

Reglement voor het project ‘Gent knapt op’ - VERHUURDERS

1. Doelstelling.....	3
2. Gebruikte definities.....	3
3. Het afgebakende projectgebied.....	4
4. Fasen in de aanduiding van de kandidaten.....	4
4.1 Inschrijving en cumulatieve voorwaarden	5
4.1.1 De kandidaat-gebruiker is eigenaar van slechts één onroerend goed buiten de eigen gezinswoning.....	5
4.1.2 De kandidaat-gebruiker heeft een beperkt huidig besteedbaar inkomen	6
4.1.3. De kandidaat-gebruiker is (mede-)eigenaar van de te renoveren woning die in het afgebakende gebied ligt.....	6
4.2 Personenonderzoek.....	7
4.2.1 Sociaal/financieel luik verhuurder	7
4.2.2. Onderzoek van de te renoveren woning.....	8
4.3 Bepaling rangorde en aanduiding	9
4.4 De renovatiewerken.....	10
4.4.1 Prioritaire Werken.....	10
4.4.2 Aanvaardbare werken.....	11
4.4.3 Werken die niet in aanmerking komen, niet exhaustieve lijst:.....	12
5. Terugbetaling van de Tussenkost	12
6. Waarborgen	12
6.1. Wettelijke hypotheek	12
6.2. Conventioneel voorkeepsrecht	13
7. Offertes	13
8. Uitbetaling van de facturen	13
9. Vergunningen en aanstelling van deskundigen.	14
10. Vervroegde ontbinding – Opschorting.....	14
11. Bezichtiging van het gehypothekeerde goed.....	15
12. Meerwaarde.....	15
12.1. Bepaling van de waarde van de woning plus de grond vóór renovatie, op basis van een verslag van een beëdigd schatter	15

12.2 Bij vervreemding van de woning:.....	15
12.2.1: Terugbetaling van het nominale bedrag van de Tussenkost door de gebruiker	16
12.2.2: De initiële waarde , aangepast voor de stijging van de levensduurte, is vrijgesteld van de verdeling van meerwaarde tussen de gebruiker en de Tussenkostverstrekker.	16
12.2.3: Verdeling van de eventuele meerwaarde die aan elk der Partijen zal toekomen.	16
13. Gebruik beeldmateriaal	18
14. Ondertekening Tussenkostovereenkomst.....	18
15. Toepasselijk recht en geschiloplossing.	18
16. Bijlagen.....	18

1. Doelstelling

Dit reglement geeft mee uitvoering aan het project 'Gent knapt op'. Met 'Gent knapt op' wil de Stad Gent en OCMW Gent, samen met alle betrokken projectpartners, 100 woningen renoveren van kwetsbare gezinnen en dit door onder andere een financiële tussenkomst te voorzien van 30.000 euro.

Dit reglement bepaalt de inschrijvingsvoorwaarden en criteria waaraan voldaan moet worden om te kunnen deelnemen aan dit project als verhuurder van een woning gelegen in het afgebakende projectgebied in Gent.

Het reglement en het voorwaardenkader (bijlage 2 bij het reglement) dienen steeds als één geheel bekeken te worden. In het reglement worden de inschrijvingsvoorwaarden en criteria opgesomd waaraan voldaan moet worden om te kunnen deelnemen aan het project als verhuurder.

Het voorwaardenkader geeft verder uitwerking aan het reglement en geeft een overzicht van hoe alle criteria gescoord worden.

