



Vergadering van 21 oktober 2019

2019_GRMW_00994 Gent knapt op, Urban Innovative Actions Initiatief ICCARus, te gebruiken documenten nieuwe doelgroepen - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 21 oktober 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Rudy Coddens

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1 en artikel 77, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

De Organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van 8 juli 1976, artikel 60, § 3, artikel 97, artikel 98, § 1 en artikel 101.

Motivering

Het project Gent 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.

We willen hieraan tegemoet komen door de noodwoners 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.

De tussenkomst van het OCMW/Stad Gent 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 noodwoners scenario 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.

De resultaten van het proefproject waren zeer goed, de doorstart werd goedgekeurd in de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 4 juli 2018.

Op 24 juni keurde de OCMW Raad de machtiging van het vast bureau voor het afsluiten van de tussenkomstovereenkomsten met de noodeigenaars goed.

Op 23 april 2019 keurde de OCMW Raad de te gebruiken documenten voor de noodkopers goed.

Op 29 maart 2018 keurde het college het projectvoorstel 'Improving Housing Conditions for Captive Residents in Ghent (ICCARus)' in het kader van het programma Urban Innovative Actions goed.

Op 17 september 2018 keurde UIA (Urban Innovative Action) het project UIA03-125 - ICCARus goed. ICCARus heeft als doel 100 woningen van kwetsbare gezinnen te renoveren door onder andere het voorzien van een financiële tegemoetkoming van 30.000 euro via een rollend fonds. In dit project wordt ook voorzien om te experimenteren met 3 nieuwe doelgroepen, zijnde ouderen, mede-eigenaars en (ver)huurders.

ICCARus is de werktitel van het project, op het terrein zal het project: 'Gent knapt op' heten.

De Stad Gent is leadpartner (Main Urban Authority) van het project en werkt dit project samen uit met OCMW Gent, Samenlevingsopbouw Gent vzw, Sivi vzw, Domus Mundi vzw, REGent vzw, KU Leuven, Ugent en Artesis Plantijn Hogeschool Antwerpen.

ICCARus is gestart op 1 november 2018 en eindigt op 31 oktober 2021. Binnen die strakke periode is de inzet het renoveren van 100 woningen.

De werving van de potentiële kandidaten gebeurt binnen het projectgebied in 3 op elkaar volgende golven, waarvan de eerste startte op 1 mei 2019. In dit project wordt ook voorzien om te experimenteren met 3 nieuwe doelgroepen, zijnde ouderen, mede-eigenaars en

(ver)huurders. Hiervoor werden de documenten voor de noodeigenaars per doelgroep herwerkt.

Een reglement met zijn bijlagen dient te zorgen voor een objectieve selectie en rangorde..

De uiteindelijke rangorde zal aan het bestuur worden overgemaakt en zal leiden tot een Tussenkost overeenkomst.

Volgende documenten worden ter goedkeuring voorgelegd aan het bestuur:

1. het reglement
2. persoonsgebonden elementen
3. voorwaardenkader
4. diverse bepalingen
5. tussenkostovereenkomst
6. geïllustreerde subsidieretentie

De verantwoording van de gemaakte keuzes en scores binnen het voorwaarden kader wordt in een afzonderlijk document verantwoord.

1. inschrijvingsformulier
2. motivatienota
3. stratenplan

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Woonraad - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- (Ver)huurders_Reglement.pdf (deel van de beslissing)
- (Ver)huurders_bijlage 1_Persoonsgebonden elementen_docx.pdf (deel van de beslissing)
- (Ver)huurders_bijlage 2_Voorwaardenkader.pdf (deel van de beslissing)
- (Ver)huurders_bijlage 3_Diverse bepalingen.pdf (deel van de beslissing)
- (Ver)huurders_bijlage 4_Individuele tussenkostovereenkomst.pdf (deel van de beslissing)
- (Ver)huurders_Bijlage 6 - Inschrijvingsformulier.pdf (deel van de beslissing)
- (Ver)huurders_Motivatienota.pdf

- bijlage 5_rekenvoorbeeld.pdf
- Bijlage 7 bij reglement_stratenlijst.pdf
- Mede-eigendom_Reglement.pdf (deel van de beslissing)
- Mede-eigendom_bijlage 1_Persoonsgebonden_elementen.pdf (deel van de beslissing)
- Mede-eigendom_bijlage 2_Voorwaardenkader.pdf (deel van de beslissing)
- Mede-eigendom_bijlage 3_Diverse bepalingen.pdf (deel van de beslissing)
- Mede-eigendom_bijlage 4_Tussenkomstovereenkomst_.pdf (deel van de beslissing)
- Mede-eigendom_Bijlage 6_Inschrijvingsformulier.pdf (deel van de beslissing)
- Mede-eigendom_Motivatienota.pdf
- Ouderen_Reglement.pdf (deel van de beslissing)
- Ouderen_bijlage 1_Persoonsgebonden elementen.pdf (deel van de beslissing)
- Ouderen_bijlage 2_voorwaardenkader.pdf (deel van de beslissing)
- Ouderen_bijlage 3_Diverse bepalingen.pdf (deel van de beslissing)
- Ouderen_bijlage 4_Tussenkomstovereenkomst_.pdf (deel van de beslissing)
- Ouderen_bijlage 6_Inschrijvingsformulier.pdf (deel van de beslissing)
- Ouderen_Motivatienota.pdf

Beslissing

Op voorstel van het vast bureau

Beslist het volgende:

- 40 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Gabi De Boever; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Tine De Moor; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Johan Deckmyn; Elke Decruynaere; Hafsa El -Bazioui; Yeliz Güner; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Bert Misplon; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters; Karla Persyn; Caroline Persyn; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Steve Stevens; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckevelt; Mieke Van Hecke; Jef Van Pee; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 6 onthouding(en): Karlijn Deene; Gert Robert; Ronny Rysermans; Elke Sleurs; Anneleen Van Bossuyt; Sandra Van Renterghem

Artikel 1:

Keurt de documenten voor de werving van de nieuwe doelgroepen in kader van ICCARus project goed

Artikel 2:

Machtigt het vast bureau om met geselecteerde inschrijvers van het project 'Gent knapt op, Urban Innovative Actions Initiatief ICCARus' een tussenkomstovereenkomst te sluiten op basis van het voorgelegde documenten.

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 ongebouwde 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: he 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 voorkeprrecht

Een conventioneel voorkeprrecht in het voordeel van OCMW Gent. Dit conventioneel voorkeprrecht 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

BIJLAGE 1: PERSOONS-GEBONDEN ELEMENTEN

VAN ELKE KANDIDAAT-GEBRUIKER MOETEN VOLGENDE GEGEVENS BESCHIKBAAR ZIJN:

1. M.b.t. de inschrijvingsvoorwaarden:

- Gegevens van de kandidaat-gebruiker:
 - 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 kandidaat-gebruiker

- Gegevens van de partner waarmee de kandidaat-gebruiker 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 kandidaat-gebruiker of zijn/haar partner:
 - Aantal kinderen jonger dan 18 jaar
 - Aantal kinderen van 18 jaar en ouder, voor wie kinderbijslag of wezentoeslag wordt uitgekeerd
 - Aantal inwonende en gedomicilieerde ernstig gehandicapten (66% of meer)

- Toevallige mede-eigenaars die geen kandidaatgebruiker(s) zijn:
 - Naam en adres van elke mede-eigenaar
 - Rijksregisternummer van elke mede-eigenaar
 - Handtekening van elke mede-eigenaar

- De te renoveren woning:
 - Adres
 - De kandidaat-gebruiker(s) en de gedomicilieerde partner(s) verklaart/verklaren expliciet dat deze woning, naast hun eigen woning, zijn/haar/hun enige onroerend goed is. De kandidaat verklaart geen (aandeel) in een zakelijk recht op een ander onroerend goed dan de eigen woning en de te woning waarop de renovatie betrekking heeft, te hebben. De kandidaat is ook geen zaakvoerder of bestuurders van of geen geen controlerende meerderheid van aandelen in een rechtspersoon met een zakelijk recht op een ander onroerend goed met een residentiële bestemming. De toevallige mede-eigenaars verklaren eveneens te voldoen aan deze voorwaarden.

- Bij te voegen bewijsstukken:
 - Bewijs van inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, mutualiteit, FOD Sociale Zekerheid) van de kandidaat-gebruiker, 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
 - Attest van invaliditeit en gedomicilieerde personen
 - De huurovereenkomst
- De kandidaat-verhuurder verklaart dat het onroerend goed dat met tussenkomst zal gefinancierd worden verhuurt zal worden aan het Sociaal Verhuurkantoor Gent.
 - In het geval van een lopende huurovereenkomst:
 - Het uitdrukkelijk akkoord van de huurder
 - Indicatie dat de zittende huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden van het Sociaal Verhuurkantoor Gent, het te renoveren onroerend goed aangepast is aan de gezinssamenstelling van de huurder

Elk inschrijvingsformulier krijgt een dossiernummer, en de kandidaat-gebruiker(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 woning gebonden criteria, dient/dienen de kandidaat-gebruiker(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 c.q. akte waaruit de wijze van verkrijging blijkt.
- Gezinssamenstelling: attest van de gemeente

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

BIJLAGE 2 :VOORWAARDENKADER BIJ HET REGLEMENT VOOR HET PROJECT 'GENT KNAPT OP - VERHUURDERS'

Het voorwaardenkader en 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.

Het voorwaardenkader geeft verder uitwerking aan het reglement en geeft een overzicht van hoe alle criteria gescoord worden. Bij het bepalen van de scores wordt steeds uitgegaan van het feit dat de meest kwetsbare gezinnen het meest kans moeten krijgen om zo hoog mogelijk te scoren in de rangschikking. Een criterium waarop gescoord staat, staat nooit op zich. Het is het totaal van criteria die de score en dus de mate van kwetsbaarheid bepaalt.

Om in te kunnen schrijven voor het project 'Gent knapt op', moet de kandidaat-verhuurder (en c.q. de kandidaat-huurder (kandidaten) 2 fases doorlopen:

Eerst wordt nagegaan of de kandidaten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Indien de kandidaten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden volgt een gedetailleerd sociaal/financieel onderzoek van de kandidaat-verhuurder en een woononderzoek. Dit onderzoek kan er ook nog toe leiden dat de kandidaten niet weerhouden wordt.

Indien de kandidaten aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen, dan dient de kandidaat-verhuurder tijdig een dossier in. Het sociaal/financieel- en het technisch woningonderzoek resulteert in een score op 80 punten. Op basis van de toegekende score krijgt de ingeschreven kandidaat-verhuurder een plaats in een rangschikking. Hoe hoger de score op dit onderzoek, hoe meer kans de ingeschreven kandidaat-verhuurder heeft dat hij toegelaten wordt. Bij gelijke score zal voorrang gegeven worden aan het dossier op basis van de datum en tijdstip van indienen.

Eens de ingeschreven kandidaat-verhuurder geselecteerd is en de tussenkomstovereenkomst ondertekend heeft, is hij gebruiker (van de tussenkomst) geworden. Hieronder volgt een toelichting met de details van de voorwaarden waar de kandidaat-gebruiker moet aan voldoen.

Hieronder volgt een toelichting met de details van de voorwaarden waar de kandidaat-gebruiker moet aan voldoen en de wijze waarop de voorwaarden gescoord worden.

1. Voorwaarden

1.1. Inschrijvingsvoorwaarden

De inschrijvingsvoorwaarden hebben betrekking op voorwaarden voor de kandidaat-verhuurder, zijn of haar woning en, in het geval er sprake is van een lopend huurcontract, voorwaarden voor de huurder.

1.1.1. Kandidaat-verhuurder

1. INKOMENSCRITERIUM: BESTEEDBAAR GEZINSINKOMEN.

CRITERIUM:

Het gemiddelde van het (gezins)inkomen van de kandidaat-verhuurder van de 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving ligt maximum €775 boven de met 20% verhoogde budgetstandaard.

Voor kandidaat-verhuurders in toevallige mede-eigendom geldt dat het gemiddelde van het (gezins)inkomen van de 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving van de kandidaat verhuurder met het laagste (gezins)inkomen niet hoger ligt dan €775 vermenigvuldigd met zijn/haar aandeel in de mede-eigendom boven de met 20% verhoogde budgetstandaard

TOELICHTING:

Dit is de link naar de budgetstandaard: <https://remipro.be/remi/calculator>

Het inkomen “gezinsinkomen van de kandidaat-verhuurder” dat hiervoor mee in beschouwing wordt genomen, is de som van het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de gebruikers vermeerderd met het kindergeld¹ en de *reële huuropbrengst* in het geval van een lopend huurcontract en is exclusief vakantiegeld en eindejaarspremie. Voor de budgetstandaard worden de vaste kosten voor de woning (huur, aflossing leningen) in rekening gebracht voor zowel de gezinswoning als de woning die wordt verhuurd/zou worden verhuurd. Zijn er meerdere eigenaars, dan geldt het inkomen van de eigenaar met het laagste inkomen. In dat geval worden de eventuele vaste kosten verbonden aan de te verhuren woning enkel pro rata het zijn of haar aandeel in de mede-eigendom in rekening gebracht in de budgetstandaard.

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.

Ingeven in budgetstandaard op de volgende manier:

1. Budgetstandaard wordt ingevuld inclusief alle kinderen = budget A
2. Budgetstandaard wordt ingevuld exclusief kinderen = budget B
3. Het gemiddelde van budget A en budget B wordt als referentiebudget genomen.

¹ In de maanden augustus/september krijgt een gezin jaarlijks eenmalig meer kindergeld. Vermijd deze maanden bij het opvragen van het kindergeld.

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

Het inkomen van

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

komt niet in aanmerking.

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

De verhoging met € 775 bovenop de met 20% verhoogde budgetstandaard weerspiegelt de aanpassing aan de levensduurte voor de stad Gent en uit de mogelijkheid dat kandidaat-eigenaar(s) een woning (kunnen) verhuren en daaruit huuropbrengsten (zouden kunnen) genereren. Het bedrag van € 775 is gelijk aan de maximale huurprijs volgens het reglement van het Sociaal Verhuurkantoor Gent voor een woning met de maximale capaciteit.

VERANTWOORDING:

Kandidaat-verhuurder is de enige eigenaar van de woning:

Personen of gezinnen die een inkomen hebben boven de inkomensgrens, zouden in principe in staat moeten zijn om een woning die ze verhuren met eigen middelen te renoveren. In tegenstelling tot kandidaat-eigenaars valt het niet uit te sluiten dat kandidaat-verhuurders geen hypotheek- of huurlasten hebben. Voor een alleenstaande zonder hypotheek- of huurlasten is de budgetstandaard € 783,17, voor een koppel (werkenden) zonder kinderen en zonder hypotheek- of huurlasten € 1.205,06 en voor een koppel werkenden met 3 kinderen waarvan 1 lager en 2 secundair onderwijs volgen zonder hypotheek- of huurlasten € 2.517,20. Omdat wonen in Gent duurder is dan in Vlaanderen wordt voor kandidaat-eigenaars de inkomensgrens verhoogd tot 20% boven de budgetstandaard. Indien het inkomenscriterium voor kandidaat-verhuurders gelijk zou zijn aan het criterium voor kandidaat-eigenaars, dan zouden met name personen met een laag inkomen maar zonder hypotheek- of huurlasten maar wel met huuropbrengsten niet in aanmerking komen voor een tussenkomst van het fonds ook al bezitten zij, bijv. na erfenis, slechts 1 woning, hebben zij een relatief laag (beroeps-) inkomen en ontvangen zij een relatief lage huur. Omdat de doelgroep kandidaat-verhuurder omvat die op het moment van de aanvraag de betrokken woning al verhuren alsook kandidaat-verhuurders die op het moment van de aanvraag niet gebonden zijn door een huurovereenkomst; wordt de budgetstandaard gecorrigeerd voor de levensduurte in Gent (20%) alsook een forfaitaire huurwaarde van de woning op basis van de maximale huurprijs gehanteerd door het Sociaal Verhuurkantoor Gent.

