

## **INFORMATIEMEMORANDUM**

Obligatielening “PROJECT ZORGFLATS”  
Aanbod tot private inschrijving op

95 obligatiepakketten met een totale nominale waarde van  
14.950.000,00 euro

Gewaarborgd door de gemeente Schoten  
**Looptijd:** 2009-2039

De inschrijvingen gebeuren op de zetel van het OCMW, Verbertstraat 27 te Schoten, waar het informatiememorandum en de inschrijvingsformulieren beschikbaar zijn.

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1. VERANTWOORDELIJKHEDEN</b> .....	4
1.1. Verantwoordelijkheid voor de inhoud van het informatiememorandum...	4
1.2. Opmaak van de jaarrekeningen .....	4
<b>HOOFDSTUK 2. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE EMISSIE</b> .....	4
2.1. Besteding van de opbrengst van de obligatielening .....	4
3.1. Voorwaarden van de inschrijving .....	5
3.1.1. Uitgifteprijs.....	5
3.1.2. Inschrijvingsperiode .....	5
3.1.3. Betaaldatum .....	5
3.1.4. Taksen op de effecten .....	5
3.1.5. Levering van de obligaties .....	6
3.1.6. Aantal inschrijvingen per natuurlijke- of rechtspersoon .....	6
3.2. Kenmerken van de obligaties .....	6
3.2.1. Nominaal bedrag van de emissie .....	6
3.2.2. Grootte obligatiepakketten .....	6
3.2.3. Looptijd .....	6
3.2.4. Vergoedingen gekoppeld aan de emissie .....	6
3.2.5. Verantwoordelijkheden OCMW Schoten en gemeente Schoten .....	7
3.2.6. Obligatiehouder-bewoner versus obligatiehouder-investeerder .....	7
3.2.7. Terugbetaling.....	8
3.2.8. Beursnotering .....	8
3.3. Modaliteiten van de obligatielening.....	9
3.3.1. Overdraagbaarheid van de obligaties.....	9
3.3.2. Omruiling .....	9
3.3.3. Vervreemding van de obligatiepakketten .....	9
3.3.4. Coupures en vorm.....	9
3.3.5. Financiële dienstverlening.....	9
3.3.6. Wetgeving .....	9
3.3.7. Rechterlijke instanties in geval van geschil.....	9
3.3.8. Verjaring van de terugbetaling van het kapitaal .....	9
3.3.9. Fiscaliteit.....	9
3.3.10. Waarborg.....	10
3.4. Modaliteiten van het woonrecht.....	10
3.4.1. Het woonrecht: definitie en modaliteiten .....	10
3.4.1.1 Definiëring van het woonrecht.....	10
3.4.1.2 Opeisbaarheid.....	10
3.4.1.3 Overdraagbaarheid van het woonrecht.....	10
3.4.1.4 Reglementering.....	11
3.4.1.5 Vrijwillig vertrek, gedwongen vertrek of overlijden van de obligatiehouder of derde .....	11
3.4.2. Wachtlijst .....	11
3.4.2.1 Wachtlijst voor obligatiehouders-investeerdere.....	11
3.4.3. Verval van “recht op wonen” .....	12
3.4.3.1 Procedure .....	12
3.4.3.2 Obligatiehouder woont zelf in de flat. ....	12

3.4.3.3 De bewoner is een derde aangeduid door de obligatiehouder.....	12
<b>3.5. Inkooprecht en inkoopplicht van het OCMW Schoten .....</b>	<b>12</b>
<b>3.5.1. Inkooprecht en inkoopplicht door het OCMW Schoten .....</b>	<b>12</b>
3.5.1.1 Modaliteiten en gevolgen van het inkooprecht.....	12
<b>3.5.2. Beperkingen gekoppeld aan het inkooprecht door het OCMW Schoten .....</b>	<b>13</b>
<b>3.5.3. Inkoop door het OCMW Schoten.....</b>	<b>13</b>
3.5.3.1 Procedure .....	13
<b>HOOFDSTUK 4. BESCHRIJVING VAN DE ZORGFLATS .....</b>	<b>14</b>
<b>4.1. Algemene informatie over het woningcomplex.....</b>	<b>14</b>
4.1.1. Beschrijving van de omgeving.....	14
4.1.2. Erkenning van de dienstverlening in het woningcomplex.....	14
<b>4.2. Accommodatie van het zorgflatcomplex .....</b>	<b>14</b>
4.2.1. Gemeenschappelijke accommodatie.....	14
4.2.2. Individuele accommodatie.....	15
4.2.3. Beschrijving van de verschillende flat-types .....	15
4.2.3.1 Flattypes met hun oppervlakte .....	15
4.2.3.2 Flattypes: aantal en bijhorend obligatiepakket .....	15
4.2.5. Vaste dienstverlening .....	16
4.2.6. Vrije dienstverlening .....	16
<b>HOOFDSTUK 5. INFO OVER HET OCMW SCHOTEN.....</b>	<b>17</b>
<b>5.1. Algemene inlichtingen.....</b>	<b>17</b>
5.1.1. Naam en adres van de zetel van het OCMW Schoten .....	17
5.1.2. Vertegenwoordiging van het OCMW Schoten.....	17
5.1.3. Rechtsvorm.....	17
<b>5.2. Financiële informatie van de uitgever .....</b>	<b>17</b>
<b>HOOFDSTUK 6. BIJLAGEN.....</b>	<b>17</b>

## **HOOFDSTUK 1. VERANTWOORDELIJKHEDEN**

### **1.1. Verantwoordelijkheid voor de inhoud van het informatiememorandum**

De voorzitter en de secretaris van het OCMW Schoten, mevrouw Ann Pycke en de heer Guido Patteet treden op namens de Raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW Schoten. Het OCMW Schoten neemt de verantwoordelijkheid over de juistheid van de gegevens in dit informatiememorandum en verklaart dat de gegevens, voor zover gekend, overeenstemmen met de werkelijkheid en geen weglatingen bevatten die de inhoud ervan zouden kunnen wijzigen.