2. Gebruikte definities

Begeleiding: De organisaties die via een samenwerkingsovereenkomst verbonden zijn aan het project Gent knapt op om haar bij te staan betreffende administratieve en/of technische aspecten van de onderhavige Overeenkomst en de uitvoering ervan

Budgetstandaard: is het inkomen dat minimaal nodig is om, onder bepaalde gunstige voorwaarden, menswaardig te kunnen leven in de huidige Vlaamse samenleving. Link naar de budgetstandaard: <https://remipro.be/remi/calculator>

Eigenaar: De personen die een pand in volle eigendom of mede-eigendom hebben (in onverdeeldheid van louter natuurlijke personen)

Toevallige mede-eigendom: Toevallige mede-eigendom ontstaat onafhankelijk van de wil van de mede-eigenaars. Een bekend voorbeeld is een nalatenschap die openvalt waardoor meerdere erfgenamen eigenaar worden van een goed

Energiescan: doorlichting die, op basis van een bezoek ter plaatse, een eerste beeld geeft van de energiesituatie en het energiebesparingspotentieel op het vlak van gebouwschil, verwarming, sanitair, warm water, ...

Feitelijk samenwonend: Alle personen die onder één dak wonen en niet ten laste zijn. Er kan ook rekening gehouden met ascendenten en descendenten

Gebruiker: partij die een Tussenkomst aanvraagt en bekomt om tot renovatie van haar onroerend goed over te gaan.

Hoofdverblijfplaats: de hoofdverblijfplaats is de particuliere woning of wooneenheid die dienst doet of bestemd is als feitelijke verblijfplaats van de kandidaat-gebruiker of zijn/haar huurder(s) indien het een vergunde of een vergund geachte woning of wooneenheid betreft. De hoofdverblijfplaats is de plaats waar de kandidaat-gebruiker het grootste deel van het jaar effectief verblijft of zal verblijven.

Hypotheek: Zakelijk zekerheidsrecht op een onroerend goed dat voortvloeit uit een overeenkomst, testament of de wet.

Ingeschreven kandidaat-gebruiker: dit is de kandidaat-gebruiker van wie het inschrijvingsdossier volledig is en ontvankelijk is en die hierdoor mee opgenomen wordt in de rangschikking.

Initiële waarde: waarde van de woning en de grond voor de renovatie.

Inkomen: Het jaarlijks gezamenlijk netto belastbaar inkomen van de kandidaat-gebruiker en de persoon met wie hij eventueel wettelijk of feitelijke samenwoont.

Kadastraal inkomen: is een forfaitair geraamd jaarlijks netto-huurinkomen, toegekend aan bebouwde en onbebouwde onroerende goederen.

Kandidaat-gebruiker: is diegene die kenbaar maakt dat hij wenst deel te nemen aan Gent knapt op.

Kerngezin: Gezinsvorm bestaande uit ouders en kinderen (dus niet grootouders en inwonende verwanten).

Natuurlijke persoon: Feitelijke persoon, geen rechtspersoon.

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

Sociaal Verhuurkantoor: het sociaal verhuurkant Gent, welzijnsvereniging met maatschappelijke zetel te Onderbergen 86, 9000 Gent.

Tussenkost: het bedrag dat de gebruiker krijgt voor de renovatie van zijn woning.

Tussenkostovereenkomst: het contract tussen de gebruiker en het OCMW, die de individuele Tussenkost vastlegt.

Vlaamse Wooncode: Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S., 19 augustus 1997) Dit decreet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet. De Vlaamse Wooncode regelt het woonbeleid in Vlaanderen. Het centrale uitgangspunt is het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedere burger.

Zakelijk recht: Een recht van vruchtgebruik, erfpacht, opstal, gebruik of bewoning, of een eigendomsrecht op een onroerend goed.

Woning (of wooneenheid): plaats waar een gezin, of een alleenstaande, woont die daar zijn hoofdverblijfplaats heeft.

3. Het afgebakende projectgebied

Het huidig project is territoriaal beperkt tot volgend projectgebied: zie bijlage 7 projectgebied van dit reglement.

Enkel kandidaat-gebruikers die een woning verhuren of wensen te verhuren in het aangeduide projectgebied kunnen inschrijven.

