

MANDAAT VAN TERBESCHIKKINGSTELLING

De ondergetekenden:

Hierna genoemd "de eigenaar(s)";

Verklaren als volgt,

betreffende residentie Vijverhof te Zwevegem, gelegen aan de Avelgemstraat, ten kadaster gekend Zwevegem eerste afdeling sectie C, nummer 923 A P0000:

Hoofdstuk 1 – Voorafgaandelijke verklaringen

1.1. Bijzondere bestemming als groep van assistentiewoningen

Voormeld gebouw is ingericht als een groep van assistentiewoningen, zoals bedoeld in de artikelen 30 tot en met artikel 32 van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 en in het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 28 juni 2019 en de daarbij horende bijlage 10, en in alle eventuele wetten, decreten en uitvoeringsbesluiten die hieromtrent nog zullen worden uitgevaardigd.

Concreet betekent dit dat het gebouw bestemd wordt voor de huisvesting van zelfredzame senioren en dat deze senioren zullen beschikken over een georganiseerd aanbod van zorg- en dienstverlening conform artikel 30 van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019.

De ter beschikking gestelde assistentiewoning is uitsluitend bestemd voor huisvesting.

1.2. Eigendomsverklaring

De eigenaar heeft de assistentiefat genummerd 217 met kelderberging 217 en autostaanplaats P14 in het gebouw Residentie Vijverhof te Zwevegem, aangekocht en aanvaardt kennis genomen te hebben van de bijzondere bestemming als groep van assistentiewoningen.

Hoofdstuk 2 – Algemene voorwaarden

2.1. Aanstelling beheersinstantie

Vzw UMANIS met zetel te 9800 Deinze, Vinktstraat 1a werd aangesteld als beheersinstantie, die gelast wordt met het verlenen van aangepaste dienstverlening aan de bewoners van de residentie.

Daartoe zal de beheersinstantie;

- Aan iedere bewoner van de residentie een exemplaar overhandigen van de interne afsprakennota;
- Met iedere bewoner een verblijfsovereenkomst afsluiten.

De beheersinstantie verkrijgt exclusiviteit van de uitbating en de levering van de dienstverlening te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, dit voor een periode van 15 (vijftien) jaar, die stilzwijgend verlengd wordt.

2.2. Terbeschikkingstelling

Teneinde de beheersinstantie in staat te stellen de hem toevertrouwde en door hem aanvaarde opdracht te vervullen, achten de ondergetekenden het absoluut noodzakelijk dat zij de door hen aangekochte flat ter beschikking stellen via de beheersinstantie.

Aldus verlenen de eigenaars aan de beheersinstantie uitdrukkelijk mandaat om de assistentiewoning ter beschikking te stellen van de kandidaat-bewoners, en in dit verband al het nodige te doen overeenkomstig de omzendbrief van de Vlaamse Regering van 8 juni 2015 WVG/2015-01 en de voorwaarden hierna bepaald.

Zodoende kan deze laatste zijn verantwoordelijkheid opnemen zowel voor wat de individuele opname van de senioren betreft als voor de organisatie van de dienstverlening.

Ingevolge dit mandaat krijgt de beheersinstantie volmacht om de assistentiewoning ter beschikking te stellen van een (kandidaat-)bewoner conform de opnameovereenkomst, om die opnameovereenkomst met de (kandidaat-)bewoner te beëindigen, dit alles in naam en voor rekening van de eigenaar of de houder van een zakelijk recht. De beheersinstantie krijgt eveneens volmacht om in naam en voor rekening van de eigenaar of houder van een zakelijk recht de kosten voor het genotsrecht van de assistentiewoning te innen van de bewoner.

Het opnamebeleid zal volledig behoren tot de bevoegdheid van de beheersinstantie, zonder dat de eigenaar van de assistentiewoning of houder van een zakelijk recht op de assistentiewoning inspraak heeft in de toewijzing aan een kandidaat-bewoner.