### **1.2. Opmaak van de jaarrekeningen**

De jaarrekeningen van het OCMW Schoten wordt opgemaakt volgens de regels van het NOB-decreet van 17 december 1997.

De jaarrekeningen liggen ter inzage op de zetel van het OCMW Schoten, Verbertstraat 27 te Schoten.

## **HOOFDSTUK 2. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE EMISSIE**

De Raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW Schoten heeft in zijn vergadering van 22 augustus 2006, 27 maart 2007 en 29 mei 2007 beslist, over te gaan tot de uitgifte van een obligatielening voor een maximumbedrag van 14.950.000,00 euro. Dit bedrag zal gebruikt worden voor de (gedeeltelijke) financiering van het "Project Zorgflats". Het project Zorgflats omvat de realisatie van een lokaal dienstencentrum, een dagverzorgingscentrum, een centrum voor kortverblijf, 110 zorgflats en ondergrondse parkeerplaatsen op de campus van het OCMW aan de Verbertstraat 27 te Schoten

De gelden van de obligatielening zullen worden aangewend voor de financiering van de bouw van de 110 zorgflats en de ondergrondse parkeerplaatsen.

Deze obligatielening wordt gewaarborgd door de gemeente Schoten, ten gunste van de obligatiehouders. (beslissing van de gemeenteraad van Schoten van 28 september 2006).

Deze obligatielening bestaat uit ondeelbare obligatiepakketten

De obligatiepakketten bestaan uit coupures met een waarde van 13.000,00 €

De obligatiepakketten worden als volgt onderverdeeld:

20 pakketten bestaande uit 10 coupures met een woonrecht op een flat van 60 m<sup>2</sup>.

50 pakketten bestaande uit 14 coupures met een woonrecht op een flat van 80 m<sup>2</sup>.

25 pakketten bestaande uit 10 coupures zonder woonrecht maar met een voorkeepsrecht op pakketten met woonrecht.

### **2.1. Besteding van de opbrengst van de obligatielening**

De opbrengst van deze obligatielening zal door het OCMW Schoten worden gebruikt voor een lening met een looptijd van maximaal 30 jaar aan de private partner die, in het kader van Publiek-Private Samenwerking (PPS), zal instaan voor de bouw van 110 zorgflats en ondergrondse parkeerplaatsen op de campus van het OCMW, Verbertstraat 27 te 2900 Schoten.

In ondergeschikte orde kunnen de gelden worden aangewend voor:

1. Terugbetaling van leningen toegestaan door een financiële instelling aan het OCMW Schoten ter voorfinanciering van de realisatie van het project Zorgflats.
2. Spijzing van een delgingsfonds voor de terugbetaling van obligatielening “Project Zorgflats”
3. De financiering van de verdere uitbreiding of de renovatie van het complex “Project Zorgflats”.

## **HOOFDSTUK 3. KENMERKEN VAN DE OBLIGATIELENING**

### **3.1. Voorwaarden van de inschrijving**

#### **3.1.1. Uitgifteprijs**

De uitgifteprijs is 100 % van de nominale waarde. Voor inschrijvingen na de afsluiting van de inschrijvingsperiode betaalt de inschrijver een meerwaardeprijs die jaarlijks door de Raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW Schoten wordt bepaald.

#### **3.1.2. Inschrijvingsperiode**

De inschrijvingsperiode loopt van 3 september 2007 tot de datum van voorlopige oplevering van de 110 zorgflats en de ondergrondse parkeerplaatsen.

De inschrijving kan vervroegd afgesloten worden indien alle obligatiepakketten werden verkocht en het bedrag der inschrijvingen 14.950.000,00 euro heeft bereikt. Indien de lening niet volledig geplaatst is op datum van voorlopige oplevering kan de inschrijvingsperiode worden verlengd.

#### **3.1.3. Betaaldatum**

De betaling tijdens de inschrijvingsperiode zal gebeuren in 2 schijven.

♦ Een eerste schijf ter waarde van 10% van het inschrijvingsbedrag dient betaald uiterlijk 10 werkdagen na het ondertekenen van het inschrijvingsborderel. Op dit voorschot zal er geen rentevergoeding worden uitgekeerd.

♦ Het saldo van de inschrijvingsprijs (90% van het inschrijvingsbedrag) is betaalbaar uiterlijk bij de voorlopige oplevering van het gebouw.

Bij niet-betaling van de 10% of 90% binnen de vooropgestelde periode, mag het OCMW het betreffende obligatiepakket verder verkopen aan derden. In dit geval wordt er niets terugbetaald.

De uiterste betaaldatum van het saldo van 90 % zal schriftelijk worden gemeld aan de inschrijvers op de obligatielening, minimaal 3 maanden voor de voorlopige oplevering van de 110 zorgflats en de ondergrondse parkeerplaatsen. Indien de obligatiehouder, die heeft ingetekend op een obligatiepakket, vóór de voorlopige opleveringsdatum overlijdt, zullen de reeds gestorte voorschotten worden teruggestort aan de erfgenamen mits voorlegging van de overlijdensakte en een akte van bekendheid afgeleverd door de vrederechter of de notaris.

Na de voorlopige oplevering van de flats moet 100% van de aankoopprijs betaald worden binnen de dertig dagen na het ondertekenen van het inschrijvingsborderel.

