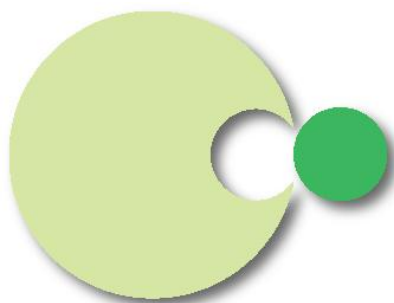


**OBLIGATIELENING PROJECT ZORGFLATS  
VERKOOP VAN OBLIGATIEPAKKETEN  
OP DE SECUNDAIRE MARKT**

**GEWAARBORGD DOOR DE GEMEENTE SCHOTEN**

**LOOPTIJD : 2009 - 2039**



OCMW SCHOTEN - VERBERTSTRAAT 27 - 2900 SCHOTEN

## Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Voorwaarden voor de aankoop van obligatiepakketten op de secundaire markt.....	3
3.	Betaaldatum.....	4
4.	Taksen op effecten.....	4
5.	Levering van de obligaties .....	4
6.	Aantal inschrijvingen per natuurlijke- of rechtspersoon .....	4
7.	Looptijd .....	4
8.	Vergoedingen gekoppeld aan de emissie.....	4
9.	Verantwoordelijkheden OCMW Schoten en gemeente Schoten .....	5
10.	Obligatiehouder .....	5
11.	Terugbetaling .....	5
12.	Beursnotering.....	5
13.	Overdraagbaarheid van de obligaties .....	6
14.	Omruiling.....	6
15.	Vervreemding van de obligatiepakketten.....	6
16.	Financiële dienstverlening.....	6
17.	Wetgeving .....	6
18.	Rechterlijke instanties in geval van geschil.....	6
19.	Fiscaliteit .....	7
20.	Waarborg .....	7
21.	Definiëring van het woonrecht.....	7
22.	Overdraagbaarheid van het woonrecht .....	7
23.	Reglementering.....	7
24.	Vrijwillig vertrek, gedwongen vertrek of overlijden van de derde bewoner.....	8
25.	Wachtlijst .....	8
26.	Verval van recht op wonen.....	8
27.	Inkooprecht en inkoopplicht van het OCMW Schoten .....	9

## INFORMATIEMEMORANDUM

### OBLIGATIELENING 2009-2039

**Herwerkte versie voor verkoop van obligatiepakketten op de secundaire markt**

**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.

#### 1. Inleiding

De oorspronkelijke obligatielening Project Zorgflats 2009 - 2039 werd afgesloten op 31.12.2009.

Het totaal van de verkochte pakketten bedraagt : 14.300.000 euro

▪ Pakketten type 60	27 x	130.000	3.510.000
▪ Pakketten type 80	50 x	182.000	9.100.000
▪ Pakketten type I	13 x	130.000	1.690.000
			<hr/>
			14.300.000

De opbrengst van deze obligatie werd aangewend om de 110 zorgflats, J. Van Craenstraat 3-17 aan te kopen.

Deze aankoop geschiedde bij notariële akte verleden bij notaris Sebrechts te Schoten op 10 december 2009.

De jaarrekeningen van het OCMW Schoten worden opgemaakt volgens de regels van de BBC (Beheers- en beleidscyclus) vervat in het Decreet van 19 december 2008.

#### 2. Voorwaarden voor de aankoop van obligatiepakketten op de secundaire markt

Obligatiepakketten, die overeenkomstig de bepalingen van het informatiememorandum bij de oorspronkelijke lening, door het OCMW worden ingekocht, worden opnieuw aangeboden aan de prijs zoals die jaarlijks in de loop van de maand januari door de Raad voor maatschappelijk welzijn wordt vastgesteld.

Januari 2014

- Type 60 waarde obligatiepakket : 160.077,00 euro
- Type 80 waarde obligatiepakket : 214.171,00 euro

Investeringspakketten worden niet meer aangeboden op de secundaire markt.

De vrijgekomen obligatiepakketten worden eerst aangeboden aan de eigenaars van de investeringspakketten met het oog de ruil van hun pakket.

Bij ontstentenis van de kandidaten bij de investeerders worden de pakketten aangeboden aan de kandidaten op de wachtlijst, volgens hun rangorde op die wachtlijst.

### **3. Betaaldatum**

De betaling van het pakket gebeurt in 2 schijven :

- Een eerste schijf van 10% uiterlijk 10 dagen na het ondertekenen van het inschrijvingsborderel.
- Het saldo binnen de 3 maanden na de ondertekening van de inschrijving.