4. Fasen in de aanduiding van de kandidaten

Om zich te kunnen inschrijven voor dit project, moet de kandidaat-gebruiker voldoen aan een aantal toetredingsvoorwaarden. Voldoet de kandidaat-gebruiker aan deze voorwaarden, dan kan de kandidaat-gebruiker zich inschrijven voor dit project. Vervolgens zal de kandidaatgebruiker op basis van een personenonderzoek dat resulteert in een score op 100 terecht komen in een voorrangsregel. Hoe hoger de score op dit onderzoek, hoe groter kans dat de kandidaat-gebruiker geselecteerd wordt.

Bij de inschrijving overhandigt de kandidaat-gebruiker de stavingstukken zoals in bijlage 1 omschreven en vult de kandidaat-gebruiker het inschrijvingsformulier zoals in bijlage 6 in waarmee de kandidaat-gebruiker de stukken voor echt en waar verklaart.

Het ontbreken van de gevraagde stukken heeft als gevolg dat de inschrijving niet kan worden weerhouden.

De kandidaat-gebruiker ontvangt bij een weerhouden inschrijving een attest met volgnummer/dossiernummer.

Op het moment dat het dossier volledig en ontvankelijk wordt verklaard door de Begeleiding, wordt de kandidaat-gebruiker, ingeschreven kandidaat-gebruiker. Eens de ingeschreven kandidaat-gebruiker geselecteerd is en de Tussenkostovereenkomst ondertekend heeft, is hij gebruiker (van de tussenkost) geworden.

4.1 Inschrijving en cumulatieve voorwaarden

Inschrijving

Stad Gent zal de informatieverbreiding voor het toekennen van een eenmalig terugvorderbare Tussenkost haar voorwaarden en het proces van toekenning naar de doelgroep organiseren.

Het OCMW gaat akkoord met de manier van informatieverbreiding na overleg met de Stad Gent.

De aanmeldingsperiode start op 1/11/2019 en eindigt op 31/03/2020.
De inschrijvingsperiode start op 1/11/2019 en eindigt op 20/04/2020

De inschrijving gebeurt in handen van de Begeleiding.

Cumulatieve voorwaarden voor de inschrijving:

De kandidaat-gebruiker is een natuurlijke persoon. Indien er sprake is van een lopend huurcontract, dan geldt dat ook de huurder een natuurlijke persoon is.

4.1.1 De kandidaat-gebruiker is eigenaar van slechts één onroerend goed buiten de eigen gezinswoning.

De kandidaat-gebruiker(s) heeft/hebben, uiterlijk op het moment van de inschrijving, geen (aandeel in een) zakelijk recht op een ander onroerend goed (bouwgrond, kavel, of woning) dan de eigen gezinswoning en de te verhuren woning die met tussenkost van het fonds gerenoveerd zal worden. De kandidaat-gebruiker is ook geen zaakvoerder of bestuurder van, of heeft geen controlerende meerderheid van aandelen in een rechtspersoon met een zakelijk recht op een ander onroerend goed met residentiële bestemming. Onder "zakelijk recht" moet begrepen worden: een recht van vruchtgebruik, erfpacht, opstal, gebruik of bewoning, of een

eigendomsrecht op een onroerend goed. Uitzonderingen op die regel dienen bijzonder te worden gemotiveerd.

In het geval van toevallige mede-eigendom geldt deze voorwaarde voor alle mede-eigenaars afzonderlijk. In het geval van mede-eigendom kan de selectiecommissie afwijken van deze regel m.b.t. toevallige mede-eigendom op gemotiveerd verzoek.

4.1.2 De kandidaat-gebruiker 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 ligt.

Het inkomen dat hiervoor mee in beschouwing wordt genomen, is de som van het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de kandidaat-gebruikers vermeerderd met het kindergeld, exclusief eindejaarspremie en vakantiegeld.

Kinderen:

- Kinderen ten laste én gedomicilieerd op het desbetreffende adres: het kindergeld wordt voor 100% in rekening gebracht.
- Co-ouderschap en mogelijks niet gedomicilieerd op het desbetreffende adres: het kindergeld wordt voor 50% in rekening gebracht. Een bewijs van fiscaal co-ouderschap moet voorgelegd worden. Dit kan a.d.h.v. een afschrift van de notaris of een rechterlijke beslissing.

