

SERVICEFLATS

Aanduiden voor wie:

Contactpersoon: Geert Gevers  
serviceflats@kortenberg.be  
Telefoon: 0496/991 224

Exemplaar voor OCMW  
Exemplaar voor rechthebbende

## Gebruiksovereenkomst serviceflats ‘Dry Coningen’

Tussen

Het Welzijnshuis van Kortenberg  
De Walsplein 30 te 3070 Kortenberg,  
optredend volgens de beslissing van de budgethouder van: 01/12/2015  
Hierna genoemd “het Welzijnshuis”

en

.....  
..... te .....  
Geboren te ..... op .....  
Dossiernummer  
Hierna genoemd “de bewoner”

wordt het volgende overeengekomen:

### **Art. 1. Aard van de overeenkomst**

Dit is een gebruiksovereenkomst in het serviceflatgebouw, uitgbaat en beheerd door het Welzijnshuis van Kortenberg. Een serviceflatgebouw is een gebouw dat functioneel een geheel vormt, dat bestaat uit individuele woongelegenheden voor zelfstandig wonende bejaarde personen en waar gemeenschappelijke diensten kunnen worden georganiseerd waarop de bewoners facultatief een beroep kunnen doen.

Deze overeenkomst is geen huurovereenkomst en valt als dusdanig niet onder de toepassing van de huurwetgeving, doch wel onder de toepassing van het decreet van de Vlaamse executieve van 05/03/1985 houdende regeling van de erkenning en subsidiëring van voorzieningen voor bejaarden.

### **Art. 2. Omschrijving individuele woongelegheden**

Het Welzijnshuis stelt aan de bewoner ter beschikking,

**het appartement nr. ... in het serviceflatgebouw “Dry Coningen”, gelegen Leuvensesteenweg 190 te 3070 Kortenberg.**

Het appartement omvat: een inkomhal met nis, een ruime leefkamer, een volledig uitgeruste keuken (half open keuken met een keramisch kookvlak, spoeltafel met 2 bakken en verlek, dampkap en frigo) met aansluitende berging, een grote slaapkamer, een ruime badkamer uit kunststof met douche, lavabo en wc.

Naast de individuele woongelegheden en de betreffende nutsvoorzieningen worden ook enkele gemeenschappelijke ruimten (inkomhal, wasplaats, zithoek, ontmoetingsruimte, terras, ...) met de daarbij horende inboedel ter beschikking gesteld.

### **Art. 3. Duur en einde van de gebruiksovereenkomst**

**De flat wordt ter beschikking gesteld vanaf 15/12/2015 voor onbepaalde duur**

#### **Art. 3.1. einde door de bewoner**

De bewoner mag ten allen tijde een einde stellen aan de opnameovereenkomst, mits een opzegtermijn van 60 dagen en vangt aan op de 1<sup>e</sup> maandag van de week volgend op de datum van de ter kennisstelling aan het Welzijnshuis. De afgifte van de sleutels gebeurt op het einde van de opzeggingstermijn. Indien de opzegtermijn niet gerespecteerd wordt, zal een vergoeding van 60 maal de dagprijs gerekend worden. De opzegperiode kan beperkt worden tot maximum 30 dagen indien de bewoner die zijn/haar overeenkomst wenst te beëindigen, opgenomen wordt in een rusthuis.

#### **Art. 3.2. einde door het Welzijnshuis**

##### **Art. 3.2.1. Storend gedrag**

Het Welzijnshuis mag een einde stellen aan de opnameovereenkomst wanneer de bewoner zich schuldig maakt aan gedragingen die zwaar storend zijn voor de medebewoners of aan zware inbreuken op het reglement van inwendige orde of aan zware nalatigheid betreffende zijn verplichtingen tot betaling van de verblijfskosten.

##### **Art. 3.2.2. Onjuiste info**

Het ontslag van de bewoner is eveneens voorzien indien blijkt dat hij/zij voor het aangaan van de overeenkomst aan de het Welzijnshuis onjuiste of onvolledige inlichtingen heeft verstrekt over gegevens die zo essentieel zijn dat het Welzijnshuis de overeenkomst niet zou hebben aangegaan, als het met de juiste en volledige gegevens bekend zou zijn geweest.

