

OVEREENKOMST VAN DIENSTVERLENING (Terbeschikkingstellingsovereenkomst App 5.0.4 / P 28 / B 5.4)

TUSSEN DE ONDERGETEKENDE

De heer Mark DE LAET, geboren te Antwerpen op 03/06/1945 en mevrouw Gudrun KREUSS, geboren te Beringhous (Dui) - op 27/10/1945, wonende te 2520 Ranst, Merellaan 10;

Hierna genoemd de Investeerder;

EN

FAMILIEHOF ASSISTENTIEWONINGEN, vereniging zonder winstoogmerk, met maatschappelijke zetel te 2627 Schelle, Provinciale Steenweg 323, met ondernemingsnummer 0556.861.162 vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer Koen VALGAEREN;

Hierna genoemd de Dienstverlener;

De Investeerder en de Dienstverlener worden hierna gezamenlijk tevens de Partijen genoemd of elk afzonderlijk een Partij;

WAARBIJ

- A. Familiehof Assistentiewoningen VZW maakt deel uit van een gerenommeerde organisatie in de zorgsector die woonzorgcentra en assistentiewoningen beheert in België. Familiehof Assistentiewoningen VZW werd aangesteld omwille van haar kennis en ervaring ter zake teneinde een op te richten groep van assistentiewoningen te Niel, gelegen aan de nieuw ontworpen wegenis Rector De Somerstraat te exploiteren.
- B. De partijen bij onderhavige overeenkomst beogen dat deze groep van assistentiewoningen het statuut verwerft van "erkende groep van assistentiewoningen", zoals voorzien in het woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (BS 14 mei 2009) en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2012 betreffende de groepen van assistentiewoningen en alle eventuele wetten decreten en hun uitvoeringsbesluiten die hierover in werking zijn getreden of nog zullen in werking treden.
- C. Huidige Overeenkomst legt de verplichtingen tussen de Investeerder en de Dienstverlener vast.

DE PARTIJEN ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN

1. DEFINITIES

1.1 In huidige Overeenkomst zullen de volgende woorden en uitdrukkingen de hierna vermelde betekenis hebben:

- **Assistentiewoning:** de erkende assistentiewoning, met facultatief een Parkeerplaats aan de Groep van Assistentiewoningen, die functioneel een geheel vormt met andere assistentiewoningen die deel uitmaken van de Groep van

Assistentiewoningen zoals aangeduid op de plannen in Bijlage 1 en waar aan de Gebruikers die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven evenals diensten waarop zij, in overeenstemming met de Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening, deels facultatief en deels verplicht een beroep kunnen/zullen doen, alsook het corresponderend aandeel in de Gemeenschappelijke Ruimte(s);

- **Basisdienstverlening:** de dagelijkse basiszorg- en dienstverlening die bestaat uit volgende limitatief opgesomde elementen: 24u. permanentie en aanwezigheid op vooraf vastgestelde tijdstippen door woonassistent (Woonzorgcentrum Familiehof), deelname aan (animatie)activiteiten in Woonzorgcentrum Familiehof (exclusief vervoer), alarm- en communicatiesysteem, huisvuilbeheer (de Gebruiker dient wel zelf te sorteren in de daartoe voorziene ruimte), organisatie van crisiszorg en overbruggingszorg (exclusief de reële kost hiervan), hulp bij administratie door woonassistent, organisatie van sociale en psychische begeleiding (exclusief de reële kost hiervan), lidmaatschap van de gebruikersraad, organisatie van toezicht op een rustige en veilige bewoning voor de Gebruiker (ook bij diens afwezigheid), cameratoezicht, organisatie van het bestellen van medicatie (exclusief de reële kost hiervan), organisatie van medische en paramedische zorgverleners (uitgezonderd de reële kosten ervan) organisatie van afspraken bij andere dienstverleners zoals o.a. kapper, pedicure (exclusief de reële kost hiervan), inrichting van de gemeenschappelijke ruimten.
- **Coördinator:** Gands NV, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Londenstraat 60 bus 185 met ondernemingsnummer 0472.184.716;
- **Dagprijs:** de dagelijkse vergoeding die door de Gebruiker moet worden betaald en die bestaat uit enerzijds het Genotsrecht en anderzijds de vergoeding voor de Basisdienstverlening;
- **Dienstverlener: FAMILIEHOF ASSISTENTIEWONING**, vereniging zonder winstoogmerk, met maatschappelijke zetel te 2627 Schelle, Provinciale Steenweg 323, met ondernemingsnummer 0556.861.162 optredend als beheersinstantie in de zin van artikel 1, 2° van Bijlage XVI bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;
- **Dienstverleningsovereenkomst:** de dienstverleningsovereenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars van de Groep van Assistentiewoningen en de Dienstverlener;
- **Effectieve Ingebruikname:** De datum waarop de 1^e Gebruiker door de Dienstverlener zal worden bediend in een Assistentiewoning. Partijen zullen elkaar hierover schriftelijk een bevestiging sturen, teneinde deze datum eenvoudig te kunnen vaststellen.
- **Gebruiker:** iedere natuurlijke persoon die een Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening voor een Assistentiewoning heeft gesloten;
- **Gemeenschappelijke Ruimte(s):** de Gemeenschappelijke Ruimte(s) zoals blijkt uit de Statuten van de Groep van Assistentiewoningen
- **Genotsrecht:** de dagelijkse vergoeding die moet worden betaald door de Gebruiker in ruil voor volgende limitatieve diensten of zaken: huisvesting, brandverzekering, gebruik gemeenschappelijke delen (o.a. lift, trap, gemeenschappelijke ruimte(s), ...), onderhoud gemeenschappelijke delen, onderhoud gemeenschappelijke tuin, onderhoud technische installaties van het