Tabel 1 beschrijft de inkomensgrens voor de 3 casussen: de alleenstaande, werkend, zonder kinderen, een werkend koppel zonder kinderen en een werkend koppel met 3 kinderen; telkens zonder hypotheek- en huurlasten.

Tabel 1: Illustratie inkomensgrens.

	Budgetstandaard		Inkomensgrens	
	Normaal	Gent: +20%	Absoluut Incl. huur	in % budget Gent
Alleenstaande	783,17	939,80	1 714,80	182,46%
Koppel, werkend, zonder kinderen	1 205,06	1 446,07	2 221,07	153,59%
Koppel, werkend, met 3 kinderen	2 517,20	3 020,64	3 795,64	125,66%

Kandidaat-verhuurder in toevallige mede-eigendom.

De kandidaat-verhuurder die in toevallige mede-eigendom een woning bezit, zal in het geval van verhuur niet volledig kunnen beschikken over de huuropbrengst. De inkomensgrens wordt pro rata de mate van mede-eigendom aangepast. De selectiecommissie kan gemotiveerd afwijken van deze regel.

2. EIGENDOMSCRITERIUM

CRITERIUM:

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 tussenkomst 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

VERANTWOORDING:

De kandidaat-verhuurder bezit naast de eigen gezinswoning maximaal 1 woning die verhuurd kan worden. Hebben kandidaat-verhuurders, naast de woning die zijzelf betrekken en de woning die zij zouden kunnen verhuren andere onroerende goederen, dan komen zij niet in aanmerking voor een tussenkomst van het fonds. Ook vennootschappen komen niet in aanmerking.

Het criterium sluit kandidaat-verhuurders uit die eigenaar zijn van een gebouw waarin verschillende appartementen zijn ondergebracht of kamerwoningen en die de tussenkomst van het fonds wensen te gebruiken om dit gebouw te renoveren. In dat geval beschikt de kandidaat-verhuurder immers over meer dan 1 verhuurbaar appartement dat kan dienen als gezinswoning. Kandidaat-verhuurders die eigenaar zijn van meerdere appartementen hebben immers de mogelijkheid om een renovatie te financieren door de verkoop van 1 of meerdere appartementen in het gebouw. Daarnaast is ook de vraag of de tussenkomst van het fonds (€30.000) voldoende groot is om de renovatie van een volledig gebouw met meerdere appartementen te financieren.

Ook sluit het criterium kandidaat-verhuurders uit die naast de eigen woning en de woning waarvan zij de renovatie wensen te financieren (o.a.) via een tussenkomst van het fonds over andere onroerende goederen beschikken met residentiële bestemming. In deze gevallen zou de kandidaat-verhuurder immers een onroerend goed kunnen verkopen om de renovatie van de te verhuren woning te financieren. In lijn met het voorwaardenkader voor eigenaars kan van deze laatste regel gemotiveerd worden afgeweken indien de kandidaat-verhuurder het zakelijk recht op dat onroerend goed niet ten gelde zou kunnen maken. Daar waar in het voorwaardenkader voor kandidaat-eigenaars de uitzondering gemotiveerd wordt door te verwijzen naar potentiële opbrengsten, is de uitzondering hier gemotiveerd door te verwijzen naar de potentiële verkoopbaarheid. Voor kandidaat-verhuurders geldt voor andere onroerende goederen immers eerder een investeringslogica. Daarvan kan afgeweken worden indien een onroerend goed niet omzetbaar is in een ander actief (geld).

Het inschrijvingscriterium sluit kandidaat-verhuurders uit die een appartement dat zij verhuren via een tussenkomst van het fonds wensen te renoveren indien deze renovatie betrekking zou hebben op de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Renovatie met tussenkomst van het fonds is voor kandidaat-verhuurders van een appartement beperkt tot de privatieve delen. Zou men kandidaat-verhuurders van een appartement in het voorwaardenkader willen betrekken met de mogelijkheid om ook gemeenschappelijke delen te renoveren, dan zou dit betekenen dat er maxima moeten bepaald worden m.b.t. de mate waarin de tussenkomst van het fonds aangewend kan worden voor werken aan de gemeenschappelijke delen, (cfr. voorwaardenkader mede-eigenaars).

De kandidaat-verhuurder is als privé persoon eigenaar van de woning.

3. LIGGING

CRITERIUM:

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. KWALITEIT VAN DE WONING

CRITERIUM:

De woning scoort minimaal 15 op de Vlaamse wooncode.

VERANTWOORDING:

Gent Knapt Op wil woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn opnieuw beschikbaar maken voor verhuur.

Merk op dat vooraleer de woning via het Sociaal Verhuurkantoor Gent kan verhuurd worden, de renovatie zal moeten resulteren in een woning die geschikt is voor verhuur. In het kader hieronder (2.2.2) wordt een inschatting gevraagd van de mate waarin de renovatieplannen de kwaliteit van de woning dermate zullen verhogen dat ze (opnieuw) geschikt is voor verhuur via het Sociaal Verhuurkantoor Gent. Het antwoord op deze inschatting weegt aanzienlijk door in de totale score.

5. SOCIAAL VERHUURKANTOOR GENT

CRITERIUM:

Nadat de renovatie die (onder andere) gefinancierd werd met een tussenkomst van het fonds, verhuurt de kandidaat-verhuurder de woning aan het Sociaal Verhuurkantoor Gent. Een inschatting van de huur wordt voor de ondertekening van de tussenkomstovereenkomst in overleg met het Sociaal Verhuurkantoor Gent bepaald. De kandidaat-verhuurder wordt daar ook gewezen op de verhoging van de huur voor duurzame woningen. Gegeven dat de kwaliteit van de woning niet voldoet, engageert de kandidaat-verhuurder zich om prioritair alle werkzaamheden uit te voeren met het oog op het terug beschikbaar maken van de woning. De kandidaat-verhuurder engageert zich ook om naast de tussenkomst van het rollend fonds, alle mogelijke andere kanalen aan te spreken die mee de renovatie kunnen financieren (middelenverbintenis) zodanig dat de woning na renovatie voldoet aan de minimale woonkwaliteit uit de Vlaamse wooncode.

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.

VERANTWOORDING:

Na de renovatie wordt de woning voor minstens 9 jaar verhuurd via het Sociaal Verhuurkantoor Gent. Daardoor zal de woning gedurende minstens die tijd verhuurd worden aan huurders die voldoen aan de voorwaarden van het Sociaal Verhuurkantoor. Daarnaast geldt ook dat een verhuur via een Sociaal Verhuurkantoor de kandidaat-verhuurders ook toelaat om bv. maximaal de renovatiepremie van de Vlaamse overheid te benutten. Van de kandidaat-verhuurder kan geen resultaatsverbintenis gevraagd worden m.b.t. de omvang van de additioneel aan te trekken middelen, maar wel een engagement om de betrokken middelen aan te vragen en verder te investeren in de te verhuren woning.

1.1.2. Huurder

Indien er sprake is van een lopend huurcontract, dan moet de huurder voldoen aan de voorwaarden voor inschrijving bij het Sociaal Verhuurkantoor Gent. Ook moet de woning aangepast zijn aan de gezinssamenstelling van de huurder.

1. VOORWAARDEN SOCIAAL VERHUURKANTOOR GENT

CRITERIUM:

Indien er sprake is van een lopende huurovereenkomst, dan voldoet de huurder aan de voorwaarden voor inschrijving van het Sociaal Verhuurkantoor Gent (voor 2019): de huurder

- i) Is meerderjarig (tenzij begeleide minderjarigen)
- ii) Had een netto-belastbaar inkomen dat lager was dan

Alleenstaanden zonder personen ten laste	€ 24.852,00
Alleenstaande gehandicapte zonder personen ten laste	€ 26.934,00
Anderen	€ 37.276,00
Bedrag toe te voegen per persoon ten laste	€ 2.084,00

- iii) Heeft geen eigendom (woning of bouwgrond) in België of het buitenland
- iv) Is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister

VERANTWOORDING:

Indien niet aan de inschrijvingsvoorwaarden is voldaan, kan de aanwezige huurder de woning na renovatie niet opnieuw betrekken. Als aan deze voorwaarden is voldaan, dan geldt dat het Sociaal Verhuurkantoor Gent de woning als 'pand in onderhandeling' kan toewijzen aan de aanwezige huurder.

2. WONING IS AANGEPAST AAN DE GEZINSSAMENSTELLING VAN DE HUURDER

CRITERIUM:

In het geval er sprake is van een lopend huurcontract, dan voldoet de woning aan de oppervlakte- en bezettingsnormen van het Sociaal Verhuurkantoor Gent.

VERANTWOORDING:

Indien aan dit criterium niet voldaan is, dan komt de huurder niet in aanmerking om via de tussenkomst van het fonds gerenoveerde woning opnieuw te betrekking als huurder van het Sociaal Verhuurkantoor Gent. Om te vermijden dat de betrokken huurder als gevolg van de tussenkomst van het fonds 'dakloos' zouden worden, moet aan deze norm voldaan zijn voor de tussenkomstovereenkomst wordt getekend. Indien de woning volgens de oppervlakte- en bezettingsnormen van het Sociaal Verhuurkantoor Gent te klein is, kan een renovatie ervoor zorgen dat de woning wel aan de gezinssamenstelling van de huurder is aangepast.

2.1.3. Huurder kandidaat-verhuurder

In het geval van een lopend huurcontract stemmen zowel de aanwezige huurder als de kandidaat-verhuurder expliciet in met de renovatie.

2.2. Sociaal/financieel en technisch onderzoek.

Gegeven dat de huurder in het geval van een lopend huurcontract zal voldoen aan de voorwaarden van het Sociaal Verhuurkantoor Gent en dat dit per definitie ook het geval zal zijn indien er geen sprake is van een lopende huurovereenkomst, is het sociaal/financieel onderzoek beperkt tot de kandidaat-verhuurder.

In het geval van toevallige mede-eigendom geldt voor het sociaal onderzoek dat de eigenaar die de hoogste score zou opleveren geldt als referentie-eigenaar.

Verantwoording

In het geval er meerdere eigenaars zijn, dan geldt vermoedelijk dat de eigenaar die het hoogste scoort op het sociaal onderzoek, degene is die de renovatie van de woning het moeilijkst zal mee kunnen helpen financieren. De vraag of de woning al dan niet gerenoveerd zou kunnen worden, wordt in dat geval waarschijnlijk mee bepaald door de financiële draagkracht van deze persoon.

2.2.1. Kandidaat-verhuurder

1. HUIDIG BESTEEDBAAR INKOMEN EXCLUSIEF HUURINKOMSTEN

CRITERIUM:

Het huidig besteedbaar inkomen van de kandidaat-gebruiker is het gemiddeld gezinsinkomen van de afgelopen 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving. Dit gemiddeld gezinsinkomen wordt vergeleken met de budgetstandaard. De omschrijving van het gemiddeld gezinsinkomen werd hoger (2.1.1.- 1. INKOMENSCRITERIUM) reeds gegeven.

Het gemiddelde van het (gezins)inkomen exclusief huurinkomsten van de kandidaat-verhuurder van de 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving is gelijk aan of is lager dan de budgetstandaard.	Punten
Neen	0
Ja	10

Dit huidig besteedbaar inkomen moet 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, ...) voor te leggen.

2. GEMIDDELD NETTO BELASTBAAR INKOMEN

CRITERIUM:

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

A) Alleenstaande zonder personen ten laste

Gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting	Punten
Meer dan 39.962€	0
30.0001€ - 39.962€	1
23.001€ - 30.000€	2

17.001€ - 23000€	3
10.000€ - 17.000€	4
Lager dan 10.000€	5

B) Voor alle anderen (verhoogd met 3.991€ per persoon ten laste)

Gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting	Punten
Meer dan 59.936€	0
41.408€ - 59.936€	1
32.815€ - 41.407€	2
24.222€ - 32.814€	3
15.629€ - 24.221€	4
Lager dan 15.628€	5

Inkomensgrenzen: cf. sociale koopwoningen Gent 2019. Deze inkomensgrenzen dienen jaarlijks geïndexeerd te worden.

VERANTWOORDING:

Er is een duidelijk onderscheid tussen het gemiddeld netto belastbaar inkomen en het huidig besteedbaar inkomen. Het netto belastbaar inkomen betreft het inkomen van 2 jaar geleden, het huidige inkomen gaat over vandaag. Het inkomen kan intussen gestegen of gedaald zijn. Om de doelgroep van verhuurders die financieel niet in staat zijn om de woning die ze verhuren te renoveren te kunnen bereiken is het wenselijk om beide inkomens na te gaan. Door beide inkomens te bevragen willen we periodes van onder andere arbeidsduurvermindering er uit te halen indien nodig, bv loopbaanonderbreking.

Kandidaat-verhuurders kunnen momenteel huurinkomsten ontvangen of niet. Door het huidig besteedbaar inkomen te bekijken exclusief huurinkomsten, worden beide groepen op eenzelfde manier behandeld. Het criterium m.b.t. het huidig besteedbaar inkomen voor kandidaat-verhuurders richt zich tot verhuurders die niet over voldoende middelen beschikken om een woning te renoveren. Kandidaat-verhuurders en kandidaat-eigenaars worden hier, met uitzondering van het niet in aanmerking nemen van een eventuele huurinkomst, gelijk behandeld. Daar waar het inkomenscriterium onder de inschrijvingsvoorwaarden kijkt naar het totaal beschikbaar inkomen van de kandidaat-verhuurder, worden de huurinkomsten hier expliciet buiten beschouwing gelaten. Kandidaat-verhuurders waarvan het inkomen exclusief huuropbrengsten onder de budgetstandaard valt, moeten (eventuele) huuropbrengsten vermoedelijk aanspreken om in hun dagelijks levensonderhoud te voorzien. Deze middelen zijn bijgevolg niet beschikbaar om een renovatie te financieren.

Daar waar het huidig besteedbaar inkomen hier expliciet de huuropbrengsten buiten beschouwing laat gezien deze er op het moment van de aanvraag voor de tussenkomst mogelijks niet zijn, wordt met het netto belastbaar inkomen wel rekening gehouden met de netto (fiscale) opbrengsten van het onroerend goed op basis van het kadastraal inkomen, gecorrigeerd voor de forfaitaire kosten verbonden aan de huur mochten die er in het verleden wel geweest zijn. Het gemiddeld netto belastbaar inkomen houdt in die zin expliciet rekening met de vraag of de kandidaat-verhuurder ook in het verleden de facto onvoldoende middelen had om de woning te renoveren. Indien de kandidaat-verhuurder de woning immers niet kon verhuren, zal dit ook blijken uit het netto-belastbaar inkomen in de afgelopen jaren.

