

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 24 april 2017**

**Besluit nummer: 2017\_GR\_00369**

**Onderwerp:**

**Samenwerkingsovereenkomst voor het toekennen van een tussenkomst aan noodkopers - project 'Dampoort knapT OP' - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de samenwerkingsovereenkomst met het OCMW Gent en vzw Community Land Trust (CLT) voor het toekennen van een tussenkomst aan noodkopers - project 'Dampoort knapT OP', en kennis te nemen van het reglement van het OCMW Gent voor het project Dampoort knapT OP: een samenwerking tussen OCMW-Gent en CLT vzw.

**Bevoegd:** Daniel Termont

**Bestemd voor:**

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw
- Commissie Welzijn, Werk en Milieu

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, §1.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Samenwerkingsovereenkomst
- Bijlage 1 - persoonsgebonden voorwaarden
- Bijlage 2 - voorwaardenkader
- Bijlage 3 - diverse bepalingen
- Bijlage 4 - tussenkomstovereenkomst

- Bijlage 5 - geïllustreerde subsidieretentie
- Reglement samenwerking OCMW-Gent en CLT vzw
- Reglement - Bijlage 1 - persoonsgebonden voorwaarden
- Reglement - Bijlage 2 - inschrijvingsformulier
- Reglement - Bijlage 3 - geïllustreerde subsidieretentie

---

## MOTIVERING

Het project noodkopers / Dampoort knapT OP wil tegemoetkomen aan een nood die ontstaan is door de hoge vastgoedprijzen enerzijds en de vaststelling dat bepaalde woningen onvoldoende kwaliteit bieden voor een gezond en energiezuinig gebruik.

Het OCMW wil hieraan samen met de Stad Gent tegemoetkomen door de bewoners-eigenaars de mogelijkheid te bieden hun woning te behouden én te verbeteren, op een manier dat het hiervoor ingezette gemeenschapsgeld op termijn terugkeert naar de gemeenschap.

In de schoot van Samenlevingsopbouw vzw is Community Land Trust vzw (CLT) gegroeid.

De tussenkomst in dit project zou er in bestaan om aan noodkopers-eigenaars een terug te betalen bedrag toe te kennen dat verplicht gebruikt dient te worden om de woning te renoveren. Dit moet in het noodkopersscenario leiden tot een hefboomeffect, zowel qua realisatie van een aantal subsidies en fiscale voordelen als qua meer energiezuinige en duurzame woningen. De gerenoveerde woningen zijn een stap in het globale stadsvernieuwingsplan.

Een afbakening van de doelgroep wordt gemaakt op basis van het inkomen, gezinssamenstelling en kwaliteit van de woning. Het project beperkt zich voorlopig ook tot een deel van de wijk Sint-Amandsberg, dit omwille van visibiliteit, bereikbaarheid van de doelgroep, methodische aanpak, verbondenheid met ondersteunende organisaties, efficiëntie en is een multiplicatoreffect.

Het is de bedoeling dat dit innovatief project op beperkte schaal wordt voortgezet in de wijk Sint-Amandsberg, voor 11 woningen. Dit project is uniek in Vlaanderen.

Het vorige project werd met succes afgesloten, zowel qua begeleiding als qua resultaat op het vlak van woonkwaliteit, wooncode en energieprestatie.

Het OCMW en de Stad Gent werken nauw samen met het CLT maar is er geen lid van. Een samenwerkingsovereenkomst tussen het OCMW/Stad Gent en het CLT wordt opgemaakt.

Het CLT verbindt er zich toe:

- De informatieverspreiding voor het toekennen van een eenmalig terugvorderbare tussenkomst, haar voorwaarden en het proces van toekenning naar de doelgroep organiseren. Ze zijn het contactpunt voor alle vragen van de doelgroep rond deze problematiek.
- Het opstellen van een dossier, aan de hand waarvan het OCMW/Stad Gent in staat gesteld moet worden de aanvraag verder te analyseren.

- Het begeleiden van de potentiële gebruiker om deze stedenbouwkundige vergunning aan te vragen en voor de opvolging van de werken.

- Het controleren van de werken en de facturen van de werken

Na de werken zal het CLT via communityopbouw zorgen voor een gemeenschapsgevoel.

OCMW/Stad Gent zal een fonds ter beschikking stellen voor de noodkopers en het CLT subsidiëren voor hogervermelde tussenkomsten.

De communicatie is trapsgewijs:

- het CLT zorgt voor de werving onder de doelgroep, een flyer in de buurt samen met rechtstreekse contact met sociale en culturele organisaties in de buurt
- het CLT zorgt er na de werving voor om het project op een begrijpbare manier te duiden aan de doelgroep
- de communicatie wordt afgestemd op de globale communicatie rond het stadsvernieuwingsproject "En Route"

Alle communicatie verloopt steeds in overleg met het OCMW/Stad Gent.

Heden zijn de volgende documenten aangepast en volledig:

- de samenwerkingsovereenkomst met zijn 5 bijlages:

1. persoonsgebonden voorwaarden
2. voorwaardenkader
3. diverse bepalingen
4. tussenkomst overeenkomst
5. geïllustreerde subsidie-retentie.

- het reglement met de 3 bijlages:

1. persoonsgebonden voorwaarden
2. inschrijvingsformulier
3. geïllustreerde subsidie-retentie.

Vanuit de Stad Gent werden de documenten aangepast met een aantal eigen accenten:

- verwijzing naar het stadsvernieuwingsproject "En Route"
- werkingsgebied sluit aan bij het werkingsgebied van het project 'Renovatiewijk'
- het project wordt gecommuniceerd onder de noemer van En Route.
- klemtoon op energetische maatregelen.

De Stad Gent ondersteunt dit project omdat het kadert binnen het project Renovatiewijk van het stadsvernieuwingsproject En Route waarbij ingezet wordt op verbeteren van de woonkwaliteit in de Dampoortwijk met aandacht voor sociale cohesie. Gezien de Stad Gent een sociaal klimaatbeleid nastreeft, wenst ze inwoners ook weerbaarder te maken tegen stijgende energieprijzen door structureel energiebesparende maatregelen te ondersteunen.

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen  
Beslist het volgende:**

---

## **BESLISSING**

### **Artikel 1:**

Keurt goed de samenwerkingsovereenkomst met het OCMW Gent en Community Land Trust (CLT) vzw voor het toekennen van een tussenkomst aan noodkopers - project 'Dampoort knapT OP', zoals gevoegd in bijlage en die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

### **Artikel 2:**

Neemt kennis van het reglement samenwerking tussen OCMW-Gent en CLT vzw voor het project Dampoort knapT op, zoals gevoegd in bijlage.

---

## **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Bedrijfsvoering - Strategische Coördinatie - Dienst Stedelijke Vernieuwing**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** PR50003 Enveloppe stadsvernieuwing

---

## **BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- Samenwerkingsovereenkomst
- Bijlage 1 - persoonsgebonden voorwaarden
- Bijlage 2 - voorwaardenkader
- Bijlage 3 - diverse bepalingen
- Bijlage 4 - tussenkomstovereenkomst
- Bijlage 5 - geïllustreerde subsidieretentie

<p style="text-align: center;"><b>SAMENWERKINGSOVEREENKOMST GENT – CLT GENT VZW</b> <b>“Dampoort KnapT op”</b></p>
--

**ALGEMENE BEPALINGEN:**

**TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN:**

OCMW Gent, gevestigd te Onderbergen 86, 9000 Gent, hier geldig vertegenwoordigd door de heer Rudy Coddens, hierna genoemd de voorzitter, en de heer Luc Kupers, hierna genoemd de secretaris,

Samen met

Stad Gent, gevestigd te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier geldig vertegenwoordigd door mevrouw Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat, Energie en Noord-Zuid en de heer Sven Taeldeman, schepen van Stadsontwikkeling, Ruimtelijke Planning en Wonen, hierna genoemd de schepenen, en mevrouw Mieke Hullebroeck, hierna genoemd de stadssecretaris

Hierna genoemd “GENT”

CLT Gent vzw, hierna genoemd “CLT”, met zetel gevestigd te Blaisantvest 70, 9000 Gent, vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, mevrouw Geertrui Maes,

wordt volgende samenwerkingsovereenkomst afgesloten:

Hierna gezamenlijk genoemd "Partijen" en individueel "Partij";

**OVERWEGENDE DAT:**

In Gent wordt een sociaal traject uitgetekend dat minder begoede eigenaars van woningen in slechte staat de mogelijkheid biedt om toegang te krijgen tot een terugvorderbare renovatietussenkomst. Deze eigenaars zijn zgn. ‘noodkopers’, gezinnen die – deels uit noodzaak – een kwalitatief minderwaardige woning hebben aangekocht. Hen ontbreekt vaak de (financiële) mogelijkheid om deze woning naar behoren te renoveren.

Omwille hiervan dreigt deze doelgroep hetzij te moeten leven in onaangepaste woningen, hetzij hun onroerend goed te moeten verkopen (‘noodverkopers’) waardoor woningen die zich in slechte staat bevinden op de Gentse huizenmarkt terecht zouden komen.

CLT is het orgaan dat de potentiële gebruikers aanspreekt en hen zal ondersteunen en begeleiden voor en tijdens de renovatie van hun bestaande woning.

Gezien de stad Gent een sociaal klimaatbeleid nastreeft, wenst ze inwoners ook weerbaarder te maken tegen stijgende energieprijzen door structureel energiebesparende maatregelen te ondersteunen.

Het renovatieproject vormt onderdeel van het stadvernieuwingsproject voor Dampoort en Sint Amandsberg genaamd “En Route”. Het project sluit in het bijzonder aan bij het thema ‘wonen’ en dient gecoördineerd te worden met andere acties rond woonkwaliteit die door Stad Gent en partners worden georganiseerd.

GENT wenst het traject te ondersteunen. Eigenaars die wensen te renoveren en aan bepaalde voorwaarden voldoen, komen in aanmerking om een tussenkomst van GENT te krijgen. De Tussenkomstovereenkomst zal een apart contract vormen tussen GENT en de gebruiker.

Onderhavige Overeenkomst is van toepassing onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van een budget voor de Tussenkomstovereenkomst.

GENT behandelt de aanvragen tot uitputting van het voorziene budget van de Tussenkomstovereenkomst.

Gelet op hun gemeenschappelijke belangen en doelgroep, wensen CLT en GENT samen te werken en elkaar wederzijds, elk via hun eigen communicatiekanalen en middelen, zichtbaarheid te verschaffen bij de doelgroep.

## **VERKLAREN PARTIJEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

### **1. Verplichtingen van de Partijen**

#### **1.1 A Algemene verplichtingen van de Partijen**

Medewerking en uitvoering te goeder trouw: Partijen zullen aan elkaar alle medewerking verlenen en alle noodzakelijke inlichtingen, gegevens en documentatie verstrekken om een zo correct en succesvol mogelijke uitvoering van deze Overeenkomst te kunnen waarborgen.

Verdere invulling en uitwerking van deze overeenkomst zal in goed vertrouwen en in onderling overleg bepaald worden. De acties en planning worden op regelmatige tijdstippen besproken en uitgewerkt.

Partijen stellen een projectteam samen teneinde de samenwerking optimaal uit te werken. Dit team zal de acties evalueren en de planning uitwerken en goedkeuren.

#### **1.1 B Non-discriminatieclausule**

De deelnemende afnemer engageert zich om de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart :

- geen enkele vorm van discriminatie op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst, te dulden;
- toegankelijk te zijn voor iedereen;
- elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen na te leven.
- indien hij beroep doet op derden, onderhavige non-discriminatieclausule aan hen ter kennis te brengen en er voor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van het toepasselijke reglement.

Bij niet-naleving van onderhavige non-discriminatieclausule kan GENT, maatregelen nemen.

#### **1.2 Verplichtingen van de CLT**

##### **Vóór de Tussenkomst aanvraag:**

De CLT zal de informatieverspreiding voor het toekennen van een eenmalig terugvorderbare tussenkomst (hierna: de Tussenkomst), haar voorwaarden en het proces van toekenning naar de doelgroep organiseren. De CLT zal het contactpunt zijn voor alle vragen van de doelgroep rond deze problematiek. De werving naar de doelgroep zal steeds in overleg gebeuren met GENT, met als doel de communicatie naar de doelgroep zo helder mogelijk te laten verlopen. In coördinatie

met andere initiatieven rond wonen die terzelfdertijd naar dezelfde doelgroep worden gecommuniceerd.

Indien GENT vernoemd wordt in deze informatieverstoring, zal de CLT hier - voorafgaand aan de verspreiding – GENT op de hoogte brengen en overleg plegen.

Indien de CLT omtrent het noodkoop-project een communicatie naar de media zal verspreiden, dient zij een lid van het projectteam van GENT voorafgaandelijk op de hoogte te brengen en overleg te plegen.

Het toekenningsproces van de Tussenkomst zal in groep geschieden (toekenningsronde). Dit betekent dat CLT een aantal dossiers zal voorbereiden en deze allemaal tegelijk ter goedkeuring aan GENT zal bezorgen. Er zijn meerdere toekenningsrondes mogelijk.