In geval van bijzondere woonvormen ('hospitawonen', 'zorgwonen' en 'tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is') in de eigen woning, wordt gevraagd een vergunning voor te leggen. De eventuele huurinkomsten van de eigenaar worden wel in de budgetstandaard opgenomen. Het inkomen van de (tijdelijke) huurder/inwoner komt niet in aanmerking.

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

Het inkomen wordt niet in aanmerking genomen van

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

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

4.1.3. De kandidaat-gebruiker is (mede-)eigenaar van de te renoveren woning die in het afgebakende gebied ligt.

De te renoveren woning waarvoor de Tussenkomst bestemd is, is gelegen binnen het projectgebied zoals omschreven in het stratenoverzicht (zie bijlage 7 van het reglement voor 'Gent knapt op': projectgebied).

Bij twijfel worden de kadastrale gegevens geraadpleegd.

4.2 Personenonderzoek.

Het personenonderzoek bestaat uit een sociaal/financieel luik en een technisch woningonderzoek. Indien er sprake is van een lopend huurcontract, is er ook personenonderzoek van de huurder.

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

4.2.1 Sociaal/financieel luik verhuurder

4.2.1.1 Huidig besteedbaar inkomen

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

Dit huidig besteedbaar inkomen kan de kandidaat-gebruiker 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, ...)

4.2.1.2 Gemiddeld netto belastbaar inkomen

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

Een onderscheid wordt gemaakt tussen alleenstaanden zonder personen ten laste en alle anderen. Voor de score worden de schijven van het netto belastbaar inkomen verhoogd met € 3.991 per persoon ten laste.

4.2.1.3. Aankoopprijs van de te renoveren woning

De kandidaat-gebruiker geeft een bewijs van de aankoop en de prijs van de aankoop. De prijs wordt geactualiseerd tot in 2019 en maakt gebruik van volgende tool:

<http://immulator.stadim.be/nl/immulator-test.asp>

4.2.1.5 Wijze van verkrijgen van de te verhuren woning

De kandidaat-gebruiker bewijst al dan niet dat hij/zij (mede-) eigenaar werd van de woning op een andere wijze dan door aankoop.

4.2.1.6 Opleidingsniveau (kerngezin van de gedomicilieerde kandidaat-gebruiker)

De kandidaat-gebruiker geeft het hoogste opleidingsniveau aan van het kerngezin. De verklaring is op eer. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het al dan niet behaald hebben van een diploma secundair onderwijs.

4.2.1.7 Bepalen van de huidige waarde van de woning

Een beëdigd schatter bepaalt de huidige waarde van de woning.
Het OCMW duidt de beëdigde schatter aan en neemt de kosten van de schatting ten laste.
De kandidaat-gebruiker kan bij betwisting op eigen kosten een beëdigd schatter.
De uiteindelijke prijs wordt dan bij onderling overleg bepaald.
De kandidaat-gebruiker en het OCMW dienen uiterlijk 3 weken na de bekendmaking van het eerste schattingsbedrag, een consensus, over het op te nemen schattingsbedrag in de Tussenkommstovereenkomst, te bereiken.

4.2.2. Onderzoek van de te renoveren woning.

4.2.2.1 Kwaliteit van de te renoveren woning o.b.v. onderzoek Vlaamse Wooncode

De Vlaamse Wooncode geeft het kader aan voor het Vlaamse woonbeleid en wil elke burger het recht op behoorlijke huisvesting bieden. Woningen die gerenoveerd worden binnen het project 'Gent knapt op' moeten na renovatie minstens voldoen aan de basiswoonkwaliteitseisen.

