

**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.