GENT en de CLT zullen periodiek samenzitten om te beslissen wat het totale budget, het maximale budget per persoon, het totaal aantal te bezorgen dossiers door CLT, en de planning zal zijn voor elke toekenningsronde.

De CLT bezorgt volgende elementen aan GENT per toekenningsronde:

- Een lijst van alle kandidaat-gebruikers die een aanvraag hebben ingediend;
- een overzicht van de niet-weerhouden kandidaten, met een motivatie voor de uitsluiting op basis van de toelatingscriteria;
- een overzicht van de dossiers die wel weerhouden zijn op basis van de toelatingscriteria en hun ranking op basis van de berekende toelatingscoëfficiënt;
- en gedetailleerd dossier voor alle kandidaten die weerhouden zijn op basis van de toelatingscriteria, en die effectief worden voorgedragen voor een Tussenkomst van GENT op basis van de berekende toelatingscoëfficiënt.

De CLT zal een dossier opstellen, aan de hand waarvan GENT in staat gesteld moet worden de aanvraag verder te analyseren. De persoonsgebonden voorwaarden van het dossier staan beschreven in Bijlage 1.

In concreto dient dit dossier volgende inhoud te bevatten:

- Algemene informatie zoals de persoonsgegevens en de locatie van het te renoveren onroerend goed.
- Of de aanvrager voldoet aan de toekenningscriteria voor de Tussenkomst gestaafd met de nodige bewijzen. De toelatingscriteria zijn in detail beschreven in Bijlage 2 van deze overeenkomst en zijn opgebouwd uit de volgende hoofdelementen:
  - o persoonsgebonden voorwaarden;
  - o locatievoorwaarden;
  - o voorwaarden verbonden aan de huidige status onroerend goed;
  - o voorwaarden verbonden aan de renovatie;
  - o voorwaarden verbonden aan de financiële situatie.

De CLT en/of haar Partnerorganisaties zullen zich ter plaatse vergewissen van bv de noodzakelijkheid van de uit te voeren werken.

- De CLT kijkt samen met de potentiële gebruikers of de uit te voeren werken onderhevig zijn aan het bekomen van bepaalde geldige vergunningen. Indien de Tussenkomstaanvraag goedgekeurd zou worden, zal het bekomen van de nodige verplichte vergunningen als een opschortende voorwaarde in de Tussenkomstovereenkomst worden opgenomen.
- De CLT kijkt na of de voor het aangaan van de Tussenkomst verplichte verzekeringspolissen (zie Bijlage 3 van deze Overeenkomst) aanwezig zijn, en hier geen betalingsachterstand ontstaan is. Indien deze polissen nog niet aanwezig zijn, zal de CLT, zelf of via partnerorganisaties, de aanvragers begeleiden in het bekomen van simulaties bij erkende instellingen.

De CLT zal de niet-weerhouden kandidaten op de hoogte brengen van de reden van niet-weerhouding.

## **Na goedkeuring door GENT van de Tussenkomst tot aan de definitieve oplevering der werken**

- Als de stedenbouwkundige vergunning (nog) niet aangevraagd werd, zal de CLT indien nodig, zelf of via een partnerorganisatie, de potentiële gebruiker begeleiden om deze stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Het bekomen van een geldige stedenbouwkundige vergunning, evenals elke andere vereiste vergunning om tot renovatie over te mogen gaan, is een opschortende voorwaarde voor uitvoering van de Tussenkomstsovereenkomst. Indien de nodige vergunningen niet worden bekomen, zal dit automatisch leiden tot een verbreking van de Tussenkomstsovereenkomst.
- De CLT, of een van haar partnerorganisaties, dient de werken te begeleiden:
  - o Aannemers en/of leveranciers contacteren indien nodig.
  - o Gebruikers begeleiden met het ontvangen van aannemers en/of leveranciers, zodat deze hun werkzaamheden kunnen uitvoeren.
  - o Inspecteren van de werken.
  - o Rekening houden met financiële middelen, vergelijken met de offerte.
  - o Controleren van de kwaliteit van de afgeleverde werken.
  - o Alle andere taken die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de werken
- De CLT en/of haar partnerorganisaties zullen de gebruikers begeleiden in het traject van mogelijke groepsaankopen en/of premies. Indien de gebruikers intekenen op een groepsaankoop, dienen de facturen die hieruit voortkomen op individuele naam van de gebruiker opgemaakt te worden.
- Nakijken of de vereiste offertes beschikbaar zijn, voorzien van een uitvoerige beschrijving van de uit te voeren werken. De aanwezigheid van de offertes maakt een opschortende voorwaarde van de Overeenkomst uit.
- Het CLT waakt erover dat met de aannemers een redelijke betaaltermijn wordt overeengekomen.
- CLT volgt op of de ontvangsten van premies worden aangewend ter delging van niet voorziene kosten. Indien een surplus ontstaat en de geplande werken allen uitgevoerd zijn, wordt de premie bij voorkeur aangewend om verder te investeren in de woning.
- Opvolgen van en tussentijdse controles doen op de vordering der werken. Elk semester bezorgt de CLT een vorderingsstaat die zij ontvangt van haar aannemers aan GENT. De vorderingsstaat is een document dat alle uit te voeren werken in het kader van de Tussenkomst omvat. Tijdens de inspectie zal de waarnemer van de CLT aangeven wat de stand van zaken is met betrekking tot de uitvoering van de in de offerte vermelde werken en of bepaalde werken reeds betaald zijn.
- De facturen moeten door de aannemer opgemaakt worden op naam van de eigenaar-opdrachtgever. De CLT dient de facturen te valideren op basis van de vorderingsstaten die zij van de aannemers ontvangt. Een kopie van de door de CLT goedgekeurde vorderingsstaten en facturen wordt bezorgd aan GENT die deze rechtstreeks aan de aannemer zal betalen binnen de contractueel voorziene betaaltermijn.
- Verifiëren dat de nodige verzekeringspolissen aangevraagd zijn.

## **Na de definitieve oplevering der werken tot na de opmaak dossier ter aanvraag Vlaamse renovatie premie**

- Bijstaan van de noodkoper bij het aanvragen van alle premies
- Opmaak van dossier ter aanvraag Vlaamse renovatie premie
- Overzicht van de aangevraagde en toegekende premies
- Lijst uitgevoerde werken met omschrijving
- Budgettaire verdeling van de tussenkomst, toewijzing hiervan over woonkwaliteit en energie
- Overdracht van het dossier met alle stukken die betrekking hebben op de bewoner en het project.
- De overdracht aan het OCMW zal gebeuren in het bijzijn van de bewoner en zal hierna dienen als eerste aanspreekpunt.

## **Uitbouwen van een community**

In overeenstemming met haar statuten zal de CLT het gemeenschapsgevoel trachten te stimuleren, dit zowel bij de noodkopers als bij de andere buurtbewoners.

Hiertoe zal zij volgende initiatieven nemen:

- het begeleiden, ondersteunen en organiseren van allerlei activiteiten en sociaal ondernemerschap waarbij de participatie zorgt voor een sociale cohesie en een breder draagvlak voor sociaal wonen in de wijk.

### **1.3 Verplichtingen van GENT**

#### **Toekenning van de Tussenkomst**

GENT is de eindverantwoordelijke inzake het financiële luik van de Tussenkomst: zij zal de door de CLT opgemaakte dossiers analyseren en indien nodig verder aanvullen en een beslissing nemen omtrent de al dan niet toekenning van de financiële middelen aan de gebruiker.

Indien GENT uit de door de CLT opgestelde dossiers onvoldoende informatie kan halen, is GENT gemachtigd om aan de CLT bijkomende informatie op te vragen.

Naast de analyse van de dossiers van de CLT kan GENT zelf een aantal bijkomende onderzoeken doen om haar finale besluit te kunnen bepalen en motiveren. Een onderdeel van dit onderzoek kan eventueel een persoonlijk gesprek zijn tussen de kandidaat-gebruiker en GENT via bv de sociale dienst van het OCMW.

Op basis van de inhoud van het CLT-dossier, aangevuld met de eigen elementen van GENT na overleg met het CLT en eventueel na een persoonlijk gesprek met de kandidaat-gebruiker zal GENT beslissen of het aanvraagdossier ontvankelijk is.

GENT dient de door haar ontvankelijk bevonden dossiers uiterlijk na 20 Werkdagen voor te leggen aan haar besturen.

De Tussenkomstaanvraag zal ter finale goedkeuring voorgelegd worden aan de besturen. Binnen 30 Werkdagen na het al dan niet goedkeuren van de Tussenkomstaanvraag, zal het OCMW zijn beslissing schriftelijk en gemotiveerd meedelen aan alle kandidaat-gebruikers die voldoen aan de toekenningscriteria en het CLT.

Indien de kandidaat-gebruiker wiens aanvraag geweigerd is dit wenst zal, op basis van een eenvoudige schriftelijke of mondelinge vraag door de kandidaat aanvrager, GENT samen met de CLT de beslissing toelichten aan de kandidaat gebruiker, die ook spreekrecht heeft tijdens dit onderhoud. Het volledig dossier van de kandidaat-gebruiker is ter inzage voor de kandidaat-gebruiker bij GENT (na afspraak)

#### **Uitwerking en ondertekening van de Tussenkomstovereenkomst**

GENT legt, in aanwezigheid van de CLT, de overeenkomst, de rechten en plichten van de Tussenkomstnemer, het verloop van het verdere proces en de rol van CLT en GENT in het verdere proces uit aan de aanvrager en tekent een Tussenkomstovereenkomst met de gebruiker. De modaliteiten van deze overeenkomst staan beschreven in Bijlage 4 van deze Overeenkomst.

Een clause voor verdeling van de eventuele meerwaarde bij vervreemding, die toekomt aan GENT, zal opgenomen worden in de Tussenkomstovereenkomst. De principes en berekening van deze clause zijn geïllustreerd in Bijlage 5.

GENT neemt initiatief om de hypothecaire inschrijving te regelen. De hypothecaire inschrijving is een opschortende voorwaarde voor de toekenning van de Tussenkost. De kosten voor de hypothecaire inschrijving worden gedragen door GENT.

GENT zal een conventioneel voorkooprecht nemen op de te renoveren woning. Indien de woning door de gebruiker te koop aangeboden wordt aan derden, dient GENT verwittigd te worden.

GENT bezorgt een kopie van de Tussenkostovereenkomst en de hypothecaire inschrijving aan de CLT.

### **Tijdens de werken**

De facturen dienen door de aannemer opgemaakt te worden op naam van de eigenaar-opdrachtgever.

De aannemingssom is verschuldigd naarmate de uitvoering der werken, nadat de aannemer zijn factuur, die werd opgemaakt op basis van de door de CLT goedgekeurde vorderingsstaat, aan de eigenaar-opdrachtgever heeft bezorgd.

De CLT bezorgt aan GENT een kopie van de goedgekeurde vorderingsstaat en de bijhorende factuur. Het goedkeuren van een vorderingsstaat door de CLT houdt geen goedkeuring (oplevering) van de uitgevoerde werken in.

GENT zal, na ontvangst van de door CLT goedgekeurde vorderingsstaat en factuur, de aangeboden voorschot- en eindfacturen rechtstreeks aan de aannemer betalen binnen de contractueel voorziene betaaltermijn.

### **Opvolgen van de terugbetaling van de Tussenkost op eindvervaldag**

GENT kijkt er op toe dat bij voortijdige vervreemding van de woning door de gebruiker, de door de gebruiker verschuldigde tegoeden aan haar worden terugbetaald.

Indien de hypothecaire inschrijving komt te vervallen zal GENT het initiatief nemen de hypothecaire inschrijving te vernieuwen. De kosten voor de hernieuwing van de hypothecaire inschrijving worden gedragen door GENT.

## **2. Aanpassing van de verplichtingen:**

Elke wijziging van dit contract moet uitdrukkelijk worden opgenomen in een door beide partijen ondertekende schriftelijke overeenkomst. Geen van de partijen kan zich beroepen op een mondelinge of impliciete wijziging van de Overeenkomst.

Het is GENT dat de aanpassingen aan de Overeenkomst dient voor te bereiden.

## **3. Duur en beëindiging**

### **a. Duur van de Overeenkomst**

Onderhavige overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening ervan. De overeenkomst is van bepaalde duur.

### **b. Jaarlijkse evaluatie samenwerking**

Partijen gaan de verplichting aan de samenwerking minimaal 1x per jaar te evalueren. Deze evaluatie dient jaarlijks uiterlijk op 31 december plaats te vinden.

Het initiatief hiertoe wordt genomen door GENT, dat aan het CLT uiterlijk 30 Werkdagen vóór de beoogde datum een uitnodiging bezorgt.

Elk der Partijen heeft het recht om een tussentijdse evaluatie te vragen. Hiertoe zal de Partij die het initiatief hiertoe neemt de andere Partij uitnodigen, uiterlijk 10 Werkdagen vóór de beoogde datum.

