertoe een Woonovereenkomst af met de beheersinstantie en verbindt zich ertoe om de bepalingen van de Interne Afsprakennota na te leven.

In ieder geval moet de bewoner een minimum opzeg van 60 dagen worden gegund. De poststempel van de aangetekende zending, waarbij de eigenaar zijn intentie te kennen geeft om de assistentiewoning zelf te betrekken, geldt als datum van opzegging van de bewoner.

De beheersinstantie verbindt zich ertoe om binnen deze termijn van 60 dagen aan de bewoner van de assistentiewoning een andere gelijkwaardige assistentiewoning toe te wijzen.

Slaagt de beheersinstantie er niet in om binnen deze termijn een gelijkwaardige assistentiewoning toe te wijzen, dan kan de opzegtermijn van de bewoner, mits uitdrukkelijk akkoord van de eigenaar, verlengd worden.

Anderzijds zal de eigenaar de assistentiewoning onmiddellijk kunnen betrekken van zodra de beheersinstantie voor de bewoner een andere gelijkwaardige assistentiewoning heeft gevonden, zelfs indien de (verlengde) opzeggingstermijn nog geen einde heeft genomen.

In afwachting dat de eigen assistentiewoning van de eigenaar vrijkomt, kan deze tijdelijk een andere beschikbare assistentiewoning betrekken. Op voorwaarde dat de dagprijs, zoals deze normaal verschuldigd zou zijn door een derde bewoner, wordt betaald.

6. Vergoedingen

Algemene bepalingen m.b.t. vergoedingen

Artikel 6.1

Indien de assistentiewoning door een derde bewoner wordt bewoond, is de beheersinstantie een vergoeding verschuldigd aan de eigenaar, ten belope van het gedeelte van de dagprijs dat betrekking heeft op het genotsrecht van de assistentiewoning.

Artikel 6.2

Het gedeelte van de dagprijs dat betrekking heeft op het genotsrecht van de assistentiewoning bedraagt tussen de €25 en €30 per dag, afhankelijk van het type assistentiewoning en is vast en onveranderlijk.

Artikel 6.3

De dagprijs moet door de beheersinstantie voorafgaandelijk worden meegedeeld aan het Agentschap Zorg en Gezondheid van de Vlaamse Overheid, conform de toepasselijke procedure.

Artikel 6.4

Jaarlijks wordt de dagprijs, na voorafgaande kennisgeving aan het Agentschap Zorg en Gezondheid, geïndexeerd volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Dagprijs m.b.t. het genotsrecht} \times \text{Nieuw indexcijfer der consumptieprijzen}}{\text{Aanvangsindexcijfer der consumptieprijzen}}$$

Artikel 6.5

Verhogingen van de dagprijs kunnen enkel worden doorgevoerd na goedkeuring van de aanvraag tot prijsverhoging door de bevoegde minister.

Artikel 6.6

De opbrengst van het genotsrecht wordt gemutualiseerd. Dit betekent dat de inkomsten solidair verdeeld worden over al de eigenaars die hun assistentiewoning ter beschikking hebben gesteld.

Bijvoorbeeld: bij Residenties Reyselbergh krijgen alle 10 eigenaars een solidair deel van de inkomsten uit 8 bewoonde assistentiewoningen. 10 eigenaars stellen hun assistentiewoning ter beschikking. 8 assistentiewoningen worden via een Woonovereenkomst bewoond door een derde. In een maand van 30 dagen betekent dit: $(8 \times 30 \times 25) / 10 = \text{€}600$ per maand per eigenaar (en dus geen €750)

Ingeval van leegstand, betaalt de individuele eigenaar geen vaste onkostenvergoeding per dag voor het al het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, brandverzekering, containerpark, gemeenschappelijk verbruik gas, water en elektriciteit, alsook het technisch onderhoud van de liften, technieken, de omgevingsaanleg en bijhorigheden.

