

# BEHEERSOPDRACHT ALS RENTMEESTER DOSSIER EGL / C63

Ondergetekende de heer  
wonende te :  
Tel nr. :  
Bankrek.nr. :

eigenaar of volmachtdrager van het volle eigendom, zich sterk makend voor alle mede-eigenaars van het hierna omschreven onroerend goed,

verder "**opdrachtgever**" genoemd,

geeft hierbij de exclusieve opdracht aan

**De Keijser Beheer Comm.V**, met zetel te 3080 Tervuren, Moorselboslaan 1  
(Tel 0475/627 605),

hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Guy De Keijser,  
vastgoedmakelaar BIV nr 202.106,  
die deze aanvaardt,

het rentmeesterschap (administratief, financieel en technisch beheer) waar te nemen van het hierna omschreven onroerend goed, en dit vanaf 1 december 2015, volgens de modaliteiten van de toegevoegde algemene voorwaarden, die integrerend deel uitmaken van onderhavige overeenkomst en die door beide partijen werden getekend voor akkoord,

verder "**rentmeester**" genoemd,

het appartement nummer C63  
gelegen in de Residentie Eglantier te 2550 Kontich, Boutersemstraat 47 en de staanplaats nummer 42, in de onderaardse verdieping van zelfde gebouw.

Er is door de opdrachtgever voor de gewone prestaties aan de rentmeester een remuneratie verschuldigd van 5 % van de te incasseren huurgelden + BTW voor zover het appartement verhuurd is en dat de huurders geen familie zijn van de eigenaar.

De opdrachtgever geeft volmacht aan de rentmeester deze remuneratie af te houden van de geïncasseerde huurgelden, alsook alle eventueel te betalen eigenaarslasten en vastgestelde provisioneringen (conform beslissingen van de algemene vergaderingen van de VM), diverse kosten, ondermeer voor het bekomen van officiële attesten (EPC...), of taksen (zoals OV op KI) die rechtstreeks betrekking hebben op het hierboven omschreven onroerend goed.

De rentmeester zal semestriëel een stand van zaken overmaken en het positieve saldo verdelen over de respectievelijke eigenaars in de verhouding zoals medegedeeld door de notaris.

Bij verkoop van één of meerdere onroerende goederen, deel uitmakend van onderhavige overeenkomst, zal een vergoeding verschuldigd zijn gelijk aan zes maanden remuneratie, behalve als de opdracht tot verkoop exclusief aan de rentmeester wordt toevertrouwd.

## **BEHEERSOPDRACHT ALS RENTMEESTER DOSSIER EGL / C63**

**De opdrachtgever is geen ereloon verschuldigd in geval van leegstand indien de exclusieve bemiddelingsopdracht tot herverhuring of verkoop aan de rentmeester werd toevertrouwd en indien de huurders familie zijn van de eigenaar.**

Deze opdracht wordt verleend voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf heden, nadien stilzwijgend van jaar tot jaar verlengd, tot wanneer er een einde aan gemaakt wordt per aangetekende vooropzeg van 6 maanden voor de vervaldatum.

Mocht de opdrachtgever deze overeenkomst voortijdig wensen te verbreken omwille van grove nalatigheid, bedrog of aan bedrog grenzende fout(en) vanwege de rentmeester in het uitoefenen van zijn beheerstaken, dan zal dit slechts mogelijk zijn nadat de Uitvoerende Kamer van het BIV -Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaars- aldus oordeelt. Is dit evenwel niet het geval, dan zal voor contractbreuk een schadevergoeding aan de rentmeester verschuldigd zijn gelijk aan één jaar remuneratie.

Indien de rentmeester zelf een voortijdig einde wenst te maken aan deze overeenkomst, dan zal hij een vooropzeg in acht moeten nemen van zes maanden. Deze zal geldig gedaan worden per aangetekende brief aan de opdrachtgever.

### **Bijzondere voorwaarden :**

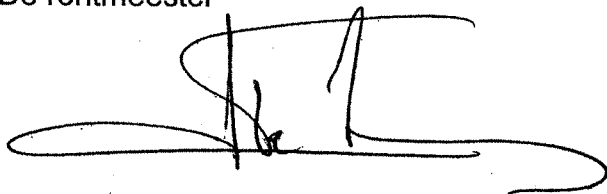
- In tegenstelling tot wat in de algemene voorwaarden is gestipuleerd onder het punt 2, zal er voor onderhavige overeenkomst, voor (her)verhuring géén afzonderlijke vergoeding verschuldigd zijn.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Antwerpen op 28 oktober 2015.  
in twee originelen, waarvan beide partijen verklaren er één ontvangen te hebben.