#### **c. Beëindiging ter gelegenheid van jaarlijkse of tussentijdse evaluatie**

Indien de samenwerking ter gelegenheid van de jaarlijkse of tussentijdse evaluatie negatief wordt beoordeeld door minstens één (1) der Partijen, heeft die Partij het recht om eenzijdig, zonder dat daarbij sprake hoeft te zijn van contractuele wanprestatie in hoofde van de andere Partij, zonder tussenkomst van een rechtbank, de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te beëindigen, mits een schriftelijke kennisgeving aan de andere Partij, uiterlijk 10 Werkdagen na afloop van de jaarlijkse of tussentijdse evaluatie, met gemotiveerde toelichting omtrent de aspecten die als negatief werden bevonden. Bij vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst zal de projectkost a rato van de prestaties worden afgerekend.

#### **d. Beëindiging met reden**

Elke Partij kan de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk beëindigen via aangetekende brief, zonder tussenkomst van een rechtbank, mits een schriftelijke kennisgeving van vijf (5) Werkdagen aan de andere Partij in geval van niet-naleving door de andere Partij van een bepaling of een voorwaarde van deze Overeenkomst.

### **4. Aansprakelijkheid**

Partijen zijn aansprakelijk voor de naleving van hun respectieve verplichtingen onder deze Overeenkomst en de toepasselijke wetgeving. In geval van niet-naleving van de Overeenkomst door een entiteit van GENT, mag de CLT in geen geval de naleving van haar contractuele verplichtingen ten aanzien van alle andere entiteiten of GENT (ingeval van niet-naleving door een entiteit) opschorten of beëindigen.

### **5. Vergoeding**

Tijdens de duurtijd van onderhavige Overeenkomst zal GENT aan de CLT een subsidie van €77000 overmaken. Deze subsidie dient als dekking voor de kost van zowel de werving, de communicatie als de begeleiding van de weerhouden gebruikers.

### **6. Intellectuele eigendomsrechten**

#### **a. Rechten in Deliverables**

Alle Intellectuele Eigendomsrechten in Deliverables zullen de gemengde eigendom worden van GENT, de CLT en haar partnerorganisaties op het ogenblik en in de mate dat ze zich realiseren, ongeacht of ze in ontwerp of in finale vorm zijn, met uitzondering van die delen die overeenkomen met proprietary items.

#### **b. Garanties**

De CLT garandeert en verklaart dat:

- (a) geen onderdeel of component van de Deliverables, enige wetgeving of rechten van derden schendt; en
- (b) hij schriftelijk alle noodzakelijke rechten heeft verkregen van zijn Vertegenwoordigers of om het even welke andere derde om de doelstellingen van de Overeenkomst te realiseren.

## **7. Vertrouwelijke Informatie**

### **a. Recht van gebruik**

Elke Partij heeft het recht om Vertrouwelijke Informatie te gebruiken, kopiëren of reproduceren, enkel voor zover dit redelijkerwijs noodzakelijk is om haar verplichtingen uit de Overeenkomst na te komen of om haar rechten uit de Overeenkomst uit te oefenen. De Partijen verbinden zich ertoe en garanderen, en zullen dit eveneens opleggen aan hun Filialen en Vertegenwoordigers, dat deze informatie niet voor enig ander doel gebruikt zal worden.

### **b. Verplichting tot geheimhouding**

Elke Partij zal haar Vertegenwoordigers en personeelsleden verplichten tot:

- het niet gebruiken, kopiëren of reproduceren van Vertrouwelijke Informatie voor andere doeleinden dan wat redelijkerwijze noodzakelijk is voor de uitvoering van de verplichtingen of het uitoefenen van de rechten onder de Overeenkomst en de evaluatie ervan;
- het niet bekendmaken van Vertrouwelijke Informatie aan derden, rechtstreeks of onrechtstreeks, op eender welke manier, geheel of gedeeltelijk, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij;
- het teruggeven of vernietigen van alle Vertrouwelijke Informatie, met inbegrip van kopieën, op eerste schriftelijk verzoek van de andere Partij.

### **c. Verderwerking**

De verplichtingen van de Partijen met betrekking tot Vertrouwelijke Informatie zullen voor een periode van tien (10) jaar van toepassing blijven na de beëindiging of afloop van de Overeenkomst en de Tussenkomstovereenkomsten die eruit voortkomen.

## **8. Bescherming van de persoonlijke levenssfeer – verwerking persoonsgegevens**

### **a. Verwerking van Persoonsgegevens**

Met betrekking tot de uitvoering van de Overeenkomst, kan het gebeuren dat een Partij in het bezit is van Persoonsgegevens, in het bijzonder met betrekking tot de Vertegenwoordigers of klanten van de andere Partij. Partijen mogen dergelijke informatie enkel verwerken voor doeleinden die te maken hebben met deze Overeenkomst en voor zover dit daarvoor noodzakelijk is, en, indien de verwerking gebeurt ten behoeve van de andere Partij, op haar instructies.

In het bijzonder zal deze Partij:

- (a) de Persoonsgegevens niet doorgeven aan derden, tenzij dit uitdrukkelijk door de wet is opgelegd of toegestaan;
- (b) de andere Partij vooraf op de hoogte brengen van enige verplichting of verzoek om Persoonsgegevens aan derden mee te delen;
- (c) de Persoonsgegevens niet kopiëren, tenzij voor back-updoeleinden indien dit nodig is voor de levering van de Diensten en/of Producten;
- (d) geen Persoonsgegevens langer bijhouden dan nodig voor de uitvoering van de Overeenkomst en voor de follow-up na de beëindiging ervan;
- (e) in nauw overleg met de andere Partij, toereikende technische en organisatorische maatregelen nemen die nodig zijn voor de bescherming van de Persoonsgegevens tegen toevallige of onrechtmatige vernietiging, verlies, wijziging, toegang of andere onrechtmatige verwerking en die gepreciseerd worden in een Annex;
- (f) de toegang tot verwerkte gegevens beperken tot slechts de Vertegenwoordigers die deze gegevens nodig hebben in verband met de Diensten en/of Producten of voor de uitvoering van de Overeenkomst en die zich ertoe hebben verbonden om te handelen in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving;
- (g) de andere Partij vooraf op de hoogte brengen van elke doorgifte van Persoonsgegevens naar derde landen die volgens Richtlijn 95/46/EG geen passende bescherming bieden, en de voorafgaande schriftelijke toestemming bekomen van de andere Partij vooraleer gegevens door te geven;
- (h) op vraag van de andere Partij haar faciliteiten die gebruikt worden voor gegevensverwerking

openstellen voor audits van de gegevensverwerking onder deze Overeenkomst; de audits kunnen worden uitgevoerd door de andere Partij of door een controleorgaan dat bestaat uit onafhankelijke leden die beschikken over nodige professionele kwalificaties en gebonden zijn door een vertrouwelijkheidsverplichting, gekozen door de andere Partij, eventueel samen met de Bevoegde Instantie;

(i) in het geval van onderaanneming voor de verwerking, de andere Partij daarover tijdig hebben ingelicht en haar voorafgaande schriftelijke toestemming bekomen. In geval van onderaanneming met toestemming van de andere partij is een schriftelijke overeenkomst met de onderaannemer verplicht die aan de onderaannemer dezelfde verplichtingen oplegt als diegene die zijn opgelegd aan de gegevensinvoerder onder deze Overeenkomst. Indien de onderaannemer er niet in slaagt haar verplichtingen van gegevensbescherming onder dergelijke overeenkomst na te leven, zal de Partij die haar verplichtingen in onderaanneming heeft gegeven aan de onderaannemer, volledig aansprakelijk blijven ten aanzien van de andere Partij met betrekking tot de uitvoering van de verplichtingen van de onderaannemer onder dergelijke overeenkomst.

Wat de overgemaakte Persoonsgegevens betreft, zal de verwerker volledig aansprakelijk zijn voor de naleving van de wetgeving met betrekking tot de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens. De verwerker zal aansprakelijk zijn voor alle schade en nadelen veroorzaakt aan derden, aan de verantwoordelijke voor de verwerking of aan elke andere partij als gevolg van niet-naleving van deze Overeenkomst. De verwerker zal de verantwoordelijke voor de verwerking vrijwaren tegen elk geschil tussen de verantwoordelijke voor de verwerking en een derde die schade heeft geleden. De verwerker zal zijn aansprakelijkheid behoorlijk verzekeren.

De verwerker erkent en verklaart dat de verantwoordelijke voor de verwerking gerechtigd is om over te gaan tot elk onderzoek, teneinde na te gaan of de verwerker al zijn verplichtingen nakomt. Met het oog hierop, zal de verwerker, op eerste verzoek van de verantwoordelijke voor de verwerking, onder andere, enig document of beschrijving met betrekking tot de beveiligingsmaatregelen overmaken aan de verantwoordelijke voor de verwerking.

## **9. Diverse bepalingen**

### **a. Volledige overeenkomst**

Deze Overeenkomst en haar bijlagen vormen de volledige overeenkomst tussen de Partijen. Gesprekken, correspondentie en onderhandelingen maken geen deel uit van de Overeenkomst tussen Partijen, behoudens wanneer de Overeenkomst hier naar verwijst.

Indien een bepaling of een voorwaarde van de Overeenkomst door een bevoegde rechtbank ongeldig, onwettig of onafdwingbaar wordt geacht, dan zal deze voorwaarde of bepaling de andere voorwaarden en bepalingen van de Overeenkomst of de Overeenkomst in haar geheel niet beïnvloeden (tenzij dergelijke voorwaarde of bepaling als essentieel wordt beschouwd, met name van dergelijk belang dat zonder de voorwaarde of bepaling, de Partijen of de Partij in wiens voordeel de clause is opgesteld, de Overeenkomst niet zou(den) hebben gesloten) en deze voorwaarde of bepaling zal, voor zover nodig naar het oordeel van de rechter, dusdanig geherformuleerd worden dat zij afdwingbaar wordt met een gelijkaardig economisch effect. Na deze wijzigingen worden de rechten en verplichtingen van de Partijen geïnterpreteerd en afgedwongen in overeenstemming met deze wijziging, waarbij de intentie van en het akkoord tussen de Partijen zoals vervat in de Overeenkomst, zo veel mogelijk worden bewaard.

### **b. Overdracht en onderaanneming**

De CLT mag de Overeenkomst niet overdragen, noch een deel of het geheel van zijn contractuele verplichtingen uitbesteden, tenzij hij beschikt over de voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van GENT.

In geval van onderaanneming zullen de CLT en haar onderaannemers tegenover GENT hoofdelijk en gezamenlijk aansprakelijk zijn voor de degelijke en tijdige uitvoering van hun verplichtingen.

Op datum van ondertekening van onderhavige Overeenkomst zijn reeds convenanten in voege tussen CLT enerzijds en Domus Mundi vzw, vzw Sivi en Samenlevingsopbouw Gent vzw anderzijds.

### c. Kennisgevingen

Elke kennisgeving door een Partij onder de Overeenkomst dient schriftelijk te gebeuren op het adres aangegeven in deze Overeenkomst. De kennisgeving heeft gevolgen vanaf hetzij (i) de dag van ontvangst bij een persoonlijke afgifte, hetzij (ii) twee (2) Werkdagen na de postdatum indien de kennisgeving verstuurd werd per koerier, aangetekend, aangetekend met ontvangstmelding of per e-mail of na de datum waarop redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze is ontvangen door de andere Partij.

### d. Gebruik van naam

Geen van de Partijen zal de naam van de andere Partij of haar cliënteel buiten haar organisatie gebruiken zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij, behoudens voor de gevallen bedoeld in deze Overeenkomst.

### e. Handtekeningen

Alle documenten met betrekking tot de Overeenkomst dienen geldig ondertekend te zijn door bevoegde Vertegenwoordigers van GENT en de CLT.

### f. Toepasselijk recht en geschiloplossing

De Overeenkomst wordt beheerst door en zal geïnterpreteerd worden in overeenstemming met het Belgisch recht; de regels van internationaal privaatrecht zijn niet van toepassing. De Partijen zullen hun geschil exclusief en definitief voorleggen aan te rechtbanken te Gent (België).

## 10. Definities

**Overeenkomst:** deze overeenkomst met haar bijlagen.

**OCMW:** het OCMW Gent en om het even welk van haar agentschappen zoals gedefinieerd in het OCMW-decreet.

**GENT:** het OCMW Gen en de Stad Gent in bijzonder de diensten Milieu en Klimaat, Wonen, Stedelijke Vernieuwing, Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

**Aanvrager(s):** de persoon of personen die een aanvraag indienen om een tussenkomst te kunnen bekomen.

**Gebruiker(s):** de persoon of personen, die voldoen aan de voorwaarden om een tussenkomst aan te mogen vragen en deze effectief hebben bekomen.

**CLT:** CLT Gent vzw.

**Werkdag:** een dag die geen zaterdag of zondag is, noch een feestdag of bankvakantiedag in het land van vestiging van het OCMW.

**Vertrouwelijke Informatie:** alle technische, financiële, zakelijke of andere informatie die rechtstreeks of onrechtstreeks verwijst naar een Partij, hun Vertegenwoordigers en klanten, en die wordt bekomen door, bekendgemaakt aan of ter beschikking gesteld van de andere Partij, haar Filialen en Vertegenwoordigers binnen het kader van hun professionele activiteiten of verband houdend met de Overeenkomst, voor of na het sluiten van de Overeenkomst, ongeacht de bron waarvan ze afkomstig is, en in eender welke vorm of via eender welk medium. Met betrekking tot de CLT zal Vertrouwelijke Informatie uitdrukkelijk als dusdanig aangeduid zijn.