gebouw (met uitsluiting van installaties in de individuele Assistentiewoningen), garantie dat gebouw voldoet aan de wettelijke normen inzake Assistentiewoningen;

- **Groep van Assistentiewoningen:** het gebouwcomplex op de Grond, zoals aangeduid op de plannen in Bijlage 1, bestaande uit 64 Assistentiewoningen, Gemeenschappelijk Ruimtes en 48 Parkeerplaatsen;
- **Grond:** de grond van ongeveer 4.159,70 m² gelegen te Niel, aan de nieuw ontworpen Rector De Somerstraat: (i) Lot 28, kadastraal gekend als wijk A, deel van nummers 129 en 130 met een oppervlakte van 1.518,77 m² en thans gekend als wijk A deel van nummer 129/A; (ii) Lot 29 kadastraal gekend als wijk A, deel van nummers 127/M/2, 130 en 131/C, met een oppervlakte van 1.211,45 m² en thans kadastraal gekend als wijk A deel van nummer 130/B; (iii) Lot 30 kadastraal gekend als wijk A, deel van nummers 127/M/2, 131/B en 131/C met een oppervlakte van 1.429,48 m² en thans gekend als wijk A deel van nummer 130/B.
- **Interne Afsprakennota:** de interne afsprakennota van de Groep van Assistentiewoningen zoals toegevoegd in Bijlage 3 van onderhavige Overeenkomst;
- **Investeerder:** een individuele eigenaar van een of meerdere Assistentiewoning(en);
- **Overeenkomst van Dienstverlening of Overeenkomst:** deze overeenkomst alsmede de hierbij opgenomen bijlagen die er integraal deel van uitmaken;
- **Partijen:** de Investeerder en de Dienstverlener (elk afzonderlijk ook aangeduid als een "**Partij**");
- **Statuten:** de statuten van de Groep van Assistentiewoningen die, onder meer, bestaan uit de basisakte, het reglement van mede-eigendom en de Interne Afsprakennota;
- **Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening:** de verblijfsovereenkomst met dienstverlening tussen de Gebruiker en de Dienstverlener;
- **Voorlopige Ingebruikname:** de datum voor de voorlopige oplevering van de Groep van Assistentiewoningen waarop de Dienstverlener en de Coördinator de Groep van Assistentiewoningen klaar voor inrichtingswerken beschouwen in overeenstemming, enerzijds met de plannen en lastenboek en anderzijds met de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van mantelzorgers en in het bijzonder haar bijlage XVI, hoofdstuk 3, afdeling 4. Deze datum zal zich situeren, circa 3 maanden voor de geplande Effectieve Ingebruikname.

2. DOELSTELLING EN SITUERING

2.1. De Investeerder heeft een onderhandse koopovereenkomst getekend of een aankoopoptie gelicht met de Assistentiewoning als voorwerp.

De plannen van deze Assistentiewoning zijn gehecht als Bijlage 1 van onderhavige Overeenkomst.

De Investeerder verklaart dat deze Assistentiewoning bij inwerkingtreding van onderhavige Overeenkomst in nieuwbouwstaat is, onder voorbehoud van de opmerkingen zoals vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering, hetgeen de Dienstverlener aanvaardt.

2.2. De Dienstverlener wenst, in overeenstemming met de bepalingen van de Statuten, de Dienstverleningsovereenkomst, de Overeenkomst van Dienstverlening, de Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening en de Interne Afsprakennota, te zorgen voor de exploitatie van de Groep van Assistentiewoningen, onder meer, door verschillende diensten aan te bieden aan de Gebruikers. De Investeerder wenst op haar beurt op exclusieve basis de exploitatie van de Assistentiewoning over te dragen aan de Dienstverlener.

2.3. Huidige Overeenkomst legt de voorwaarden en principes omtrent de exploitatie van de Assistentiewoning door de Dienstverlener vast.

3. VERPLICHTINGEN VAN DE DIENSTVERLENER

3.1. De Dienstverlener verbindt er zich toe de Assistentiewoning aan te bieden aan potentiële Gebruikers. De Dienstverlener heeft de opdracht om, deels voor rekening van de Investeerder (met name wat het verblijf en het Genotsrecht betreffen), doch in eigen naam een verblijfsovereenkomst voor de Assistentiewoning, waarvan een model in Bijlage 2 van onderhavige Overeenkomst is toegevoegd, te ondertekenen met een Gebruiker. Onverminderd het voorgaande, heeft de Investeerder steeds het recht om zelf kandidaat-bewoners voor te stellen aan de Dienstverlener.