3. AANKOOPPRIJS – GESCHATTE WAARDE VAN DE TE VERHUREN WONING

CRITERIUM:

De aankoopprijs van de woning, teruggerekend naar 2019, is lager dan € 244.200.

Aankoopprijs van de woning (2019) *	Punten
Boven de 244.200€	0
Gelijk aan of onder de 244.200€	5

De prijs van de aangekochte woning anno 2019 wordt berekend volgens volgende tool:
<http://immulator.stadim.be/nl/immulator-test.asp>

VERANTWOORDING:

Met 'Gent knapt op' wordt voornamelijk gefocust op bescheiden woningen.

Een te hoge aankoopprijs is een indicatie dat het niet om een bescheiden woning gaat. Anderzijds kan het ook zijn dat het om een grote woning gaat voor grote gezinnen die toch meer kost dan het grensbedrag in dit criterium. In dat geval wordt lager gescoord omdat de kans kleiner is dat het budget van 30.000 euro voldoende is om de woning kwalitatief en energiezuinig te renoveren.

4. WIJZE VAN VERKRIJGEN VAN DE TE VERHUREN WONING

De kandidaat-verhuurder werd eigenaar van de te verhuren woning anders dan door aankoop (bv. erfenis, schenking)	Punten
Ja	5
Nee	0

VERANTWOORDING:

Dit criterium dient om eigenaar-verhuurders te onderscheiden die het pand ooit als investering kochten en zij die het pand op een ander manier hebben verkregen. Een eigenaar die het pand verkreeg via een aankoop zag het pand ooit als een investeringsbeslissing. Op het moment van de aankoop betrof het bijgevolg het omzetten van één actief in een ander actief met een rendementsafweging als motief. Wie het pand verkreeg via schenking of erfenis verwierf te woning niet op basis van een rendementsafweging. Merk op dat in het geval van meerdere eigenaars, de inschrijvingsvoorwaarde (toevallige mede-eigendom) impliceert dat automatisch aan dit criterium voldaan is.

5. OPLEIDING

De kandidaat-gebruiker behaalde ...	Punten
een diploma van hoger secundair onderwijs	0
geen diploma van hoger secundair onderwijs	5

VERANTWOORDING:

Een laag opleidingsniveau (= geen diploma van het hoger secundair onderwijs) is een goede indicator voor kwetsbaarheid. Dit wordt bevestigd door onderzoek i.v.m. onderwijs en kwetsbaarheid van het HIVA. Dit criterium moet steeds in verhouding geplaatst worden met de andere criteria.

2.2.2. Toestand van de woning

Score Vlaamse Wooncode	Punten
0 – 14	0
15 – 20	3
21 – 27	4
28 – 33	5
34 – 40	6
41 – 47	7
48 – 53	8
54 – 60	9
61 – 67	10
68 – 73	11
74 +	12

VERANTWOORDING:

*Uit de inschrijvingsvoorwaarden volgt dat de woning niet voldoet aan de Vlaamse wooncode.
Een woning met een score van 0-14 komt niet in aanmerking.*

CO-gevaar / Verwarming	Punten
Ketel van het gesloten type en veilige verwarming	0
Verwarmingstoestellen ouder dan 12 jaar of elektrisch (niet duurzame installatie)	3
Onveilige verwarming of/en onveilige ketel voor warm water (open type)	5

Elektrocutie of brandgevaar	Punten
Veilige installatie mét verliesstroomschakelaar	0
Deels onveilige installatie met beperkte ingrepen op te lossen.	3
Acuut elektrocutiegevaar. Integrale elektrische installatie verouderd.	5

Vocht/Daken	Punten
Geen zichtbare vochtschade	0
Enkel probleem van opstijgend vocht, condenserend vocht, dakgoot of lokaal lek	3
Ernstige vochtschaden door structurele tekortkomingen aan dak/gevel/vloer	5

Glas in de leefruimte	Punten
> 80% van de beglazing is hoogrendementsglas	0
Gewoon dubbel glas of deels enkel glas of deels hoogrendementsglas	3
> 80% van de beglazing is enkel glas	5

Dakisolatie*	Punten
(Alle) dak(en) geïsoleerd	0
Deel van het/de dak(en) geïsoleerd	3
> 80% van de daken niet geïsoleerd	5

* isolatie met een R-waarde hoger dan 1.5 W/m²K en voorzien van een luchtdicht damp scherm/damprem.

VERANTWOORDING:

'Gent knapt op' wil de woonkwaliteit verbeteren. Hoe slechter de woonkwaliteit, hoe hoger de toegekende score. De scoring gebeurt aan de hand van een technisch verslag van het onderzoek naar de kwaliteit van de woningen. De scores voor de verschillende onderdelen zijn dezelfde als deze die ook voor kandidaat-eigenaars gelden.

CRITERIUM: INSCHATTINGSVRAAG

Zal de woning minder dan 15 punten scoren op de Vlaamse Wooncode na de werken bekostigd door de tussenkomst?	
Ja	<input type="radio"/>
Neen	<input type="radio"/>

Zijn de ingrepen die volgens het Technische verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen nodig zijn om de woonkwaliteit dermate te verbeteren dat de te verhuren woning na renovatie maximaal 14 scoort op de Vlaamse Wooncode realiseerbaar met de middelen die de kandidaat-verhuurder via de tussenkomst van het fonds kan genereren? Indien dit niet het geval is, dan geldt die als reden voor uitsluiting.

VERANTWOORDING:

In het geval van verhuur is het gegeven dat de woning na de renovatie door het Sociaal Verhuurkantoor Gent kan verhuurd worden belangrijk. Een woning die niet voldoet aan de minimale woonkwaliteit is niet beschikbaar voor verhuring. Deze inschatting impliceert dat een lijst van prioritaire werken wordt opgesteld die, als uitgevoerd, zouden resulteren in een verbetering van de woonkwaliteit samen met een raming van de kosten van deze werken. Indien zou blijken dat de kandidaat-verhuurder na de tussenkomst van het fonds niet over een budget zou kunnen beschikken die toelaat om deze prioritaire werken te financieren, dan geldt dit als een reden voor uitsluiting.

2.2.3. Scoretabel

Sociaal/Financieel onderzoek kandidaat-verhuurder	Max. punten
Huidig besteedbaar inkomen exclusief huurinkomen	10
Gemiddeld netto belastbaar inkomen	5
Geschatte waarde van de te verhuren woning	5
Wijze van verkrijgen van de te verhuren woning	5
Opleiding	5
TOTAAL	30
Technische onderzoek woning	
Score Vlaamse wooncode	12
CO-gevaar/verwarming	5
Elektrocutie of brandgevaar	5
Vocht/Daken	5
Glas in de leefruimte	5
Dakisolatie	5
TOTAAL	37
TOTAAL	67

De ingeschreven 'kandidaat-gebruiker' is/zijn de natuurlijke persoon/personen die de tussenkomst aanvraagt/aanvragen.

Elke ingeschreven kandidaat-gebruiker 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 kandidaat-gebruiker of de gebruiker.

DE FINANCIERING

- Waarvoor is de Tussenkomst wel en niet bedoeld?

De Tussenkomst mag gebruikt worden voor renovatie, aanpassing en verbetering van de woning van eigenaars die voldoen aan de inschrijvingscriteria.

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, ...

De tussenkomst mag niet gebruikt worden voor:

- 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. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden :

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanal zonder geurhinder;

3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;

4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;

8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;

9° de minimale energetische prestaties;

10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

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 'GENT KNAPT OP - VERHUURDERS'

3.1. VERZEKERINGEN

De gebruiker is verplicht om voor 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 begeleiding 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. Het bedrag van de hypotheek bedraagt standaard € 50.000 zijnde vijftigduizend euro. 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. OMGEVINGSVERGUNNING

Indien de uit te voeren renovatiewerken onderhevig zijn aan het bekomen van een geldige vergunning, dient de potentiële gebruiker deze vergunning voor te kunnen leggen aan begeleiding 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 omgevingsvergunning 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 geregistreerde aannemer. De gebruiker zal voor de uit te voeren werken minimaal twee offertes laten opmaken. In samenspraak met de begeleiding 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 begeleiding minimaal 2x per jaar ter plaatse nagaan of de in de weerhouden offerte bepaalde werken vorderen zoals voorzien.

Elk semester bezorgt de begeleiding 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 begeleiding 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 begeleiding te vermelden of een budgetoverschrijding dreigt.

De vorderingsstaat wordt door begeleiding aan OCMW Gent bezorgd.

3.7. UITBETALING FACTUREN

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

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.

TUSSENKOMST OCMW Gent

OCMW Gent met maatschappelijke zetel Onderbergen 86 te 9000 Gent,

hierna genoemd "OCMW Gent",

De heer Rudy Coddens, Schepen van sociaal beleid en armoedebestrijding, gezondheid en zorg, **seniorenbeleid en** financiën en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, die handelen in uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van

verleent aan :

Hierna de "gebruiker" genoemd

■ Een financiële tussenkomst voor onbepaalde duur voor een bedrag van 30.000 / dertigduizend EUR (hierna "tussenkomst" genoemd)

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN VAN DE TUSSENKOMST

Artikel 1: Definities

- **Begeleiding:** De organisaties die verbonden zijn aan het OCMW Gent om haar bij te staan inzake administratieve en/of technische aspecten van de onderhavige Overeenkomst en de uitvoering ervan.
- **Gebruiker:** partij die een Tussenkomst aanvraagt en bekomt om tot renovatie van haar onroerend goed over te gaan.
- **Kandidaat-gebruiker:** partij die een Tussenkomst aanvraagt
- **OCMW:** OCMW Gent en om het even welk van haar agentschappen zoals gedefinieerd in het OCMW-decreet.
- **Overeenkomst:** deze overeenkomst met haar bijlagen.
- **Werkdag:** een dag die geen zaterdag of zondag is, noch een feestdag of bankvakantiedag in het land van vestiging van OCMW Gent.
- **SVK:** het sociaal verhuurkant Gent, welzijnsvereniging met maatschappelijke zetel te Onderbergen 86, 9000 Gent.

Artikel 2 : Bedrag

OCMW Gent stelt, in haar hoedanigheid van openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een bedrag van 30.000 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 XXX te XXX Gent (hierna 'onroerend goed' genoemd).

Onder renovatiewerken wordt verstaan: XXX

Na voltooiing van de renovatiewerken zal de eigenaar het onroerend goed verhuren aan het SVK.

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 langstlevende gebruiker overlijdt
- 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.
- Uit onderdeelheidtrekking

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 XXX 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 maandelijks 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

Meerwaarde = Vervreemdingswaarde – Nominaal bedrag tussenkomst – 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

$$\text{Rentevoet } T0 = ((1 + \text{OLO rentevoet})^{\text{periode toekenning}}) - 1$$

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:

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

De gebruikte referentierente kan nooit lager zijn van 0%.

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

Daarna kan de vermenigvuldigingsfactor¹ berekend worden

$$\text{Vermenigvuldigings factor} = (1 + \text{rentevoet } T0) \times (1 + \text{rentevoet } T1) \times \dots \times (1 + \text{Rentevoet } Tn)$$

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

¹ De vermenigvuldigingsfactor kan nooit kleiner zijn dan 0.

Bijlage 4 bij het reglement 'Gent knapt op – verhuurders', september 2019

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

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 50.0000 EUR (bedrag in cijfers en letters) op het hieronder beschreven goed :

WOONHUIS, gelegen te XXX Gent XXX

Hypothecaire rang : 1 (*bij voorkeur, anders in 2^o 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

Bijlage 4 bij het reglement 'Gent knapt op – verhuurders', september 2019

De gebruiker is verplicht om, door erkende 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 Partnerorganisatie bepalen in onderling overleg welke offerte weerhouden wordt. Het is de Partnerorganisatie die OCMW Gent op de hoogte brengt welke offerte weerhouden wordt.

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 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.

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

Bijlage 4 bij het reglement 'Gent knapt op – verhuurders', september 2019

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.
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.

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 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 vevat 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 Onderbergen 86 9000 Gent.

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: 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.

Artikel 14: 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).

Bijlage 4 bij het reglement 'Gent knapt op – verhuurders', september 2019

Artikel 15: Vertegenwoordiging

OCMW Gent heeft een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met XXX 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 Gent op / /

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

Voor OCMW Gent,

Voor De burgemeester (bij delegatiebesluit van 24 januari 2019)

Rudy Coddens, Schepen van sociaal beleid en armoedebestrijding, gezondheid en zorg, seniorenbeleid en financiën.

.....

Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

.....

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.

BIJLAGE 6: INSCHRIJVINGSFORMULIER

Gent knapt op – verhuurders

Dossiernummer

Gelieve volledig in te vullen in drukletters.

Gelieve elke blad te paraferen en de laatste pagina te voorzien van handtekening en datum.

1. Persoonlijke gegevens

Gegevens van de inschrijver

Naam

Voornaam Adres
.....
..... Telefoon
..... E-mail
.....

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ _ _ - _ _
Bankrekeningnummer BE _ _ - _ _ _ - _ _ _ - _ _ _ _

Burgerlijke staat 0 ongehuwd
 0 gehuwd
 0 wettelijk samenwonend
 0 feitelijke samenwonend
 0 gescheiden
 0 weduwe(naar)

Werksituatie 0 loontrekkend
 0 gepensioneerd
 0 uitkeringsgerechtigd
 0 zelfstandige
 0 student

Gezinswoning:

Eigenaar 0 volle eigenaar
 0 mede-eigenaar

Te renoveren woning

Eigenaar 0 volle eigenaar
 0 mede-eigenaar

Toe te voegen:

- *kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument*
- *het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) en een kopie van de lopende huurovereenkomst met de reële huurinkomsten van de laatste 3 maanden*

Gegevens van de partner waarmee de inschrijver gehuwd is of wettelijk of feitelijk mee samenwoont

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ _ - _ _ _

Werksituatie 0 loontrekkende
 0 uitkeringsgerechtigde
 0 zelfstandige
 0 student

Toe te voegen:

- *kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument*
- *het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) van de laatste 3 maanden*

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 wezenslag wordt uitgekeerd

.....

Personen gedomicilieerd in de desbetreffende woning

Aantal inwonende en gedomicilieerde familieleden van eerste en tweede graad die erkend zijn als personen met een ernstige handicap (66% of meer) of die tenminste 65 jaar zijn (niet in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Aantal inwonende en gedomicilieerde kinderen jonger dan 25 jaar die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin (niet in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Aantal inwonende gedomicilieerde personen tussen 25 en 65 jaar (in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _ Handtekening

Toe te voegen:

- kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument
Het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) van de in de woning gedomicilieerde personen van de laatste 3 maanden
- attest personen met een ernstige handicap

Aantal inwonende en gedomicilieerde ascendenten
(ouders, grootouders, ...) jonger dan 65 jaar
(voor de helft in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Mede-eigenaars die geen inschrijver(s) zijn. (in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam	Voornaam
------------	----------------

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ _ - _ _

Handtekening

Toe te voegen:

- *kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument*
- *het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) van de laatste 3 maanden*

2. Gegevens van de woning in het afgebakende projectgebied

Straat + nr.
Postcode
Gemeente

De inschrijver verklaart alles correct ingevuld te hebben.