In deze gevallen worden de opnameovereenkomst beëindigd door een aangetekende brief, met een opzeggingstermijn van minstens 60 dagen, ingaande de dag volgend op het Vast Bureau waarop de beslissing genomen werd. Aan de betekening van de opzegging van de opnameovereenkomst dienen tenminste 2 schriftelijke verwittigingen voorafgegaan te zijn. De beslissing tot opzegging wordt genomen door het orgaan van het Welzijnshuis dat voor de beslissing tot opname bevoegd is. Vooraleer tot de beslissing tot opzegging over te gaan, dienst betrokkene de gelegenheid te krijgen om gehoord te worden door het orgaan van het Welzijnshuis dat voor de beslissing tot opzegging bevoegd is. De betrokkene wordt daartoe schriftelijk uitgenodigd. Indien hij geen gevolg geeft aan deze uitnodiging zal men dit beschouwen als een weigering om gehoord te worden en kan de beslissing tot opzegging genomen worden.

##### **Art. 3.2.3. Lichamelijke en geestelijke gezondheid**

Aan de opname overeenkomst kan een einde gesteld worden indien naar het oordeel van een geneesheer de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de bewoner van die aard is dat een definitieve overplaatsing naar een passende instelling geboden is. In dit geval verbindt het Welzijnshuis zich ertoe te zorgen voor een passend verblijf, in overleg met de bejaarde en met de instanties die v oor de opname instaan. De bejaarde kan in de serviceflat blijven wonen tot een passend verblijf is gevonden. De beslissing om een einde te stellen aan de opnameovereenkomst omwille van gezondheidsredenen wordt genomen door het orgaan van het Welzijnshuis dat voor de beslissing tot beëindiging bevoegd is. De betrokkene wordt daartoe uitgenodigd. Indien hij geen gevolg geeft aan deze uitnodiging zal men dit beschouwen als een weigering om gehoord te worden en kan de beslissing tot beëindiging worden genomen. Van zodra een passend verblijf is gevonden wordt de betrokken bewoner daarvan schriftelijk op de hoogte gebracht.

### **Art. 3.3. Overlijden**

De overeenkomst neemt ook een einde door het overlijden van de bewoner(s). De verblijfskosten van 30 dagen volgend op de dag van het overlijden dienen nog betaald te worden.

Indien een flat niet binnen de afgesproken periode ontruimd wordt, worden verblijfskosten aangerekend voor elke dag dat de flat niet werd ontruimd en wordt de flat ontruimd door het Welzijnshuis op kosten van de bewoner. Als de flat eerder wordt verhuurd loopt de plicht tot betaling af van zodra de flat ontruimd is.

Bij gelijk welke vorm van ontslag wordt de flat net en proper verlaten, zoniet zullen de schoonmaakkosten worden aangerekend.

Bij het einde van de overeenkomst wordt een eindafrekening gestuurd naar de bewoner of naar zijn/haar erfgenamen.

### **Art. 3.4 Bezichtigen flat**

Tijdens de opzeggingsperiode mag de verantwoordelijke van het serviceflatgebouw, in samenspraak met de bewoner, de serviceflat vrij bezoeken met kandidaat-bewoners.

### **Art. 4. Bestemming van de individuele woongelegenheid**

De bewoner zal de woongelegenheid gebruiken, overeenkomstig haar doel. Hij/Zij zal daaraan niets veranderen, behoudens schriftelijke toestemming van het Welzijnshuis.

Het Welzijnshuis is bevoegd de ter beschikking gestelde woongelegenheid te betreden indien dit ten behoeve van de verzorging of van de hygiëne nodig is, alsmede wanneer de naleving van deze overeenkomst of van het huishoudelijk reglement dit vereisen.

Het is de bewoners niet toegelaten om in de flat andere personen te huisvesten dan bepaald in de gebruikersovereenkomst.

### **Art. 5. Verblijfskosten**

De dagprijs bedraagt **29,00 EUR (1 kamer)/ 31,00 EUR (2 kamers)** en is verschuldigd vanaf de dag waarop deze gebruiksovereenkomst in voege gaat. De hiervoor vermelde prijzen zijn vast en kunnen enkel gewijzigd worden na indiening van een dossier bij de prijzencommissie van het Ministerie van Economisch Zaken, ter verantwoording. De prijswijziging kan dus slechts doorgevoerd worden na een ministerieel akkoord.