3.2. De Dienstverlener is verplicht om uiterlijk binnen een termijn van een maand na de ondertekening een kopie van de ondertekende Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening met de Gebruiker te bezorgen aan de Investeerder.

3.3. Het model van Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening in Bijlage 2 van onderhavige Overeenkomst bevat twee onderscheiden delen die door de Dienstverlener enkel samen zullen worden aangeboden aan de Gebruikers: een eerste luik met betrekking tot het verblijf zelf en een tweede luik met betrekking tot diensten die verplichtend of facultatief worden aangeboden door de Dienstverlener aan de Gebruikers.

3.4. Iedere Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening zal in bijlage een Interne Afsprakennota moeten bevatten in overeenstemming met het modeldocument in Bijlage 3 van onderhavige Overeenkomst. Deze Interne Afsprakennota maakt integraal deel uit van huidige Overeenkomst.

3.5. De Dienstverlener zal het Genotsrecht aanbieden aan de prijs van 20,00..... EUR per dag zoals werd bepaald door de Investeerder in overleg met de Dienstverlener, en de Basisdienstverlening aan de prijs van 13,33 EUR per dag. De Investeerder verklaart zich uitdrukkelijk akkoord met deze prijszetting en de overige voorwaarden waaraan de Assistentiewoning aan Gebruikers zal worden aangeboden.

3.6. De Dienstverlener zal de Gebruiker toestemming mogen geven om wijzigingen, aanpassings- of verfraaiingswerken aan de Assistentiewoning aan te brengen mits de Gebruiker een gebruikelijke verzekeringsovereenkomst sluit ter dekking van zijn eigen aansprakelijkheid en die van de Dienstverlener, met afstand van verhaal.

3.7. De Dienstverlener zal alle redelijke inspanningen leveren voor de exploitatie van de Groep van Assistentiewoningen, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen met dien verstande de Dienstverlener de Groep van Assistentiewoningen exploiteert als een groep van assistentiewoningen in de zin het woonzorgdecreet van 13 maart 2009. Zo zal de Dienstverlener instaan voor de naleving van de erkenningsvoorwaarden van (Bijlage XVI bij) het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers, met uitzondering van de verplichtingen onder "Afdeling 4. Voorwaarden voor de infrastructuur van Bijlage XVI". De Dienstverlener zal hierbij optreden als beheersinstantie in de zin van artikel 1, 2° van Bijlage XVI bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers.

3.8. De Dienstverlener verbindt er zich toe, enkel en alleen met betrekking tot de specifiek aan hem toegewezen verplichtingen met betrekking tot de exploitatie van de Assistentiewoning zoals bepaald in de Statuten, de Dienstverleningsovereenkomst, de Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening, de Interne Afsprakennota en huidige Overeenkomst, de Investeerder volledig te vrijwaren tegen elke vordering die een Gebruiker of een derde partij rechtstreeks tegen de Investeerder zou instellen en in alle geschillen vrijwillig tussen te komen. De Dienstverlener is in geen geval vrijwaring verschuldigd indien de Investeerder zelf een zware fout of nalatigheid heeft begaan.

De Investeerder is verplicht om de Dienstverlener in kennis te stellen van elke klacht, vordering of ingebrekestelling die hij van een Gebruiker ontvangt en die betrekking heeft op een aan de Dienstverlener toegewezen verplichting met betrekking tot de exploitatie van de Assistentiewoning. De Investeerder zal de Dienstverlener hiervan onmiddellijk in kennis stellen en uiterlijk binnen de 8 kalenderdagen na ontvangst van de aanmaning, ingebrekestelling, dagvaarding of enige andere vorm van kennisgeving van de klacht of vordering uitgaande van de Gebruiker. Bij gebreke aan tijdige kennisgeving door de Investeerder aan de Dienstverlener, zal de Dienstverlener niet gehouden zijn tot vrijwaring van de Investeerder, noch gehouden zijn om tussen te komen in het geschil tussen de Gebruiker en de Investeerder.

3.9. De Dienstverlener is gemachtigd om in overleg met de Investeerder een scheidsrechter of een advocaat aan te stellen voor rekening van de Investeerder om een (gerechtelijke procedure op te starten tegen een Gebruiker die in gebreke blijft om de bepalingen uit de Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening of de Interne Afsprakennota na te leven. De Dienstverlener is evenwel niet gemachtigd om dadingen voor rekening van de Investeerder te sluiten.

3.10. De Dienstverlener zal voorzien in een professionele burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering "uitbating" met een kredietwaardige verzekeringsmaatschappij met een voldoende dekking (inclusief schade aan derden) voor de duur van deze Overeenkomst. De Investeerder kan op eerste verzoek een bewijs van het bestaan van dergelijke verzekering opvragen aan de Dienstverlener.