**Deliverables:** alle werkproducten en -materialen die voor GENT worden opgemaakt en voorbereid door de CLT of in voorkomend geval zijn Vertegenwoordigers (hetzij op onafhankelijke basis, hetzij in overleg met derden), in welke vorm of van welke aard ook, onder of in verband met de Overeenkomst.

**Intellectuele Eigendomsrechten:** omvat (i) auteursrechten, morele rechten, software rechten, patenten, databaserechten en merkrechten, merknamen, uitvindingen, domeinnamen en designs (in elk van die gevallen ongeacht of ze al dan niet geregistreerd zijn); (ii) aanvragen voor registratie en het recht om voor al deze rechten een registratie aan te vragen; en (iii) alle andere intellectuele eigendomsrechten en gelijkwaardige of soortgelijke vormen van bescherming die om het even waar in de wereld bestaan.

**Persoonsgegevens:** de gegevens die beschermd zijn door de bepalingen van Richtlijn 95/46/EG, haar uitvoerende wetgeving en/of elke andere toepasselijke wetgeving inzake gegevensbescherming.

**Vertegenwoordigers:** personeel, bestuurders, directeurs, medewerkers, mandatarissen, advocaten, accountants, adviseurs en andere vertegenwoordigers van een Partij.

**Diensten:** de diensten zoals gedefinieerd in de Bijlage en/of de Execution Details en/of Bestelbon of op een andere wijze schriftelijk overeengekomen tussen Partijen, inclusief, indien van toepassing, de Deliverables, alsook alle diensten die logisch inbegrepen of nodig zijn voor de behoorlijke uitvoering en verlening van de Diensten.

Aldus opgemaakt en in viervoud getekend op \_\_\_\_ april 2017, te Gent waarvan elk exemplaar apart gehandtekend wordt en waarvan elke partij verklaart één origineel exemplaar van de overeenkomst ontvangen en goedgekeurd te hebben.

Namens OCMW Gent Rudy Coddens, Voorzitter  Luc Kupers, Secretaris  Namens Stad Gent (bij delegatiebesluit 21 februari 2017) Tine Heyse, Schepen  Sven Taeldeman, Schepen  Mieke Hullebroeck, Stadssecretaris	Voor CLT Gent vzw Geertrui Maes, Voorzitter
---	--

## BIJLAGE 1: PERSOONSGEBONDEN ELEMENTEN

### VAN ELKE KANDIDAAT-GEBRUIKER MOETEN VOLGENDE GEGEVENS BESCHIKBAAR ZIJN:

#### 1. M.b.t. de inschrijvingsvoorwaarden:

- Gegevens van de inschrijver:
  - Naam en voornamen
  - Volledig adres
  - Telefoonnummer
  - Gsm-nummer
  - E-mail
  - Rijksregisternummer
  - Kopie van beide zijden van de identiteitskaart of elk ander identificatiedocument
  - Burgerlijke staat
  - Werksituatie: zelfstandige / loontrekkende / uitkeringsgerechtigde / student
  - Bankrekeningnummer op naam van de inschrijver(s)
  
- Gegevens van de partner waarmee de inschrijver gehuwd is, of wettelijk of feitelijk mee samenwoont:
  - Naam en voornamen
  - Rijksregisternummer
  - Kopie van beide zijden van de identiteitskaart of elk ander identificatiedocument
  - Werksituatie: zelfstandige / loontrekkende / uitkeringsgerechtigde / student
  
- Personen ten laste van de inschrijver of zijn/haar partner:
  - Aantal kinderen jonger dan 18 jaar
  - Aantal kinderen van 18 jaar en ouder, voor wie kinderbijslag of wezentoelage wordt uitgekeerd
  - Aantal inwonende en gedomicilieerde ernstig gehandicapten (66% of meer)
  
- Mede-eigenaars die niet in de betreffende woning gedomicilieerd zijn en die ook geen inschrijver(s) zijn:
  - Naam en adres van elke mede-eigenaar
  - Rijksregisternummer van elke mede-eigenaar
  - Handtekening van elke mede-eigenaar
  
- De te renoveren woning:
  - Adres moet identiek zijn aan domicilie van de inschrijver(s)
  - De inschrijver(s) en de gedomicilieerde partner(s) verklaart/verklaren expliciet dat deze woning zijn/haar/hun enige en eigen onroerend goed is
  - Inschrijvers verklaren dat zij de woning zelf bewonen als hoofdverblijfplaats, en dat deze niet (onder)verhuurd is
  
- Bij te voegen bewijsstukken:
  - Bewijs van inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, mutualiteit, FOD Sociale Zekerheid) van de inschrijver, zijn partner en alle in de woning gedomicilieerde personen tussen 25 en 65 jaar
  - Bewijs van kindergeld
  - Bewijs gezinssamenstelling, evenals identiteitsgegevens van personen die geen deel uitmaken van het gezin maar wel in de betreffende woning gedomicilieerd zijn
  - Bewijs gehandicapte en gedomicilieerde personen
  - Kopie actieve brandverzekeringpolis

Elk inschrijvingsformulier krijgt een dossiernummer, en de inschrijver(s) krijgt/krijgen een ontvangstbewijs.

## 2. M.b.t. de toewijsvoorwaarden:

Voor een detail van de toewijsvoorwaarden verwijzen wij naar Bijlage 2 (infra). Om een degelijk onderzoek te kunnen voeren naar de persoons- en woninggebonden criteria, dient/dienen de inschrijver(s) volgende bewijsstukken toe te voegen:

- Gemiddeld netto belastbaar inkomen: aanslagbiljetten van de belastingen, betaald op de inkomsten van 3 tot 6 jaar vóór de inschrijving op deze tussenkomst
- Kopie aankoopakte betreffende woning
- Kopie akte hypothecaire lening voor aankoop van de betreffende woning
- Elektriciteit en gas: laatste betalingsbewijs
- Water: laatste betalingsbewijs
- Gezinssamenstelling: attest van de gemeente
- Opleidingsniveau: kopie hoogst behaalde diploma van beide partners
- Gezondheid: attest van het ziekenfonds dat aangeeft of de inschrijver(s) al dan niet geniet(en) van een uitkering of tegemoetkoming, of dat de maximumfactuur van het jaar voorafgaand aan het jaar van de inschrijving is overschreden
- Bewijs van gebondenheid met de Stad Gent en de gebondenheid met de woning.

Het formulier m.b.t. de toewijsvoorwaarden krijgt een dossiernummer.

## BIJLAGE 2: VOORWAARDENKADER

Om in te kunnen schrijven voor dit project, moet de aanvrager voldoen aan een aantal toetredingsvoorwaarden. Indien de aanvrager aan deze voorwaarden voldoet, kan hij inschrijven voor dit project.

Vervolgens zal de aanvrager, op basis van een personen- en woningonderzoek dat resulteert in een score op 100 punten, terechtkomen in een voorrangregel. Hoe hoger de score op dit onderzoek, hoe meer kans de aanvrager heeft dat hij toegelaten wordt.

### 2.1. Inschrijvingsvoorwaarden

Om in te kunnen schrijven, dient de aanvrager te voldoen aan elk van onderstaande voorwaarden:

- **De aanvrager heeft een beperkt huidig besteedbaar inkomen.**

Aan de voorwaarde van een bescheiden inkomen is voldaan als het gemiddelde van het (gezins)inkomen van de 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving niet meer dan **20%** boven de budgetstandaard<sup>1</sup> ligt.

Dit is de link naar de budgetstandaard: <http://193.191.186.169/calculator/>

Het inkomen dat hiervoor mee in beschouwing wordt genomen, is de som van het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de gebruikers **vermeerdert met het kindergeld**:

Het inkomen van de inwonende ascendenten (ouders, grootouders, ...) wordt slechts voor de helft in aanmerking genomen.

Het inkomen van

- de kinderen jonger dan 25 jaar, die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en
  - familieleden van de eerste en tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die tenminste 65 jaar zijn,
- wordt niet in aanmerking genomen.

De inkomens van alle andere mensen die gedomicilieerd zijn op hetzelfde adres worden wel in aanmerking genomen.

*Een bewijs van inkomen (loonfiches, ...), bewijs van vervangingsinkomen (OCMW, mutualiteit, FOD sociale zekerheid), attest van invaliditeit, ... moet toegevoegd worden aan het dossier.*

- **De aanvrager woont in het afgebakende bouwblok.**

De te renoveren woning waarvoor de tussenkomst bestemd is moet gelegen zijn in een van de volgende straten in Sint-Amandsberg:

- Evarist De Buckstraat, Wittemolenstraat, Adolf Baeyensstraat, Cecile Cautermansstraat, Aannemerstraat, Nijverheidsstraat, Kunstenaarstraat, Toekomststraat, Beeldhouwerstraat, Bouwmeesterstraat, Klinkhouterstraat, Scheldestraat, Schildersstraat, Heernisplein, Gentbruggestraat (tot aan Gentbruggebrug), Louis Schuermanstraat, Dendermondsesteenweg (210-396 & 217-451), Christine D'Haenhof, H Hartstraat, Doornakkerstraat, Jean Béthunestraat, Brunastraat, Krekelberg, H.Hartplein, Verbindingstraat, Engelstraat, Jos Verdegemstraat (2-74 & 1-49) en Oscar Colbrandstraat (1-45 & 2-54). [Bruneaustraat](#)

---

<sup>1</sup> De budgetstandaard is het inkomen dat minimaal nodig is om, onder bepaalde gunstige voorwaarden, menswaardig te kunnen leven in de huidige Vlaamse samenleving.

- Bij twijfel zullen de kadastrale gegevens geraadpleegd worden.
- **De aanvrager(s) is/zijn eigenaar(s) van slechts één onroerend goed.**

De aanvrager(s) heeft/hebben, uiterlijk op het moment van de inschrijving, geen ander onroerend goed (bouwgrond, kavel, of woning) in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik dan de woning waarop de lening betrekking heeft.

- **De aanvrager(s) heeft/hebben voor de betreffende woning een brandverzekering afgesloten.**
- **De aanvrager(s) moet(en) bereid zijn om lid te worden van CLT Gent vzw en koopt/kopen een lidkaart aan binnen een termijn van één maand na toewijs.**

## 2.2. Toewijscriteria obv personenonderzoek

Noch in het sociaal onderzoek, noch in het onderzoek van de woning zijn scores cumulatief.

Voor de quotering van opleidingsniveau, schuldhulpverlening, gezondheid, is de score gelijk aan het gemiddelde van de personen behorende tot het kerngezin van de inschrijver.

Indien de quotering van 'lengte af te lossen lening', gebondenheid stad Gent, huidig besteedbaar inkomen en huidige leninglast op een grens belandt die 2 punten van elkaar onderscheidt, dan krijgt men de meest gunstige score. *Bijvoorbeeld: het maandelijks af te lossen bedrag van de bestaande hypothecaire lening die de aanvrager reeds heeft bedraagt op het moment van inschrijving 30% van het (gezins)inkomen, dan krijgt men 2 punten.*

### Sociaal onderzoek (62 punten)

- **Huidig besteedbaar inkomen**

Het huidig besteedbaar inkomen van de aanvrager is het gemiddeld gezinsinkomen van de afgelopen 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving. Dit gemiddeld gezinsinkomen wordt vergeleken met de budgetstandaard.

Gemiddeld gezinsinkomen vermeerderd met het kindergeld van de laatste 3 maanden is gelijk aan of ligt onder de budgetstandaard	Punten
Neen	0
Ja	8

*Dit huidig besteedbaar inkomen moet de aanvrager aantonen door de 3 laatste loonfiches of een bewijs van het vervangingsinkomen van de afgelopen 3 maanden (OCMW, mutualiteit, FOD sociale zekerheid, attest van invaliditeit, ...) voor te leggen.*

- **Gemiddeld netto belastbaar inkomen**

Het gemiddeld netto belastbaar inkomen van de aanvrager is het gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting.