In voorkomend geval kan het OCMW een uitstel van betaling tegen een verwijlinterest van 4% per jaar toekennen.

Na verloop van drie maand is in elk geval de dagprijs verschuldigd.

### **4. Taksen op effecten**

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

### **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.

Indien meerdere personen inschrijven op één obligatiepakket wordt deze groep beschouwd als een maatschap en nemen alle leden van de maatschap hoofdelijk en solidair de verplichtingen van de obligatiehouder op zich.

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

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

### **7. Looptijd**

De obligaties hebben een looptijd van 30 jaar die aanvangt bij de sluiting van de inschrijvingsperiode.

- Pakketten met woonrecht tot : 31.12.2039
- Investeringspakketten tot : 30.05.2039

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

De obligatiehouder die intekent op de secundaire markt op een vrijgekomen obligatiepakket bekommt het woonrecht op de flat verbonden aan het obligatiepakket.

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

Het OCMW Schoten:

- is verantwoordelijk voor de organisatie van de vaste en variabele dienstverlening aan de bewoners van de assistentiewoning en staat hiervoor onder het toezicht en de controle van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

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.

## **10. Obligatiehouder**

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

De obligatiehouder die zelf komt wonen: (zie ook 13)

- ondertekent een inschrijvingsborderel
- eist zijn woonrecht onmiddellijk op.
- ondertekent een overeenkomst voor het genotsrecht met het OCMW waarin aan de obligatiehouder de flat voor bewoning wordt toegewezen. In deze overeenkomst wordt enkel een vergoeding bepaald voor de dienstverlening.
- ondertekent een interne afsprakennota, opgemaakt door het OCMW.

De obligatiehouder die een derde begunstigde voor het woonrecht aanduidt

- ondertekent een inschrijvingsborderel voor een bepaald flattype ( type"60" of "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 overeenkomst voor het genotsrecht met het OCMW waarin hem een welbepaalde flat wordt toegewezen. In deze overeenkomst voor het genotsrecht wordt enkel een vergoeding bepaald voor de vaste dienstverlening.
- De aangeduide derde ondertekent een interne afsprakennota, opgemaakt door het OCMW.
- De obligatiehouder tekent een onvoorwaardelijke borgstelling voor de betaling van de dagprijs voor de dienstverlening door de derde.

Aan de obligatiehouder 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 25%. Het OCMW zal de roerende voorheffing ten laste nemen en niet doorrekenen aan de obligatiehouder.

## **11. Terugbetaling**

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

## **12. Beursnotering**

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

**13. Overdraagbaarheid van de obligaties**

De obligatiepakketten zijn niet overdraagbaar en worden bij overlijden van de obligatiehouder terug ingekocht door het OCMW.

Als uitzondering kan het OCMW afzien van deze terugkoop op voorwaarde dat het obligatiepakket in de onverdeelde nalatenschap blijft en de (langstlevende) bewoner erfgenaam is.

Indien het OCMW het obligatiepakket terugkoopt, heeft de (langstlevende) bewoner een recht van voorkoop aan dezelfde waarde als voorkomt op het inschrijvingsborderel.

In beide gevallen (onverdeelde nalatenschap, voorkoop) behoudt de bewoner het woonrecht op de flat.

Indien het OCMW het obligatiepakket terugkoopt en de (langstlevende) bewoner afziet van zijn voorkooprecht, kan deze mits betaling van een huurprijs toch de flat blijven bewonen.

De huurprijs wordt vastgesteld volgens de regeling van de huurflats in verhouding van de waarde van het obligatiepakket. In voorkomend geval kan aan de langstlevende ook een andere (kleinere) huurflat aangeboden worden.

**14. Omruijing**

Een obligatiehouder 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.

**15. Vervreemding van de obligatiepakketten**

De obligatiepakketten kunnen niet vervreemd worden.

**16. Financiële dienstverlening**

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

**17. Wetgeving**

Deze obligatielening is onderworpen aan het Belgisch recht.

**18. Rechterlijke instanties in geval van geschil**

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

## **19. Fiscaliteit**

Op grond van de huidige fiscale wetgeving zijn de inkomsten uit obligaties, in voorkomend geval het woonrecht, onderworpen aan belastingen m.n. roerende voorheffing.

Het OCMW onderhandelde een ruling met de fiscus om de waarde van dit woonrecht te bepalen. Op deze waarde wordt 25% als roerende voorheffing aangerekend.

Het OCMW neemt deze roerende voorheffing ten laste.