### **Gelezen en goedgekeurd gevolgd door handtekening**

De opdrachtgever

De rentmeester



# BEHEERSOPDRACHT ALS RENTMEESTER DOSSIER EGL / C63

Ondergetekende de heer  
wonende te

eigenaar of volmachtdrager van het volle eigendom, zich sterk makend voor alle mede-eigenaars van het hierna omschreven onroerend goed,

verder "**opdrachtgever**" genoemd,

geeft hierbij de exclusieve opdracht aan

**De Keijser Beheer Comm.V**, met zetel te 3080 Tervuren, Moorselboslaan 1  
(Tel 0475/627 605),

hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Guy De Keijser,  
vastgoedmakelaar BIV nr 202.106,

die deze aanvaardt,

het rentmeesterschap (administratief, financieel en technisch beheer) waar te nemen van het hierna omschreven onroerend goed, en dit vanaf 1 januari 2018, volgens de modaliteiten van de toegevoegde algemene voorwaarden, die integrerend deel uitmaken van onderhavige overeenkomst en die door beide partijen werden getekend voor akkoord,

verder "**rentmeester**" genoemd,

het appartement nummer C63

gelegen in de Residentie Eglantier te 2550 Kontich, Bautersemstraat 47 en de staanplaats nummer 42, in de onderaardse verdieping van zelfde gebouw.

Er is door de opdrachtgever voor de gewone prestaties aan de rentmeester een remuneratie verschuldigd van 5 % van de te incasseren huurgelden + BTW voor zover het appartement verhuurd is en dat de huurders geen familie zijn van de eigenaar.

De opdrachtgever geeft volmacht aan de rentmeester deze remuneratie af te houden van de geïncasseerde huurgelden, alsook alle eventueel te betalen eigenaarslasten en vastgestelde provisioneringen (conform beslissingen van de algemene vergaderingen van de VM), diverse kosten, ondermeer voor het bekomen van officiële attesten (EPC...), of taksen (zoals OV op KI) die rechtstreeks betrekking hebben op het hierboven omschreven onroerend goed.

De opdrachtgever zal maandelijks op de hogervermelde bankrekening een voorschot op de huurbedragen ontvangen die rekening houdt met vorige geschatte kosten. Jaarlijks voor 31 december of bij beëindiging van de overeenkomst zal de derdenrekening telkens volledig worden gesaldeerd.

Bij verkoop van één of meerdere onroerende goederen, deel uitmakend van onderhavige overeenkomst, zal een vergoeding verschuldigd zijn gelijk aan zes maanden remuneratie, behalve als de opdracht tot verkoop exclusief aan de rentmeester wordt toevertrouwd.

# **BEHEERSOPDRACHT ALS RENTMEESTER DOSSIER EGL / C63**

**De opdrachtgever is geen ereloon verschuldigd in geval van leegstand indien de exclusieve bemiddelingsopdracht tot herverhuring of verkoop aan de rentmeester werd toevertrouwd en indien de huurders familie zijn van de eigenaar.**

Deze opdracht wordt verleend voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf heden, nadien stilzwijgend van jaar tot jaar verlengd, tot wanneer er een einde aan gemaakt wordt per aangetekende vooropzeg van 6 maanden voor de vervaldatum.

Mocht de opdrachtgever deze overeenkomst voortijdig wensen te verbreken omwille van grove nalatigheid, bedrog of aan bedrog grenzende fout(en) vanwege de rentmeester in het uitoefenen van zijn beheerstaken, dan zal dit slechts mogelijk zijn nadat de Uitvoerende Kamer van het BIV -Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaars- aldus oordeelt. Is dit evenwel niet het geval, dan zal voor contractbreuk een schadevergoeding aan de rentmeester verschuldigd zijn gelijk aan één jaar remuneratie.

Indien de rentmeester zelf een voortijdig einde wenst te maken aan deze overeenkomst, dan zal hij een vooropzeg in acht moeten nemen van zes maanden. Deze zal geldig gedaan worden per aangetekende brief aan de opdrachtgever.

## **Bijzondere voorwaarden :**

- In tegenstelling tot wat in de algemene voorwaarden is gestipuleerd onder het punt 2, zal er voor onderhavige overeenkomst, voor (her)verhuring géén afzonderlijke vergoeding verschuldigd zijn.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Antwerpen op 18 januari 2018, in twee originelen, waarvan beide partijen verklaren er één ontvangen te hebben.