*Dit gemiddeld netto belastbaar inkomen kan de aanvrager aantonen met de aanslagbiljetten van de belastingen, betaald op de inkomsten van 3 tot 6 jaar geleden. Bijvoorbeeld: bij een aanvraag in 2014 moet de aanvrager kijken naar het aanslagjaar en het aanslagbiljet van de jaren 2012, 2011 en 2010, waarin het inkomen van respectievelijk 2011, 2010 en 2009 wordt belast.*

Alleenstaande zonder personen ten laste

<b>Gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting</b>	<b>Punten</b>
Vanaf 32001€ of lager dan 7000€	0
26501€ - 32000€	1
21001€ - 26500€	2
15501€ - 21000€	3
10001€ - 15500€	4
Lager dan 10000€	5

Voor alle anderen (verhoogd met 2645,50 € per persoon ten laste)

<b>Gemiddeld belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting</b>	<b>Punten</b>
Vanaf 50001€ of lager dan 7000€	0
41407€ - 50000€	1
32815€ - 41407€	2
24222€ - 32814€	3
15629€ - 24221€	4
Lager dan 15628€	5

- **Algemene gegevens van de reeds bestaande hypothecaire lening**

Totaal geleend bedrag €, bank, rentevoet en looptijd

Maandelijkse afbetaling van de lening €:

Schuldsaldoverzekering €

Kadastraal inkomen €

Maandelijks bedrag elektriciteit, gas en water €

Brandverzekering €

*Bewijs: (laatste bewijs van betaling van) brandverzekering, schuldsaldoverzekering, elektriciteit, gas, water, KI & leningsakte*

- **Lengte van de af te lossen lening**

<b>Op de datum van inschrijving moet de aanvrager zijn lening nog ... aflossen</b>	<b>Punten</b>
Is zijn lening afgelost	0
minder dan 5 jaar	0,5
tussen 5 en 10 jaar	1
tussen 10 en 15 jaar	1,5
tussen 15 en 20 jaar	2
tussen de 20 en 25 jaar	2,5
meer dan 25 jaar	3

- **Aankoopprijs**

<b>Aankoopprijs van de woning (2014) *</b>	<b>Punten</b>
Boven de 223.100,- €	0
Gelijk aan of onder de 223.100,- €	5

Vanaf derde persoon ten laste +10.200,- €

Enmalig als er bij aanvraag een kind jonger dan 6 jaar is +10.200,- €

\* de prijs van de aangekochte woning anno 2014 wordt berekend volgens volgende tool:  
<http://immulator.stadim.be/nl/immulator-test.asp>

- **Huidige leningslast**

<b>Het maandelijks af te lossen bedrag van de lening bedraagt op het moment van inschrijving ... van het (gezins)inkomen</b>	<b>Punten</b>
30% of minder	1
30% tot 40%	2
40% tot 50%	3
50% of meer	4

- **Huidige gezinssamenstelling (kerngezin van de inschrijver)**

<b>Gezinssamenstelling</b>	<b>Punten</b>
Feitelijk samenwonend en op hetzelfde adres gedomicilieerd	2
Wettelijk samenwonend	2
Gehuwd	2
Alleenstaande	4

<b>Kinderen ten laste</b>	<b>Punten</b>
1 kind	1
2 kinderen	2
3 kinderen	3
4 kinderen en meer	4

*Bewijsstuk: attest van gezinssamenstelling (afhalen bij de gemeente)*

- **Activering (kerngezin van de inschrijver)**

<b>Gezinssamenstelling</b>	<b>Huidige activering</b>	<b>Punten</b>
alleenstaande	Werkt	4
	Vervangingsinkomen	5
2 partners	1 werkende	2
	1 werkende, 1 vervangingsinkomen	1
	2 werkenden	1
	2 vervangingsinkomens	3
	1 vervangingsinkomen	4

- **Opleidingsniveau (kernegezin van de inschrijver)**

<b>Hoogst opgeleide niveau</b>	<b>Punten</b>
Hogeschool en Universiteit	0
Student Hogeschool/Universiteit	2
Beroepsopleiding/technische opleiding secundair en afgemaakt	4
Secundair (andere) afgemaakt	6
Secundair niet beëindigd	8

- **Schuldhelpverlening (kernegezin van de inschrijver)**

<b>Aard van schuldhelpverlening</b>	<b>Punten</b>
De aanvrager is in budgetbegeleiding	1
De aanvrager is in budgetbeheer	2
De aanvrager is in collectieve schuldbemiddeling	3

- **Gezondheid (kernegezin van de inschrijver)**

<b>Indicatie van gezondheidsproblematiek</b>	<b>Punten</b>
De aanvrager heeft recht op een invaliditeitsuitkering	2
De aanvrager heeft recht op een integratietegemoetkoming	6
De aanvrager heeft recht op een inkomensvervangende tegemoetkoming	6
De maximumfactuur (MAF) van het jaar voorafgaand aan het jaar van de inschrijving is overschreden	8

- **Gebondenheid stad Gent\* (inschrijver)**

<b>De aanvrager woont ... in Gent sinds de datum van inschrijving</b>	<b>Punten</b>
minder dan 2 jaar	0
2 tot 4 jaar	0,5
4 tot 6 jaar	1
6 tot 8 jaar	1,5
8 tot 10 jaar	2
meer dan 10 jaar	2,5

\* Groot Gent omvat volgende deelgemeenten: 9000 Gent, 9030 Mariakerke, 9031 Drogen, 9032 Wondelgem, 9040 Sint-Amandsberg, 9041 Oostakker, 9042 Mendonk, 9042 Desteldonk, 9042 Sint-Kruis-Winkel, 9050 Gentbrugge, 9050 Ledeborg, 9051 Afsnee, 9051 Sint-Denijs-Westrem, 9052 Zwijnaarde.

- **Gebondenheid met de woning (inschrijver)**

<b>De aanvrager is ... gedomicilieerd in de woning sinds de datum van inschrijving</b>	<b>Punten</b>
minimum 5 jaar	2,5

Gemeenschapsvorming is een centraal aspect van CLT's. Meer dan alleen betaalbare woningen te verschaffen willen zij actief het gemeenschapsleven versterken. In het kader van dit project stellen we de aanvrager volgende vragen in verband met zijn visie op community:

- Wat zou de gemeenschap, de buurt voor jou kunnen betekenen?

.....

- Wat zou jij voor de buurt kunnen betekenen?

.....

### 2.3. Onderzoek van de woning (38 punten)

Een minimale score van 15 punten is vereist!

- **Kwaliteit van de woning op basis van onderzoek Vlaamse wooncode (BWT)**

Score Vlaamse wooncode	Punten
0 – 8	0
9 – 14	1
15 – 21	3
22 – 28	4
29 – 34	5
35 – 44	6
45 – 54	7
55 of meer	8

- **Onderzoek in kader van gevaren (Bouw- en Woontoezicht)**

CO-gevaar	Punten
Ketel van het gesloten type en veilige verwarming	0
Verwarming onveilig of/en ketel voor warm water onveilig (open type)	2

Elektrocutie of brandgevaar	Punten
Installatie met verliesstroomschakelaar	0
Elektriciteit al deels vernieuwd eventueel nieuwe zekeringen maar GEEN verliesstroomschakelaar	2
Volledige elektriciteit verouderd (draden onbeschermd in/tegen muren/plafond, ... erg oude schakelaars, oude zekeringkast) en dus ook geen verliesstroomschakelaar	4

Vocht	Punten
Geen schimmels of rot ten gevolge van vocht	0
Enkel probleem van opstijgend vocht	2
Schimmels ten gevolge van condens/niet gekend probleem ... (geen lek in dak/dakgoot)	4
Zichtbare lekken in daken (emmers) en woning reeds aangetast (schimmel/rot op onderliggende wanden/plafonds)	6

- **Energiezuinigheid (REGent)**

Glas in de leefruimte	Punten
Volledig dubbel of isolerend	0

Deels enkel, deels dubbel of isolierend	3
Enkel glas	5

Dakisolatie	Punten
(Alle) dak(en) geïsoleerd	0
Deel van het/de dak(en) geïsoleerd	3
dak(en) niet geïsoleerd	5

We spreken van isolatie als er over de ganse oppervlakte isolatie aanwezig is met een minimale R-waarde van 1.5W/m<sup>2</sup>K en voorzien van een luchtdicht damp scherm/damprem (REGent).

Hoofdverwarming	Punten
Verwarmingstoestel(len) jonger dan 15 jaar	0
Verwarmingstoestel(len) ouder dan 15 jaar	3
Elektrische verwarming of verwarming op kolen/haard	5

Budgetmeter	Punten
Ja	3
Neen	0

#### Inschattingsvraag: toestand woning na de werken uitgevoerd met de tussenkomst

Zal de woning minder dan 15 punten scoren op de Vlaamse Wooncode na de werken bekostigd door de tussenkomst?

Ja	
neen	

#### Scoretabel personenonderzoek

SOCIAAL ONDERZOEK	Score	Maximum score
Huidig besteedbaar inkomen		8
Gemiddeld netto belastbaar inkomen		5
Lengte van de af te lossen lening		3
Huidige leningslast		4
Aankoopprijs van de woning		5
Huidige gezinssamenstelling		8
Activering		5
Opleidingsniveau		8
Schuldhelpverlening		3
Gezondheid		8
Gebondenheid stad Gent		2.5
Gebondenheid met de woning		2.5
<b>TOTAAL</b>		<b>62</b>

ONDERZOEK VAN DE WONING	Score	Maximum score
Score Vlaamse Wooncode		8
CO-gevaar		2
Elektrocutie of brandgevaar		4
Vocht		6
Glas in de leefruimte		5

Dakisolatie		5
Hoofdverwarming		5
Budgetmeter		3
<b>TOTAAL</b>		<b>38</b>

<b>TOTAAL</b>	<b>Score</b>	<b>Maximum score</b>
<b>Personenonderzoek</b>		
<b>inschattingsvraag</b>	<b>Ja / neen*</b>	

*\*omcirkel wat van toepassing is*

### Inschattingsvraag: motivatie en draagkracht voor een intensief begeleidingsproces

Vertoont de aanvrager tijdens het inschrijvingsproces voldoende motivatie en draagkracht (bij de aanvrager en/of zijn persoonlijk netwerk) om het begeleidingsproces voor en tijdens de werken succesvol te doorlopen?

Hieronder wordt verstaan dat gemaakt afspraken worden nagekomen en communicatie mogelijk is

De 'aanvrager' is/zijn de natuurlijke persoon/personen die de tussenkomst aanvraagt/aanvragen.

Elke aanvrager dient zich als 'gebruiker' te verbinden tot terugbetaling van de tussenkomst en het naleven van de andere tussenkomstvoorwaarden.

Ook de begrippen 'gezin' en 'alleenstaande' zijn belangrijk en moeten begrepen worden in de zin zoals zij gedefinieerd werden in de Vlaamse Wooncode. Een alleenstaande is een alleenwonende persoon. Een gezin bestaat uit twee of meer personen die op duurzame wijze samenwonen en in dezelfde woning hun hoofdverblijfplaats hebben.

De 'referentiepersoon' is al naargelang het geval de aanvrager of de gebruiker.

### VOORWAARDEN TERRITORIUM

- moet uitsluitend bestemd zijn voor bewoning.
- De betreffende woning moet gedurende de ganse looptijd van de tussenkomst door de gebruiker bewoond worden en mag niet worden (onder)verhuurd.

### DE FINANCIERING

- **Waarvoor is de tussenkomst wel en niet bedoeld?**

De toe te kennen tussenkomst dient ter renovatie, aanpassing en verbetering van de woningen van eigenaars die voldoen aan de overige toelatingscriteria.

Alle werken die worden uitgevoerd met de bedoeling de energieprestatie van de woning te verbeteren - met uitzondering van de onder de rubriek prioritaire werken aangehaalde werken - worden beschouwd als aanvaardbare werken.

De werken moeten voldoen aan de voorwaarden die omschreven staan in de meest recente versie van de subsidiewaaijer van de stad Gent. Daarin zitten dak- en muurisolatie, schrijnwerk, verwarmingsketels en warmtepompen. Er worden voorwaarden gesteld aan de R-waarde van de isolatie, het rendement van de ketel, ...

Waar mag de tussenkomst **niet** voor gebruikt worden:

- Normale onderhoudswerken en herstellingen
- Verfraaiingswerken (schilderen, behangen, ...)
- Werken aan ruimtes zonder woonfunctie (beroepsruimtes, bijgebouwen, tuinen, ...)
- Het bouwen van een niet in de woning geïntegreerde garage.

- **Wat zijn prioritaire werken?**

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een uitgestelde tussenkomst voor een verbouwing zal het OCMW of de door haar aangestelde partnerorganisatie nagaan of de woning voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

De afgevaardigde van het OCMW of de door haar aangestelde zal bepalen welke strikt noodzakelijke werken moeten worden uitgevoerd om de woning te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Hiertoe wordt gebruikt gemaakt van een checklist met vaste aandachtspunten. Indien de uitgestelde lening wordt aangegaan om werken uit te voeren, zal ook bij het beëindigen van de werken opnieuw worden nagegaan of de woning voldoet aan dezelfde minimale kwaliteitsvereisten.

\*\*\*\*\*

#### CHECKLIST Veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen (art.5 VWC)

De beoordeling is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

##### 1. Buitenstructuur

- De dragende dakelementen mogen niet aangetast zijn door boktor.
- Het dak mag geen vocht doorlaten.
- Het dak of de zoldervloer moet geïsoleerd zijn tot een R-waarde van minimaal 0,75m<sup>2</sup>K/W.
- De woning mag niet geheel of gedeeltelijk zijn verzakt.
- De muren mogen niet onstabiel of wankel zijn.
- Het buitenschrijnwerk mag niet zijn verrot of zo beschadigd dat het zijn functie verliest.