#### **3.1.4. Taksen op de effecten**

Er zijn geen taksen verschuldigd op de inschrijving van de obligatielening.

### **3.1.5. Levering van de obligaties**

De obligatielening is op naam. Het OCMW Schoten legt een register aan van de inschrijvers. Iedere inschrijver ontvangt een schriftelijke bevestiging van zijn inschrijving in dit register met opgave van het aangekochte obligatiepakket en het bedrag van de inschrijving. De inschrijving in het register gebeurt na ontvangst van de volledige betaling.

### **3.1.6. Aantal inschrijvingen per natuurlijke- of rechtspersoon**

Eénzelfde natuurlijke- of rechtspersoon kan maximaal 3 obligatiepakketten met woonrecht aankopen.

## **3.2. Kenmerken van de obligaties**

### **3.2.1. Nominaal bedrag van de emissie**

Het nominaal bedrag van de totale obligatie-uitgifte bedraagt 14.950.000,00 euro. Deze emissie omvat:

- 70 pakketten met woonrecht bestaande uit minimaal 10 en maximaal 14 coupures van 13.000,00 euro elk. Deze pakketten zijn genummerd van 1 tot 70.
- 25 pakketten zonder woonrecht, bestaande uit 10 coupures van 13.000,00 euro. Deze pakketten zijn genummerd van 71 tot 95.

De coupures worden genummerd van 1 tot 1.150.

### **3.2.2. Grootte obligatiepakketten**

Het aantal coupures van de obligatiepakketten varieert in functie van het type. Hieronder een overzicht van de verschillende types met bijhorend aantal coupures:

Type “60” : 10 coupures van 13.000,00 euro (pakketten met woonrecht op flat van 60m<sup>2</sup>). De totale waarde van een obligatiepakket type “60” is 130.000,00 euro

Type “80” : 14 coupures van 13.000,00 euro (pakketten met woonrecht op flat van 80 m<sup>2</sup>). De totale waarde van een obligatiepakket type “80” is 182.000,00 euro

Type “I” : 10 coupures van 13.000,00 euro (investeringspakketten met rente)  
De totale waarde van een obligatiepakket type “I” is 130.000,00 euro

### **3.2.3. Looptijd**

De obligaties hebben een looptijd van 30 jaar vanaf de datum van de voorlopige oplevering (nog officieel te bepalen tijdstip).

### **3.2.4. Vergoedingen gekoppeld aan de emissie**

De obligatiehouder die intekent op een pakket obligaties van type “60” of type “80” (bestaande uit 10 coupures van 13.000,00 euro of 14 coupures van 13.000,00 euro) met woonrecht verkrijgt na de volledige volstorting ervan:

- één woonrecht in een overeenkomstig flattype “60” of type “80”.

De obligatiehouder die intekent op een pakket obligaties van het type “I”, bestaande uit 10 obligaties van 13.000,00 euro verkrijgt na de volledige volstorting ervan:

- een netto rentevergoeding van 3,5% (pro rata in functie van het moment van volstorting) en
- een recht om het pakket bij voorrang om te ruilen tegen een pakket met woonrecht.

### **3.2.5. Verantwoordelijkheden OCMW Schoten en gemeente Schoten**

Het OCMW Schoten:

- ◆ zal de bouwgrond in de Verbertstraat 27 via een opstalrecht van 30 jaar afstaan aan een private partner die contractueel verplicht is hierop 110 zorgflats en ondergrondse parkeerplaatsen te realiseren. De eerste 15 jaar leest het OCMW het gebouw van de private partner waarmee het OCMW het project zal realiseren en nadien zal ofwel de koopoptie worden gelicht ofwel wordt er een huurovereenkomst afgesloten tussen de privé-partner en het OCMW voor de volgende 15 jaar. Het OCMW zal het gebouw ten laatste na 30 jaar in volle eigendom verwerven via een recht van natrekking zonder vergoeding te betalen.
- ◆ is verantwoordelijk voor de organisatie van de vaste en variabele dienstverlening aan de bewoners van de zorgflats en staat hiervoor onder het toezicht en de controle van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.
- ◆ zorgt voor de financiering van het gebouw door de uitgifte van een obligatielening waarvan de gelden worden geleend aan de private partner die na 30 jaar deze lening volledig zal terugbetaald hebben.

Het gemeentebestuur van Schoten verleent de waarborg voor de obligatielening en garandeert tijdens de looptijd van de obligatielening tot op de eindvervaldag de terugbetaling aan de obligatiehouders van het bedrag dat vermeld wordt op het aankoopborderel.

### **3.2.6. Obligatiehouder-bewoner versus obligatiehouder-investeerder**

Er zijn 2 categorieën inschrijvers op de obligatielening.

#### **Categorie 1: de obligatiehouder-bewoner**

De obligatiehouder-bewoner koopt een obligatiepakket en komt onmiddellijk wonen in een flat of staat zijn woonrecht af aan een door hem aangeduide derde.

De obligatiehouder die zelf komt wonen: (zie ook 3.3.1.):

ondertekent een inschrijvingsborderel voor een bepaald flattype (type “60” of “80”).

eist zijn woonrecht onmiddellijk op.

ondertekent een verblijfsovereenkomst met het OCMW waarin aan de obligatiehouder een welbepaalde flat voor bewoning wordt toegewezen. In deze verblijfsovereenkomst wordt enkel een vergoeding bepaald voor de vaste dienstverlening.

ondertekent een huishoudelijk reglement, opgemaakt door het OCMW.