## **Gelezen en goedgekeurd gevolgd door handtekening**

De opdrachtgever

De rentmeester

## ADDENDUM BEHEERSOPDRACHT

### I. VOORAF

Ondergetekenden verklaren aan de rentmeester:

**DE KEIJSER BEHEER COMM.V.**, met zetel te 3080 Tervuren, Moorselboslaan 1, hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Guy De Keijser,

een beheers- en rentmeestersopdracht te hebben gegeven met betrekking tot hun kavel C63 gelegen in de Residentie Eglantier, gelegen te 2550 Kontich, Bautersemstraat 45-47-49.

Deze opdrachtovereenkomst omvatte zowel bijgevoegde bijzondere als algemene voorwaarden.

### II. DOEL VAN DIT ADDENDUM

De eigenaars die dit addendum bij de beheersopdracht ondertekenen, wensen van de individuele opdracht tot rentmeesterschap een collectief systeem te maken. Zij wensen samen het risico van leegstand en wanbetaling door een huurder te dragen.

### III. CONCRETE AFSPRAKEN VAN COLLECTIVITEIT

Om deze redenen geven ondergetekende eigenaars een bijkomende opdracht aan voormelde rentmeester om de ontvangen huurgelden, minus de forfaitair bepaalde bewonerslasten (1) van de leegstaande appartementen, voor al hun kavels gezamenlijk tussen de verschillende ondergetekenden te verdelen volgens onderstaande afspraken.

Indien:

(a) een bepaalde privatieve kavel tijdelijk niet verhuurd is of leegstaat

Of (b) de huur van een bepaalde privatieve kavel wordt niet betaald

dan zal de eigenaar van die kavel die participeert in huidige collectieve overeenkomst, toch voor die periode een deel van de huurgelden ontvangen. De overige participanten gaan jegens elkaar akkoord dat zij voor die periode mogelijks minder huurinkomsten zullen ontvangen, dan wanneer zij niet zouden participeren conform deze overeenkomst. De rentmeester zal de voor de collectiviteit ontvangen huurgelden aldus steeds verdelen over de collectiviteit volgens verdeelsleutel (2).

De rentmeester staat in voor het aanbrengen van huurders, de opmaak van een standaard huurcontract en de bepaling van een standaard huurprijs voor de kavels in het collectief. Een eigenaar kan steeds zelf een huurder aanbrengen aan de rentmeester, zij het dat deze huurder zich moet conformeren aan het standaard huurcontract en de standaard huurprijs. Beslissingen over dat standaard huurcontract of de gehanteerde huurprijs, dan wel wijzigingen daaraan, neemt de rentmeester, doch steeds in samenspraak met de raad van mede-eigendom.

De eigenaar zorgt ervoor dat zijn kavel in het collectief een verhuurbaar appartement is. Daarbij streven de partijen bij dit collectief naar een hogere standaard van verhuurbaarheid. In elk geval houdt deze in dat de kavel aan alle wettelijke vereisten en normen van verhuurbaarheid dient te voldoen. De rentmeester kan bijkomende vereisten van verhuurbaarheid bepalen in samenspraak met de raad van mede-eigendom.

Voldoet een kavel in het collectief niet aan de vereisten van verhuurbaarheid, dan wordt deze kavel tijdelijk – tot aan het herstellen van de kavel in staat van verhuurbaarheid – uit de collectieve berekening en verdeling door de rentmeester gelaten. De rentmeester mag deze eigenaar in die periode niet meer uitbetalen. Heeft een eigenaar na zo'n periode van tijdelijke opschorting de kavel in staat van verhuurbaarheid hersteld, dan meldt deze eigenaar dit schriftelijk aan de rentmeester.

# EGLANTIER COLLECTIEF

Na ontvangst van die schriftelijke melding, wordt die bewuste kavel terug in het collectief systeem betrokken vanaf de eerstvolgende semestriële intrededatum.

Deze eigenaar zal tijdens de opschorting wel nog de kosten en lasten verschuldigd zijn, die in de oorspronkelijke bijzondere en algemene voorwaarden zijn vermeld. Hij behoudt al zijn verplichtingen als eigenaar.

De uitbetaling van de geïnde huurgelden – na aftrek van de kosten en lasten vermeld in de bijzondere en algemene voorwaarden – zal gebeuren door de rentmeester op de wijze in de bijzondere voorwaarden beschreven, met maandelijks berekende voorschotten en jaarlijkse saldering.