4.2.2.2 Onderzoek in het kader van gevaren

Om in te schatten welke potentiële gevaren aanwezig zijn in de woning en welke werken prioritair zijn, worden volgende zaken onderzocht: risico op CO-gevaar, risico op elektrocutie of brandgevaar, vochtschade aan daken.

CO-gevaar

Ketel van het gesloten type en veilige verwarming
Verwarmingstoestellen ouder dan 12 jaar of elektrisch (niet duurzame installatie) Verwarming onveilig of/en ketel voor warm water onveilig (open type)

Elektrocutie of brandgevaar

Veilige installatie met verliesstroomschakelaar
Installaties deels onveilig, met beperkte ingrepen op te lossen
Acuut elektrocutiegevaar, integrale elektrische installaties verouderd

Vocht (daken)

Geen zichtbare vochtschade
Enkel probleem van opstijgend vocht, condenserend vocht dakgoot of lokaal lek Ernstige vochtschadendoor structurele tekortkomingen aan dak/gevel/vloer

4.2.2.3 Onderzoek in het kader van energiezuinigheid

Om de energiezuinigheid van de woning in te schatten en na te gaan welke werken prioritair zijn, wordt het type beglazing, de dakisolatie en de aanwezigheid van een budgetmeter onderzocht.

Glas in de leefruimte

80 % van de beglazing is hoogrendementsglas
Gewoon dubbelglas of deels enkel glas en deels hoogrendementsglas
80 % van de beglazing is enkel glas

Dakisolatie

We spreken van isolatie als de isolatie een R-waarde heeft van 1.5 W/m²K en voorzien is van een luchtdicht/damprem.
(Alle) dak(en) geïsoleerd.
Deel van het/de dak(en) geïsoleerd
80 % van de daken niet geïsoleerd

4.2.2.3. Inschattingsvraag 'toestand van de woning na de werken uitgevoerd met de Tussenkost' (geen score)

Na de renovatiewerken in het kader van 'Gent knapt op' dient de woning te voldoen aan de minimale vereisten van basiswoonkwaliteit. Zal de woning minder dan 15 punten scoren op de Vlaamse Wooncode na voltooiing van de werken bekostigd door de Tussenkost?

4.3 Bepaling rangorde en aanduiding

Het toekenningsproces van de Tussenkost zal in groep geschieden (toekenningsronde). Dit betekent dat de Begeleiding een aantal dossiers zal voorbereiden en deze allemaal tegelijk ter goedkeuring aan het OCMW zal bezorgen.

De Begeleiding bezorgt volgende elementen aan het OCMW per toekenningsronde:

- een lijst van alle ingeschreven kandidaat-gebruikers die een aanvraag hebben ingediend;
- een overzicht van de niet-weerhouden ingeschreven kandidaat-gebruikers, 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 rangorde;
- en gedetailleerd dossier voor alle ingeschreven kandidaat-gebruikers die weerhouden zijn op basis van de toelatingscriteria, en die effectief worden voorgedragen voor een Tussenkost van het OCMW op basis van de berekende rangorde.

De Begeleiding zal een dossier opstellen, aan de hand waarvan het OCMW in staat gesteld moet worden de aanvraag verder te analyseren. De persoonsgebonden voorwaarden worden hieronder omschreven.

Het OCMW is de eindverantwoordelijke betreffende het financiële luik van de Tussenkost: zij zal de door de Begeleiding opgemaakte dossiers analyseren en indien nodig verder aanvullen en een beslissing nemen over de al dan niet toekenning van de financiële middelen aan de gebruiker.

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

Naast de analyse van de dossiers van de Begeleiding kan het OCMW 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 ingeschreven kandidaat-gebruiker en het OCMW via bv de sociale dienst.

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

Het OCMW dient de door haar ontvankelijk bevonden dossiers uiterlijk na 20 Werkdagen voor te leggen aan haar bestuur.