Akkoord

De inschrijver verklaart zich akkoord met de bepalingen van het reglement.

Akkoord

De inschrijver (en toevallige mede-eigenaars) verklaart (verklaren) dat deze woning zijn enige onroerend goed is buiten de eigen gezinswoning. De inschrijver verklaart dat hij/zij ook geen bestuurder of zaakvoerder is van of geen controlerende meerderheid van de aandelen heeft in een rechtspersoon met een zakelijk recht op een onroerend goed met residentiële bestemming.

Akkoord

Datum __ / __ / ____

Handtekening van de inschrijver

3. In het geval van een lopend huurcontract: Gegevens met betrekking tot de huurder

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Werk situatie 0 loontrekkende
 0 uitkeringsgerechtigde
 0 zelfstandige
 0 student

Toe te voegen:

- *kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument*
- *het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) van de laatste 3 maanden*

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

Personen gedomicilieerd in de desbetreffende woning

Aantal inwonende en gedomicilieerde familieleden van
eerste en tweede graad die erkend zijn als personen
met een ernstige handicap (66% of meer)
of die tenminste 65 jaar zijn (niet in aanmerking)



Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam
Voornaam
Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ _ - _ _
Handtekening

Aantal inwonende en gedomicilieerde kinderen jonger dan 25 jaar die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin (niet in aanmerking)

Naam
Voornaam
Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ _ - _ _
Handtekening

Naam
Voornaam
Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ _ - _ _
Handtekening

Naam
Voornaam
Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ _ - _ _
Handtekening

Naam
Voornaam
Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ _ - _ _
Handtekening

Aantal inwonende gedomicilieerde personen tussen 25 en 65 jaar (in aanmerking)

Naam
Voornaam
Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ _ - _ _
Handtekening

Naam
Voornaam
Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ _ - _ _
Handtekening

Naam
Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Toe te voegen:

- *Kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument
Het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) van de in de woning gedomicilieerde personen van de laatste 3 maanden*
- *Attest personen met een ernstige handicap*

Aantal inwonende en gedomicilieerde ascendenten
(ouders, grootouders, ...) jonger dan 65 jaar
(voor de helft in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

De huurder verklaart zich akkoord met de renovatiewerken:

Akkoord

Reglement voor het project ‘Gent knapt op – mede-eigendom’

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	5
4.1.2 De kandidaat-gebruiker heeft een beperkt huidig besteedbaar inkomen	6
4.1.3. De kandidaat-gebruiker is eigenaar van een te renoveren kavel in een appartementengebouw dat in het afgebakende gebied ligt. De kandidaat-gebruiker bewoont deze kavel.	6
4.1.4 De kandidaat-gebruiker heeft een brandverzekering.....	6
4.1.4 De kandidaat heeft geen schulden ten overstaan van de vereniging van mede-eigenaars.	7
.....	7
4.1.5 De vereniging van mede-eigenaars die bevoegd is om tot de renovatiewerken te beslissen, of alle verenigingen zo er meerdere bevoegd zijn, bevinden zich in één van volgende toestanden:	7
4.2 Personenonderzoek.....	7
4.2.1 Sociaal/financieel luik.....	7
4.2.2 Onderzoek van de kavel.	9
4.2.2.4 Noodzaak renovatiewerken <i>privatief gedeelte</i>	10
4.2.2.5 <i>Beslissing VME</i>	10
4.2.2.8 <i>Inschattingsvraag: motivatie en draagkracht bij de vereniging van mede-eigenaars voor een intensief begeleidingsproces</i>	11
4.3 Bepaling rangorde en aanduiding	11
4.4 De renovatiewerken	12
4.4.1 Prioritaire Werken.....	12
4.4.2 Aanvaardbare werken.....	13
4.4.3 Werken die niet in aanmerking komen, niet exhaustieve lijst:.....	14
5. Terugbetaling van de Tussenkost	14
6. Waarborgen	14
6.1. Wettelijke hypotheek	14
6.2. Conventioneel voorkeepsrecht	15

7. Offertes	15
8. Uitbetaling van de facturen	15
9. Vergunningen en aanstelling van deskundigen.	16
10. Vervroegde ontbinding – Opschorting.....	16
11. Bezichtiging van het gehypothekeerde goed.....	17
12. Meerwaarde.....	17
12.1. Bepaling van de waarde van de woning plus de grond vóór renovatie, op basis van een verslag van een beëdigd schatter	17
12.2 Bij vervreemding van de woning:	17
12. 2.1: Terugbetaling van het nominale bedrag van de Tussenkost door de gebruiker	17
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.	18
12.2.3: Verdeling van de eventuele meerwaarde die aan elk der Partijen zal toekomen.	18
13. Gebruik beeldmateriaal	20
14. Ondertekening Tussenkostovereenkomst.....	20
15. Toepasselijk recht en geschiloplossing.	20
16. Bijlagen	20

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 eigenaar van een te renoveren kavel in een appartementsgebouw, gelegen binnen het projectgebied.

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.

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>

Definitieve beslissing van een vereniging van mede-eigenaars: Een beslissing van de vereniging van mede-eigenaars waarvan de termijn voor mede-eigenaars en bewoners van het gebouw om deze aan te vechten, is verstreken. In het huidige recht bedraagt deze termijn vier maanden na het nemen van de beslissing.

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

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 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 ongebouwde onroerende goederen.

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

Kavel: Een privaat gedeelte in een gebouw dat, of een groep van gebouwen die beheerst wordt of worden door de bepalingen inzake mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen, zoals neergelegd in artikelen 577-3 – 577-14 BW; samen met de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van dit gebouw of deze groep van gebouwen, die aan dit privaat deel gekoppeld zijn.

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.

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

Tussenkomstovereenkomst: het contract tussen de gebruiker en het OCMW, die de individuele Tussenkomst 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. Tweede verblijven komen bijgevolg niet in aanmerking.

3. Het afgebakende projectgebied

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

Enkel kandidaat-gebruikers die wonen 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 kandidaat-gebruiker 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 informatieverspreiding 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 informatieverspreiding 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.

4.1.1 De kandidaat-gebruiker is eigenaar van slechts één onroerend goed

De kandidaat-gebruiker(s) heeft/hebben, uiterlijk op het moment van de inschrijving, geen (aandeel in een) zakelijk recht op een ander onroerend goed met residentiële bestemming (bouwgrond, kavel, of woning) dan de kavel waarop de eventueel bestaande lening betrekking heeft. De kandidaat-gebruiker is ook geen zaakvoerder of bestuurder van, of heeft geen

controleerende meerderheid van aandelen in een rechtspersoon met een zakelijk recht op een ander onroerend goed met residentiële bestemming. Uitzonderingen op die regel dienen bijzonder te worden gemotiveerd.

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'), 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 eigenaar van een te renoveren kavel in een appartementsgebouw dat in het afgebakende gebied ligt. De kandidaat-gebruiker bewoont deze kavel.

De renoveren kavel 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.

4.1.4 De kandidaat-gebruiker heeft een brandverzekering

Om deel te kunnen nemen aan 'Gent knapt op' is een brandverzekering verplicht.

4.1.4 De kandidaat heeft geen schulden ten overstaan van de vereniging van mede-eigenaars.

Uitzonderingen hierop kunnen slechts worden toegelaten voor schulden die hoogstens 1500 euro bedragen, na beoordeling van het individuele dossier en rekening houdende met de oorzaak van de schulden.

4.1.5 De vereniging van mede-eigenaars die bevoegd is om tot de renovatiewerken te beslissen, of alle verenigingen zo er meerdere bevoegd zijn, bevinden zich in één van volgende toestanden:

Ofwel (1) is er een definitieve beslissing in de algemene vergadering tot de beoogde renovatiewerken aan de gemeenschappelijke delen, (2) ofwel zijn alle mede-eigenaars akkoord deze goed te keuren in de algemene vergadering, (3) ofwel is er in dit orgaan geen voldoende meerderheid hiertoe te besluiten, maar zou deze meerderheid er wel zijn bij tussenkomst aan de individuele mede-eigenaars die tegen stemmen.

4.2 Personenonderzoek.

Het personenonderzoek bestaat uit een sociaal/financieel luik en een technisch woningonderzoek.

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

4.2.1 Sociaal/financieel luik

Indien de quotering van 'lengte af te lossen lening', huidig besteedbaar inkomen en huidige leninglast op een grens belandt die 2 punten van elkaar onderscheidt, (ttz net in het midden van de waarde van het ene punt en de waarde van het andere punt) dan krijgt men de meest gunstige score. Bijvoorbeeld het maandelijks af te lossen bedrag van de lening bedraagt op het moment van inschrijving 30% van het (gezins)inkomen, dan krijgt men 2 punten.

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. 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 € 2.645,50 per persoon ten laste.

4.2.1.3 Algemene gegevens van de al bestaande hypothecaire lening

De kandidaat-gebruiker geeft alle nuttige gegevens in verband met de lopende hypothecaire lening en brengt de kopie van de leningsakte binnen.

De gegevens bestaan uit: totaal geleend bedrag, bank, rentevoet en looptijd, maandelijks aflossingsbedrag, het kadastraal inkomen, resterende looptijd van de lening, aflossingsschema.

4.2.1.4 Aankoopprijs

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>

De aankoopprijs wordt in volgende zin aangepast:

Vanaf derde persoon ten laste + 12.300€

Eenmalig als er bij aanvraag een kind jonger dan 6 jaar is + 12.300€.

4.2.1.5 Huidige gezinssamenstelling

De kandidaat-gebruiker bewijst zijn huidige gezinssamenstelling met een huidig attest van gezinssamenstelling uitgereikt door Stad Gent.

4.2.1.6 Activering (kerngezin van de gedomicilieerde kandidaat-gebruiker).

Bij activering is er een onderscheid tussen werken en genieten van een vervangingsinkomen, dit voor de leden van het kerngezin.

4.2.1.7 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.

4.2.1.8 Schuldhelpverlening

Indicaties over schuldhelpverlening worden afgeleid uit:

- In budgetbegeleiding
- In budgetbeheer
- In collectieve schuldenregeling.

4.2.1.9 Gezondheid

Indicaties over de gezondheidsproblematiek worden afgeleid uit:

- Recht op invaliditeitsuitkering
- Recht op integratietegemoetkoming
- Recht op een inkomens vervangende tegemoetkoming
- Overschrijding van de maximumfactuur.

4.2.1.10 Gebondenheid met de woning

De kandidaat-gebruiker dient zijn gebondenheid met de woning aan te tonen. De gebondenheid wordt aangetoond door het aantal jaren van inschrijving als domicilie in de woning, aan te vragen bij stad Gent.

4.2.1.11 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 Tussenkostovereenkomst, te bereiken.

4.2.2 Onderzoek van de kavel.

4.2.2.1 Kwaliteit van de kavel 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

Budgetmeter

Is er een budgetmeter aanwezig in de woning.

4.2.2.4 Noodzaak renovatiewerken privaat gedeelte

Renovaties aan het privaat gedeelte vertalen zich meer in meerwaarde bij verkoop dan renovaties aan gemeenschappelijke delen. Ter vrijwaring van het rollend fonds is het aangewezen projecten waar ook renovaties aan privaat gedeeltes gebeuren, voorrang te geven.

4.2.2.5 Beslissing VME

Indien er reeds een definitieve beslissing van de Vereniging van Mede-eigenaars is om over te gaan tot de beoogde renovatiewerken, heeft het project, gelet op de timing van het project, voorrang.

4.2.2.6 Inschattingsvraag 'toestand van de kavel na de werken uitgevoerd met de Tussenkost' (geen score)

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

4.2.2.7 Inschattingsvraag: motivatie en draagkracht voor een intensief begeleidingsproces

Vertoont de kandidaat-gebruiker tijdens het inschrijvingsproces voldoende motivatie en draagkracht (bij de kandidaat-gebruiker 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.

4.2.2.8 Inschattingsvraag: motivatie en draagkracht bij de vereniging van mede-eigenaars voor een intensief begeleidingsproces

Vertoont de vereniging van mede-eigenaars voldoende motivatie en draagkracht om voldoende mee te werken aan het begeleidingsproces voor en tijdens de werken? Komt ze de gemaakte afspraken na en is communicatie en efficiënte besluitvorming mogelijk?

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 Begeleidings-dossier, 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

Bij deze specifieke doelgroep wordt beoogd om een deel van de Tussenkomst te besteden aan gemeenschappelijke en private delen van de kavel. Hoogstens twee derde van de tussenkomst is bestemd voor renovatie aan de gemeenschappelijke delen, terwijl het overige derde bestemd is voor renovatie aan het privaat deel van de kandidaat-gebruiker

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, of wanneer de gebruiker niet meer in het betreffende onroerend goed gedomicilieerd is of wanneer de langstlevende gebruiker overlijdt.

Onder vervreemding van het onroerend goed wordt verstaan:

- Verkoop, al dan niet in volledige eigendom
- Verhuring en onderverhuring, met uitzondering van hospitawonen, zorgwonen en tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is
- Schenking, al dan niet in volle eigendom
- Het toekennen van elk ander zakelijk recht op dit onroerend goed.
- uitoonverdeeldheidstreding

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 voorkeprrecht

Een conventioneel voorkeprrecht in het voordeel van OCMW Gent. Dit conventioneel voorkeprrecht 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 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.

10. Vervroegde ontbinding – Opschorting

De gebruiker kan per aangetekende brief en met een opzeggingstermijn van minimum 1 maand een einde maken aan deze Tussenkomstovereenkomst. Na afloop van de opzeggingstermijn, welke een aanvang neemt op datum van ontvangst, neemt onderhavige Tussenkomstovereenkomst met onmiddellijke ingang een einde en de gebruiker dient de Tussenkomst binnen een redelijke termijn terug te betalen aan het OCMW Gent, volgens de voorwaarden bepaald in artikels 3.6 en 3.7 van deze Tussenkomstovereenkomst.

OCMW Gent kan zonder ingebrekestelling een einde maken aan deze

Tussenkomstovereenkomst of deze opschorten en de onmiddellijke terugbetaling van de Tussenkomst eisen:

1. indien de gebruiker de op basis van artikel 7 van de Tussenkomstovereenkomst (bijlage 4) 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 3.3.

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 Tussenkomst niet wordt aangewend voor het contractueel vastgestelde doel.

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 Tussenkomstovereenkomst krijgt de kandidaat-gebruiker van de Tussenkomst 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 Tussenkomstovereenkomst.

12.2 Bij vervreemding van de woning:

Vervreemding moet geïnterpreteerd worden zoals in de Tussenkomstovereenkomst.

12. 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 de Tussenkomstverstrekker.

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 Tussenkomstverstrekker.

De initiële 'initiële waarde' is de waarde overeengekomen tussen Partijen, opgenomen in de Tussenkomstovereenkomst, 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 Tussenkomst.
- 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 3.3 van de Tussenkomstovereenkomst.

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 Tussenkomstverstrekker.

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 op basis van het vrijgestelde bedrag en de faire waarde van de Tussenkomst op dag van vervreemding.

12.2.3.1: Berekening van de meerwaarde

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

Met

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

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

Berekening van de rentevoet

De referentievoet zijn de werkelijke jaarlijkse rendementpercentages 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 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 Tussenkomst op datum van vervreemding

faire waarde tussenkomst = nominale waarde tussenkomst × vermenigvuldigingsfactor

Met

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

12. 2.3.3: Berekening/formule van procentuele waarde van de Tussenkomst faire waarde 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?