##### 2. Binnenstructuur

- De vloeren mogen niet losliggen of verzakt zijn.
- De trap mag niet wankel zijn.
- Het pleisterwerk mag niet loshangen of van de muren zijn losgekomen.
- De vloeren van de belangrijke woonruimtes mogen niet rechtstreeks rusten op aarde, zavel, gruis of zand. In dit geval dient een isolatiechape te worden voorzien.
- De draagstructuur van de verdiepingen mag niet onstabiel of beschadigd zijn.
- Er moet bruikbaar sanitair voorzien zijn in de woning.
- De woonkamer moet worden verwarmd door een vast verwarmingsapparaat.
- Er moet een bruikbare keuken zijn in de woning.

### 3. Veiligheid en gezondheid

- Per bouwlaag is minstens één goed geplaatste rookmelder verplicht.
- De leefruimtes moeten op natuurlijke wijze verlicht en verlucht kunnen worden.
- De woning moet vrij zijn van opstijgend of insijpelend vocht.
- De elektrische installatie moet voldoen aan de geldende normen.
- Het toilet moet zijn afgescheiden van de woon- en keukenfunctie.
- Verbrandingsgassen die risico geven op CO-vergiftiging moeten efficiënt worden afgevoerd.
- De woning dient te voldoen aan de bezettingsnorm.

### 4. Bezettingsnorm

Welke werken noodzakelijk zijn, hangt af van de staat van de woning, maar ook van de gezinssituatie van de bewoners. Zo zal het bijvoorbeeld voor een alleenstaande al meer aanvaardbaar zijn om de renovatie van de bovenverdieping uit te stellen, terwijl dat voor een groot gezin onmogelijk is wanneer de gezinsleden die ruimtes nodig hebben om er te slapen.

Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen (leefruimte(s), keuken en slaapkamer(s)) en de totale netto-vloeroppervlakte ervan.

Bij een woning gebouwd of vergund voor 1/02/2008 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3m<sup>2</sup>.

De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220cm. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180cm.

Met volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- Lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4m<sup>2</sup>
- Lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220cm hebben

#### Berekening

(Omcirkel het juiste maximale aantal personen in onderstaande tabellen. Het laagste van de twee getallen telt dan voor het besluit.)

Nettovloeroppervlakte in m <sup>2</sup>	Van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104
	Tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112
Maximaal aantal personen		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 96m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8m<sup>2</sup> voor één bijkomende persoon.

Aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6
Maximaal aantal personen	2	2	3	5	8	10

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

\*\*\*\*\*

Indien de woning niet voldoet aan een of meerder punten uit bovenstaande checklist moeten er werken worden uitgevoerd om de woning wel te laten voldoen. De kostprijs van de werken wordt door OCMW of een door haar aangestelde organisatie geraamd.

De toegekende tussenkomst moet bij voorrang benut worden voor het uitvoeren van de noodzakelijke werken.

## **BIJLAGE 3: DIVERSE BEPALINGEN**

### **3.1. VERZEKERINGEN**

Het wordt de gebruiker van de tussenkomst aangeraden op de te renoveren woning de nodige verzekeringen af te sluiten om de betreffende woning in stand te houden (vb. een brandverzekering die dekking geeft tegen brandgevaar, waterschade, bliksem en ontploffing).

Indien de gebruiker reeds verzekeringen heeft lopen op de bestaande woning, of indien hij besluit om gedurende de looptijd van de tussenkomst verzekeringen af te sluiten, zal de CLT jaarlijks de gebruiker op het belang van deze verzekering wijzen en stimuleren dat er geen betalingsachterstand ontstaat m.b.t. de bestaande polissen.

### **3.2. WETTELIJKE HYPOTHEEK ZONDER LAST**

De terugbetaling van de tussenkomst moet gewaarborgd zijn door een wettelijke hypotheek zonder last die wordt genomen op de woning die voorwerp is van de Overeenkomst, dit ten voordele van OCMW Gent. Dergelijke inschrijving wordt steeds wettelijk genomen voor een periode van 30 jaar. De in hypotheek gegeven goederen kunnen, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van OCMW Gent, op generlei wijze borg staan voor handels- of beroepsactiviteiten.

Het is OCMW Gent dat initiatief neemt tot inschrijving van een wettelijke hypotheek zonder last, dit op basis van artikel 101 van de Wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (Wet 8 juli 1976). Het is tevens OCMW Gent dat de kosten tot inschrijving en voor eventuele hernieuwing van de hypotheek zal dragen.

Ook de kosten van eventuele volledige of gedeeltelijke handlichting en/of doorhaling van de hypotheek (opheffing) vallen ten laste van OCMW Gent.

### **3.3. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Indien de uit te voeren renovatiewerken onderhevig zijn aan het bekomen van een geldige bouwvergunning, dient de potentiële gebruiker deze vergunning voor te kunnen leggen aan CLT en OCMW vooraleer het OCMW tot uitbetaling van de facturen over zal gaan. Het gaat hier om een opschortende voorwaarde van de Tussenkomstovereenkomst.

Werken die onderhevig zijn aan het bekomen van een geldige stedenbouwkundige vergunning maar waarbij de vergunning finaal niet wordt goedgekeurd, zullen geen gebruik kunnen maken van de Tussenkomst. Het gaat hier om een ontbindende voorwaarde van de Tussenkomstovereenkomst.

### **3.4. ARCHITECT**

Indien de tussenkomst van een architect vereist is om de beoogde werken uit te voeren, dient de gebruiker voorafgaandelijk aan te tonen dat hij/zij een erkend architect aangesteld heeft om de nodige plannen te maken en/of toezicht te houden op de uit te voeren werken.

De gebruiker dient een kopie van de door de architect opgemaakte plannen of een verklaring van de architect dat hij/zij toezicht zal houden op de werken.

Het (laten) uitvoeren van werken die de tussenkomst van een architect vereisen maar waarbij door de gebruiker geen architect aangesteld werd, geeft geen aanleiding tot gebruik van de tussenkomst en wordt als een opschortende voorwaarde van de tussenkomstovereenkomst beschouwd.

### **3.5. OFFERTE**

De werken dienen uitgevoerd te worden door een officieel geregistreeerde aannemer. De gebruiker zal voor de uit te voeren werken minimaal twee offertes laten opmaken. In samenspraak met de CLT wordt de beslissing genomen welke aannemer de werken mag uitvoeren. Werken uitgevoerd niet conform de offerte of werken uitgevoerd zonder offerte kunnen leiden tot een beëindiging van de tussenkomst.

### **3.6. VERSLAG BETREFFENDE HET VORDEREN DER WERKEN**

Gedurende de werken zal de CLT minimaal 2x per jaar ter plaatse nagaan of de in de weerhouden offerte bepaalde werken vorderen zoals voorzien.

Elk semester bezorgt de CLT een vorderingsstaat, die zij ontvangt van haar aannemers, aan het OCMW. De vorderingsstaat is een document dat alle uit te voeren werken in het kader van de tussenkomst omvat. Tijdens de inspectie zal de waarnemer van de CLT aangeven wat de stand van zaken is met betrekking tot de uitvoering van de in de offerte vermelde werken en of bepaalde werken reeds betaald zijn.

Tevens dient de CLT te vermelden of een budgetoverschrijding dreigt.

De vorderingsstaat wordt bewaard in het dossier bij CLT. Een kopie wordt door CLT aan OCMW Gent bezorgd.

### **3.7. UITBETALING FACTUREN**

Facturen in het kader van de toegekende financiering worden door de gebruikers aan de CLT bezorgd. De CLT dient de facturen te valideren op basis van de vorderingsstaten die zij van de aannemers ontvangt.

Een kopie van de door de CLT nagekeken goedgekeurde vorderingsstaten en facturen wordt bezorgd aan het OCMW die deze rechtstreeks aan de aannemer zal betalen binnen de contractueel voorziene betaaltermijn.

**TUSSENKOMST OCMW Gent: Modelcontract**

In uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst tussen:

OCMW Gent, gevestigd te Onderbergen 86, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Rudy Coddens, hierna genoemd de voorzitter, en de heer Luc Kupers, hierna genoemd de secretaris,

Samen met

Stad Gent, gevestigd te Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door mevrouw Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat, Energie en Noord-Zuid en de heer Sven Taeldeman, schepen van Stadsontwikkeling, Ruimtelijke Planning en Wonen, hierna genoemd de schepenen, en mevrouw Mieke Hullebroeck, hierna genoemd de stadssecretaris

Genoemd "GENT"

En

CLT Gent vzw, hierna genoemd "CLT", met zetel gevestigd te Blaisantvest 70, 9000 Gent, vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, mevrouw Geertrui Maes,

**Verleent:**

OCMW Gent met maatschappelijke zetel Onderbergen 86 te 9000 Gent,

hierna genoemd "OCMW Gent",

**Aan :**

*Naam en adres gebruiker(s)*

Hierna de "gebruiker" genoemd

■ Een financiële tussenkomst voor onbepaalde duur voor een bedrag van ..... EUR (*bedrag in cijfers en letters*) (hierna "tussenkomst" genoemd)

te gebruiken overeenkomstig onderstaande "Bijzondere voorwaarden van de tussenkomst".

**BIJZONDERE VOORWAARDEN VAN DE TUSSENKOMST**

**Artikel 1: Definities**

- **Overeenkomst:** deze overeenkomst met haar bijlagen.
- **OCMW:** OCMW Gent en om het even welk van haar agentschappen zoals gedefinieerd in het OCMW-decreet.
- **Gebruiker:** partij die een tussenkomst aanvraagt en bekomt om tot renovatie van haar onroerend goed over te gaan.
- **Werkdag:** een dag die geen zaterdag of zondag is, noch een feestdag of bankvakantiedag in het land van vestiging van OCMW Gent.
- **Partnerorganisatie:** De organisatie ..... die via een samenwerkingsovereenkomst verbonden is aan het OCMW Gent om haar bij te staan inzake

administratieve en/of technische aspecten van de onderhavige Overeenkomst en de uitvoering ervan.

**Artikel 2 : Bedrag**

OCMW Gent stelt, in haar hoedanigheid van openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een bedrag van ..... EUR ter beschikking van de gebruiker in het kader van haar taak als maatschappelijke dienstverlener met als doel eenieder in de mogelijkheid te stellen een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid (artikel 1 juncto 60, §3 Organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn).

Het gaat hier om een eenmalige tussenkomst voor de renovatie van het onroerend goed van de gebruiker, welke terugbetaald moet worden overeenkomstig de artikelen van onderhavige Overeenkomst.

**Artikel 3: Kenmerken van de tussenkomst**

**3.1 Doel**

De gebruiker dient de tussenkomst uitsluitend te gebruiken voor de renovatie van zijn onroerend goed gelegen te ...adres... (hierna 'onroerend goed' genoemd).

Onder renovatiewerken wordt verstaan:

- .....  
.....
- .....  
.....
- .....  
.....
- .....  
.....

**3.2 Looptijd**

De tussenkomst dient terugbetaald te worden op het ogenblik dat het onroerend goed vervreemd wordt,

Onder vervreemding van het onroerend goed wordt verstaan:

- de gebruiker die niet meer in het onroerend goed gedomicilieerd is
- de langstlevende gebruiker overlijdt
- Verkoop, al dan niet in volle eigendom Verhuring en onderverhuring
- Schenking, al dan niet in volle eigendom
- Het toekennen van elk ander zakelijk recht op dit onroerend goed.

Op het moment dat de gebruiker, op welke wijze ook, het onroerend goed verlaat of de eigendom – zelfs gedeeltelijk – overdraagt, dient de gebruiker het OCMW Gent daarvan minimum twee maanden op voorhand op de hoogte te stellen per aangetekende brief. Onderhavige Overeenkomst neemt dan met onmiddellijke ingang een einde en de gebruiker dient de tussenkomst onverwijld en binnen een redelijke termijn terug te betalen aan het OCMW Gent, volgens de voorwaarden bepaald in de artikelen 3.5 en 3.6.

### **3.3 Rentevoet**

De tussenkomst is renteloos.

### **3.4 Opname van de tegoeden van de tussenkomst**

De tussenkomst wordt beheerd door het OCMW Gent. De gebruiker kan opnames van het tegoed vragen volgens de overeengekomen voorwaarden zodra hij kan bewijzen dat alle voorwaarden waarvan de toekenning afhankelijk werd gemaakt ook daadwerkelijk werden vervuld en dat de overeengekomen waarborgen, zowel tussen de partijen als ten overstaan van derden, rechtsgeldig werden gesteld en de vereiste hypothecaire rang bekleden.

Het feit dat OCMW Gent de tussenkomst (of een deel ervan) ter beschikking stelt vooraleer alle voorwaarden vervuld zijn, kan slechts gezien worden als een loutere gedoogzaamheid die voor de gebruiker geen aanleiding geeft tot het ontstaan van enig recht, nog verzaking aan om het even welk recht door het OCMW Gent.

Zodra de gebruiker een (voorschot)factuur ontvangt, die door de aannemer op naam van de gebruiker werd opgesteld, bezorgt de gebruiker een kopie van deze (voorschot)factuur aan de Partnerorganisatie. Hierna volgt een controle van de werken op basis van enerzijds de betreffende (voorschot)factuur en anderzijds de vorderingsstaten die de aannemer aan de Partnerorganisatie bezorgt. OCMW Gent voert de betaling van de (voorschot)factuur rechtstreeks op de rekening van de aannemer uit, na ontvangst van de door de Partnerorganisatie goedgekeurde vorderingsstaat en (voorschot)factuur.