De obligatiehouder die een derde begunstigde voor het woonrecht aanduidt

ondertekent een inschrijvingsborderel voor een bepaald flattype ( type”60” of type “80”).

eist het woonrecht niet op voor zichzelf maar voor een derde. De naam van de aangeduide derde wordt genoteerd op het inschrijvingsborderel. De afstand van woonrecht is onherroepelijk.

ontvangt geen (intrest)vergoeding van het OCMW voor de afstand van het woonrecht.

De aangeduide derde tekent een verblijfsovereenkomst met het OCMW waarin hem een welbepaalde flat wordt toegewezen. In deze verblijfsovereenkomst wordt enkel een vergoeding bepaald voor de vaste dienstverlening

De aangeduide derde ondertekent het reglement van inwendige orde, opgemaakt door het OCMW.

De obligatiehouder tekent een onvoorwaardelijke borgstelling voor de betaling van de dagprijs voor de vaste dienstverlening door de derde.

Aan de obligatiehouder-bewoner wordt geen rentevergoeding uitgekeerd. De obligatiehouder heeft daarentegen het woonrecht dat wordt uitgedrukt in een percentage van de waarde van het obligatiepakket. Deze vergoeding wordt in de vigerende wetgeving beschouwd als een rente-uitkering en is onderhevig aan de roerende voorheffing van 15%. Het OCMW zal de roerende voorheffing ten laste nemen en niet doorrekenen aan de obligatiehouder-bewoner.

### **Categorie 2: de obligatiehouder-investeerder (obligatiehouder van pakket zonder woonrecht maar met rentevergoeding)**

De obligatiehouder-investeerder koopt een obligatiepakket met rente maar zonder een woonrecht.

De obligatiehouder-investeerder :

- ondertekent een inschrijvingsborderel voor een obligatiepakket van 130.000,00 euro.

- koopt een obligatiepakket zonder woonrecht en kan vanaf de voorlopige oplevering zijn pakket ruilen tegen een obligatiepakket met woonrecht op voorwaarde dat er obligatiepakketten met woonrecht ter beschikking zijn. Het woonrecht kan hij dan opeisen voor zichzelf of voor een derde.

- verkrijgt een voorrangrecht volgens datum van inschrijving om het pakket met rente te ruilen tegen een obligatiepakket met woonrecht.

- wordt op datum van inschrijving op de wachtlijst gezet voor de omruiling van het obligatiepakket tegen een obligatiepakket met woonrecht.

- ontvangt een rentevergoeding op jaarbasis van 3,5% netto op de waarde vermeld op het aankoopborderel van het overeenkomstige obligatiepakket. Deze vergoeding wordt berekend pro rata vanaf de datum van volledige volstorting van het obligatiepakket.

- Deze vergoeding wordt jaarlijks gestort op rekening van de obligatiehouder.

De vergoeding voor de obligatiehouder-investeerder wordt volgens de vigerende wetgeving beschouwd als een rente-uitkering en is onderhevig aan de roerende voorheffing van 15%. Deze roerende voorheffing wordt door het OCMW ten laste genomen en wordt niet doorgerekend aan de obligatiehouder.

#### **3.2.7. Terugbetaling**

De obligatiehouder-investeerder kan ten vroegste na verloop van 7 jaar na de datum van voorlopige oplevering van de zorgflats en verder jaarlijks, mits schriftelijke aanvraag, tenminste drie maanden voor het einde van de lopende periode, zijn obligatiepakket te koop aanbieden aan het OCMW.

De terugbetaling van de obligaties tussentijds of op de eindvervaldag gebeurt tegen 100% van de aankoopwaarde vermeld op het aankoopborderel.

#### **3.2.8. Beursnotering**

Het OCMW Schoten heeft niet de intentie om de notering van de obligaties op één van de Belgische effectenbeurzen aan te vragen.

### **3.3. Modaliteiten van de obligatielening**

#### **3.3.1. Overdraagbaarheid van de obligaties**

De obligatiepakketten zijn niet overdraagbaar en worden bij overlijden van de obligatiehouder terug ingekocht door het OCMW aan de waarde die op het inschrijvingsborderel voorkomt.

#### **3.3.2. Omruiling**

Een obligatiehouder-bewoner kan zijn obligatiepakket dat gekoppeld is aan een bepaald flattype omruilen (zonder dat hiervoor administratieve kosten verschuldigd zijn) tegen een ander flattype dat meer aan de noden van de obligatiehouder voldoet. De omruiling kan enkel gebeuren wanneer er een flat beschikbaar is. De omruiling heeft voorrang op de bestaande wachtlijst. Voor de verrekening van deze omruiling wordt de waarde van beide pakketten op het ogenblik van de aankoop van het te ruilen pakket in rekening gebracht.

#### **3.3.3. Vervreemding van de obligatiepakketten**

De obligatiepakketten kunnen niet vervreemd worden.

#### **3.3.4. Coupures en vorm**

De nominale waarde van een coupure bij uitgifte van de obligatielening bedraagt 13.000,00 euro. Na afsluiten van de inschrijvingsperiode kan de waarde van de coupures jaarlijks worden herzien. Deze jaarlijkse herziening wordt beslist door de Raad voor maatschappelijk welzijn. De nieuwe waarde zal van toepassing zijn voor nieuwe verkoopstransacties afgesloten door het OCMW na de herziening.

#### **3.3.5. Financiële dienstverlening**

De financiële dienstverlening van deze emissie wordt verzekerd door het OCMW Schoten.

#### **3.3.6. Wetgeving**

Deze obligatielening is onderworpen aan het Belgisch recht.

#### **3.3.7. Rechterlijke instanties in geval van geschil**

Enkel de Hoven en Rechtbanken van Antwerpen zijn bevoegd inzake iedere betwisting met betrekking tot deze obligatielening.