3.11. De Dienstverlener zal voor het verblijf in de Assistentiewoning voorrang verlenen aan de Investeerder, zijn bloedverwanten in eerste graad, zijn echtgenote of samenwonende partner op het moment dat de Investeerder erom verzoekt en onder de dan geldende voorwaarden, mits, naast de opnamevoorwaarden voorzien in de Interne Afsprakennota, alle volgende voorwaarden vervuld zijn:

*af
A
Janssens*

- de Investeerder laat bij aangetekend schrijven aan de Dienstverlener weten zelf in de Assistentiewoning te willen verblijven, dan wel dat hij het wenst te laten betrekken door een bloedverwant in eerste graad, zijn echtgenote of samenwonende partner, uiterlijk 3 maanden voor de datum waarop de Investeerder de Assistentiewoning wenst te (laten) betrekken;
- de Investeerder of zijn bloedverwant in eerste graad, zijn echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner ondertekent een Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening, zoals opgenomen in Bijlage 2 van onderhavige Overeenkomst, met de Dienstverlener waarin diegene die de Assistentiewoning werkelijk zal betrekken zich ertoe verbindt om (i) zelf in de Assistentiewoning te verblijven; (ii) de aangeboden verplichte Basisdienstverlening te onderschrijven, zoals elke Gebruiker van de Groep van Assistentiewoningen dit doet en (iii) de Interne Afsprakennota na te leven.

3.12. Bij de start van de exploitatie van de Groep van Assistentiewoningen door de Dienstverlener geldt dat, indien de Investeerder op dat moment zelf zijn Assistentiewoning wenst te betrekken, de Investeerder de vergoeding voor Basisdienstverlening verschuldigd zal zijn aan de Dienstverlener vanaf de eerste dag waarop de Dienstverlener haar exploitatie aanvangt.

De Investeerder die ervoor kiest om zijn Assistentiewoning niet zelf te (laten) betrekken, zal een vergoeding verschuldigd zijn aan de Dienstverlener zolang er geen Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening is gesloten voor zijn Assistentiewoning. Dit geldt zowel voor de periode dat de Assistentiewoning onbewoond is na de Effectieve Ingebruikname van de Groep van Assistentiewoningen als de periode dat een Assistentiewoning opnieuw vrijkomt na beëindiging van de Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening met een Gebruiker.

Gedurende een periode van één kalendermaand waarvoor er geen Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening van kracht is voor de Assistentiewoning, is er geen vergoeding verschuldigd.

Na deze periode van één kalendermaand bedraagt deze vergoeding 4,50 EUR per dag dat er geen Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening van kracht is voor de bewuste Assistentiewoning

3.13. De Investeerder verklaart te weten dat, indien hij niet aan de door de Wet vereiste voorwaarden om een assistentiewoning te betrekken, voldoet, hij de Groep van Assistentiewoningen niet kan bewonen.

3.14. Wanneer er reeds een Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening met een derde partij is gesloten voor de Assistentiewoning op het moment van kennisgeving van de intentie tot eigen verblijf van de Investeerder, dan kan de Investeerder opteren voor:

- ofwel alsnog het verblijf in hun eigen Assistentiewoning na te streven doordat de Dienstverlener het uitdrukkelijk akkoord tracht te bekomen van de betrokken Gebruiker om te verhuizen naar een andere, gelijkwaardige assistentiewoning in de Groep van Assistentiewoningen of in één van de andere complexen waarvoor de Dienstverlener de exploitatie verzorgt;