OCMW Gent behoudt zich het recht voor om vóór elke betaling van een factuur met de gelden van de tussenkomst de staat van de werken te (laten) controleren, alsook de overeenstemming ervan met de bouwplannen en met het bestek, zoals die met oog op de toekenning van de tussenkomst werden voorgelegd.

Indien de staat van vordering niet overeenstemt met de bouwplannen en met het bestek of met de regels van de kunst, of bij niet-naleving van de wettelijke of reglementaire voorschriften inzake ruimtelijke ordening, kan OCMW Gent de opname van de tegoeden opschorten.

Indien de staat van vordering er wel mee overeenstemt, betaalt OCMW Gent de factuur rechtstreeks uit op de rekening van de aannemer.

### **3.5 Terugbetaling**

De tussenkomst dient onverwijld (en in dezelfde valuta als waarin deze werd verkregen) terugbetaald te worden op het ogenblik dat het onroerend goed vervreemd wordt. Vervroegde terugbetaling van de tussenkomst, met uitzondering van een gedeeltelijke terugbetaling, is mogelijk onder de voorwaarden in artikel 6 van onderhavige Overeenkomst.

### **3.6 Meerwaarde**

Indien door gebruik van de tussenkomst een meerwaarde gegenereerd zou zijn op woning en grond op het ogenblik van vervreemding, zal deze meerwaarde billijk verdeeld worden tussen de gebruiker en OCMW Gent.

De terugbetaling van de tussenkomst en berekening van de eventuele meerwaarde verloopt in 2 grote fasen.

#### **3.6.1: Bepaling van de waarde van de grond en woning vóór renovatie**

Partijen verklaren een consensus te hebben bereikt over de waarde van grond en woning vóór renovatie (hierna 'initiële waarde'), zijnde ..... euro, en dit volgens onderstaande procedure die vooraf aan de gebruiker werd medegedeeld:

- Het OCMW stelt een door een Belgische Rechtbank van Eerste Aanleg beëdigd schatter aan, die een gedetailleerd schattingsverslag opmaakt van de initiële waarde. De kost van de schatting wordt gedragen door OCMW Gent.
- Vóór de ondertekening van de tussenkomstovereenkomst krijgt de aanvrager van de tussenkomst inzage in het schattingsverslag. Het staat de aanvrager vrij om, indien hij niet akkoord is met de waardering die door de door het OCMW aangestelde erkende schatter werd opgemaakt, op eigen kosten een schattingsverslag op te laten maken door een ander beëdigd schatter.
- Als zowel OCMW als aanvrager een schattingsverslag laten opmaken, zal de initiële waarde in onderling overleg worden bepaald. Indien er na overleg geen consensus wordt bereikt, zal het gemiddelde van beide schattingsverslagen de initiële waarde vormen.
- Indien een van de Partijen zich niet kan vinden in het schattingsverslag van het OCMW of de gemiddelde schatting indien er 2 schattingsverslagen zijn of indien er na overleg geen consensus wordt bereikt, dan kan het OCMW of de aanvrager de toekenning van de tussenkomst stopzetten zonder enig nadelig gevolg voor beide partijen.

#### **3.6.2: Bij vervreemding van de woning:**

Vervreemding moet geïnterpreteerd worden zoals in artikel 3.2 van onderhavige Overeenkomst.

##### **3.6.2.1: Terugbetaling van het nominale bedrag van de tussenkomst door de gebruiker**

Bij vervreemding van de woning, dient de gebruiker het nominaal bedrag van de tussenkomst terug te betalen aan OCMW Gent (supra, artikel 3.5)

##### **3.6.2.2: De initiële waarde, aangepast voor de stijging van de levensduurte, is vrijgesteld van de verdeling van meerwaarde tussen de gebruiker en OCMW Gent.**

De initiële waarde is de waarde overeengekomen tussen partijen, opgenomen in artikel 3.6.1 van onderhavige Overeenkomst.

In het belang van de gebruiker, wordt de initiële waarde aangepast aan de evolutie van de consumptieprijsindex. De gebruiker moet geen meerwaarde afstaan ten gevolge van een eventuele stijging van de levensduurte.

Het vrijgestelde bedrag wordt als volgt berekend:

$$\text{Vrijgesteld bedrag} = \text{Initiële waarde} \times \frac{\text{CPI index maand \& jaar vervreemding}}{\text{CPI index maand \& jaar initiële waarde}}$$

De Belgische Consumer Price Index (hierna: 'CPI') wordt gemeten op maandelijkse basis en kan teruggevonden worden in de publicaties van de Nationale Bank van België. Indien nodig wordt voorafgaand aan de berekening de CPI index aangepast zodat de CPI voor vervreemding en CPI initiële waarde eenzelfde basisjaar hebben.

- CPI-index maand & jaar initiële waarde is de CPI-index van de maand en het jaar van ondertekening van onderhavige Overeenkomst
- CPI-index maand & jaar vervreemding is de CPI-index van de maand en jaar van vervreemding van de woning waarbij vervreemding moet worden verstaan zoals bepaald in artikel 3.2 van onderhavige Overeenkomst

### **3.6.3: Verdeling van de eventuele meerwaarde die aan elk der partijen zal toekomen**

Indien, na terugbetaling van de nominale waarde van de tussenkomst en de verrekening van het vrijgestelde bedrag, nog een positief saldo overblijft, zal dit op billijke wijze verdeeld worden tussen de gebruiker en OCMW Gent.

Deze berekening gebeurt in drie stappen:

1. Berekening van de meerwaarde na aftrek tussenkomst en vrijgestelde bedrag
2. Berekening van een faire waarde van de tussenkomst op dag van vervreemding
3. Verdeling van de meerwaarde (stap 1) op basis van het vrijgestelde bedrag en de faire waarde van de tussenkomst op dag van vervreemding

#### **3.6.3.1: Berekening van de meerwaarde**

$$\text{Meerwaarde} = \text{Vervreemdingswaarde} - \text{Nominaal bedrag tussenkomst} - \text{vrijgesteld bedrag}$$

Met

- Vervreemdingswaarde =
  - indien verkoop: het bedrag in verkoopakte
  - indien vervroegde ontbinding, schenking, gift, overlijden of elke andere vorm van vervreemding: de waarde van woning en grond op het moment van de vervreemding, zoals deze bepaald zal worden door een beëdigd schatter. Voor de bepaling van het te weerhouden bedrag gelden de bepalingen van artikel 3.6.1 van onderhavige Overeenkomst.
- Nominaal bedrag tussenkomst = bedrag dat de gebruiker van OCMW Gent ontvangen heeft, en dat opgenomen staat in artikel 2 van onderhavige Overeenkomst.
- Vrijgesteld bedrag = bedrag zoals berekend in stap 3.6.2.2.

### 3.6.3.2: Berekening van faire waarde van de tussenkomst

De faire waarde van de tussenkomst wordt berekend op basis van een “normale” opbrengst voor OCMW Gent. Hiervoor wordt de OLO 10-jaars rente gebruikt.

#### Berekening van de rentevoet

De referentievoet is het werkelijk jaarlijks rendementspercentage van de Belgische overheidsschuld voor leningen op 10 jaar. Deze referentierentevoet op de OLO 10 jaar wordt gepubliceerd door de Nationale Bank van België (hierna: ‘NBB’).

Men neemt de volgende jaarlijkse rentevoeten voor de periode tussen tussenkomst en vervreemding:

- Voor het jaar van de toekenning van de tussenkomst;
  - ⇒ Werkelijk rendement OLO 10 jaar op 31 december van dat jaar
- Voor de jaren tussen de toekenning en de vervreemding:
  - ⇒ Werkelijk rendement OLO 10 jaar op 31 december van dat jaar
- Voor het jaar van vervreemding:
  - ⇒ Werkelijk rendement OLO 10 jaar op de laatste dag van de maand voor de vervreemding

Indien de rente voor die maand niet gegeven wordt door de NBB, dan neemt men de eerste beschikbare jaarlijkse rente van een voorgaande maand.

De volgende correcties voor periodes worden gedaan:

- Voor het jaar van toekenning

$$\text{Rentevoet } T_0 = ((1 + \text{OLO rentevoet})^{\text{periode toekenning}}) - 1$$

Periode toekenning = aantal dagen in het jaar na de toekenning / 365 (periode zal dus steeds kleiner zijn dan 1)

- Voor de jaren na de toekenning maar voor het jaar van vervreemding: geen aanpassing
- Voor het jaar van vervreemding:

$$\text{Rentevoet } T_n = ((1 + \text{OLO rentevoet})^{\text{periode vervreemding}}) - 1$$

Periode vervreemding = aantal dagen in het jaar voor de vervreemding/365 (periode zal dus steeds kleiner zijn dan 1)

Daarna kan de vermenigvuldigingsfactor berekend worden

$$\text{Vermenigvuldigings factor} = (1 + \text{rentevoet } T_0) \times (1 + \text{rentevoet } T_1) \times \dots \times (1 + \text{Rentevoet } T_n)$$

Berekening van de faire waarde van de tussenkomst op datum van vervreemding

$$\text{faire waarde tussenkomst} = \text{nominale waarde tussenkomst} \times \text{vermenigvuldigingsfactor}$$

Met

- Nominale waarde tussenkomst: zie artikel 2
- Vermenigvuldigingsfactor= zie boven

**3.6.3.3: Berekening van de procentuele meerwaarde OCMW**

$$\% \text{ meerwaarde OCMW} = \frac{\text{faire waarde tussenkomst}}{\text{faire waarde tussenkomst} + \text{vrijgesteld bedrag}}$$

**3.6.3.4: Welk bedrag ontvangen gebruiker en OCMW Gent van de meerwaarde?**

$$\text{Bedrag meerwaarde te betalen aan OCMW} = \% \text{ meerwaarde OCMW} \times \text{meerwaarde}$$

Indien er op het ogenblik van de vervreemding van de woning geen meerwaarde door de renovatiewerken is, dient de gebruiker enkel het nominaal bedrag van de tussenkomst terug te betalen aan OCMW Gent.

**Artikel 4: Waarborgen**

Indien de tussenkomst van partijen vereist is voor de rechtsgeldige vestiging van de hieronder beschreven waarborgen, dan verlenen de partijen hiervoor hun volle medewerking.

**Te vestigen onroerende waarborg(en) (via aparte akte(s)) :**

- Een hypothecaire inschrijving zonder last in het voordeel van OCMW Gent, ten belope van ... EUR (bedrag in cijfers en letters) op het hieronder beschreven goed :

WOONHUIS, gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, *straatnaam + huisnummer*

Hypothecaire rang : 1 (*bij voorkeur, anders in 2<sup>e</sup> rang*)

De kosten van inschrijving, registratierechten, doorhaling en/of handlichting van deze hypothecaire inschrijving, zijn ten laste van OCMW Gent.

- Een conventioneel voorkooprecht in het voordeel van OCMW Gent. Dit conventioneel voorkooprecht verbindt zowel de gebruiker(s) van onderhavige Overeenkomst als zijn/haar rechtsopvolgers. De registratie van dit conventioneel voorkooprecht bij de bevoegde instantie, geschiedt op kosten van OCMW Gent.

## **Artikel 5: Verzekeringen**

Het wordt de gebruiker ten sterkste aangeraden om het (/de) in pand gegeven gebouw(en) voor minimum de heropbouwwaarde te laten verzekeren bij een erkende verzekeringsmaatschappij tegen brand en andere bijbehorende risico's en de premies van deze verzekering tijdig te betalen zolang de tussenkomst niet integraal is terugbetaald.

Indien de gebruiker reeds dergelijke verzekering heeft afgesloten of dit nog zal doen, bezorgt hij een kopie van de polis aan het OCMW Gent.

## **Artikel 6: Offertes**

De gebruiker is verplicht om, door geregistreerde aannemers, minimaal 2 offertes op te laten maken voor de uit te voeren werken.

De offertes dienen minimaal volgende informatie te bevatten:

- de uit te voeren werken;
- het gebruikte materiaal;
- de door de aannemer geleverde garanties, uitgesplitst over werk en materiaal;
- de kostprijs der werken (exclusief en inclusief btw).

De gebruiker en de Partnerorganisatie bepalen in onderling overleg welke offerte weerhouden wordt. Het is de Partnerorganisatie die OCMW Gent op de hoogte brengt welke offerte kan weerhouden worden.

## **Artikel 7: Vergunningen en aanstelling van deskundigen**

### **7.1 Wettelijk verplichte vergunningen**

De gebruiker verklaart dat hij beschikt over alle wettelijk verplichte vergunningen voor het onroerend goed waarin de renovatiewerken zullen worden uitgevoerd.

### **7.2 Stedenbouwkundige vergunning en meldingen**

Indien voor de voorziene werkzaamheden een stedenbouwkundige vergunning en meldingen vereist is, dient de gebruiker – vóór aanvang der werken – een geldige stedenbouwkundige vergunning en melding voor te leggen aan OCMW Gent.