Bedrag meerwaarde te betalen aan OCMW = % meerwaarde OCMW × 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 te rechtbanken te Gent (België).

16. Bijlagen

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

BIJLAGE 1: PERSOONSgebonden Elementen

VAN ELKE KANDIDAAT-gebruiker moeten volgende gegevens beschikbaar zijn:

1. M.b.t. de inschrijvingsvoorwaarden:

- Gegevens van de kandidaat-gebruiker:
 - 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 kandidaat-gebruiker

- Gegevens van de partner waarmee de kandidaat-gebruiker 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 kandidaat-gebruiker of zijn/haar partner:
 - Aantal kinderen jonger dan 18 jaar
 - Aantal kinderen van 18 jaar en ouder, voor wie kinderbijslag of wezentoeslag wordt uitgekeerd
 - Aantal inwonende en gedomicilieerde ernstig gehandicapten (66% of meer)

- Mede-eigenaars van het privatieve deel die niet in de betreffende kavel gedomicilieerd zijn en die ook geen kandidaat-gebruiker(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 kandidaat-gebruiker(s)
 - De kandidaat-gebruiker(s) en de gedomicilieerde partner(s) verklaart/verklaren expliciet dat deze woning zijn/haar/hun enige en eigen onroerend goed is
 - Kandidaat-gebruikers verklaren op eer 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 kandidaat-gebruiker, 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
 - Attest van invaliditeit en gedomicilieerde personen
 - Kopie actieve brandverzekeringpolis

- Bewijs van aantal jaren van inschrijving als domicilie in de woning

Elk inschrijvingsformulier krijgt een dossiernummer, en de kandidaat-gebruiker(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 woning gebonden criteria, dient/dienen de kandidaat-gebruiker(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, inclusief aflossingsschema
- Elektriciteit en gas: laatste betalingsbewijs
- Water: laatste betalingsbewijs
- Gezinssamenstelling: attest van de gemeente
- Gezondheid: attest van het ziekenfonds dat aangeeft of de kandidaat-gebruiker(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, via verklaring op eer
- Opleidingsniveau: kopie hoogst behaalde diploma van beide partners, via verklaring op eer

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

BIJLAGE 2 :VOORWAARDENKADER BIJ HET REGLEMENT VOOR HET PROJECT 'GENT KNAPT OP _MEDE-EIGENDOM

Deze nota is gebaseerd op het voorwaardenkader, zoals bepaald in bijlage 2 bij het reglement voor het project 'Gent knapt op – mede-eigendom'. In deze nota is er bijkomend een motivatie opgenomen waarom precies voor een bepaald criterium en al dan niet bijhorende scores gekozen is. Het uitgangspunt is hierbij steeds dat de meest kwetsbare gezinnen het meest kans moeten krijgen om hoog in de rangschikking te eindigen

Er is vertrokken van de structuur van het document waarin het voorwaardenkader bij nood-eigenaars gemotiveerd wordt, omdat dit de basisdoelgroep vormt, waarvoor al een uitgewerkt voorwaardenkader voorhanden is. Bovendien worden de meeste van de reeds bestaande voorwaarden overgenomen.

Het voorwaardenkader en 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.

Het voorwaardenkader geeft verder uitwerking aan het reglement en geeft een overzicht van hoe alle criteria gescoord worden. Bij het bepalen van de scores wordt steeds uitgegaan van het feit dat de meest kwetsbare gezinnen de meeste kansen moeten krijgen om zo hoog mogelijk te scoren in de rangschikking. Een criterium waarop gescoord wordt, staat nooit op zich. Het is het totaal van criteria die de score en dus de mate van kwetsbaarheid bepaalt.

Om in te kunnen schrijven voor het project 'Gent knapt op, moet de kandidaat-gebruiker 2 fases doorlopen:

Eerst wordt nagegaan of de kandidaat-gebruiker voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden. Indien de kandidaat-gebruiker voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden volgt een gedetailleerd sociaal en woononderzoek. Dit onderzoek kan er ook nog toe leiden dat de kandidaat-gebruiker niet geselecteerd wordt. Het sociaal- en woononderzoek resulteert in een score op 115 punten. Op basis van de toegekende score krijgt de ingeschreven kandidaat-gebruiker een plaats in een rangschikking. Hoe hoger de score op dit onderzoek, hoe meer kans de ingeschreven kandidaat-gebruiker heeft dat hij toegelaten wordt.

Indien de kandidaat-gebruiker na het sociaal en woononderzoek geselecteerd wordt en een volledig dossier tijdig indient, wordt hij een ingeschreven kandidaat-gebruiker. Eens de ingeschreven kandidaat-gebruiker geselecteerd is en de tussenkomstovereenkomst ondertekend heeft, is hij gebruiker (van de tussenkomst) geworden. Hieronder volgt een toelichting met de details van de voorwaarden waar de kandidaat-gebruiker moet aan voldoen.

Definities

Bij de interpretatie van de inschrijvingsvoorwaarden, dienen volgende definities in acht genomen te worden:

- Definitieve beslissing van een vereniging van mede-eigenaars: Een beslissing van de vereniging van mede-eigenaars waarvan de termijn voor mede-eigenaars en bewoners van het gebouw om deze aan te vechten, is verstreken. In het huidige recht bedraagt deze termijn vier maanden na het nemen van de beslissing.
- Kavel: Een privaat gedeelte in een gebouw dat, of een groep van gebouwen die beheerst wordt of worden door de bepalingen inzake mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen, zoals neergelegd in artikelen 577-3 – 577-14 BW; samen met de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van dit gebouw of deze groep van gebouwen, die aan dit privaat deel gekoppeld zijn.

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

2.1. Inschrijvingsvoorwaarden

Om in te kunnen schrijven, dient de kandidaat-gebruiker te voldoen aan elk van onderstaande voorwaarden:

- **De kandidaat-gebruiker heeft een beperkt huidig besteedbaar inkomen.**

Het gemiddelde van het (gezins)inkomen van de 3 maanden voorafgaandelijk aan de datum van inschrijving ligt maximum **20%** boven de budgetstandaard¹.

Berekening:

Dit is de link naar de budgetstandaard: <https://remipro.be/remi/calculator>

Het inkomen dat hiervoor in beschouwing wordt genomen, is de som van het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de gebruikers **vermeerderd met het kindergeld² en is exclusief vakantiegeld en eindejaarspremie.**

Kinderen:

- Kinderen ten laste én gedomicilieerd op het desbetreffende adres: het kindergeld wordt voor 100% in rekening gebracht.
- Co-ouderschap, al dan 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.

Ingeven in budgetstandaard op de volgende manier:

1. Budgetstandaard wordt ingevuld inclusief alle kinderen = budget A
2. Budgetstandaard wordt ingevuld exclusief kinderen = budget B
3. Het gemiddelde van budget A en budget B wordt als referentiebudget genomen.

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

Het inkomen van

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

In geval van bijzondere woonvormen ('hospitawonen', 'zorgwonen' en 'tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is'), wordt gevraagd een vergunning voor te leggen. De eventuele huurinkomsten van de eigenaar worden wel in de

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

² In de maanden augustus/september krijgt een gezin jaarlijks eenmalig meer kindergeld. Vermijd deze maanden bij het opvragen van het kindergeld.

budgetstandaard opgenomen. Het inkomen van de (tijdelijke) huurder/inwoner komt niet in aanmerking.

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

=> *Toe te voegen bewijzen: bewijs van inkomen (loonfiches, ...), bewijs van vervangingsinkomen (OCMW, mutualiteit, FOD sociale zekerheid), attest van invaliditeit, ...*

- **De kandidaat-gebruiker is eigenaar van een te renoveren kavel in een appartementsgebouw dat in het afgebakende gebied ligt. De kandidaat-gebruiker bewoont deze kavel.**

De renoveren kavel 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.

- **De kandidaat-gebruiker(s) is/zijn eigenaar(s) van slechts één onroerend goed.**

De kandidaat-gebruiker(s) heeft/hebben, uiterlijk op het moment van de inschrijving, geen (aandeel in een) zakelijk recht op een ander onroerend goed met residentiële bestemming (bouwgrond, kavel, of woning) dan de kavel waarop de eventueel bestaande lening betrekking heeft. 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. Uitzonderingen op die regel dienen bijzonder te worden gemotiveerd.

- **Er is voor de betreffende kavel een brandverzekering afgesloten.**
- **Ofwel (1) is er een definitieve beslissing in de algemene vergadering tot de beoogde renovatiewerken aan de gemeenschappelijke delen, (2) ofwel zijn alle mede-eigenaars akkoord deze goed te keuren in de algemene vergadering, (3) ofwel is er in dit orgaan geen voldoende meerderheid hiertoe te besluiten, maar zou deze meerderheid er wel zijn bij tussenkomst aan de individuele mede-eigenaars die tegen stemmen. In het geval dat er meerdere (hoofd- en/of deel)verenigingen bij de renovatiewerken betrokken zijn, bevindt de algemene vergadering van elke vereniging die betrokken is bij de renovatiewerken, zich in één van drie bovenstaande toestanden.**
- **De kandidaat heeft geen schulden ten overstaan van de vereniging van mede-eigenaars. Uitzonderingen hierop kunnen slechts worden toegelaten voor schulden die hoogstens 1500 euro bedragen, na beoordeling van het individuele dossier en rekening houdende met de oorzaak van de schulden.**

2.2. Sociaal en woononderzoek

Na het onderzoeken van de inschrijvingsvoorwaarden volgt een sociaal/financieel onderzoek en een technisch onderzoek van de woning.

2.2.1. Sociaal onderzoek (60 punten)

Voor de quotering van opleidingsniveau, schuldhulpverlening, gezondheid, is de score gelijk aan de hoogste score van de personen behorende tot het kerngezin van de kandidaat-gebruiker.

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 kandidaat-gebruiker reeds heeft bedraagt op het moment van inschrijving 30% van het (gezins)inkomen, dan krijgt men 2 punten.*

- Huidig besteedbaar inkomen

Het huidig besteedbaar inkomen van de kandidaat-gebruiker 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

Berekening: zie inschrijvingsvoorwaarden

Dit huidig besteedbaar inkomen moet 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, ...) voor te leggen.

- Gemiddeld netto belastbaar inkomen

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

Alleenstaande zonder personen ten laste

Gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting	Punten
Meer dan 39.962€	0

30.0001€ - 39.962€	1
23.001€ - 30.000€	2
17.001€ - 23000€	3
10.000€ - 17.000€	4
Lager dan 10.000€	5

Voor alle anderen (verhoogd met 3.991 € per persoon ten laste)

Gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting	Punten
Meer dan 59.936€	0
41.408€ - 59.936€	1
32.815€ - 41.407€	2
24.222€ - 32.814€	3
15.629€ - 24.221€	4
Lager dan 15.628€	5

Inkomensgrenzen: cf. sociale koopwoningen Gent 2019. Deze inkomensgrenzen dienen jaarlijks geïndexeerd te worden.

=> Toe te voegen bewijzen: aanslagbiljetten van de belastingen, betaald op de inkomsten van 3 tot 6 jaar geleden. Bijvoorbeeld: bij een aanvraag in 2014 moet de kandidaat-gebruiker 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.

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

Op de datum van inschrijving moet de kandidaat-gebruiker zijn lening nog ... aflossen	Punten
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**

Aankoopprijs van de kavel en bijhorend aandeel in de grond en andere gemene delen (2019) *	Punten
Boven de 244.200€	0
Gelijk aan of onder de 244.200€	5

Vanaf derde persoon ten laste +12.300€

Eenmalig als er bij aanvraag een kind jonger dan 6 jaar is +12.300€

* de prijs van de aangekochte woning anno 2019 wordt berekend volgens volgende tool:
<http://immulator.stadim.be/nl/immulator-test.asp>

- **Huidige leningslast**

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

- **Huidige gezinssamenstelling (kerngezin van de kandidaat-gebruiker)**

Gezinssamenstelling	Punten
Feitelijk samenwonend en op hetzelfde adres gedomicilieerd	2
Wettelijk samenwonend	2
Gehuwd	2
Alleenstaande	4

Kinderen ten laste	Punten
1 kind	1
2 kinderen	2
3 kinderen	3
4 kinderen en meer	4

⇒ Toe te voegen bewijzen: attest van gezinssamenstelling (afhalen bij de gemeente)

- **Activering (kerngezin van de kandidaat-gebruiker)**

Gezinssamenstelling		Huidige activering	Punten
Alleenstaander		Werkt	3
		Gepensioneerd	4
		Vervangingsinkomen	4
		Geen inkomen	5
2 partners	Partner 1	werkt	0,5
		gepensioneerd	1,5
		vervangingsinkomen	1,5
		Geen inkomen	2,5
	Partner 2	werkt	0,5
		gepensioneerd	1,5
		vervangingsinkomen	1,5
		Geen inkomen	2,5

- **Opleidingsniveau van de inschrijver**

De kandidaat-gebruiker behaalde ...	Punten
een diploma van hoger secundair onderwijs	0
geen diploma van hoger secundair onderwijs	6

Motivering/verantwoording
Een laag opleidingsniveau (= geen diploma van het hoger secundair onderwijs) is een goede indicator voor kwetsbaarheid. Dit wordt bevestigd door onderzoek i.v.m. onderwijs en kwetsbaarheid van het HIVA. Dit criterium moet steeds in verhouding geplaatst worden met de andere criteria.

- **Schuldhelpverlening (kerngezin van de kandidaat-gebruiker)**

Aard van schuldhelpverlening	Punten
De kandidaat-gebruiker is in budgetbegeleiding	1
De kandidaat-gebruiker is in budgetbeheer	2
De kandidaat-gebruiker is in collectieve schuldenregeling	3

- **Gezondheid (kerngezin van de kandidaat-gebruiker)**

Indicatie van gezondheidsproblematiek (slechts 1 van de 4 opties mogelijk)	Punten
De kandidaat-gebruiker heeft recht op een invaliditeitsuitkering	2
De kandidaat-gebruiker heeft recht op een integratietegemoetkoming.	4
De kandidaat-gebruiker heeft recht op een inkomensvervangende tegemoetkoming.	6
De maximumfactuur (MAF) van het jaar voorafgaand aan het jaar van de inschrijving is overschreden	8

- **Gebondenheid met de woning (kandidaat-gebruiker)**

De kandidaat-gebruiker is ... gedomicilieerd in de kavel sinds de datum van inschrijving	Punten
minimum 5 jaar	5

Community (geen score)

Gemeenschapsvorming is een centraal aspect van het project. Het project wil betaalbare woningen verschaffen, maar meer nog het gemeenschapsleven actief versterken. We stellen de kandidaat-gebruiker volgende vragen in verband met zijn visie op community:

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

.....

- Wat zou jij voor de gemeenschap, de buurt, het appartementsblok, kunnen betekenen?

.....

2.2.2. Woononderzoek (55 punten)

2.2.2.1. Onderzoek van de kavel (45 punten)

Een minimale score van 15 punten is vereist!