- ofwel alsnog het verblijf in zijn eigen Assistentiewoning na te streven, waarbij de Dienstverlener een opzeg zal geven aan de betrokken Gebruiker conform de wettelijke bepalingen ter zake; in dat geval verbindt de Dienstverlener zich ertoe om de verblijfsovereenkomst met de betrokken Gebruiker binnen de 30 kalenderdagen na ontvangst van de kennisgeving van de intentie tot eigen verblijf van de Inveestender op te zeggen, met in achtneming van de wettelijk verplichte opzeggingstermijn; de Dienstverlener engageert zich in dat geval tot het zoeken van een alternatieve verblijfsoplossing voor de betrokken Gebruiker in de Groep van Assistentiewoningen of in één van de andere complexen waarvoor hij de exploitatie verzorgt;
 - ofwel in de eerst vrijgekomen assistentiewoning in de Groep van Assistentiewoningen te verblijven zolang de Assistentiewoning niet vrij is; in dit geval is de Inveestender buiten de gebruikelijke vergoeding voor de aangeboden facultatieve diensten, eveneens een Dagprijs verschuldigd, zoals deze aangerekend wordt aan Gebruikers die geen eigenaar zijn.
- 3.15. De Inveestender mag te allen tijde zelf kandidaat-gebruikers voor de Assistentiewoning voorstellen aan de Dienstverlener. Indien deze kandidaat-gebruikers voldoen aan de (opname)voorwaarden om in de Assistentiewoning te mogen verblijven zoals bepaald in de Wet en de Interne Afsprakennota, zullen zij een plaats krijgen op eventuele wachtlijsten van de Dienstverlener.
- 3.16. De Dienstverlener verbindt zich ertoe om de Inveestender en de andere Gebruikers in de Groep van Assistentiewoningen voorrang van opname te verlenen in het Woonzorgcentrum Familiehof die door een met de Dienstverlener gelieerde vennootschap wordt geëxploiteerd, indien zij omwille van hun zorgbehoefvendheid dienen opgenomen te worden in een woonzorgcentrum, in de mate dat hun zorggraad overeenstemt met de vooropgestelde zorggraad van het woonzorgcentrum of de vrije kamer. Deze voorrang van opname houdt in dat de betrokken Inveestender of Gebruiker op de wachtlijst van Woonzorgcentrum Familiehof komt te staan boven de personen op deze wachtlijst die geen Inveestender of Gebruiker zijn en onder eventuele andere Inveestenders of Gebruikers die reeds op deze wachtlijst zouden staan.
- 3.17. De Dienstverlener verbindt zich ertoe de Inveestender op de hoogte te brengen van alle problemen of gebreken aan de Assistentiewoning die, overeenkomstig de Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening en haar bijlagen, niet ten laste van de Dienstverlener of de Gebruikers vallen.
- 3.18. De Dienstverlener moet uiterlijk bij de Effectieve Ingebruikname van de Groep van Assistentiewoningen een 24u permanentie voorzien in de Groep van Assistentiewoningen.

4. VERPLICHTINGEN VAN DE INVEESTENDER

- 4.1. De Inveestender verklaart dat hij voor de taken, zoals vermeld in artikel 3 van onderhavige Overeenkomst, voor de gehele duur van deze Overeenkomst op exclusieve basis een beroep doet op de Dienstverlener.
- 4.2. De Inveestender verbindt er zich toe de bepalingen van de Statuten, de Interne Afsprakennota en onderhavige Overeenkomst volledig na te leven.
- 4.3. De Inveestender verbindt er zich toe alle kosten, lasten en belastingen met betrekking tot de Assistentiewoning (private delen) en de Groep van Assistentiewoningen (Gemeenschappelijke Ruimte(s)) die hem ten laste worden gelegd overeenkomstig de Statuten en onderhavige Overeenkomst voor zijn rekening te nemen.

Handwritten signature and initials:
 [Signature]
 [Initials]
 Huus

4.4. Onverminderd de eventuele verplichting van een Gebruiker om het onderhoud en de herstellingen zoals bedoeld in artikel 1754 -1755 van het Burgerlijk Wetboek uit te voeren, erkent de Investeerder uitdrukkelijk dat de kosten en lasten voor onderhoud en herstellingen te zijnen laste zijn. De Investeerder verbindt er zich toe zulke werken onverwijld uit te zullen (laten) voeren, wanneer de Dienstverlener hem van de noodzaak daartoe schriftelijk op de hoogte heeft gebracht, en uiterlijk binnen een termijn van 14 kalenderdagen na verzending van het aangetekend schrijven waarbij de Dienstverlener de Investeerder van zulke werken heeft op de hoogte gebracht. Bij gebreke aan adequate reactie van de Investeerder, zal het de Dienstverlener toegestaan zijn op kosten en verantwoordelijkheid van de Investeerder, deze werken uit te (laten) voeren.

4.5. De Gebruiker, of in geval van leegstand, de Investeerder, is voor wat betreft de Assistentiewoning (de private delen) en de Groep van Assistentiewoningen (Gemeenschappelijke Ruimte(s)) verplicht om alle andere kosten, lasten en belastingen te dragen, alsook het dagelijkse onderhoud en alle herstellingen uit te voeren die sorteren onder de "huurdersherstellingen" zoals bepaald in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek, met inbegrip van die kosten, lasten en belastingen die in direct verwantschap staan met de exploitatie van de Assistentiewoning.

4.6. De Investeerder verbindt zich ertoe om tijdens de gehele duur van deze Overeenkomst geen enkele actie te ondernemen tot enige verbintenis of enige overeenkomst te sluiten om de Assistentiewoning of een deel ervan te verhuren, ter beschikking te stellen of in gebruik te geven aan een derde partij dan met het uitdrukkelijke en schriftelijke akkoord van de Dienstverlener wiens stilzwijgen nooit kan beschouwd worden als een instemming. In geval van schending van deze bepaling dient de Investeerder op eerste verzoek van de Dienstverlener en binnen de kortst mogelijke termijn een einde te stellen aan deze onrechtmatige verhuring, ter beschikkingstelling of ingebruikname. Bovendien zal de Investeerder in geval van schending van deze bepaling een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn aan de Dienstverlener t.b.v. 90 maal de volledige Dagprijs, onverminderd het recht van de Dienstverlener om een hogere schadevergoeding te vorderen, indien een hogere reële schade kan worden aangetoond.