Niettemin zal de beheersinstantie binnen de wettelijke mogelijkheden ook rekening houden met de belangen en wensen van de eigenaar, wanneer deze:

- De assistentiefat zelf wenst te betrekken;
- Een kandidaat-bewoner wenst voor te dragen aan de beheersinstantie.

Dit betekent concreet dat de eigenaar van de flat:

Bij leegstand:

- Onmiddellijk de flat kan bewonen, indien hij voldoet aan de voorwaarden gesteld in de statuten van de residentie, voldoet aan de modaliteiten van het opnamebeleid van de beheersinstantie en als hij een verblijfsovereenkomst afsluit met de beheersinstantie.
- Zich in de mogelijkheid bevindt om een kandidaat-bewoner voor te dragen. Deze kandidatuur zal door de beheersinstantie met voorrang behandeld worden, doch niet per se in het appartement van de voordragende Eigenaar. Verder kan dit ook geen aanleiding geven tot stopzetting van de bestaande bewoning.

- **Bij bewoning door een derde en de eigenaar wenst het goed zelf te betrekken;**

De eigenaar zal zijn wil per aangetekend schrijven meedelen aan de beheerinstantie en een opzegtermijn van zes (6) maanden, ingaande vanaf postdatumstempel aangetekende zending, respecteren, zodat de beheersinstantie binnen de wettelijk voorziene termijn de opzeg kan formuleren aan de derde bewoner.

De eigenaar gaat uitdrukkelijk akkoord om de termijn zo nodig te verlengen, indien de beheersinstantie niet in de mogelijkheid verkeert om aan de derde bewoner een gelijkwaardige flat toe te wijzen binnen dezelfde residentie.

De eigenaar kan ervoor opteren om:

- Ofwel te wachten met bewoning tot zijn assistentiewoning vrij komt;
- Ofwel, zolang de eigen assistentiefat niet vrij is, voorlopig de eerst vrijkomende assistentiewoning te bewonen. In dit geval betaalt de eigenaar alle vergoedingen die verschuldigd zijn zoals deze worden aangerekend aan een bewoner niet-eigenaar.

De eigenaar of de houder van het zakelijk recht op de assistentiewoning verbindt zich ertoe om ervoor te zorgen dat de assistentiewoning te allen tijde voldoet aan de eisen opgelegd door de erkenningsvoorwaarden die van toepassing zijn op de groepen van assistentiewoningen. Hij verleent de beheersinstantie volmacht om in zijn naam en voor zijn rekening de noodzakelijke aanpassings-of herstellingswerken uit te voeren, als die werken zeer dringend moeten worden uitgevoerd of als hij nalaat om binnen een redelijke termijn de werken uit te voeren nadat hij daartoe door de beheersinstantie werd verzocht.

2.3. Vergoeding

De eigenaar van de flat ontvangt bij bewoning door derden een vergoeding voor het genotsrecht van de flat, welke vergoeding door de beheersinstantie zal worden geïnd bij de bewoner en vervolgens doorgestort aan de eigenaar. De dagprijs voor het genotsrecht van de assistentiewoning werd aangemeld bij het Departement Zorg volgens de consumptieindex die op dat tijdstip van toepassing is.

Deze dagprijs is geldig onder voorbehoud van goedkeuring door het Departement Zorg conform het Besluit van de Vlaamse regering dd. 17/07/2015 tot wijziging van diverse bepalingen van het Ministerieel Besluit dd. 12/08/2005, BVR 21/06/2024 en alle wetgeving nadien houdende bijzondere bepalingen inzake prijs voor de sector van de instellingen voor bejaardenopvang.

Het voornoemde deel van de dagprijs voor het genotsrecht van de assistentiewoning, kan aangepast worden conform de vigerende wetgeving.

De spilindex van 06/2026 is van toepassing bij bovenstaande indexeringsregeling.

De dagprijzen kunnen geïndexeerd worden, gekoppeld aan een overschrijding van de spilindex van de afgevlakte gezondheidsindex.