In de vigerende wetgeving zijn de inkomsten uit obligaties onderworpen aan de inhouding aan de bron van een roerende voorheffing van 25 %. Deze voorheffing is bevrijdend voor de inwoners van het Koninkrijk België wat de personenbelasting betreft waaraan de inwoners van België zijn onderworpen.

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.

## **20. Waarborg**

Deze obligatielening wordt gewaarborgd door de gemeente Schoten voor het totale bedrag van de obligatie-uitgifte, m.n. 14.950.000,00 euro.

Besluit gemeenteraad dd. 6 september 2007.

## **21. Definiëring van het woonrecht**

De obligatiehouder verwerft door aankoop van een obligatiepakket op de secundaire markt het woonrecht op een flat van de residentie Schuttershof.

Dit betekent dat deze obligatiehouder bij de volstorting van het obligatiepakket zijn woonrecht kan opeisen.

Het woonrecht wordt enkel toegekend aan inwoners van Schoten met een minimum leeftijd van 65 jaar. Dit betekent dat (toekomstige) bewoners van de "Residentie Schuttershof"

- minimaal 3 jaar moeten ingeschreven zijn in de gemeente Schoten
- of minder dan 3 jaar geleden omwille van zorgredenen verhuisd zijn naar een andere gemeente.
- Wie meer dan 25 jaar in Schoten gewoond heeft, wordt eveneens als inwoner van Schoten beschouwd.

Eén flat kan maximaal bewoond worden door twee bewoners.

## **22. Overdraagbaarheid van het woonrecht**

De obligatiehouder die zijn woonrecht afstaat aan een derde kan dit maximaal 3 keer doen.

Bij het overlijden van de obligatiehouder vervalt het woonrecht en koopt het OCMW Schoten het obligatiepakket terug in, met inachtneming van wat bepaald is in punt 13.

## **23. Reglementering**

De 110 assistentiewoningen van de residentie Schuttershof worden sinds 1 april 2014 erkend als groep van assistentiewoningen in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012.

## **24. Vrijwillig vertrek, gedwongen vertrek of overlijden van de derde bewoner**

Wanneer een aangeduide derde de flat niet langer wil bewonen (vrijwillig vertrek) of kan bewonen (gedwongen vertrek) of overlijdt kan de obligatiehouder een andere derde als begunstigde-bewoner aanduiden of er zelf komen in wonen.

De nieuwe aangeduide begunstigde of de obligatiehouder zelf moet voldoen aan de voorwaarden om in de assistentiewoning te mogen wonen en is gehouden om een overeenkomst voor het genotsrecht en een afsprakennota met het OCMW te ondertekenen vóór het einde van de opzegtermijn van de vorige bewoner.

## **25. Wachtlijst**

Er is een wachtlijst van de obligatiehouders-investeerders.

Elke koper van een obligatiepakket zonder woonrecht is ingeschreven op deze wachtlijst 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-investeerders die op de wachtlijst 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.

## **26. Verval van recht op wonen**

Na het ondertekenen van een overeenkomst voor het genotsrecht met het OCMW en de afsprakennota heeft de bewoner het recht om een flat in de "Residentie Schuttershof" te bewonen.

Het recht op wonen in de assistentiewoning vervalt:

- Indien hij weigert de overeenkomst voor het genotsrecht na te leven.
- Indien hij weigert de facturen voor de vaste dienstverlening te betalen.
- Hij de regels van de afsprakennota niet naleeft.

### 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.

### Obligatiehouder woont zelf in de flat.

Als de obligatiehouder zelf de flat bewoont, dan koopt het OCMW het obligatiepakket terug in.

Bij financiële problemen van de obligatiehouder kan na sociaal onderzoek en bekrachtiging door de Raad voor maatschappelijk welzijn een regeling getroffen worden, waarbij een hypotheek gevestigd wordt op het obligatiepakket. Deze regeling wordt in een aparte overeenkomst opgenomen.

### 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.



**27. Inkooprecht en inkoopplicht van 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 13.
2. Bij vaststelling van de onmogelijkheid tot verder verblijf van de obligatiehouder-bewoner in de assistentiewoning
3. Bij vrijwillig vertrek van de obligatiehouder-bewoner of de aangeduide derde uit de assistentiewoning
4. Bij de ingebrekestelling van een obligatiehouder-bewoner wegens het niet-naleven van de overeenkomst voor het genotsrecht
5. In geval het woonrecht 3X werd gebruikt

Het OCMW Schoten koopt het obligatiepakket terug in binnen een termijn van 2 maanden vanaf de overhandiging door de bewoner of zijn afgevaardigde van de sleutels. Tot op dat moment blijft eveneens de dagprijs verschuldigd.

---