4.7. Wanneer de Investeerder de Assistentiewoning aan een derde partij verkoopt of het bezwaart met een ander zakelijk recht, dan verbindt deze zich ertoe om de Dienstverlener daarvan per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen. De Investeerder maakt zich eveneens sterk dat een oneindig erkenningsbeding in de overeenkomst met de derde partij zal worden voorzien zodat alle rechten en verplichtingen van onderhavige Overeenkomst verplicht en van rechtswege mee worden overgedragen op deze derde partij.

4.8. De Investeerder garandeert de naleving van deze Overeenkomst door zijn vertegenwoordigers en zijn rechtsopvolgers ten algemene en bijzondere titel.

4.9. Behoudens andersluidende bepaling, zal iedere inbreuk door de Investeerder op de bepalingen van de artikelen 4.1 tot 4.8, aanleiding geven tot de betaling van een schadevergoeding voor de door de Dienstverlener bewezen geleden schade.

5. WIJZIGINGEN IN DE BIJLAGEN VAN DE OVEREENKOMST

5.1. De Investeerder verklaart op de hoogte te zijn dat op het ogenblik van ondertekening van onderhavige Overeenkomst de verschillende bijlagen bij deze Overeenkomst nog niet definitief zijn, maar slechts ontwerpdocumenten.

5.2. De Investeerder verbindt zich ertoe om gedurende de gehele duur van de Overeenkomst mee te werken aan de optimalisatie van de bijlagen op een wijze die zowel voordelig is voor de Investeerder als voor de Dienstverlener.

5.3. De Dienstverlener houdt zich het recht voor om gedurende de gehele duur van de Overeenkomst wijzigingen te mogen aanbrengen in de bijlagen bij huidige Overeenkomst, onder meer doch niet exclusief, om zich te conformeren naar veranderende wetgeving (onder andere doch niet beperkt tot de wetgeving met betrekking tot assistentiewoningen). De Investeerder kan de door de Dienstverlener voorgestelde aanpassingen aan de bijlagen niet verwerpen, tenzij deze zouden ingaan tegen dwingende wetgevende bepalingen. De Dienstverlener zal de Investeerder informeren telkenmale zich dergelijke wijzigingen zouden opdringen. In geen geval zal de Dienstverlener gehouden zijn tot het betalen van enige schadevergoeding aan de Investeerder omwille van eventuele wijzigingen die worden aangebracht aan de bijlagen bij onderhavige Overeenkomst.

6. DUUR

6.1. Onderhavige Overeenkomst neemt een aanvang bij de Effectieve Ingebruikname van de Groep van Assistentiewoningen en wordt gesloten voor dezelfde duur als de Dienstverleningsovereenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars en de Dienstverlener loopt, namelijk een oorspronkelijke duur van 15 jaar, met de mogelijkheid tot verlenging voor twee nieuwe periodes van 3 jaar

6.2. Deze Overeenkomst neemt van rechtswege een einde op de datum waarop de Dienstverleningsovereenkomst een einde neemt. De Dienstverlener verbindt er zich toe zijn verplichtingen onder deze Overeenkomst ongeacht het aantal lopende Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening na te leven.

7. VERGOEDINGSREGELING

A. Bepalingen met betrekking tot het Genotsrecht

7.1. De Dienstverlener int voor rekening van de Investeerder een Genotsrecht voor de Assistentiewoning per dag dat voor de Assistentiewoning een Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening met een Gebruiker is ondertekend. Indien er geen verblijfsovereenkomst voor de Assistentiewoning van kracht is, is geen Genotsrecht verschuldigd. De Investeerder erkent uitdrukkelijk dat enkel een Gebruiker gehouden kan zijn tot betaling van het Genotsrecht.

7.2. Het door de Dienstverlener geïnde Genotsrecht voor de Investeerder heeft enkel betrekking op Deel A "Bepalingen met betrekking tot het verblijf" van de verblijfsovereenkomst zoals toegevoegd in bijlage 2 bij onderhavige Overeenkomst en heeft geen uitstaans met andere diensten die door de Dienstverlener in de Groep van Assistentiewoningen worden aangeboden.

7.3. De Dagprijs voor de Assistentiewoning is samengesteld uit enerzijds een vergoeding voor het Genotsrecht en anderzijds uit een vergoeding voor de Basisdienstverlening, zoals voorzien in artikel 3.5 van onderhavige Overeenkomst.

Threuss



7.4. Het Genotsrecht is, voor zover door de Dienstverlener geïnd, maandelijks betaalbaar op de bankrekening van de Investeerder met nummer BEG5 9731 2628 6758. De geïnde dagelijkse Genotsrechten zijn iedere maand betaalbaar op de vijftiende werkdag van iedere maand. Indien de Dienstverlener onder de Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening gehouden is tot terugbetaling aan de Gebruiker van teveel betaalde dagprijzen, wordt deze terugbetaling verrekend met de betaling van de maand volgende op deze van terugbetaling.