De participanten verbinden zich ook jegens elkaar tot voormelde verbintenissen. In die zin is huidig addendum niet enkel een beheersopdracht, maar ook een meerpartijenovereenkomst.

De rentmeester is bevoegd om huidige afspraken te wijzigen in samenspraak met de raad van mede-eigendom van Residentie Eglantier.

## **IV. BEËINDIGING (3)**

Indien een ondergetekende eigenaar uit huidig collectief systeem wenst te stappen, kan hij dit melden aan de rentmeester per mail én gewoon schrijven, met een opzegperiode van drie maanden. Vanaf het ogenblik dat een participant om gelijk welke reden geen eigenaar meer is, is hij van rechtswege bevrijd van huidige overeenkomst.

Vanaf moment van beëindiging in hoofde van die participant, eindigen de verbintenissen van de overige participanten jegens die vertrekkende participant automatisch.

Indien de participanten zich verbinden, in geval van eigendomsoverdracht van hun kavel, de verbintenissen uit huidige overeenkomst te laten overnemen in de verkoopakte door de koper van die kavel, bij wijze van kettingbeding, dan kan de collectieve overeenkomst zonder onderbreking worden verdergezet.

## **V. NIEUWE TOETREDERS (3)**

Ondergetekenden gaan akkoord dat nieuwe eigenaars van een kavel in Residentie Eglantier, dan wel bestaande eigenaars die nu nog niet toetreden, later kunnen toetreden door ondertekening van dit addendum.

Er zijn twee categorieën van mogelijke toetreders:

- (1) de persoon die het appartement overneemt en wenst te verhuren, nadat de eigenaar van de kavel overleden is;
- (2) de eigenaar van het appartement, dat verhuurd was maar die n.a.v. het beëindigen van zijn huurovereenkomst om welke reden dan ook, nu wenst toe te treden tot de collectiviteit.

De toetreders van categorie 1 kunnen toetreden door ondertekening van huidig addendum, doch dienen een wachttijd van minimaal 3 maanden te respecteren, waarin zij nog geen gelden uit de verdeelde huurgelden toebedeeld krijgen.

De toetreders van categorie 2 hebben het keuzerecht om

- (a) hetzij een eenmalige toetredingsvergoeding van 10.000 EUR te betalen of
- (b) hetzij een eenmalige toetredingsvergoeding van 3.000 EUR te betalen mits voorlegging van een huurcontract met een nieuwe huurder, die aan alle vereisten/afspraken van het collectief voldoet.

## EGLANTIER COLLECTIEF

Ondertekening door de kandidaat-huurder van een standaard huurcontract zoals voormeld, is voor de toetreding een vereiste.

Nieuwe toetreders kunnen enkel toetreden onder al de voormelde voorwaarden en verbintenissen, die zij door ondertekening van het addendum ook jegens de bestaande participanten aangaan. De rentmeester zal een lijst aanleggen van de bestaande participanten in het systeem. Deze geactualiseerde lijst wordt telkens als bijlage gevoegd en mee ondertekend bij het door een nieuwe toetreders te ondertekenen addendum, zodat deze laatste zich steeds verbindt tot huidige afspraken jegens alle op dat moment actuele – maar ook toekomstige - participanten. De huidige participanten verbinden zich er toe huidige overeenkomst ook te respecteren in de relatie met toekomstige participanten.

Te Kontich, op 18 januari 2018

Huidig addendum is opgemaakt in 2 exemplaren, iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

*(Handtekeningen, naam en "gelezen en goedgekeurd" per partij)*

### De rentmeester:

Voor de Comm. V. De Keijser Beheer:

### De participanten:

- (1) Voor een leegstaand appartement, dat deel uitmaakt van de collectiviteit en niet geschorst is, zal de rentmeester een maandelijks forfaitair bedrag van 2x de verdeelsleutel betalen vanuit de collectiviteit aan de syndicus.
- (2) De verdeelsleutel is opgesteld volgens het document in bijlage. Deze verdeelsleutel is opgesteld op basis van de actueel vooropgestelde huurprijzen. Op verantwoorde basis kan de rentmeester in samenspraak met de raad van mede-eigendom deze verdeelsleutel aanpassen.
- (3) Wat ook de beschreven voorwaarden zijn bij beëindiging als bij toetreding, zullen deze bovendien enkel kunnen plaatsvinden 2x per jaar en wel per 30 juni of 31 december !