#### **3.3.8. Verjaring van de terugbetaling van het kapitaal**

Het recht op terugbetaling van de obligatiepakketten vervalt na 10 jaar te rekenen vanaf de datum die voor hun terugbetaling is vastgelegd. De verjaring is in het voordeel van de uitgever van de obligatie.

#### **3.3.9. Fiscaliteit**

Op grond van de huidige fiscale wetgeving zijn de belastingen op de inkomsten uit obligaties ten laste van de begunstigde van deze inkomsten.

In de vigerende wetgeving zijn de inkomsten uit obligaties onderworpen aan de inhouding aan de bron van een roerende voorheffing van 15 %. Deze voorheffing is bevrijdend voor de inwoners van het Koninkrijk België wat de personenbelasting betreft waaraan de inwoners van België zijn onderworpen.

Voor Belgische vennootschappen zijn in principe de geïnde intresten, eventueel verhoogd met de roerende voorheffing, onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

Bij deze obligatie-uitgifte heeft de Raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW Schoten beslist in de vergadering van 22 augustus 2006 om al de kosten van de roerende voorheffing ten laste te nemen en niet door te rekenen aan de obligatiehouders.

### **3.3.10. Waarborg**

Deze obligatielening wordt gewaarborgd door de gemeente Schoten voor het totale bedrag van de obligatie-uitgifte, m.n. 14.950.000,00 euro, eventueel verhoogd met de jaarlijkse meerwaarden die door de Raad voor maatschappelijk welzijn zullen bepaald worden. De gemeente Schoten waarborgt de terugbetaling van de aankoopwaarde vermeld op de inschrijvingsborderellen ten aanzien van de obligatiehouder gedurende de looptijd.

## **3.4. Modaliteiten van het woonrecht**

### **3.4.1. Het woonrecht: definitie en modaliteiten**

#### 3.4.1.1 Definiëring van het woonrecht

De obligatiehouder van een obligatiepakket met woonrecht heeft een woonrecht in een flat van het project "Project Zorgflats". Dit betekent dat deze obligatiehouder bij de volstorting van zijn obligatiepakket zijn woonrecht kan opeisen (voor zichzelf, familie of derde) en aldus het recht heeft om volgens de voorwaarden vermeld in dit informatiememorandum, de verblijfsovereenkomst en in het huishoudelijk reglement, de flat te bewonen of een begunstigde aan te duiden die dan –mits hij een verblijfsovereenkomst en het reglement van inwendige orde ondertekent - het recht heeft om een zorgflat in het "Project Zorgflats" te bewonen.

Het woonrecht wordt enkel toegekend aan inwoners van Schoten met een minimum leeftijd van 65 jaar. Dit betekent dat (toekomstige) bewoners van "Project Zorgflats" minimaal 3 jaar moeten ingeschreven zijn in de gemeente Schoten of minimaal 3 jaar in Schoten hebben gewoond (ingeschreven geweest zijn) maar recent omwille van zorgredenen verhuisd zijn naar een andere gemeente.

Eén flat kan maximaal bewoond worden door twee bewoners.

#### 3.4.1.2 Opeisbaarheid

Het woonrecht kan maar opgeëist worden indien de obligatiehouder zijn inschrijvingsbewijs heeft ondertekend en het obligatiepakket volledig heeft volstort. Dit is ten vroegste op het moment van voorlopige oplevering van het gebouwencomplex. De obligatiehouder kan het woonrecht éénmaal opeisen voor zichzelf en maximaal tweemaal voor een derde, of driemaal voor een derde.

#### 3.4.1.3 Overdraagbaarheid van het woonrecht

Het woonrecht dat verbonden is aan een obligatiepakket kan maximaal 3 keer worden opgeëist door de obligatiehouder:

Optie 1: 1X door de obligatiehouder zelf en 2X voor een derde

Optie 2: 3X voor een derde.

Nadat het woonrecht 3X werd gebruikt, heeft het OCMW het recht en/of de plicht het obligatiepakket terug in te kopen aan het bedrag vermeld op het aankoopborderel.

De obligatiehouder-bewoner die zelf een flat bewoont kan indien hij de flat verlaat zijn woonrecht overdragen aan een derde. Hij brengt het OCMW van deze overdracht schriftelijk

op de hoogte. Deze derde is ertoe gehouden, zonder onderbreking, effectief gebruik te maken van het woonrecht. In ieder geval moet de nieuw aangeduide derde-begunstigde:  
voldoen aan de voorwaarden om te mogen wonen in een zorgflat  
een verblijfsovereenkomst en het huishoudelijk reglement ondertekenen

#### 3.4.1.4 Reglementering

De realisatie en de exploitatie van het “Project Zorgflats” valt onder de regelgeving van de Vlaamse Gemeenschap met betrekking tot vaststelling van de normen waaraan serviceflats, een woningcomplex met dienstverlening of een rusthuis moeten voldoen om voor erkenning in aanmerking te komen.

Deze normen worden bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1985, gewijzigd door BVR op 17 april 1991, 18 december 1998 en 29 januari 2000.