Het Welzijnshuis doet van een voorgenomen prijsverhoging mededeling aan de bewoner en wel ten minste 30 dagen voor de datum van ingang van die verhoging.

Jaarlijks kan het Welzijnshuis deze prijzen indexeren op 1 januari. Deze indexering moet niet gemeld worden aan het Ministerie van Economische zaken en zal aan de bewoner meegedeeld worden 30 dagen voor de datum van ingang van de indexering. De indexering is gekoppeld aan de gezondheidsindex, de aanpassing gebeurt overeenkomstig de volgende formule en zal steeds naar beneden afgerond worden op -,00 of -,50:

$$\text{Nieuwe bijdrage van de bewoner} = \frac{\text{Oorspronkelijke bijdrage} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

Waarbij :

- de oorspronkelijke bijdrage is de som vermeld in deze overeenkomst;
- het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand september voorafgaand aan het jaar van de aanpassing;
- Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand september van het jaar voorafgaand van de afsluiting van deze overeenkomst.

80% van deze huurprijs (23,20 EUR/24,40EUR) wordt aanzien als werkelijke huurprijs. De overige 20% (5,80 EUR)/ 6,10 EUR) wordt aangerekend voor de overige kosten die in de prijs zijn inbegrepen.

#### **Art. 5.1. Inbegrepen in de dagprijs:**

- huisvesting;
- organisatie van het oproepsysteem (technische installatie, personeelskost en werking 24/24);
- het wekelijks onderhoud van gemeenschappelijke ruimten (inkom, gangen, trappen, lift, wasserette, polyvalente zaal, ...) en de daar aanwezige meubelen;
- onderhoud technische installaties;
- de brandverzekering van het volledige serviceflatgebouw waarvan minstens de zgn. "huuraansprakelijkheid" gedekt wordt;
- de nutsvoorzieningen (verwarming, verlichting) van de gemeenschappelijke ruimten;
- sociale en administratieve hulp;
- aansluiting TV-distributie;
- aansluiting elektriciteit en water;
- gebruik van gemeenschappelijke lokalen;
- waterverbruik in de eigen flat;

#### **Art. 5.2. Ten laste van de gebruiker:**

- de telefoonrekening;
- de persoonlijke bijdrage in de kosten van thuiszorg op maat georganiseerd door een dienst naar keuze;
- brandverzekering inboedel en verzekering burgerlijke aansprakelijkheid;
- milieubelasting en gemeentelijke huisvuilbelasting;
- de kosten van huisvuil, zoals georganiseerd door het Welzijnshuis (concreet zie huishoudelijk reglement);
- de elektriciteitsrekening van de eigen flat;
- abonnement kabeltelevisie, zoals georganiseerd door het Welzijnshuis (concreet zie huishoudelijk reglement);
- alle andere kosten die niet expliciet vermeld worden in art. 5.1.

#### **Art. 6. Betaling van de verblijfskosten**

De verblijfskosten worden aangerekend door middel van een maandelijkse factuur en worden uitgedrukt in een maandprijs. Deze maandelijkse factuur wordt betaald binnen de 10 dagen na ontvangst. Alle betalingen gebeuren door domiciliëring of overschrijving op het rekeningnummer vermeld op de factuur. Indien er niet wordt betaald met domiciliëring, wordt er 1,50 EUR/factuur aangerekend voor administratiekosten.

Maandelijkse vaste kosten (bv. abonnement kabel, huisvuilverwerking, ...) worden steeds aan hetzelfde bedrag gefactureerd, onafhankelijk van het aantal dagen van die maand of het aantal dagen dat de bewoner in de flat verblijft. Indien een flat tijdens een maand wordt

overgedragen aan een nieuwe bewoner, betaalt de bewoner die het langst de flat betreft deze maandelijkse bedragen.

De bewoner verbindt er zich toe – in geval van domiciliëring - voldoende provisie op zijn bankrekening te hebben om de verblijfskosten te betalen, uiterlijk iedere eerste dag van de maand.