De Tussenkomst aanvraag zal ter finale goedkeuring voorgelegd worden aan het OCMW-bestuur. Binnen 30 Werkdagen na het al dan niet goedkeuren van de Tussenkomst aanvraag, zal het OCMW haar beslissing schriftelijk en gemotiveerd meedelen aan alle ingeschreven kandidaat-gebruikers die voldoen aan de toekenningscriteria.

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

De Begeleiding zal de niet-ingeschreven kandidaat-gebruikers op de hoogte brengen van de reden van niet-weerhouding.

4.4 De renovatiewerken

4.4.1 Prioritaire Werken

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

De afgevaardigde van het OCMW 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 Tussenkomst 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.

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

4.4.1.1 Buitenstructuur

- De dragende dak elementen 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 0,75m²K/W.
- De woning mag niet geheel of gedeeltelijk zijn verzakt.
- De muren mogen niet onstabiel of wankel zijn.
- Het buitenschrijnwerk mag niet verrot of zo beschadigd zijn dat het zijn functie verliest.

4.4.1.2 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.

4.4.1.3 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.

4.4.1.4 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 3 m².

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

Met volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- Lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²
- Lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben

4.4.2 Aanvaardbare werken

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, ...

4.4.3 Werken die niet in aanmerking komen, niet exhaustieve lijst:

4.4.3.1 Normale onderhoudswerken en herstellingen

Verfraaiingswerken (schilderen, behangen enz.)

Werken aan ruimtes zonder woonfunctie (beroepsruimtes, bijgebouwen, tuinen enz.).

Het bouwen van een garage die niet in de woning is geïntegreerd.

5. Terugbetaling van de Tussenkost

De Tussenkost dient terugbetaald te worden op het ogenblik dat het onroerend goed vervreemd wordt.

Onder vervreemding van het onroerend goed wordt verstaan:

- Verkoop, al dan niet in volledige eigendom
- Schenking, al dan niet in volle eigendom
- Het toekennen van elk ander zakelijk recht op dit onroerend goed.
- uitonverdeeldheidtrekking

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 Tussenkost onverwijld en binnen een redelijke termijn terug te betalen aan het OCMW Gent.

6. Waarborgen

Het OCMW neemt als waarborg voor de Tussenkost:

6.1. Wettelijke hypotheek

Een wettelijke hypotheek van € 50.000 zonder last die wordt genomen op de woning die voorwerp is van de Tussenkost. 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.

6.2. Conventioneel voorkeepsrecht

Een conventioneel voorkeepsrecht in het voordeel van OCMW Gent. Dit conventioneel voorkeepsrecht verbindt zowel de gebruiker(s) van onderhavige Overeenkomst als zijn/haar rechtsopvolgers.

7. 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 waarborg, uitgesplitst over werk en materiaal;
- de kostprijs der werken (exclusief en inclusief btw).

De gebruiker en de Begeleidingsorganisatie bepalen in onderling overleg welke offerte weerhouden wordt.

8. Uitbetaling van de facturen

Facturen in het kader van de toegekende financiering worden door de gebruikers aan de begeleiding bezorgd.

De Begeleiding dient de facturen te valideren op basis van de offertes die zij van de aannemers ontvangt. Een kopie van de door de Begeleiding nagekeken goedgekeurde facturen wordt bezorgd aan het OCMW die deze rechtstreeks aan de aannemer zal betalen binnen de contractueel voorziene betaaltermijn.

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 Begeleiding. Hierna volgt een controle van de werken op basis van enerzijds de betreffende (voorschot)factuur en anderzijds de offertes die de aannemer aan de Begeleiding bezorgt. OCMW Gent voert de betaling van de (voorschot)factuur rechtstreeks op de rekening van de aannemer uit, na ontvangst van de door de Begeleiding goedgekeurde (voorschot)factuur.

9. Vergunningen en aanstelling van deskundigen.

Wettelijk verplichte vergunningen.

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

Omgevingsvergunning.

Indien voor de voorziene werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is, dient de gebruiker – vóór aanvang der werken – een geldige omgevingsvergunning voor te leggen aan OCMW Gent.