#### 3.4.1.5 Vrijwillig vertrek, gedwongen vertrek of overlijden van de obligatiehouder of derde bewoner

- ◆ Wanneer een obligatiehouder-bewoner of de aangeduide derde de flat niet langer wil bewonen (vrijwillig vertrek) of kan bewonen (gedwongen vertrek) of wanneer de derde overlijdt kan de obligatiehouder een andere derde als begunstigde-bewoner aanduiden of er zelf komen in wonen, behoudens de toepassing van de bepalingen in verband met:
  - o het inkooprecht door de uitgever
  - o de beperkingen van het inkooprecht door de uitgever
  - o overdraagbaarheid van het woonrecht
- ◆ De nieuwe aangeduide begunstigde of de obligatiehouder zelf moet voldoen aan de voorwaarden om in de zorgflats te mogen wonen en is gehouden om een verblijfsovereenkomst en een huishoudelijk reglement met het OCMW te ondertekenen vóór het einde van de opzegtermijn van de vorige bewoner. Indien er binnen deze termijn geen begunstigde van het woonrecht wordt aangeduid of de obligatiehouder er niet zelf komt in wonen kan de obligatiehouder geen aanspraak meer maken op het vrijgekomen woonrecht en zal het OCMW het obligatiepakket terug inkopen.
- ◆ De obligatiehouder kan ook bij zijn vertrek of dat van de door hem aangeduide derde het woonrecht afstaan aan het OCMW door zijn obligatiepakket te ruilen voor een pakket zonder woonrecht, of het OCMW verzoeken zijn obligatiepakket terug in te kopen.

### **3.4.2. Wachttijst**

#### 3.4.2.1 Wachttijst voor obligatiehouders-investeerd

Er is een wachttijst voor de obligatiehouders-investeerd .

Elke koper van een obligatiepakket zonder woonrecht wordt automatisch ingeschreven op de deze wachttijst volgens datum van intekening op het obligatiepakket.

Elk obligatiepakket met woonrecht dat terug in handen komt van het OCMW door wederinkoop door het OCMW zal bij voorrang worden aangeboden aan de obligatiehouders-investeerd die op de wachttijst staan. Pas nadien kunnen deze pakketten aan andere geïnteresseerden verkocht worden.

Indien het obligatiepakket zonder woonrecht wordt geruild voor een obligatiepakket met een woonrecht op een flat van 60m<sup>2</sup> zal de obligatiehouder geen extra kosten dienen te betalen  
Indien een obligatiepakket zonder woonrecht wordt geruild tegen een obligatiepakket met woonrecht op een flat van 80m<sup>2</sup> zal de obligatiehouder een opleg moeten betalen die bestaat uit het verschil tussen de waarde vermeld op het inschrijvingsborderel van het pakket zonder woonrecht en de waarde van het pakket met woonrecht op het ogenblik van de aankoop van het pakket zonder woonrecht.

### **3.4.3. Verval van “recht op wonen”**

Na het ondertekenen van een verblijfsovereenkomst met het OCMW en het huishoudelijk reglement heeft de bewoner het recht om een flat in het “Project Zorgflats” te bewonen.

Het recht op wonen in de zorgflat vervalt:

- Indien hij weigert de verblijfsovereenkomst na te leven.
- Indien hij weigert de facturen voor de vaste dienstverlening te betalen.
- Hij de regels van het huishoudelijk reglement niet naleeft.

#### **3.4.3.1 Procedure**

Het OCMW meldt het verval van woonrecht aan de bewoner en/of obligatiehouder via een aangetekend schrijven. De bewoner is verplicht binnen 30 dagen na postdatum van deze zending de flat te verlaten.

#### **3.4.3.2 Obligatiehouder woont zelf in de flat.**

Als de obligatiehouder zelf de flat bewoont, dan koopt het OCMW het obligatiepakket terug in. Eventueel kan een financiële regeling getroffen worden (hypotheek op het obligatiepakket, omgekeerde hypotheeklening).

#### **3.4.3.3 De bewoner is een derde aangeduid door de obligatiehouder.**

Als de obligatiehouder geen bewoner is wordt in geval van wanbetaling de borgstelling van de obligatiehouder ingeroepen. In de andere gevallen heeft de obligatiehouder het recht een nieuwe begunstigde aan te duiden (conform de regels van de overdraagbaarheid van het woonrecht) binnen een periode van 30 dagen na het schrijven van het OCMW.

## **3.5. Inkooprecht en inkoopplicht van het OCMW Schoten**

### **3.5.1. Inkooprecht en inkoopplicht door het OCMW Schoten**

In onderstaande situaties heeft het OCMW Schoten het recht/plicht tot de inkoop van obligatiepakketten aan de aankoopwaarde vermeld op het aankoopborderel:

1. Bij overlijden van de obligatiehouder met in achtneming van het bepaalde in 3.5.2.
2. Bij vaststelling van de onmogelijkheid tot verder verblijf van de obligatiehouder-bewoner in de zorgflat
3. Bij vrijwillig vertrek van de obligatiehouder-bewoner of de aangeduide derde uit de zorgflat
4. Bij de ingebrekestelling van een obligatiehouder-bewoner wegens het niet-naleven van de verblijfsovereenkomst
5. In geval het woonrecht 3X werd gebruikt

#### **3.5.1.1 Modaliteiten en gevolgen van het inkooprecht.**

Het OCMW is gehouden dit inkooprecht per aangetekend schrijven op te eisen bij de obligatiehouder (of de erfgenamen) binnen een periode van 15 dagen nadat het op de hoogte werd gebracht van het overlijden, de onmogelijkheid tot verder verblijf in de flat of van het vrijwillig vertrek. (situatie 1,2 of 3).

Het OCMW is gehouden dit inkooprecht per aangetekend schrijven op te eisen bij de obligatiehouder binnen een periode van 15 dagen nadat het OCMW de ingebrekestelling voor het niet-naleven van de verblijfsovereenkomst heeft verstuurd aan de betrokkene. (situatie 4) of nadat het OCMW heeft vastgesteld dat het woonrecht 3X werd gebruikt (situatie 5)

Na het verstrijken van deze 15 dagen kan de obligatiehouder ervan uitgaan dat het OCMW zijn inkooprecht niet zal uitoefenen.