### **7.3 Elke andere vereiste vergunning en/of melding**

Indien voor de voorziene werkzaamheden een vergunning, anders dan een stedenbouwkundige vergunning, bekomen dient te worden of de gebruiker voorafgaandelijk aan de aanvang der werken een melding dient te doen aan de bevoegde instanties, zal het bekomen van de vergunning(en) en/of het doen van de melding(en) aan de bevoegde instanties een opschortende voorwaarde van onderhavige Overeenkomst uitmaken.

#### **7.4 Architect**

Indien de tussenkomst van een architect vereist is om de beoogde werken uit te voeren, dient de gebruiker aan te tonen dat hij/zij een erkend architect aangesteld heeft om de nodige plannen te maken en/of toezicht te houden op de uit te voeren werken.

De gebruiker dient een kopie van de door de architect opgemaakte plannen of een verklaring van de architect dat hij/zij toezicht zal houden op de werken, te bezorgen aan OCMW Gent.

Het (laten) uitvoeren van werken die de tussenkomst van een architect vereisen maar waarbij door de gebruiker geen architect aangesteld werd, geldt als een opschortende voorwaarde van onderhavige Overeenkomst.

#### **Artikel 8: Vervroegde ontbinding - Opschorting**

De gebruiker kan per aangetekende brief en met een opzeggingstermijn van minimum 1 maand een einde maken aan deze overeenkomst. Na afloop van de opzeggingstermijn, welke een aanvang neemt op datum van ontvangst, neemt onderhavige Overeenkomst met onmiddellijke ingang een einde en de gebruiker dient de tussenkomst onverwijld en binnen een redelijke termijn terug te betalen aan het OCMW Gent, volgens de voorwaarden bepaald in artikels 3.5 en 3.6.

OCMW Gent kan zonder ingebrekestelling een einde maken aan deze Overeenkomst of deze opschorten en de onmiddellijke terugbetaling van de tussenkomst eisen:

1. indien de gebruiker de op basis van artikel 7 van onderhavige Overeenkomst vereiste aanstelling, vergunningen en/of meldingen niet aanvraagt/doet of een negatieve beslissing ontvangt;
2. Ingeval van onjuiste of onvolledige verklaring door de gebruiker alsook ingeval van niet-naleving van de wettelijke en overeengekomen verplichtingen;
3. Ingeval van vervreemding, onteigening, vernietiging of gehele of gedeeltelijke beschadiging, van waardevermindering of van wijziging van de aard of bestemming van het in waarborg gegeven onroerend goed; ingeval van schending van de contractuele verplichtingen uit artikel 3.2;
4. Ingeval de renovatiewerken niet overeenkomstig de plannen, het bestek of de regels van de kunst worden uitgevoerd, of bij niet-naleving van de wetten, decreten of reglementen inzake ruimtelijke ordening;
5. Indien de tussenkomst niet wordt aangewend voor het contractueel vastgestelde doel.

#### **Artikel 9: Beding van hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

De gebruiker aanvaardt zowel voor zichzelf als voor zijn erfgenamen, rechthebbenden en rechtverkrijgenden de toepassing van het beding van actieve en passieve hoofdelijkheid en ondeelbaarheid.

De notie gebruiker kan meerdere fysieke personen behelzen en in dergelijk geval, geven zij elkaar wederzijds volmacht om alle in het kader van deze overeenkomst te verrichten kennisgevingen en aanmaningen uit te voeren of in ontvangst te nemen.

### **Artikel 10: Bezichtiging van het gehypothekeerde goed**

De gebruiker verbindt zich ertoe te allen tijde het (/de) gehypothekeerde goed(eren) te laten bezichtigen door vertegenwoordigers van OCMW Gent of door elke persoon die hiertoe uitdrukkelijk werd aangesteld door OCMW Gent.

### **Artikel 11: Volledige overeenkomst**

Deze Overeenkomst en haar bijlagen vormen de volledige Overeenkomst tussen de Partijen. Gesprekken, correspondentie en onderhandelingen maken geen deel uit van de Overeenkomst tussen Partijen, behoudens wanneer de Overeenkomst hiernaar verwijst.

Indien een bepaling of een voorwaarde van de Overeenkomst door een bevoegde rechtbank ongeldig, onwettig of onafdwingbaar wordt geacht, dan zal deze voorwaarde of bepaling de andere voorwaarden en bepalingen van de Overeenkomst of de Overeenkomst in haar geheel niet beïnvloeden (tenzij dergelijke voorwaarde of bepaling als essentieel wordt beschouwd, met name van dergelijk belang dat zonder de voorwaarde of bepaling, de Partijen of de Partij in wiens voordeel de clause is opgesteld, de Overeenkomst niet zou(den) hebben gesloten) en deze voorwaarde of bepaling zal, voor zover nodig naar het oordeel van de rechter, dusdanig geherformuleerd worden dat zij afdwingbaar wordt met een gelijkwaardig economisch effect.

Na deze wijziging worden de rechten en verplichtingen van de Partijen geïnterpreteerd en afgedwongen in overeenstemming met deze wijziging, waarbij de intentie van en het akkoord tussen de Partijen zoals vervat in deze Overeenkomst, zoveel mogelijk worden bewaard.

### **Artikel 12: Kennisgevingen**

Elke kennisgeving door een Partij onder de Overeenkomst dient schriftelijk te gebeuren op het adres aangegeven in deze Overeenkomst.

Elke kennisgeving aan de Partnerorganisatie dient schriftelijk te gebeuren op het adres ..... te .....

De kennisgeving heeft gevolgen vanaf hetzij (i) de dag van ontvangst bij een persoonlijke afgifte, hetzij (ii) twee Werkdagen na de postdatum indien de kennisgeving verstuurd werd per koerier, aangetekend, aangetekend met ontvangstmelding of per e-mail of na de datum waarop redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze is ontvangen door de andere Partij.

### **Artikel 13: Toepasselijk recht en geschiloplossing**

De overeenkomst wordt beheerst door en zal geïmplementeerd worden in overeenstemming met het Belgisch recht. De regels van internationaal privaatrecht zijn niet van toepassing.

De partijen bij deze overeenkomst zullen een geschil exclusief en definitief voorleggen aan de rechtbanken te Gent (België).

**Artikel 14 – Vertegenwoordiging**

OCMW Gent heeft een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met ..... als Partnerorganisatie om haar (volgens de contractuele bepalingen in die samenwerkingsovereenkomst) ten overstaan van de gebruiker, van om het even welke andere betrokken persoon en zelfs derden te vertegenwoordigen in al hetgeen deze Overeenkomst betreft.

Opgemaakt te ..... op ..... / ..... / .....

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarbij elke belanghebbende partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

**Voor OCMW Gent,**

*(functie ondertekenaar)*

.....

**De gebruiker (\*)**

.....

(\*) De handtekening moet worden voorafgegaan door de handgeschreven vermelding “gelezen en goedgekeurd”. De handtekening van de echtgeno(o)t(e) is verplicht, zelfs bij een feitelijke scheiding.

**Geïllustreerd met een voorbeeld ziet dit er als volgt uit:**

Premissen:

- Een eigenaar-bewoner schrijft zich in om te kunnen genieten van een tussenkomst. Na het ondergaan van een personen- en woningonderzoek wordt hij toegelaten tot de procedure.
- Op 15 mei 2008 wordt de waarde van zijn woning en grond vóór de renovatie, door een beëdigd schatter op € 100.000,- geraamd (hierna: 'initiële waarde'). Zowel de eigenaar-bewoner als de tussenkomstverstrekker zijn hiermee akkoord, en de initiële waarde wordt opgenomen in de tussenkomstovereenkomst die wordt ondertekend door beide partijen op 29 mei 2008.
- Aan de eigenaar-bewoner wordt een tussenkomst van € 30.000,- toegekend om zijn woning te renoveren.
- Op 29 maart 2013 verkoopt de eigenaar-bewoner zijn woning voor een bedrag van € 200.000,-. Door de verkoop komt de tussenkomst tot een einde, en wordt het proces van de terugbetaling en berekening van de eventuele meerwaarde in gang gezet.

Wat betaalt en ontvangt de eigenaar-bewoner ?

1. In eerste instantie moet de eigenaar-bewoner het nominaal toegekende bedrag van de tussenkomst aan de tussenkomstverstrekker terugbetalen (zie stap 2.1).

Nominaal toegekend bedrag = € 30.000,-, dus moet de eigenaar-bewoner dit bedrag terugbetalen aan de tussenkomstverstrekker.

2. Vervolgens wordt het vrijgestelde bedrag berekend (zie stap 2.2). Dit is de initiële waarde, aangepast aan de evolutie van de consumptieprijsindex.

De initiële waarde = € 100.000,-

CPI index mei 2008 (= maand van ondertekening tussenkomst) = 111,66

CPI index maart 2013 (= maand van vervreemding woning) = 122,19

De formule is:

$$\text{Vrijgesteld bedrag} = \text{Initiële waarde} \times \frac{\text{CPI index maand \& jaar vervreemding}}{\text{CPI index maand \& jaar initiële waarde}}$$

$$\text{Vrijgesteld bedrag} = € 100.000 \times \frac{122,19}{111,66}$$

$$\text{Vrijgesteld bedrag} = € 109.430,41$$

Van het ontvangen vervreemdingsbedrag mag de eigenaar-bewoner een bedrag van € 109.430,41 voor zichzelf afhouden.

Indien het saldo, na terugbetaling van het nominale bedrag van de tussenkomst, minder is dan het vrijgesteld bedrag dan zal de eigenaar-bewoner maximaal het saldo kunnen behouden.

3. Is er meerwaarde en zo ja, hoe wordt deze verdeeld?

In eerste instantie dient nagegaan te worden of er, na inhouding van het nominale bedrag van de tussenkomst en het vrijgesteld bedrag, nog een positief saldo is.

Indien er een positief saldo is, dan kan er overgegaan worden tot een berekening van de billijke verdeling (zie stap 2.3).

In ons voorbeeld ziet de meerwaarde er als volgt uit (stap 2.3.1):

*Meerwaarde = Vervreemdingswaarde – Nominaal bedrag tussenkomst – vrijgesteld bedrag*

$$\text{Meerwaarde} = \text{€ } 200.000 - \text{€ } 30.000 - \text{€ } 109.430,31$$

$$\text{Meerwaarde} = \text{€ } 60.569,69$$

Aangezien er een positief saldo van € 60.569,69 is, kan overgegaan worden tot de berekening van een billijke verdeling.

Eerst dient daarvoor het nominaal bedrag van de tussenkomst op het peil van de datum van vervreemding gebracht te worden, dit noemen we het 'faire bedrag'. Hiervoor baseert men zich op het geometrisch gemiddelde van de 10 jarige OLO-rente die gedurende de looptijd van de tussenkomst (stap 2.3.2).

*faire waarde tussenkomst = nominale waarde tussenkomst × vermenigvuldigingsfactor*

De vermenigvuldigingsfactor =

jaar	Olo 10 jaar	Correctie
2008	4,52%	$(1 + 0,0452)^{0,591780822} - 1 = 0,026507 \%$
2009	3,69%	Neen: 3,69%
2010	4,00%	Neen: 4%
2011	4,07%	Neen: 4,07%
2012	2,04%	Neen: 2,04%
2013	2,23%	$(1 + 0,0223)^{0,238356164} - 1 = 0,005271 \%$

De vermenigvuldigingsfactor is dus :

$$1,026507 \times 1,0369 \times 1,04 \times 1,0407 \times 1,0204 \times 1,005271 = 1,181711$$

$$\text{faire waarde tussenkomst} = \text{€ } 30.000 \times 1,181711$$

$$\text{faire waarde tussenkomst} = \text{€ } 35.451$$

Met dit bedrag kan procentueel berekend worden hoeveel de tussenkomst heeft bijgedragen aan de meerwaarde van grond en woning op de vervalddag (stap 2.3.3).

$$\% \text{ meerwaarde OCMW} = \frac{\text{faire waarde tussenkomst}}{\text{faire waarde tussenkomst} + \text{vrijgesteld bedrag}}$$

$$\% \text{ meerwaarde OCMW} = \frac{€35.451}{€ 35.451 + € 109.430,41}$$

$$\% \text{ meerwaarde OCMW} = \frac{35.451}{144.881,4}$$

$$\% \text{ meerwaarde OCMW} = \mathbf{24,46\%}$$

Het OCMW ontvangt 24,46% van de meerwaarde.

Finaal kan de meerwaarde opgesplitst worden in concrete bedragen (stap 2.3.4):

*Bedrag meerwaarde te betalen aan OCMW = % meerwaarde OCMW × meerwaarde*

$$\text{Bedrag meerwaarde te betalen aan OCMW} = 24,46 \% \times € 60.569,69$$

$$\mathbf{\text{Bedrag meerwaarde te betalen aan OCMW} = € 14.815,35}$$

Het saldo van de meerwaarde (€ 60.569,69 - € 14.815,35 = € **45.751,34**)  
komt toe aan de eigenaar-bewoner.

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 24 april 2017:

- Met unanimitéit
-