Elke andere vereiste vergunning en/of melding.

Indien voor de voorziene werkzaamheden een vergunning, anders dan een omgevingsvergunning, 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.

Architect

Indien de Tussenkost 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 Tussenkost van een architect vereisen maar waarbij door de gebruiker geen architect aangesteld werd, geldt als een opschortende voorwaarde.

10. Vervroegde ontbinding – Opschorting

De gebruiker kan per aangetekende brief en met een opzeggingstermijn van minimum 1 maand een einde maken aan deze Tussenkostovereenkomst. Na afloop van de opzeggingstermijn, welke een aanvang neemt op datum van ontvangst, neemt onderhavige Tussenkostovereenkomst met onmiddellijke ingang een einde en de gebruiker dient de Tussenkost binnen een redelijke termijn terug te betalen aan het OCMW Gent, volgens de voorwaarden bepaald in artikels 3.5 en 3.6 van deze Tussenkostovereenkomst (bijlage 4). OCMW Gent kan zonder ingebrekestelling een einde maken aan deze Tussenkostovereenkomst of deze opschorten en de onmiddellijke terugbetaling van de Tussenkost eisen:

1. indien de gebruiker de op basis van artikel 7 van de Tussenkostovereenkomst 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 van de Tussenkostovereenkomst.

4. Ingeval de renovatiewerken niet overeenkomstig plannen, het bestek of de regels van de kunst worden uitgevoerd of bij niet naleving van de wetten, decreten of reglementen of ruimtelijke ordening;
5. Indien de Tussenkost niet wordt aangewend voor het contractueel vastgestelde doel.
6. Indien de kandidaat-verhuurder na voltooiën van de renovatie weigert om een verhuurovereenkomst met het Sociaal Verhuurkantoor Gent af te sluiten, dan heeft dat de onmiddellijke terugbetaling van het fonds tot gevolg.

11. Bezichtiging van het gehypothekeerde goed.

De gebruiker verbindt zich ertoe 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.

12. Meerwaarde.

12.1. Bepaling van de waarde van de woning plus de grond vóór renovatie, op basis van een verslag van een beëdigd schatter

Het OCMW stelt een door een Belgische Rechtbank van Eerste Aanleg beëdigd schatter aan, die een gedetailleerd schattingsverslag opmaakt van de initiële waarde van de te renoveren woning. De kost van de schatting wordt gedragen door OCMW Gent.

Vóór de ondertekening van de Tussenkostovereenkomst krijgt de kandidaat-gebruiker van de Tussenkost inzage in het schattingsverslag. Het staat de kandidaat-gebruiker vrij om, indien hij niet akkoord is met de waardering die door de door het OCMW aangestelde erkende schatter werd opgemaakt, op eigen kosten en binnen een termijn van 3 weken na het op de hoogte gebracht zijn van deze schatting, een schattingsverslag op te laten maken door een ander beëdigd schatter.

Als zowel OCMW als kandidaat-gebruiker een schattingsverslag laten opmaken, zal het bedrag in overleg worden bepaald. Indien er na overleg geen consensus wordt bereikt, zal het gemiddelde van beide schattingsverslagen de beginwaarde 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, binnen de 3 weken na de bekendmaking van het resultaat van de eerste schatting dan zal de kandidaat-gebruiker niet opgenomen worden in de uiteindelijke rangschikking.

Indien beide Partijen zich kunnen vinden in een bedrag, wordt dit bedrag opgenomen in de Tussenkostovereenkomst.

12.2 Bij vervreemding van de woning:

Vervreemding moet geïnterpreteerd worden zoals in de Tussenkostovereenkomst.

12.2.1: Terugbetaling van het nominale bedrag van de Tussenkost door de gebruiker

Bij vervreemding van de woning, dient de gebruiker het nominaal bedrag van de Tussenkost terug te betalen aan de Tussenkostverstrekker.