Het OCMW zal deze inkoop afhandelen binnen een periode van 60 dagen, te rekenen vanaf postdatum van de aangetekende zending waarin het inkooprecht werd opgeëist.

### **3.5.2. Beperkingen gekoppeld aan het inkooprecht door het OCMW Schoten**

Bij het overlijden van de obligatiehouder heeft de derde-bewoner of de overlevende partner die de flat bewoont een voorkooprecht op het obligatiepakket. Indien hij dit voorkooprecht niet uitoefent zal hij evenwel toch in de flat kunnen blijven wonen mits betaling van de huur. De huurprijs wordt bepaald op 5 % van de nominale waarde van het obligatiepakket, vermeld op het inschrijvingsborderel te verhogen met de jaarlijkse index(en).

### **3.5.3. Inkoop door het OCMW Schoten**

#### **3.5.3.1 Procedure**

Indien de houders van een obligatiepakket met woonrecht dit wensen te verkopen zullen zij het OCMW hiervan aangetekend op de hoogte moeten brengen. Het OCMW zal uiterlijk 60 dagen na postdatum van de aangetekende zending met ontvangstbewijs de waarde van het obligatiepakket, vermeld op het oorspronkelijk aankoopborderel, terugbetalen aan de obligatiehouders.

## **HOOFDSTUK 4. BESCHRIJVING VAN DE ZORGFLATS**

### **4.1. Algemene informatie over het woningcomplex**

Naam van het te financieren project: “Residentie Schuttershof”

Ligging: Verbertstraat 27 Schoten

Juridisch eigenaar van het gebouw: NV ZORGFLATS SCHOTEN

Verantwoordelijke voor de vaste dienstverlening: OCMW Schoten

Aantal flats: 110 zorgflats

#### **4.1.1. Beschrijving van de omgeving**

Het complex is gelegen in het centrum van Schoten op de campus van het OCMW. Er is een gevarieerd winkel- en dienstenaanbod op loopafstand van het project.

In de omgeving zijn verschillende opstapplaatsen voor het openbaar vervoer.

#### **4.1.2. Erkenning van de dienstverlening in het woningcomplex**

De dienstverlening is onderworpen aan een erkenning vanwege de overheid (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap). De bevoegde inspectiediensten zullen op een permanente wijze nagaan in hoeverre het complex nog steeds beantwoordt aan de vigerende wetgeving inzake de infrastructuur, de brandveiligheid, de kwalificatie en aantal tewerkgesteld personeel, de hygiëne, het respect voor ideologische en filosofische overtuiging

Het project kreeg een voorafgaande vergunning bij besluit dd. 21 maart 2006 van de Directeur-Generaal van de Administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap .

### **4.2. Accommodatie van het zorgflatcomplex**

Zowel de individuele flats als de gemeenschappelijke ruimten zijn aangepast aan de noden van de zelfstandig wonende oudere en voldoen aan de normen opgelegd door de Vlaamse Overheid. Dit houdt o.a. in dat

- de gebouwen en alle ruimten toegankelijk en aanpasbaar zijn voor rolstoelgebruikers

- alle flats bereikbaar zijn met de lift

- alle flats uitgerust zijn met een noodoproepsysteem dat bij gebruik alarm geeft bij de verantwoordelijke voor de permanente dienstverlening

- alle flats uitgerust zijn met domotica

Hoewel de flats standaard worden afgeleverd, bieden ze toch nog ruimte voor eigen inbreng en persoonlijke wensen.

#### **4.2.1. Gemeenschappelijke accommodatie**

In de nabijheid van de Residentie zijn er gemeenschappelijke ruimten en infrastructuur waarvan de bewoners permanent gebruik kunnen maken zoals:

- ontmoetingsruimte/ cafetaria in het lokaal dienstencentrum

- wassalon waar wasmachines en droogkasten ter beschikking staan van de bewoners

- aangelegde tuin

- fietsenberging

Een beschrijvende brochure met liggings- en inrichtingsplan wordt bij deze prospectus gevoegd.

#### 4.2.2. Individuele accommodatie

De individuele zorgflats beschikken over:

- een woonkamer waarin de bewoners zelf meubelen dienen te plaatsen
- een ruime berging
- domoticsysteem
- een aansluiting voor kabeltelevisie
- een rolstoeltoegankelijke kitchenette met koelkast-diepvries, een dampkap, inductiekookplaat, spoeltafel, ruimte voor afwasmachine, combi-oven en kasten.
- een slaapkamer te voorzien van eigen meubilair
- vloerbekleding
- een centrale verwarming met thermostatische kranen
- een oproepsysteem met een noodknop in de slaapkamer, living en badkamer.
- een parlofoon/videofoon
- kluis
- kaderrail
- extra brede deuren
- branddetectiesysteem
- een ruime rolstoeltoegankelijke badkamer met wastafel, douche met armsteunen en zitje, hangtoilet, spiegel en kastjes
- elektrische zonnewering aan de zuidkant

De muren van de flats zijn schilderklar. Deze kunnen naar eigen smaak en op kosten van de bewoner geschilderd worden. Er mag echter niet behangen worden.

#### 4.2.3. Beschrijving van de verschillende flattypes

##### 4.2.3.1 Flattypes met hun oppervlakte

Er zijn 2 flattypes. De types variëren in functie van grootte en ligging.

Alle types beschikken over hetzelfde basiscomfort en –uitrusting zoals hierboven beschreven.