Score Vlaamse wooncode	Punten
0 – 14	0
15 - 20	3
21 - 27	4
28 - 33	5
34 - 40	6
41 - 47	7
48 - 53	8
61 - 67	10
68 - 73	11
74 +	12

CO-gevaar / Verwarming	Punten
Ketel van het gesloten type en veilige verwarming	0
Verwarmingstoestellen ouder dan 12 jaar of elektrisch (niet duurzame installatie)	3
Verwarming onveilig of/en ketel voor warm water onveilig (open type)	5

Elektrocucie of brandgevaar	Punten
Veilige installatie mét verliesstroomschakelaar	0
Installatie deels onveilig, met beperkte ingrepen op te lossen.	3
Acuut elektrocutiegevaar. Integrale elektrische installatie verouderd.	5

Vocht / Daken	Punten
Geen zichtbare vochtschade	0
Enkel probleem van opstijgend vocht, condensierend vocht, dakgoot of lokaal lek	3
Ernstige vochtschaden door structurele tekortkomingen aan dak/gevel/vloer	5

Glas in de leefruimte	Punten
> 80% van de beglazing is hoogrendementsglas	0
Gewoon dubbel glas of deels enkel glas of deels hoogrendementsglas	3
> 80% van de beglazing is enkel glas	5

Dakisolatie	Punten
(Alle) dak(en) geïsoleerd	0
Deel van het/de dak(en) geïsoleerd	3
> 80% van de daken niet geïsoleerd	5

We spreken van isolatie als de isolatie een R-waarde heeft hoger dan 1.5 W/m²K en voorzien is van een luchtdicht damp scherm/damprem.

Budgetmeter	Punten
Ja	3
Neen	0

2.2.2.2. Onderzoek van het privatieve deel (10 punten)

Zijn er renovatiewerken aan het privatieve deel nodig in het licht van de Vlaamse Wooncode?	Punten
Ja	10
Neen	0

2.2.2.3. Beslissing van de VME (5 punten)

Definitieve beslissing van de VME om renovatie aan gemeenschappelijke delen door te voeren?	Punten
Ja	5
Neen	0

Inschattingsvraag: toestand kavel na de werken uitgevoerd met de Tussenkomst (geen score)

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

Ja	
Neen	

Motivatie

.....
.....
.....

Inschattingsvraag: motivatie en draagkracht voor een intensief begeleidingsproces (geen score)

Vertoont de kandidaat-gebruiker tijdens het inschrijvingsproces voldoende motivatie en draagkracht (bij de kandidaat-gebruiker en/of zijn persoonlijk netwerk) om het begeleidingsproces voor en tijdens de werken succesvol te doorlopen? Komt hij de gemaakte afspraken na en is communicatie mogelijk?

Ja	
Neen	

Motivatie

.....
.....

Inschattingsvraag: motivatie en draagkracht bij de vereniging van mede-eigenaars voor een intensief begeleidingsproces (geen score)

Vertoont de vereniging van mede-eigenaars voldoende motivatie en draagkracht om voldoende mee te werken aan het begeleidingsproces voor en tijdens de werken? Komt ze de gemaakte afspraken na en is communicatie en efficiënte besluitvorming mogelijk?

Ja	
Neen	

Motivatie

.....
.....

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 kavel		5
Huidige gezinssamenstelling		8
Activering		5
Opleidingsniveau		6
Schuldhelpverlening		3
Gezondheid		8
Gebondenheid met de woning		5
TOTAAL		60

ONDERZOEK VAN DE WONING	Score	Maximum score
GEHELE KAVEL		
Score Vlaamse Wooncode		12
CO-gevaar en verwarming		5
Elektrocutie of brandgevaar		5
Vocht/daken		5
Glas in de leefruimte		5
Dakisolatie		5
Budgetmeter		3
TOTAAL GEHELE KAVEL		40
PRIVATIEF GEDEELTE		
Nood renovatie		10
TOTAAL PRIVATIEF GEDEELTE		10
BESLISSING VME		
Reeds beslissing genomen		5
TOTAAL BESLISSING		5
TOTAAL		55

TOTAAL	Score	Maximum score
		115
inschattingsvraag	Ja / neen*	

***omcirkel wat van toepassing is**

De ingeschreven 'kandidaat-gebruiker' is/zijn de natuurlijke persoon/personen die de Tussenkomst aanvraagt/aanvragen.

Elke ingeschreven kandidaat-gebruiker 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 kandidaat-gebruiker of de gebruiker.

VOORWAARDEN EIGENDOM

Moet uitsluitend bestemd zijn voor bewoning.

De betreffende kavel moet gedurende de ganse looptijd van de Tussenkomst door de gebruiker bewoond worden en mag niet worden (onder)verhuurd, met uitzondering van de bijzondere woonvormen 'hospitawonen', 'zorgwonen' en 'tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is'

DE FINANCIERING

• **Waarvoor is de Tussenkomst wel en niet bedoeld?**

De Tussenkomst mag gebruikt worden voor renovatie, aanpassing en verbetering van de kavel van eigenaars die voldoen aan de inschrijvingscriteria. Hoogstens twee derde van de tussenkomst is bestemd voor renovatie aan de gemeenschappelijke delen, terwijl het overige derde bestemd is voor renovatie aan het privaat deel van de kandidaat-gebruiker, overeenkomstig het hierna bepaalde.

Alle werken die worden uitgevoerd met de bedoeling de energieprestatie van de kavel te verbeteren - met uitzondering van de onder de rubriek prioritaire werken aangehaalde werken - worden beschouwd als werken die binnen het voorwaardenkader kunnen passen.

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, ...

De tussenkomst mag **niet** gebruikt worden voor:

- 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. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden :

- 1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;
- 3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
- 4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungsogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
- 6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
- 9° de minimale energetische prestaties; 10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

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 'GENT KNAPT OP – MEDE-EIGENDOM'

3.1. VERZEKERINGEN

De gebruiker is verplicht om voor 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 begeleiding 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. Het bedrag van de hypotheek bedraagt standaard € 50.000 zijnde vijftigduizend euro. 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. OMGEVINGSVERGUNNING

Indien de uit te voeren renovatiewerken onderhevig zijn aan het bekomen van een geldige vergunning, dient de potentiële gebruiker deze vergunning voor te kunnen leggen aan begeleiding 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 omgevingsvergunning 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 begeleiding 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 begeleiding minimaal 2x per jaar ter plaatse nagaan of de in de weerhouden offerte bepaalde werken vorderen zoals voorzien.

Elk semester bezorgt de begeleiding 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 begeleiding 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 begeleiding te vermelden of een budgetoverschrijding dreigt.

De vorderingsstaat wordt door begeleiding aan OCMW Gent bezorgd.

3.7. UITBETALING FACTUREN

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

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.

TUSSENKOMST OCMW GENT

OCMW Gent met maatschappelijke zetel Onderbergen 86 te 9000 Gent, hierna genoemd "OCMW Gent",

De heer Rudy Coddens, schepen van sociaal beleid en armoedebestrijding, gezondheid en zorg, seniorenbeleid en financiën en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, die handelen in uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van **verleent aan :**

Hierna de "gebruiker" genoemd

■ Een financiële tussenkomst voor onbepaalde duur voor een bedrag van 30.000 / dertigduizend EUR (hierna "Tussenkomst" genoemd)

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN VAN DE TUSSENKOMST

Artikel 1: Definities

- **Begeleiding:** De organisaties die verbonden zijn aan het OCMW Gent om haar bij te staan inzake administratieve en/of technische aspecten van de onderhavige Overeenkomst en de uitvoering ervan.
- **Gebruiker:** partij die een Tussenkomst aanvraagt en bekomt om tot renovatie van haar onroerend goed over te gaan.
- **Kandidaat-gebruiker:** partij die een Tussenkomst aanvraagt
- **OCMW:** OCMW Gent en om het even welk van haar agentschappen zoals gedefinieerd in het OCMW-decreet.
- **Overeenkomst:** deze overeenkomst met haar bijlagen.
- **Werkdag:** een dag die geen zaterdag of zondag is, noch een feestdag of bankvakantiedag in het land van vestiging van OCMW Gent.

Artikel 2 : Bedrag

OCMW Gent stelt, in haar hoedanigheid van openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een bedrag van 30.000 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 Tussenkost

3.1 Doel

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

Onder renovatiewerken wordt verstaan: XXX

De Tussenkost mag gebruikt worden voor renovatie, aanpassing en verbetering van de kavel van eigenaars die voldoen aan de inschrijvingscriteria. Hoogstens twee derde van de tussenkost is bestemd voor renovatie aan de gemeenschappelijke delen, terwijl het overige derde bestemd is voor renovatie aan het privaat deel van de kandidaat-gebruiker, overeenkomstig het hierna bepaalde

3.2 Beslissing vereniging van mede-eigenaars

Indien er nog geen definitieve beslissing van de algemene vergadering is, wordt de Tussenkost toegekend onder de opschortende voorwaarde dat:

- de vereniging van mede-eigenaars die bevoegd is te beslissen toe de beoogde renovatiewerken, met de vereiste meerderheid beslist tot het overgaan van deze werken. Indien de instemming van meerdere verenigingen noodzakelijk is, dienen al deze verenigingen beslist te hebben over te gaan tot de beoogde renovatiewerken;
- én, deze beslissing definitief is geworden. In het geval meerdere verenigingen een beslissing dienen te nemen, moeten al deze beslissingen definitief zijn geworden.

3.3 Looptijd

De Tussenkost 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 volledige eigendom
- Verhuring en onderverhuring, met uitzondering van hospitawonen, zorgwonen en tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is
- 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, volgens de voorwaarden bepaald in de artikelen 3.5 en 3.6.

3.4 Rentevoet

De Tussenkost is renteloos.

3.5 Opname van de tegoeden van de Tussenkost

De Tussenkost 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 Tussenkost (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 Begeleiding Hierna volgt een controle van de werken op basis van enerzijds de betreffende (voorschot)factuur en anderzijds de vorderingsstaten 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 vorderingsstaat en (voorschot)factuur.

OCMW Gent behoudt zich het recht voor om vóór elke betaling van een factuur met de gelden van de Tussenkost 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 Tussenkost 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.

3.6 Terugbetaling

De Tussenkost 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 Tussenkost, met uitzondering van een gedeeltelijke terugbetaling, is mogelijk onder de voorwaarden in artikel 6 van onderhavige Overeenkomst.

3.7 Meerwaarde

Indien door gebruik van de Tussenkost 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 Tussenkost en berekening van de eventuele meerwaarde verloopt in 2 grote fasen.

3.7.1: 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 XXX 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 kandidaat-gebruiker van de Tussenkomst inzage in het schattingsverslag. Het staat de kandidaat-gebruiker vrij om, indien hij niet akkoord is met de waardering die door het OCMW aangestelde erkende schatter werd opgemaakt, op eigen kosten een schattingsverslag op te laten maken door een ander beëdigd schatter. De kandidaat-gebruiker dient binnen de drie weken, na de inzage van het oorspronkelijk schattingsverslag, opgemaakt door de door het OCMW erkende schatter, zijn schattingsverslag over te maken aan het OCMW.
- Als zowel OCMW als kandidaat-gebruiker 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 kandidaat-gebruiker de toekenning van de Tussenkomst stopzetten zonder enig nadelig gevolg voor beide partijen.

3.7.2: Bij vervreemding van de woning:

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

3.7.2.1: 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)

3.7.2.2: 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

3.7.3: 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

Meerwaarde = Vervreemdingswaarde – Nominaal bedrag tussenkomst – 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.

3.7.3.2: 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

$$Rentevoet T0 = ((1 + OLO\ rentevoet)^{periode\ toekenning}) - 1$$

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:

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

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

Daarna kan de vermenigvuldigingsfactor¹ berekend worden

$$\text{Vermenigvuldigings factor} = (1 + \text{rentevoet } T0) \times (1 + \text{rentevoet } T1) \times \dots \times (1 + \text{Rentevoet } Tn)$$

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

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

Met

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

3.7.3.3: Berekening van de procentuele meerwaarde OCMW

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

3.7.3.4: 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 Tussenkost terug te betalen aan OCMW Gent.

Artikel 4: Waarborgen

Indien de Tussenkost 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 50.0000 EUR (bedrag in cijfers en letters) op het hieronder beschreven goed :

kavel XXX in het appartementsgebouw gelegen te XXX Gent XXX

Hypothecaire rang : 1 (*bij voorkeur, anders in 2^e rang*)

¹ De vermenigvuldigingsfactor kan nooit kleiner zijn dan 0.

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

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

Artikel 5: Verzekeringen

De gebruiker wordt verplicht 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 Tussenkost niet integraal is terugbetaald. Het niet verzekeren van het gebouw kan aanleiding geven tot beëindiging van de Tussenkost.

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 erkende 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 Begeleiding bepalen in onderling overleg welke offerte weerhouden wordt. Het is de Begeleiding die OCMW Gent op de hoogte brengt welke offerte weerhouden wordt.

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 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.

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 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 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 Tussenkost 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 Tussenkost eisen:

1. indien de gebruiker de op basis van artikel 7 van onderhavige Overeenkomst vereiste aanstelling, vergunningen en/of meldingen niet aanvraagt/does 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 Tussenkost niet wordt aangewend voor het contractueel vastgestelde doel.
6. Indien de gebruiker geen gevolg geeft aan de verplichting tot verzekering omschreven in artikel 5.

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 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 Begeleiding dient schriftelijk te gebeuren op het adres Onderbergen 86 9000 Gent.

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: 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.

Artikel 14: 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 15: Vertegenwoordiging

De Begeleiding kan het OCMW 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 Gent op / /

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

Voor OCMW Gent,

Voor De burgemeester (bij delegatiebesluit van 24 januari 2019)

Rudy Coddens, Schepen van sociaal beleid en armoedebestrijding, gezondheid en zorg, seniorenbeleid en financiën.

.....

Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

.....

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.

BIJLAGE 6: INSCHRIJVINGSFORMULIER

Gent knapt op – Mede-eigendom

Dossiernummer

Gelieve volledig in te vullen in drukletters.

Gelieve elke blad te paraferen en de laatste pagina te voorzien van handtekening en datum.

1. Persoonlijke gegevens

Gegevens van de inschrijver

Naam

Voornaam Adres

.....

..... Telefoon

..... E-mail

.....

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _ _

Bankrekeningnummer BE _ _ - _ _ _ _ - _ _ _ _ _

Burgerlijke staat 0 ongehuwd
 0 gehuwd
 0 wettelijk samenwonend
 0 feitelijke samenwonend
 0 gescheiden
 0 weduwe(naar)

Werksituatie 0 loontrekkend
 0 gepensioneerd
 0 uitkeringsgerechtigd
 0 zelfstandige
 0 student

Eigenaar 0 volle eigenaar
 0 mede-eigenaar

Toe te voegen:

- *kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument*
- *het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) van de laatste 3 maanden*

Gegevens van de partner waarmee de inschrijver gehuwd is of wettelijk of feitelijk mee samenwoont

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _ _

Werk situatie 0 loontrekkende
 0 uitkeringsgerechtigde
 0 zelfstandige
 0 student

Toe te voegen:

- *kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument*
- *het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) van de laatste 3 maanden*

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 wezenslag wordt uitgekeerd

.....

Personen gedomicilieerd in de desbetreffende woning

Aantal inwonende en gedomicilieerde familieleden van eerste en tweede graad die erkend zijn als personen met een ernstige handicap (66% of meer) of die tenminste 65 jaar zijn (niet in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Aantal inwonende en gedomicileerde kinderen jonger dan 25 jaar die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin (niet in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Aantal inwonende gedomicileerde personen tussen 25 en 65 jaar (in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam
Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _ Handtekening

Met respect voor uw privacy

Het OCMW Gent behandelt de persoonsgegevens die u invult met respect voor uw privacy. We volgen hiervoor de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Meer informatie over uw rechten en privacy vindt u op de websites van het OCMW Gent (<https://www.ocmwgent.be>).