Deze prijzen zijn vatbaar voor herziening overeenkomstig de vigerende prijzenreglementering en na goedkeuring door het Departement Zorg. Een aanpassing van het bedrag van de dagprijs wordt vooraf aan alle belanghebbenden bekendgemaakt en gaat op zijn vroegst in dertig dagen na de kennisgeving ervan aan

de bewoner of, in voorkomend geval, aan zijn vertegenwoordiger. Die aanpassing wordt niet beschouwd als een wijziging van de overeenkomst.

Telkenmale een assistentiewoning terug beschikbaar komt, wordt in overleg met de Eigenaar het genotsrecht afgestemd voor de toekomstige bewoner en schriftelijk bevestigd.

Indien blijkt dat de vergoeding niet marktconform zou zijn in de sector en/of het appartement zich niet in een aanvaardbare staat voor bewoning bevindt en/of de Eigenaar buitensporige verwachtingen heeft waar geen consensus over wordt bereikt, betekent dit inkomstenderving voor de Beheersinstantie. Op dat moment is de Eigenaar gehouden een lagere vergoeding te aanvaarden. Indien de Eigenaar met de lagere vergoeding niet akkoord kan gaan, is hij/zij gehouden binnen de 30 dagen bij aangetekend schrijven zijn bezwaar dienaangaande te formuleren. Beide partijen zullen alsdan in gemeen overleg een derde beslisser aanstellen wiens advies bindend is voor beide partijen. Mochten partijen het niet eens geraken omtrent de persoon van de derde beslisser zullen zij hiertoe een verzoek richten tot de Vrederechter bevoegd voor het kanton waar het onroerend goed is gelegen.

Indien het privaatief niet voldoet aan de vigerende normen m.b.t. erkende assistentiewoningen, waardoor de Beheersinstantie deze niet kan laten bewonen, zal na 2 schriftelijke verwittigingen aan de Eigenaar, de Beheersinstantie gerechtigd zijn om een 50% van de normale dienstenvergoeding aan te rekenen aan de Eigenaar gedurende de periode dat het appartement zich in deze staat bevindt.

Betaling en berekening maandelijkse vergoeding genotsrecht

De vergoeding voor het genotsrecht van de flat zal tussen de 15^{de} en de 20^{ste} van elke maand doorgestort worden door de beheersinstantie aan de eigenaar(s) op het rekeningnummer BE_____ -
BIC op naam van

Elke wijziging aan dit rekeningnummer dient onmiddellijk schriftelijk gecommuniceerd te worden aan de beheersinstantie. Deze vergoeding is echter niet verschuldigd bij leegstand van de flat, die niet gedekt is door een verblijfsovereenkomst. Eveneens in geval de bewoner in gebreke blijft met het betalen van het verschuldigde genotsrecht, heeft de beheersinstantie het recht om ook de doorstorting van het verschuldigde genotsrecht op te schorten, tot de betaling van het genotsrecht effectief plaatsvindt. Alle kosten (gerechtskosten, rappelkosten,...) voortvloeiend hieruit zullen, indien niet ten laste van de bewoner, pro rata verhaald worden tussen de eigenaar en beheersinstantie volgens de verhouding tussen genotsrecht en dienstencomponent. De gemeenschappelijke kosten die verband houden met de appartementseigendom blijven te allen tijde ten laste van de eigenaar van de flat, zoals nader gespecificeerd in het Reglement van Mede-eigendom.

Het maandelijkse bedrag voor de betaling van het genotsrecht gebeurt volgens de onderstaande formule : "Dagprijs genotsrecht" x # dagen van de maand.

In geval een bewoner de assistentiewoning verlaat, wordt de verrekening dag op dag uitgevoerd volgens het effectief aantal bewoonde dagen met in achtneming van de contractuele opzegtermijn.

De betaling door de bewoner van de vergoeding voor het genotsrecht van de assistentiewoning kan worden opgeschort als ofwel de eigenaar van de assistentiewoning of de houder van een zakelijk recht op de assistentiewoning, ofwel een bloedverwant tot in de tweede graad de assistentiewoning bewoont, en dit voor de duur van die bewoning.