Hierna een overzicht van de types en hun netto beschikbare oppervlakte:

Type “60”: 20 flats van 60 m<sup>2</sup>

Type “80”: 50 flats van 80 m<sup>2</sup>

##### 4.2.3.2 Flattypes: aantal en bijhorend obligatiepakket

Hieronder worden de verschillende flattypes weergegeven. De samenstelling van het obligatiepakket, de prijs van het totaal obligatiepakket en het totaal aantal flats per type worden eveneens vermeld.

type	aantal coupures	prijs pakket	aantal flats
Type “60”	10 coupures van 13.000 euro	totaal : 130.000 euro	totaal aantal 20
Type “80”	14 coupures van 13.000 euro	totaal : 182.000 euro	totaal aantal 50

### Dienstverlening voor de bewoners

Deze dienstverlening, bestaande uit een vaste en een vrije dienstverlening, wordt uitvoerig besproken in de omzendbrief van 10 september 1996 opgemaakt door het Vlaamse Ministerie van Gezin en Welzijn. Hierin wordt bepaald dat geen bestendige gezins- en huishoudelijke zorg wordt verstrekt. Wel wordt deze dienstverlening in het bereik gebracht van de bewoners die er naar eigen keuze, telkenmale dat nodig is, beroep kunnen op doen. In de verblijfsovereenkomst wordt vermeld welke elementen voor berekening van de dagprijs in aanmerking worden genomen. Dit betekent dat in de dagprijs de kosten van een aantal vaste basisdiensten zijn inbegrepen.

Daarnaast worden er een aantal vrije diensten in het bereik van de bewoner gebracht die afzonderlijk aan de bewoners worden aangerekend in functie van het gebruik. Het feit dat er een aanbod is van een bepaalde dienstverlening betekent niet dat de bewoners hiervan gebruik moeten maken, de keuzevrijheid van de bewoner moet verzekerd worden. Deze vrije dienstverlening is dan ook facultatief.

#### **4.2.5. Vaste dienstverlening**

Naast het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw, de tuin en 24 op 24 uur permanentie (volgens de wettelijke normen) - bevat het vaste dienstenpakket:

- aansluiting en abonnement kabeltelevisie
- telefoon- en internetaansluiting en abonnement
- onderhoud en energieverbruik van de gemeenschappelijke ruimten
- onderhoud van technische installaties en gebouw
- advies bij het invullen van sociale en administratieve formaliteiten
- bemiddeling bij thuiszorgdiensten
- mogelijkheid tot deelname aan animatieactiviteiten
- gebruik fietsenberging
- alle herstellingen en onderhoudswerken aan het gebouw van onroerende aard voor zover deze te wijten zijn aan gewone slijtage (excl. schilderwerken)
- lidmaatschap seniorenclub "Schuttershof"

#### **4.2.6. Vrije dienstverlening**

Daarnaast is er een ruim aanbod van andere diensten waarvan de bewoner naar keuze en mits betaling gebruik kan maken:

- warme maaltijden
- poetsdienst, huishoudelijke hulp, klusjesdienst
- kapper, pedicure en manicure
- wasserij
- ondergrondse parkeergarage
- vervoer voor mindervaliden
- de kosten van de nutsvoorzieningen worden rechtstreeks met de leverancier afgerekend

Deze invulling van de vrije diensten is niet limitatief en kan altijd op vraag van de bewoners uitgebreid worden.

## **HOOFDSTUK 5. INFO OVER HET OCMW SCHOTEN**

### **5.1. Algemene inlichtingen**

#### **5.1.1. Naam en adres van de zetel van het OCMW Schoten**

De hoofdzetel van het OCMW Schoten is gevestigd in de Verbertstraat 27 te Schoten.

#### **5.1.2. Vertegenwoordiging van het OCMW Schoten**

Het OCMW van Schoten wordt bestuurd door de Raad voor maatschappelijk welzijn. De Raad bestaat uit 11 leden verkozen door de gemeenteraad. De Raad regelt alles wat tot de bevoegdheid van het OCMW behoort, tenzij de wet het anders bepaalt. De Raad vergadert éénmaal in de maand. De openbare zitting is toegankelijk voor publiek. De voorzitter van de Raad, die door de raadsleden werd verkozen, leidt de activiteiten van het centrum. De Raad kan een aantal bevoegdheden delegeren aan bijzondere comités. Deze comités vergaderen op geregelde tijdstippen en steeds achter gesloten deuren. De leden van de bijzondere comités worden eveneens door de Raad verkozen.

De Raad voor maatschappelijk welzijn behoudt zich het recht voor de exploitatie van het project Zorgflats over te dragen aan een verzelfstandigde exploitant binnen de perken van de organieke wet op de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van 8 juli 1976.

De contactpersonen voor de uitgifte van de obligatielening zijn de voorzitter Ann Pycke en de secretaris Guido Patteet. Zij treden gezamenlijk op en vertegenwoordigen het OCMW ten aanzien van de obligatiehouders.

#### **5.1.3. Rechtsvorm**

Het OCMW Schoten is een publiekrechtelijke instelling waarvan de werking geregeld wordt door de organieke wet op de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van 8 juli 1976

### **5.2. Financiële informatie van de uitgever**

De jaarverslagen en de jaarrekeningen van het OCMW liggen ter inzage op de zetel van het OCMW Schoten, Verbertstraat 27 te Schoten en zijn consulteerbaar op de website van het OCMW van Schoten: [www.ocmwschoten.be](http://www.ocmwschoten.be)

## **HOOFDSTUK 6. BIJLAGEN**

Bijlage I: Reglement inwendige orde

Bijlage II: Verblijfsovereenkomst voor bewoners van de zorgflats

Bijlage III: Inschrijvingsformulier van de obligatie

Bijlage IV: Kadastrale gegevens

Bijlage V: Waarborgbesluit van de gemeenteraad

Bijlage VI: Beschrijving van het project met plans