12.2.2: De initiële waarde, aangepast voor de stijging van de levensduurte, is vrijgesteld van de verdeling van meerwaarde tussen de gebruiker en de Tussenkostverstrekker.

De 'initiële waarde' is de waarde overeengekomen tussen Partijen, opgenomen in de Tussenkostovereenkomst, zie bijlage 4.

In het belang van de gebruiker, wordt de initiële grond- en woningwaarde 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 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 contract Tussenkost.
- Cpi index maand & jaar vervreemding is CPI index van de maand en jaar van vervreemding van de woning waarbij vervreemding moet worden verstaan zoals bepaald in artikel 3.2 van de Tussenkostovereenkomst.

12.2.3: Verdeling van de eventuele meerwaarde die aan elk der Partijen zal toekomen.

Indien, na terugbetaling van het initiële bedrag en de verrekening van het vrijgestelde bedrag, nog een positief saldo overblijft, zal dit op billijke wijze verdeeld worden tussen de gebruiker en de Tussenkostverstrekker.

Deze berekening gebeurt in drie stappen:

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

12.2.3.1: Berekening van de meerwaarde

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

Met

- Vervreemdingswaarde =
 - indien verkoop bedrag in verkoopakte,
 - indien schenking, gift, overlijden bedrag zoals bepaald door een beëdigd schatter.
- Nominaal bedrag Tussenkost = bedrag dat gebruiker van Tussenkostverstrekker ontvangen heeft, en dat opgenomen staat in de Tussenkostovereenkomst.
- Vrijgesteld bedrag = bedrag zoals berekend in 12.2.2.

12.2.3.2: Berekening van procentuele meerwaarde waarde van de Tussenkost Faire waarde van de Tussenkost wordt berekend op basis van een normale kost voor de verstrekker van de Tussenkost. Hiervoor wordt de OLO 10-jaars rente gebruikt.

Berekening van de rentevoet

De referentievoet zijn de werkelijke jaarlijkse rendementspercentages 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 Tussenkost en vervreemding:

- Voor het jaar van de toekenning van de Tussenkost;
⇒ 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 het 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)

De gebruikte referentierente kan nooit lager zijn van 0%.

- 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 procentuele meerwaarde van de Tussenkost op datum van vervreemding

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

Met

- Nominale waarde Tussenkost: zie 2.3.1
- Vermenigvuldigingsfactor= zie boven

12.2.3.3: Berekening/formule van procentuele waarde van de Tussenkomst

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

12.2.3.4: Welk bedrag ontvangen OCMW en gebruiker van de meerwaarde?

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

Een geïllustreerd voorbeeld is te vinden in bijlage 5.

13. Gebruik beeldmateriaal

Het OCMW en haar partners behouden zich het recht om beeldmateriaal te maken voor, tijdens en na de renovatie van het pand. Het OCMW wordt uitsluitend eigenaar hiervan en kan de beelden vrij gebruiken. Hiervan zijn uitgesloten beelden waar personen op herkenbaar zijn. Indien beeldmateriaal gebruikt zou worden voor publicaties gelinkt aan dit project, zal daarvoor eerst uitdrukkelijk toestemming gevraagd worden aan de kandidaat-gebruiker.

14. Ondertekening Tussenkomstovereenkomst

Het OCMW legt, in aanwezigheid van de Begeleiding, de Tussenovereenkomst, de rechten en plichten van de gebruiker, het verloop van het verdere proces en de rol van begeleiding en OCMW in het verdere proces uit aan de gebruiker en tekent een Tussenkomstovereenkomst met de gebruiker.

15. Toepasselijk recht en geschiloplossing.

De Tussenkomstovereenkomst 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 de rechtbanken te Gent (België).

16. Bijlagen

1. Persoonsgebonden elementen.
2. Voorwaardenkader
3. Diverse bepalingen
4. Tussenkomstovereenkomst
5. Geïllustreerde subsidieretentie
6. Inschrijvingsformulier
7. Projectgebied