Toe te voegen:

- kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument
Het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) van de in de woning gedomicilieerde personen van de laatste 3 maanden
- attest personen met een ernstige handicap

Aantal inwonende en gedomicilieerde ascendenten
(ouders, grootouders, ...) jonger dan 65 jaar
(voor de helft in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Mede-eigenaars van het privatieve deel die niet in de betreffende kavel gedomicilieerd zijn en die ook geen inschrijver(s) zijn. (in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening	
Naam	Voornaam
.....	

Rijksregisternummer	_____ - _____ - _____
Handtekening	
Naam .....	.....
Voornaam .....	.....
Rijksregisternummer	_____ - _____ - _____
Handtekening	
<i>Toe te voegen:</i>	
- kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument	
- het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) van de laatste 3 maanden	

2. Gegevens van de woning in het afgebakende projectgebied

Straat + nr. ....	.....
Postcode .....	.....
Gemeente .....	.....

- De inschrijver verklaart alles correct ingevuld te hebben. Akkoord
- De inschrijver verklaart zich akkoord met de bepalingen van het reglement. Akkoord
- De inschrijver verklaart dat deze woning zijn enige onroerend goed is. Akkoord
- De inschrijver verklaart dat hij/zij de woning zelf bewoont
Akkoord als hoofdverblijfplaats en dat hij/zij deze niet (onder)verhuurt.

Datum __/__/____ Handtekening van de inschrijver

Reglement voor het project ‘Gent knapt op – Ouderen’

INHOUD

1. Doelstelling.....	3
2. Gebruikte definities.....	3
3. Het afgebakende projectgebied.....	4
4. Fasen in de aanduiding van de kandidaten.....	5
4.1 Inschrijving en cumulatieve voorwaarden	5
4.1.1 De kandidaat-gebruiker is eigenaar van slechts één onroerend goed	5
4.1.2 De kandidaat-gebruiker heeft een beperkt huidig besteedbaar inkomen	6
4.1.3 De kandidaat-gebruiker woont in het afgebakende projectgebied.....	7
4.1.3 De kandidaat-gebruiker heeft een brandverzekering.....	7
4.1.4 De kandidaat-gebruiker is 55 jaar of ouder.	7
4.1.5 De woning van de kandidaat-gebruiker is niet onderbezet.....	7
4.2 Sociaal en woningonderzoek.....	7
4.2.1 Sociaal onderzoek	7
4.2.2 Woningonderzoek.....	9
4.3 Bepaling rangorde en aanduiding	11
4.4 De renovatiewerken	12
4.4.1 Prioritaire Werken.....	12
4.4.2 Aanvaardbare werken.....	13
4.4.3 Werken die niet in aanmerking komen, niet exhaustieve lijst:.....	14
5. Terugbetaling van de Tussenkomst	14
6. Waarborgen	14
6.1. Wettelijke hypotheek.....	14
6.2. Conventioneel voorkeepsrecht	15
7. Offertes	15
8. Uitbetaling van de facturen	15
9. Vergunningen en aanstelling van deskundigen.	15
10. Vervroegde ontbinding – Opschorting.....	16
11. Bezichtiging van het gehypothekeerde goed.....	17
12. Meerwaarde.....	17
12.1. Bepaling van de waarde van de woning plus de grond vóór renovatie, op basis van een verslag van een beëdigd schatter.....	17

12.2 Bij vervreemding van de woning:.....	17
12. 2.1: Terugbetaling van het nominale bedrag van de Tussenkost door de gebruiker	17
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.	17
12.2.3: Verdeling van de eventuele meerwaarde die aan elk der Partijen zal toekomen.	18
13. Gebruik beeldmateriaal	20
14.Ondertekening Tussenkostovereenkomst.....	20
15. Toepasselijk recht en geschiloplossing.	20
16. Bijlagen.....	20

1. Doelstelling

Dit reglement geeft uitvoering aan het project 'Gent knapt op', specifiek voor de doelgroep ouderen. 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. Voor 15 van deze woningen zal op zoek gegaan worden naar kwetsbare ouderen met nood aan levensloopbestendige aanpassingen aan hun woning.

Dit reglement bepaalt de inschrijvingsvoorwaarden en criteria waaraan voldaan moet worden om te kunnen deelnemen aan dit project als 55-plusser die eigenaar van een woning is én nood heeft aan aanpassingen ivf levensbestendig wonen.

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.

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 volledige eigendom of mede-eigendom hebben (in onverdeeldheid van louter natuurlijke personen).

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 worden met ascendenten en descendenten.

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

Gezinsinkomen = het gezamenlijk belastbare inkomen van alle gezinsleden samen = de som van het inkomen van de individuele gezinsleden. Ook in het geval van feitelijk samenwonen, wordt het inkomen van beide gezinsleden in deze berekening meegerekend.

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.

Hospitawonen = een woonvorm waarbij een eigenaar één kamer in zijn eengezinswoning of appartement verhuurt aan één persoon. De eigenaar woont er zelf ook, eventueel met zijn

gezin. En hij deelt minstens één specifieke ruimte (toilet of badkamer/douche of keuken) met zijn huurder. Hiervoor dient een vergunning goedgekeurd te zijn bij de stad.

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 ongebouwde onroerende goederen.

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

Kerngezin: aanverwanten van de eerste graad (ouders en kinderen) en tweede graad (grootouders, kleinkinderen en broers en zussen).

Natuurlijke persoon: Feitelijke persoon, geen rechtspersoon.

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

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

Tussenkomstovereenkomst: het contract tussen de gebruiker en het OCMW, dat de individuele Tussenkomst 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.

Woning (of wooneenheid): plaats waar een gezin, of een alleenstaande, woont die daar zijn hoofdverblijfplaats heeft. Tweede verblijven komen bijgevolg niet in aanmerking.

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

Zorgwonen = het creëren van een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee hulpbehoevende personen of 65-plussers kunnen inwonen. Het omgekeerde kan ook: een zorgverlener die komt inwonen bij hulpbehoevende personen. Voor zorgwonen moet een melding bij de stad ingediend zijn.

3. Het afgebakende projectgebied

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

Enkel kandidaat-gebruikers die wonen 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 kandidaat-gebruiker op basis van een personenonderzoek dat resulteert in een score op 75, terecht komen in een voorrangsregel. Hoe hoger de score op dit onderzoek, hoe groter de 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.

4.1.1 De kandidaat-gebruiker is eigenaar van slechts één onroerend goed

De kandidaat-gebruiker(s) heeft/hebben, uiterlijk op het moment van de inschrijving, geen (aandeel in een) zakelijk recht op een ander onroerend goed met residentiële bestemming (bouwgrond, kavel, of woning) dan de woning waarop de eventueel bestaande lening betrekking heeft. 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. Uitzonderingen op die regel dienen bijzonder te worden gemotiveerd.

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, indien de kandidaat-gebruiker een woonlening afbetaalt. Voor een kandidaat-gebruiker zonder woonlening mag het gemiddelde van het (gezins)inkomen van de 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving niet meer dan 60% boven de budgetstandaard liggen.

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.

Medische kosten:

De volgende kosten komen ook in aanmerking en worden in de budgetstandaard opgenomen (onder 'Extra medische kosten per maand'):

- De reële kost voor thuisverpleging per maand
- De reële kost voor gezinszorg (incl. poetshulp) per maand
- 40 EUR/maand* indien de maximumfactuur MAF overschreden werd in het jaar van inschrijving of het jaar voorafgaand hiervan.

Deze kosten dienen bewezen te worden a.d.h.v. bijbehorende attesten van de laatste 3 maanden.

In geval van bijzondere woonvormen ('hospitawonen', 'zorgwonen' en 'tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is'), 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.

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

4.1.3 De kandidaat-gebruiker woont in het afgebakende projectgebied

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 zullen de kadastrale gegevens geraadpleegd worden.

4.1.3 De kandidaat-gebruiker heeft een brandverzekering

Om deel te kunnen nemen aan 'Gent knapt op' is een brandverzekering verplicht.

4.1.4 De kandidaat-gebruiker is 55 jaar of ouder.

Om deel te kunnen nemen aan 'Gent knapt op - ouderen' moet de kandidaat-gebruiker 55 jaar zijn of ouder.

4.1.5 De woning van de kandidaat-gebruiker is niet onderbezet

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal 'slaapkamers'* en het aantal bewoners, groter is dan twee.

**Slaapkamer = kamer binnen beschermd volume met nettovloeroppervlakte van min. 6,5m² (ruimte voor een éénpersoonsbed met vrije ruimte langs 2 bedzijden van 1m breed) met plafondhoogte van min 2,20m. Bij hellende plafonds wordt de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.*

Worden niet meegerekend: 1 badkamer, 1 leefruimte, 1 keuken, kelder, circulatieruimtes (traphal, gangen,...)

4.2 Sociaal en woningonderzoek.

Het sociaal en woningonderzoek bestaat uit een sociaal/financieel luik en een technisch woningonderzoek.

4.2.1 Sociaal onderzoek

Indien de quotering van huidig besteedbaar inkomen en op een grens belandt die 2 punten van elkaar onderscheidt, (ttz net in het midden van de waarde van het ene punt en de waarde van het andere punt) dan krijgt men de meest gunstige score.

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. 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 € 2.645,50 per persoon ten laste.

4.2.1.3 Het maandelijks af te lossen bedrag van een lening en/of structurele zorgkost voor gezinsleden op het moment van inschrijving t.o.v. het (gezins)inkomen.

Het (gezins)inkomen per maand wordt berekend a.d.h.v. het gemiddelde van de inkomsten van de laatste 3 maanden.

4.2.1.4 Aantal leden van het kerngezin die financieel afhankelijk zijn van de kandidaat-gebruiker

Het aantal leden van het kerngezin dat financieel afhankelijk is van de kandidaat-gebruiker krijgt een score.

4.2.1.5 Activering (kerngezin van de gedomicilieerde kandidaat-gebruiker).

Bij activering is er een onderscheid tussen werken, genieten van een vervangingsinkomen, geen inkomen en gepensioneerd, dit voor de kandidaat-gebruiker en eventueel partner.

4.2.1.6 Gezondheid

Indicaties over de gezondheidsproblematiek worden afgeleid uit:

- Recht op invaliditeitsuitkering
- Recht op integratietegemoetkoming, een inkomensvervangende tegemoetkoming, een basisondersteuningsbudget of een persoonsvolgend budget.
- Recht op een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood.
- Overschrijding van de maximumfactuur.
- Recht op een VAPH (Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap) tegemoetkoming voor hulpmiddelen en aanpassingen.

4.2.1.7 Gebondenheid met de woning

De kandidaat-gebruiker dient zijn gebondenheid met de woning aan te tonen. De gebondenheid wordt aangetoond door het aantal jaren van inschrijving als domicilie in de woning, aan te vragen bij stad Gent.

4.2.1.8 Leeftijd van de kandidaat-gebruiker

Hoe ouder, hoe kwetsbaarder, hoe groter de potentiële nood aan levensloopbestendige ingrepen aan de woning.

4.2.1.9 Kwetsbaarheidsgraad (kerngezin)

De kwetsbaarheidsgraad wordt bepaald in een verslag opgemaakt door een ergotherapeut van het OCMW a.d.h.v. de Edmonton Frail Scale. De kandidaat wordt in een categorie ondergebracht naargelang zijn/haar kwetsbaarheid. Hoe hoger de kwetsbaarheid, hoe hoger de score.

4.2.2 Woningonderzoek.

Een minimum van 10 punten op het woningonderzoek is vereist.

4.2.2.1 Kwaliteit van de 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

Budgetmeter

Is er een budgetmeter aanwezig in de woning.

4.2.2.4 Inschattingsvraag 1 '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?

4.2.2.5 Inschattingsvraag 2: Veiligheid en toegankelijkheid van de woning (geen score)

Zal er een aantoonbare verbetering (d.m.v. de VOTO checklist¹) van de veiligheid en toegankelijkheid van de woning kunnen vastgesteld worden na de werken uitgevoerd met de Tussenkost?

4.2.2.6 Inschattingsvraag 3: motivatie en draagkracht voor een intensief begeleidingsproces

Vertoont de kandidaat-gebruiker tijdens het inschrijvingsproces voldoende motivatie en draagkracht (bij de kandidaat-gebruiker 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.

4.2.2.7 Inschattingsvraag 4: haalbaarheid levensloopbestendige maatregelen wat betreft praktische uitvoering en budget

Kunnen de beoogde levensloopbestendige maatregelen uitgevoerd worden met een budget van maximum 10 000€ ? Zijn de beoogde levensloopbestendige ingrepen technisch en praktisch haalbaar in de woning (met aandacht voor lock-in effect)?

¹ VOTO: Valrisico's Opsporen bij Thuiswonende Ouderen

4.3 Bepaling rangorde en aanduiding

Het toekenningsproces van de Tussenkomst 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 Tussenkomst 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.

Een ergotherapeut van het OCMW zal een verslag opmaken. Dit verslag zal uitmaken of de kandidaat-gebruiker nood heeft aan levensloopbestendige aanpassingen aan zijn/haar woning en zo ja, welke aanpassingen noodzakelijk zijn.

Het OCMW is de eindverantwoordelijke betreffende het financiële luik van de Tussenkomst: 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 Begeleidings-dossier, 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 Tussenkomstaanvraag zal ter finale goedkeuring voorgelegd worden aan het OCMW-bestuur. Binnen 30 Werkdagen na het al dan niet goedkeuren van de Tussenkomstaanvraag, 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

Bij deze specifieke doelgroep wordt beoogd om een deel van de Tussenkost te besteden aan levensloopbestendige maatregelen aan de woning. Het deel van de Tussenkost dat hiervoor kan gebruikt worden, bedraagt maximaal 1/3 van de Tussenkost, of 10.000 EUR. Het overige deel van de Tussenkost zal besteed worden aan renovatiewerken van de woning.

4.4.1 Prioritaire Werken

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een Tussenkost 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 Tussenkost 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 – en werken in het kader van levensloopbestendig wonen 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 Tussenkomst

De Tussenkomst dient terugbetaald te worden op het ogenblik dat het onroerend goed vervreemd wordt, of wanneer de gebruiker niet meer in het betreffende onroerend goed gedomicilieerd is of wanneer de langstlevende gebruiker overlijdt.

Onder vervreemding van het onroerend goed wordt verstaan:

- Verkoop, al dan niet in volledige eigendom
- Verhuring en onderverhuring, met uitzondering van hospitawonen, zorgwonen en tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is
- 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.

6. Waarborgen

Het OCMW neemt als waarborg voor de Tussenkomst:

6.1. Wettelijke hypotheek

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

Een conventioneel voorkooprecht in het voordeel van OCMW Gent. Dit conventioneel voorkooprecht 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 onverwijld en binnen een redelijke termijn terug te betalen aan het OCMW Gent, volgens de voorwaarden bepaald in artikels 3.5 en 3.6 van de Tussenkostovereenkomst. 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 (bijlage 4) 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 nietnaleving 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 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.