De maandelijkse betaling van de Genotsrechten door de Dienstverlener aan de Investeerder is opeisbaar krachtens het uitsluitende feit van het verstrijken van de vervaldag. Elke vertraging in de maandelijkse betaling van het Genotsrecht brengt, na een schriftelijke ingebrekestelling vanwege de Investeerder, van rechtswege een interest aan de wettelijke interestvoet op.

B. Bepalingen met betrekking tot de vergoedingen voor de Dienstverlener

7.5. De Dienstverlener krijgt de toestemming van de Investeerder om een bedrag ten belope van 1 maand Genotsrechten voor zichzelf in te houden, als vergoeding voor haar werkzaamheden om een Gebruiker te zoeken, voor iedere Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening die met een Gebruiker wordt ondertekend. De Dienstverlener heeft evenwel geen recht op deze vergoeding wanneer de Investeerder of zijn echtgeno(o)t(e), wettelijk samenwonende partner of zijn bloedverwanten in de eerste graad, in een Assistentiewoning gaat verblijven.

7.6. De vergoedingen die de Gebruikers zouden moeten betalen bij de beëindiging van hun Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening en die betrekking hebben op de kosten voor wederinstaatstelling van de assistentiewoning, of op het Genotsrecht komen integraal aan de Investeerder toe.

8. INDEXATIE VAN DE VERGOEDING

8.1. De Dagprijs, zoals bepaald in artikel 7.3 van deze Overeenkomst, zal jaarlijks aangepast worden op de eerste januari van ieder jaar en ten vroegste op de eerste verjaardag van de inwerkingtreding van de Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening, in functie van de wijzigingen van de consumptieprijsindex, waarbij als basisindex de index wordt genomen van de maand voorafgaand aan het ondertekenen van onderhavige Overeenkomst. Elke stijging van de consumptieprijsindex brengt een evenredige verhoging van de Dagprijs, zoals bepaald in artikel 7.3 van deze Overeenkomst, met zich mee volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basisvergoeding} \times \text{Nieuwe Index}}{\text{Basisindex}} = \text{Aangepaste vergoeding}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- basisvergoeding: De Dagprijs zoals bepaald in artikel 7.3 van deze Overeenkomst;
- nieuwe index: het consumptieprijsindexcijfer van de maand januari van ieder jaar;
- basisindex: het consumptieprijsindexcijfer van de maand voorafgaand aan het ondertekenen van de Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening.

8.2. De aangepaste vergoeding kan nooit lager zijn dan de basisvergoeding. Het Genotsrecht onder deze Overeenkomst is te allen tijde identiek aan het Genotsrecht verschuldigd onder de Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening. In geval van tegenstrijdigheid tussen beide overeenkomsten zal het bedrag van het Genotsrecht, zoals bepaald in de Verblijfsovereenkomst met Dienstverlening, voorrang genieten.

8.3. In geval de consumptieprijsindex of de berekeningsgrondslag wordt opgeheven of gewijzigd, zal het bedrag van de Dagprijs gekoppeld worden aan het nieuwe systeem ter vervanging van de consumptieprijsindex of de berekeningsgrondslag. Bij ontstentenis van een dergelijk systeem, en bij gebrek aan een akkoord tussen de partijen over de aanpassing van de vergoeding, zoals bepaald in artikel 7.3 van deze Overeenkomst, zal deze aanpassing vastgesteld worden door de bevoegde rechter.

9. VOORKOOPRECHT

9.1 De Investeerder verleent aan de Dienstverlener een recht van voorkoop toe op alle Assistentiewoningen die hij/zij zal aanhouden in geval van overdracht van een of meerdere van deze Assistentiewoningen aan een derde.

9.2 Indien de Investeerder tot overdracht van een of meerdere Assistentiewoningen wenst over te gaan dient hij/zij de Dienstverlener per aangetekend schrijven in kennis stellen van elke voorgenomen overdracht. Deze kennisgeving zal het aantal Assistentiewoningen vermelden die de Investeerder wenst over te dragen, de identiteit van de kandidaat-overnemer, de prijs waarvoor de kandidaat-overnemer de Assistentiewoning wenst te betalen (moet steeds een in geld, specifiek euro, uitgedrukt bod zijn), alsook de andere voorwaarden onder dewelke de voorgestelde overdracht plaats zou vinden.

9.3 De Dienstverlener beschikt vervolgens over een periode van 30 kalenderdagen vanaf de datum van de kennisgeving door de Investeerder om de Investeerder per aangetekend schrijven in te lichten of zij haar voorkooprecht wenst uit te oefenen. Geen antwoord binnen deze termijn impliceert dat de Dienstverlener zijn voorkooprecht niet wenst uit te oefenen.

9.4 De Dienstverlener heeft een voorkooprecht om de betrokken Assistentiewoning te verwerven voor de prijs en tegen dezelfde voorwaarden die de kandidaat-overnemer heeft geboden.