Laattijdige betaling geeft aanleiding tot het aanrekenen van verwijlrenten en kosten. Regelmatige en grove nalatigheid bij betaling kan aanleiding geven tot opzegging van de opnameovereenkomst.

De afrekeningen worden gestuurd naar: .....

De betaling zal gebeuren door : .....

### **Art. 7. Waarborg**

Als waarborg voor de naleving van de verplichtingen van de bewoner zal een bedrag aangerekend worden van 30 dagen verblijfskosten, zijnde **870,00 EUR/ 915,00 EUR**.

De waarborg wordt gestort voor de aanvang van de gebruiksovereenkomst op een afzonderlijke rekening waarvan de opbrengst ten goede komt aan de bewoner.

Het Welzijnshuis heeft het recht de nodige herstellingen te laten uitvoeren op rekening van de bewoners. Het Welzijnshuis behoudt het recht voor tot verdere vervolging van wat haar toekomt, indien gemelde waarborgsom onvoldoende mocht blijken om de eventuele aangebrachte schade of achterstal op andere rekening te vergoeden.

Bij het einde van de gebruiksovereenkomst zal dit bedrag samen met de intresten worden vrijgegeven worden door het Welzijnshuis, wanneer het Welzijnshuis heeft vastgesteld dat de bewoner al zijn plichten heeft voldaan, na plaatsbeschrijving. De bewoner of zijn familie regelen hiervoor de papieren bij de bank waar de huurwaarborgrekening geopend werd.

### **Art. 8. Plaatsbeschrijving**

Voor de aanvang van het verblijf en bij de beëindiging ervan zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgesteld worden. De bewoner ontvangt of overhandigt bij ondertekening van de plaatsbeschrijving de sleutels van de serviceflats.

Bij het begin zal de plaatsbeschrijving gebeuren, ten laatste de eerste dag van de gebruiksovereenkomst. Op het einde zal de plaatsbeschrijving worden opgesteld ten laatste op de dag waarop de gebruikersovereenkomst eindigt. De bewoner of erfgenamen kunnen bij het opmaken van de plaatsbeschrijving aanwezig zijn en zullen daartoe uitgenodigd worden door het Welzijnshuis. Alle schade die bij het einde van de overeenkomst wordt vastgesteld zal de bewoner dienen te vergoeden.

### **Art. 9. Veranderingen**

Het is de bewoner niet toegelaten veranderingen aan te brengen aan het appartement zonder uitdrukkelijke toestemming van het Welzijnshuis.

Bij het einde van de opnameovereenkomst blijven de aangebrachte veranderingen eigendom van het Welzijnshuis, zonder vergoeding of worden de veranderingen in oorspronkelijke staat hersteld op kosten van de bewoner.

De badkamer is opgebouwd uit geprefabriceerde elementen in polyester die werden afgewerkt met een Gelcoat-afwerkingslaag. Daarom is het verboden in de badkamer gaten te boren in de wanden en het plafond, zaken vast te lijmen tegen de wanden, inkervingen te maken in de wanden en te schilderen of te behangen.

De keuken is ingericht. De keuken kan worden aangepast voor rolstoelgebruikers of zittend gebruik. Er kunnen verschillende toestellen worden ingebouwd (combi-microgolfoven, traditionele oven, compacte diepvries, compacte vaatwasmachine of een onderbouwvaatwasmachine). Indien u één van deze aanpassingen wilt uitvoeren, dient u hiervoor beroep te doen op de technische dienst van het Welzijnshuis.

#### **Art. 10. Herstellingswerken**

De bewoners zijn verplicht hun flat te gebruiken als een goed huisvader, deze net en rein te houden, de installaties te laten reinigen en zelf de nodige kleine herstellingen te doen. De bewoner zal de uitvoering van eender welke herstellingswerken door het Welzijnshuis gedogen, zowel aan gemeenschappelijke gedeelten als aan private gedeelten, zonder schadevergoeding of vermindering van verblijfskosten te vorderen. De bewoner zal aan de bevoegde personen van het Welzijnshuis steeds toegang verschaffen tot zijn appartement om het te bezichtigen en te herstellen. Alle beschadigingen door de bewoner aangebracht aan het appartement of aan gemeenschappelijke gedeelten vallen ten zijnen laste.