Artikel 6.7

Gemeenschappelijke lasten ten gevolge van het statuut van de GAW als gedwongen mede-eigendom, zijn en blijven steeds ten laste van de eigenaar. Cfr. artikel 6.6

De kost voor de syndicus valt afzonderlijk ten laste van de individuele eigenaar.

Betaling door de beheersinstantie

Artikel 6.8

De vergoeding voor het genotsrecht van de assistentiewoning wordt door de beheersinstantie aan de eigenaar betaald op de 20de dag van de maand, op het volgend rekeningnummer van de eigenaar: BE..

Artikel 6.9

De berekening van de maandelijks vergoeding voor het genotsrecht, gebeurt als volgt:

dagprijs m.b.t. het genotsrecht x 365 dagen (x 366 ingeval een schrikkeljaar)

12

Artikel 6.10

Als een assistentiewoning wordt bewoond door twee bewoners, leidt het overlijden van een van de bewoners er niet toe dat de dagprijs wordt aangepast. De dagprijs blijft één en ondeelbaar. Bovendien blijft de dagprijs volledig verschuldigd in geval van tijdelijke afwezigheid van de bewoner.

Artikel 6.11

Ingeval de woonovereenkomst door de beheersinstantie, of door de bewoner, wordt opgezegd, zal de vergoeding voor het genotsrecht berekend worden pro rata temporis de te presteren opzeggingstermijn.

Vergoeding voor de verhuring van de assistentiewoning

Artikel 6.12

Voor het maken van de nodige publiciteit aangaande de verhuring van de ter beschikking gestelde assistentiewoning, het rondleiden van een kandidaat bewoner in de assistentiewoning, het opmaken van een plaatsbeschrijving en het verzorgen van de individuele opname van een bewoner, betaalt de eigenaar een forfaitaire vergoeding van €600 per verhuring.

Artikel 6.13

Deze forfaitaire vergoeding wordt door de beheersinstantie aan de eigenaar gefactureerd zodra de Woonovereenkomst betreffende de ter beschikking gestelde assistentiewoning, afgesloten met een derde, aanvang heeft genomen, en daarna telkens bij aanvang van iedere daaropvolgende Woonovereenkomst die wordt afgesloten met een derde bewoner.

Artikel 6.14

Het bedrag van de forfaitaire vergoeding wordt jaarlijks aangepast aan de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Andere verhogingen dan deze indexering, kunnen pas worden doorgevoerd na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord tussen de beheersinstantie en de eigenaar.

7. Slotbepalingen

Artikel 7.1 - Kwalificatie van de overeenkomst

De huidige overeenkomst wordt gekwalificeerd als een 'sui generis' overeenkomst. Het afsluiten van deze overeenkomst leidt geenszins tot de toepasselijkheid van de bepalingen van de Woninghuurwet van 20 februari 1991 of andere huurregimes.

Artikel 7.2 - Aanvullende toepassing van de bepalingen van de statuten.

De bepalingen van de statuten van de GAW, waarvan de eigenaar uitdrukkelijk verklaart kennis te hebben genomen, zijn aanvullend van toepassing op onderhavige overeenkomst.

Artikel 7.3 - Overdracht van de individuele assistentiewoning

Ingeval van vervreemding van de individuele assistentiewoning, verbindt de eigenaar er zich toe om onderhavige overeenkomst over te dragen aan de verkrijger, die gehouden is tot naleving ervan.

Artikel 7.4 - Toepasselijk recht

Huidige overeenkomst is onderhevig aan de bepalingen van het Belgisch recht. Geschillen waartoe de toepassing van deze overeenkomst aanleiding zou kunnen geven, behoren tot de bevoegdheid van de rechtbank te Leuven.

Opgemaakt in exemplaren, waarvan elke partij verklaart een origineel te hebben ontvangen, te Tielt-Winge, op .. /.. /

De eigenaar(s) en/of vertegenwoordiger(s):

[naam, voornaam en handtekening van de eigenaar(s) of vertegenwoordiger(s)]

.....

.....

.....

De beheersinstantie [naam, voornaam, handtekening en functie van de persoon bevoegd om de beheersinstantie te verbinden]

.....