9.5 Indien de Dienstverlener haar voorkooprecht niet wenst uit te oefenen of niet binnen de termijn van 30 kalenderdagen heeft gereageerd, kan de Investeerder overgaan tot overdracht van de aangeboden Assistentiewoning, echter enkel aan de kandidaat-overnemer vermeld in de kennisgeving en tegen de prijs en de voorwaarden als voorzien in de kennisgeving. Het bewijs van de effectieve overdracht en de modaliteiten hiervan, zal ter kennis worden gebracht aan de Dienstverlener middels aangetekend schrijven.

10. ALGEMENE BEPALINGEN

10.1. Elke kennisgeving of mededeling onder of in verband met de principes vervat in deze Overeenkomst zal geschreven dienen te zijn, in het Nederlands (tenzij het een wettelijk of ander officieel document betreft) en per aangetekende brief. Elke kennisgeving of mededeling van de ene Partij aan de andere onder of in verband met deze Overeenkomst zal slechts effectief zijn drie werkdagen nadat deze naar behoren werd gefrankeerd door de postdiensten. Indien dergelijke mededeling of kennisgeving een opzegging betreft, vangt de opzeggingstermijn aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de aangetekende opzeggingsbrief werd verstuurd.

10.2. Kennisgevingen of mededelingen in verband met het dagdagelijkse beheer van het Groep van Assistentiewoningen en die geen juridische of financiële gevolgen met zich meebrengen voor de Partijen, zullen via gewone communicatiemiddelen (e-mail, fax, etc.) mogen worden meegedeeld aan de andere Partij.

10.3. De adressen (en de departementen of, in voorkomend geval, de functionarissen ter attentie van wie de mededeling wordt gedaan) van elke Partij voor elke kennisgeving of mededeling die dient te gebeuren onder of in verband met deze Overeenkomst, is ten aanzien van de Investeerder het adres zoals op pagina 1 van onderhavige Overeenkomst vermeld, en ten aanzien van de Dienstverlener: haar maatschappelijke zetel.

Indien de Investeerder zijn of haar adres of maatschappelijke zetel wijzigt, brengt zij de Dienstverlener daarvan onmiddellijk op de hoogte.

10.4. Geen enkele nalatigheid of uitstel in de uitoefening van enig recht, bevoegdheid of rechtsmiddel onder deze Overeenkomst noch enige afzonderlijke of gedeeltelijke uitoefening door enige Partij van enig recht, bevoegdheid of rechtsmiddel zal als een afstand daarvan worden beschouwd. De rechtsmiddelen voorzien in deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen rechtsmiddelen voorzien door de wet uit.

10.5. Iedere bepaling van deze Overeenkomst is splitsbaar en onderscheiden van de andere, en indien op eender welk moment één of meerdere bepalingen ongeldig, onwettig of onuitvoerbaar zijn of worden, dan zal de geldigheid, wettigheid en uitvoerbaarheid van de overige bepalingen daardoor niet aangetast of verminderd worden.

In het geval van een dergelijke ongeldigheid, onwettigheid of onuitvoerbaarheid zullen de Partijen te goeder trouw onderhandelen met het oog op een akkoord betreffende de vervanging van de desbetreffende bepaling door een bepaling die geldig, wettig en uitvoerbaar is en die in de mate van het mogelijke in overeenstemming is met de bedoeling en het doel van deze Overeenkomst en waarvan het economisch effect zo nauw mogelijk aansluit bij de te vervangen bepaling.

10.6. Deze Overeenkomst mag ten uitvoer gebracht worden in zoveel exemplaren als gewenst als ook door de verschillende Partijen op afzonderlijke exemplaren, waarvan elk van deze ondertekende exemplaren beschouwd zal worden als een origineel, maar waarvan allen samen één en hetzelfde instrument zullen uitmaken.

10.7. Deze Overeenkomst vervangt alle bindende afspraken m.b.t. inhoud van deze Overeenkomst tussen Partijen opgenomen in voorgaande overeenkomsten, communicaties, aanbiedingen en briefwisseling, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling. Deze Overeenkomst kan enkel schriftelijk worden gewijzigd.

10.8. Deze Overeenkomst en alle niet-contractuele verplichtingen die hieruit voortvloeien of hiermee verband houden zijn onderworpen aan en zullen geïnterpreteerd worden in overeenstemming met Belgisch recht.

10.9. Elk geschil voortvloeiend uit of in verband met deze Overeenkomst zal exclusief beslecht worden door de bevoegde rechtbank van de plaats waar de Groep van Assistentiewoningen is gelegen.

11. BIJLAGEN

De investeerder bevestigt hierbij de volgende bijlagen reeds ontvangen te hebben, te weten:

1. Plannen;
2. Verblijfsovereenkomst met dienstverlening;
3. Interne afsprakennota;
4. Dienstverleningsovereenkomst.

Deze Overeenkomst van dienstverlening is opgesteld op 29 maart 2017 te Schelle in twee originele exemplaren, elke Partij erkent een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De Investeerder

Mark DE LAET
Gudrun KREUSS

Familiehof Assistentiewoningen VZW

Voorzitter
Koen VALGAEREN