De gemeenschappelijke gedeelten, nl. hal, gangen, trappen, lift en gemeenschappelijke ruimte worden door het Welzijnshuis zelf onderhouden en gereinigd.

De bewoners verwittigen dadelijk de dagelijks verantwoordelijke wanneer een herstelling aan de woning zich opdringt of wanneer één of ander defect wordt vastgesteld dat niet door hen moet of kan hersteld worden.

#### **Art. 11. Verzekering**

Het Welzijnshuis heeft zich voor het onroerend goed (gebouw) verzekerd tegen brand en aanverwante risico's. De persoonlijke inboedel dient door de bewoner zelf verzekerd te worden bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij. Bij het sluiten van deze overeenkomst moet de bewoner een kopij van de verzekeringspolis aan het Welzijnshuis overhandigen. Hij dient tevens jaarlijks zijn betalingsbewijs voor te leggen. Bij nalatigheid hiervan neemt het Welzijnshuis ten allen tijde afstand van het verhaal van de huurder. Gedurende de hele duurtijd van zijn verblijf zal de resident zijn bewonersrisico en het verhaal der geburen verzekeren tegen brand bij een in België gevestigde maatschappij en zal hij van deze verzekering het bewijs leveren.

#### **Art. 12. Beheer van gelden**

Het beheer van gelden en/of goederen blijft intergraal in handen van de bewoners.

#### **Art. 13. Inrichting flat**

De bewoner staat zelf in voor het inrichten van zijn flat.

#### **Art. 14. Inschrijving wachtlijst rustoord**

De nieuwe bewoner moet binnen de maand na ondertekening van deze gebruikersovereenkomst ingeschreven hebben op de wachtlijst van een rusthuis naar keuze. Hiervan dient men een bewijs binnen te brengen bij de verantwoordelijke.

**Art. 15. Tijdelijke afwezigheid**

Bij tijdelijke afwezigheid (reizen, kortverblijf bij familie, opname ziekenhuis, ...) blijven de verblijfskosten verschuldigd.

**Art. 16. Verantwoordelijkheid**

De inrichting, haar verantwoordelijken of personeel, kunnen op generlei wijze verantwoordelijk gesteld worden voor de persoonlijke ongevallen van de resident, zijn familie of bezoekers en voor eventuele schade, vernieling of verdwijning (ontvreemding) van persoonlijke bezittingen, valuta of goederen van de resident, zijn familie of derden.

**Art. 17. Nodige documenten**

Bij ondertekening worden volgende documenten toegevoegd:

- bewoner: kopie sis kaart, een kleefzegel van het ziekenfonds, kopie identiteitskaart.
- Welzijnshuis; een verslag opgesteld door een maatschappelijk werker zoals bepaald in het decreet va 05/03/1985, in voorkomend geval een schriftelijke bevestiging van het aanduiden van een mentor en een lijst met contactpersonen (steekkaart).

**Art.18. Huishoudelijk reglement**

De bewoner gaat de verbintenis aan het huishoudelijk reglement na te leven. Eén exemplaar van het huishoudelijk reglement wordt bij ondertekening van deze gebruiksovereenkomst aan de bewoner bezorgd. Het huishoudelijk reglement kan eenzijdig gewijzigd worden door het Welzijnshuis.

Elke verandering zal minstens 1 maand voor het in voege treden bekend gemaakt worden aan de bewoners d.m.v. een brief.

**Art. 19. Ondertekening**

Deze gebruiksovereenkomst is vastgesteld door de Raad van het Welzijnshuis dd 12/02/2007 en gewijzigd door de Raad van 10/03/2008. De gebruiksovereenkomst kan niet eenzijdig gewijzigd worden door het Welzijnshuis.

Goedgekeurd door de Executieve van de Vlaamse Gemeenschap bij brief van 17/10/2008, referentie CE 2560.

Deze gebruiksovereenkomst werd samen met de bewoner overlopen en goedgekeurd.

De bewoner verklaart één exemplaar ontvangen te hebben.

Aldus overeengekomen te Kortenberg op .....

De bewoner

Namens het Welzijnshuis

.....

Roeland Maes  
secretaris

Alexandra Thienpont  
voorzitter