2.4. Vergoeding beheersinstantie

De beheersinstantie ontvangt, conform het Reglement van Mede-eigendom, voor de opmaak van het bewonersdossier, plaatsbeschrijving, overdracht nutsvoorzieningen, intake, screening en opname selectie bewoner,... een forfaitaire vergoeding ten belope van één maandelijkse verblijfsvergoeding die door de beheersinstantie in mindering gebracht wordt van de eerste vergoeding die aan de mede-eigenaar wordt doorgestort voor de overdracht van zijn genotsrechten. Deze forfaitaire vergoeding is verschuldigd bij de eerste bewoning en vervolgens bij aanvang van elke volgende nieuwe bewoning van de flat, en wordt in mindering gebracht van het door te storten bedrag. De vergoeding is aldus verschuldigd eenmaal per verhuring. Deze prijzen zijn eveneens onderhevig aan indexering conform de dagprijzen.

Hoofdstuk 3 - Bijzondere voorwaarden

3.1 Overdracht van rechten en plichten door de eigenaar

Dit mandaat blijft van toepassing, zolang de beheersinstantie verbonden is aan de exploitatie van de residentie Vijverhof. De eigenaar verbindt zich er toe, bij vervreemding, alle bepalingen van deze overeenkomst over te dragen aan de nieuwe eigenaar. Bij elke overdracht van het eigendomsrecht van de assistentiewoning of bij elke vestiging of overdracht van een zakelijk recht op de assistentiewoning, moet de akte tot overdracht van het eigendomsrecht of tot vestiging of overdracht van het zakelijk recht erin voorzien dat de verkrijger van de assistentiewoning of van het zakelijk recht in de rechten en plichten van de overdrager of rechtsvoorganger zal treden die voortvloeien uit dit mandaat.

3.2 Overdracht van rechten en plichten door de beheersinstantie

De beheersinstantie kan te allen tijde haar rechten en plichten uit deze overeenkomst overdragen aan een andere beheersinstantie en dit gedurende de termijn dat de beheersinstantie wordt aangesteld. Indien de beheersinstantie deze overdracht wenst uit te voeren, dient hij hiervan de eigenaar ter kennisgeving op de hoogte te brengen. Bij elke overdracht van de beheersinstantie van de groep van assistentiewoningen moet de akte van overdracht erin voorzien dat de nieuwe beheersinstantie in de rechten en plichten van de vorige beheersinstantie zal treden ten aanzien van de eigenaar van de assistentiewoning of de houder van een zakelijk recht op de assistentiewoning.

3.3 Bevoegde rechtbank

Alle betwistingen worden beslecht conform het Belgische recht en behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van het arrondissement waar het goed gelegen is.

3.4 Nietigheid

Indien één of meerdere bepalingen van in deze Overeenkomst nietig zouden dienen te worden verklaard of onuitvoerbaar zouden worden omwille van een wetswijziging of van een andere reden, zal hierdoor de wettelijkheid, geldigheid en het uitvoerbare en afdwingbare karakter van de overige bepalingen van het desbetreffende artikel van de Overeenkomst en van de Overeenkomst in zijn geheel, voor zover deze nog enige uitwerking of bestaansgrond hebben, niet worden aangetast. Ondergetekende verbindt er zich toe om in de mate van wat wettelijk mogelijk is, de ongeldige bepalingen te vervangen door een nieuwe bepaling die overeenstemt met de doelstellingen en keuzes van de Overeenkomst.

3.5 Slotbepalingen

Deze overeenkomst kan alleen gewijzigd worden behoudens het uitdrukkelijk akkoord van beide partijen of hun vertegenwoordigers. Alle bepalingen uit de statuten en het Reglement van Mede-Eigendom blijven integraal van toepassing.

Gedaan te op

De eigenaar(s),

(Gelezen en goedgekeurd,
volledige naam en handtekening)