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 '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

faire waarde tussenkost = nominale waarde tussenkost × vermenigvuldigingsfactor

Met

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

12.2.3.3: Berekening/formule van procentuele waarde van de Tussenkost faire waarde tussenkost

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

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

Bedrag meerwaarde te betalen aan OCMW = % meerwaarde OCMW × 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

BIJLAGE 1: PERSOONSgebonden Elementen

VAN ELKE KANDIDAAT-gebruiker moeten volgende gegevens beschikbaar zijn:

1. M.b.t. de inschrijvingsvoorwaarden:

- Gegevens van de kandidaat-gebruiker:
 - 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/activering: zelfstandige / loontrekkende / uitkeringsgerechtigde / gepensioneerd
 - Bankrekeningnummer op naam van de kandidaat-gebruiker
- Gegevens van de partner waarmee de kandidaat-gebruiker gehuwd is, of wettelijk of feitelijk mee samenwoont:
 - Naam en voornamen
 - Rijksregisternummer
 - Kopie van beide zijden van de identiteitskaart of elk ander identificatiedocument
 - Werksituatie/activering: zelfstandige / loontrekkende / uitkeringsgerechtigde / gepensioneerd
- Personen ten laste van de kandidaat-gebruiker of zijn/haar partner:
 - Aantal kinderen jonger dan 18 jaar
 - Aantal kinderen van 18 jaar en ouder, voor wie kinderbijslag of wezentoeslag wordt uitgekeerd
 - Aantal inwonende en gedomicilieerde ernstig gehandicapten (66% of meer)
 - Partner opgenomen in woonzorgcentrum
- Mede-eigenaars die niet in de betreffende woning gedomicilieerd zijn en die ook geen kandidaatgebruiker(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 kandidaat-gebruiker(s)
 - De kandidaat-gebruiker(s) en de gedomicilieerde partner(s) verklaart/verklaren expliciet dat deze woning zijn/haar/hun enige en eigen onroerend goed is
 - Kandidaat-gebruikers verklaren op eer 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 kandidaat-gebruiker, 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
- Attest van invaliditeit en gedomicilieerde personen
- Kopie actieve brandverzekeringpolis
- Bewijs van aantal jaren van inschrijving als domicilie in de woning

Elk inschrijvingsformulier krijgt een dossiernummer, en de kandidaat-gebruiker(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 woning gebonden criteria, dient/dienen de kandidaat-gebruiker(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, inclusief aflossingsschema
- Elektriciteit en gas: laatste betalingsbewijs
- Water: laatste betalingsbewijs
- Gezondheid: attest van het ziekenfonds dat aangeeft of de kandidaat-gebruiker(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 de gebondenheid met de woning, via verklaring op eer

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

BIJLAGE 2 :VOORWAARDENKADER BIJ HET REGLEMENT VOOR HET PROJECT 'GENT KNAPT OP - OUDEREN'

Deze nota is gebaseerd op het voorwaardenkader voor het project 'Gent knapt op'. In deze nota is er bijkomend per criterium een motivatie opgenomen waarom precies voor dit criterium en al dan niet bijhorende scores gekozen is. Het uitgangspunt is hierbij steeds dat de meest kwetsbare gezinnen mét een nood aan levensloopbestendige aanpassingen het meest kans moeten krijgen om hoog in de rangschikking te eindigen.

Het voorwaardenkader en 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.

Het voorwaardenkader geeft verder uitwerking aan het reglement en geeft een overzicht van hoe alle criteria gescoord worden. Bij het bepalen van de scores wordt steeds uitgegaan van het feit dat de meest kwetsbare gezinnen mét een nood aan levensloopbestendige aanpassingen het meest kans moeten krijgen om zo hoog mogelijk te scoren in de rangschikking. Een criterium waarop gescoord staat, staat nooit op zich. Het is het totaal van criteria die de score en dus de mate van kwetsbaarheid bepaalt.

Om in te kunnen schrijven voor het project 'Gent knapt op', moet de kandidaat-gebruiker 2 fases doorlopen:

Eerst wordt nagegaan of de kandidaat-gebruiker voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden. Er wordt een verslag van een ergotherapeut van het OCMW opgemaakt. Dit verslag zal uitmaken of de kandidaat-gebruiker nood heeft aan levensloopbestendige aanpassingen aan zijn/haar woning en zo ja, welke aanpassingen noodzakelijk zijn. Daarnaast worden er nog enkele andere inschrijvingsvoorwaarden gecontroleerd.

Indien de kandidaat-gebruiker voldoet aan alle inschrijvingsvoorwaarden volgt een gedetailleerd sociaal en woningonderzoek. Dit onderzoek kan er ook nog toe leiden dat de kandidaat-gebruiker niet weerhouden wordt. Het onderzoek resulteert in een score op 75 punten. Op basis van de toegekende score krijgt de ingeschreven kandidaat-gebruiker een plaats in een rangschikking. Hoe hoger de score op dit onderzoek, hoe meer kans de ingeschreven kandidaat-gebruiker heeft dat hij toegelaten wordt.

Indien de kandidaat-gebruiker na het sociaal en woningonderzoek geselecteerd wordt en een volledig dossier tijdig indient, wordt hij een ingeschreven kandidaat-gebruiker. Eens de ingeschreven kandidaat-gebruiker geselecteerd is en hij de tussenkomstovereenkomst ondertekend heeft, is hij gebruiker (van de tussenkomst) geworden. Hieronder volgt een toelichting met de details van de voorwaarden waar de kandidaat-gebruiker moet aan voldoen.

1. Inschrijvingsvoorwaarden

Om in te kunnen schrijven, dient de kandidaat-gebruiker te voldoen aan elk van onderstaande voorwaarden:

- **De kandidaat-gebruiker heeft een beperkt huidig besteedbaar inkomen.**

Kandidaat-gebruiker met woonlening:

Het gemiddelde van het (gezins)inkomen van de 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving ligt maximum **20%** boven de budgetstandaard¹.

Kandidaat-gebruiker zonder woonlening:

Het gemiddelde van het (gezins)inkomen van de 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving ligt maximum **60%** boven de budgetstandaard.

Berekening:

Dit is de link naar de budgetstandaard: <https://remipro.be/remi/calculator>

Het inkomen dat hiervoor in beschouwing wordt genomen, is de som van het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de gedomicilieerden **vermeerderd met het kindergeld² en is exclusief vakantiegeld en eindejaarspremie.**

Kinderen:

- Kinderen ten laste én gedomicilieerd op het desbetreffende adres: het kindergeld wordt voor 100% in rekening gebracht.
- Co-ouderschap, al dan 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.

Ingeven in budgetstandaard op de volgende manier:

1. Budgetstandaard wordt ingevuld inclusief alle kinderen = budget A
2. Budgetstandaard wordt ingevuld exclusief kinderen = budget B
3. Het gemiddelde van budget A en budget B wordt als referentiebudget genomen.

Medische kosten:

De volgende kosten komen ook in aanmerking en worden in de budgetstandaard opgenomen (onder 'Extra medische kosten per maand')³:

- De reële kost voor thuisverpleging per maand
- De reële kost voor gezinszorg (incl. poetshulp) per maand
- 40 EUR/maand* indien de maximumfactuur MAF overschreden werd in het jaar van inschrijving of het jaar voorafgaand hiervan.

Deze kosten dienen bewezen te worden a.d.h.v. bijbehorende attesten van de laatste 3 maanden.

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

² In de maanden augustus/september krijgt een gezin jaarlijks eenmalig meer kindergeld. Vermijd deze maanden bij het opvragen van het kindergeld.

³ Hiervoor dient men in de budgetstandaard 'ja' te antwoorden op de vraag: 'Is er iemand in je gezin met langdurige ziekte of handicap?'

In geval van bijzondere woonvormen ('hospitawonen'¹, 'zorgwonen'² en 'tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is'), 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 werkende ascendenten (ouders, grootouders, ...) komt slechts voor de helft in aanmerking.

Het inkomen van

- ✦ inwonende kinderen jonger dan 25 jaar, die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en
- ✦ inwonende familieleden van de eerste en tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt, komt niet in aanmerking.

De inkomens van alle andere mensen die gedomicilieerd zijn op hetzelfde adres komen wel in aanmerking. Pensioeninkomsten komen ook in aanmerking.

=> *Toe te voegen bewijzen: bewijs van inkomen (loonfiches, ...), bewijs van vervangingsinkomen (OCMW, mutualiteit, FOD sociale zekerheid), attest van invaliditeit, attesten thuisverpleging/gezinszorg*

** Dit bedrag moet jaarlijks gecontroleerd worden en mogelijks is een herziening nodig.*

- **De kandidaat-gebruiker woont in de te renoveren woning die ligt in het afgebakende gebied.**

De te renoveren woning waarvoor de Tussenkost 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.

- **De kandidaat-gebruiker(s) is/zijn eigenaar(s) van slechts één onroerend goed.**

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 kavel waarop de eventueel bestaande lening betrekking heeft. 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

¹ Hospitawonen is een woonvorm waarbij een eigenaar één kamer in zijn eengezinswoning of appartement verhuurt aan één persoon. De eigenaar woont er zelf ook, eventueel met zijn gezin. En hij deelt minstens één specifieke ruimte (toilet of badkamer/douche of keuken) met zijn huurder. Hiervoor dient een vergunning goedgekeurd te zijn bij de stad.

² Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee hulpbehoevende personen of 65-plussers kunnen inwonen. Het omgekeerde kan ook: een zorgverlener die komt inwonen bij hulpbehoevende personen. Voor zorgwonen moet een melding bij de stad ingediend zijn.

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.

- **De kandidaat-gebruiker(s) heeft/hebben voor de betreffende woning een brandverzekering afgesloten.**
- **De kandidaat-gebruiker is 55 jaar of ouder.**
- **De kandidaat-gebruiker kan een motivatieverslag van een ergotherapeut van het OCMW voorleggen dat aantoont dat aanpassingen in het kader van levensloopbestendig wonen noodzakelijk zijn.**
- **De woning van de kandidaat-gebruiker is niet onderbezet.**

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal ‘slaapkamers’* en het aantal bewoners, groter is dan twee.

**Slaapkamer = kamer binnen beschermd volume met nettovloeroppervlakte van min. 6,5m² (ruimte voor een éénpersoonsbed met vrije ruimte langs 2 bedzijden van 1m breed) met plafondhoogte van min. 220 cm. Bij hellende plafonds wordt de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.*

Worden niet meegerekend: 1 badkamer, 1 leefruimte, 1 keuken, kelder, circulatieruimtes (traphal, gangen,...)

2. Sociaal en woningonderzoek

Na het onderzoeken van de inschrijvingsvoorwaarden volgt een sociaal/financieel onderzoek en een technisch onderzoek van de woning.

2.1 Sociaal onderzoek (45 punten)

A. Huidig besteedbaar inkomen

Het huidig besteedbaar inkomen van de kandidaat-gebruiker 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	3

Berekening: zie inschrijvingsvoorwaarden

Dit huidig besteedbaar inkomen moet 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, ...) voor te leggen.

B. Gemiddeld netto belastbaar inkomen

Het gemiddeld netto belastbaar inkomen van de kandidaat-gebruiker is het gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting¹.

Alleenstaande zonder personen ten laste

Gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting	Punten
Meer dan 39.962€	0
16.000€ - 39.962€	1
13.000€ - 16.000€	2
Lager dan 13.000€	3

Voor alle anderen (verhoogd met 3.991 € per persoon ten laste)

Gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting	Punten
---	---------------

¹ Gehuwd/wettelijk samenwonend: gezamenlijke aangifte waarin zij hun eigen inkomsten vermelden en de inkomsten van hun kinderen waarvan zij het wettelijk genot hebben (in principe de inkomsten van hun minderjarige kinderen behalve het onderhoudsgeld en de beroepsinkomsten). De belasting wordt gevestigd op naam van beide echtgenoten.

Feitelijk samenwonend: Dit is zonder getrouwd te zijn en zonder een verklaring van wettelijke samenwoning. Deze personen worden beschouwd als alleenstaanden.

Meer dan 59.936€	0
15.629€ - 59.936€	1
Lager dan 15.629€	2

Inkomensgrenzen: cf. sociale koopwoningen Gent 2019. Deze inkomensgrenzen dienen jaarlijks geïndexeerd te worden.

=> *Toe te voegen bewijzen: aanslagbiljetten van de belastingen, betaald op de inkomsten van 3 tot 6 jaar geleden. Bijvoorbeeld: bij een aanvraag in 2014 moet de kandidaat-gebruiker 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.*

C. Het maandelijks af te lossen bedrag van een lening en/of structurele zorgkost voor gezinsleden op het moment van inschrijving t.o.v. het (gezins)inkomen.

Het (gezins)inkomen per maand wordt berekend a.d.h.v. het gemiddelde van de inkomsten van de laatste 3 maanden¹.

Het maandelijks af te lossen bedrag van een lening en/of structurele zorgkost voor gezinsleden (kernegezin ²) bedraagt op het moment van inschrijving ...	Punten
Meer dan 1/3 van het (gezins)inkomen per maand	2
Meer dan de helft van het (gezins)inkomen per maand	3

D. Aantal leden van het kernegezin³ die financieel afhankelijk zijn van de kandidaat-gebruiker

Het aantal leden van het kernegezin dat financieel afhankelijk is van de kandidaat-gebruiker bedraagt...	Punten
1 persoon	2
2 personen	3
3 personen of meer	4

E. Activering (kandidaat-gebruiker en ev. partner)

Gezinsamenstelling	Huidige activering	Punten
Alleenstaande/weduwe/weduwenaar	Werkt	2
	gepensioneerd	4

¹ Gezinsinkomen = het gezamenlijk belastbare inkomen van alle gezinsleden samen = de som van het inkomen van de individuele gezinsleden. Ook in het geval van feitelijk samenwonen, wordt het inkomen van beide gezinsleden in deze berekening meegerekend.

² Kernegezin = aanverwanten van de eerste graad (ouders en kinderen) en tweede graad (grootouders, kleinkinderen en broers en zussen).

³ Kernegezin = aanverwanten van de eerste graad (ouders en kinderen) en tweede graad (grootouders, kleinkinderen en broers en zussen).

		Vervangingsinkomen	4
		Geen inkomen	5
2 partners	Partner 1	werkt	0,5
		gepensioneerd	1,5
		vervangingsinkomen	1,5
		Geen inkomen	2
	Partner 2	werkt	0,5
		gepensioneerd	1,5
		vervangingsinkomen	1,5
		Geen inkomen	2

F. Gezondheid (kerngezin van de kandidaat-gebruiker)

Indicatie van gezondheidsproblematiek	1 persoon	2 personen (of meer)
Recht op een invaliditeitsuitkering	2	3
Recht op <ul style="list-style-type: none"> - een integratietegemoetkoming, - een inkomensvervangende tegemoetkoming, - een basisondersteuningsbudget (BOB) (Zorgbudget voor mensen met een handicap) - of een Persoonsvolgend Budget (PVB). (Punten voor de verschillende maatregelen worden niet gecumuleerd per persoon.)	2	3
Recht op een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood.	3	3
De maximumfactuur (MAF) van het jaar voorafgaand aan het jaar van de inschrijving is overschreden.	2	3
Recht op een VAPH tegemoetkoming voor hulpmiddelen en aanpassingen.	-5	-5

G. Gebondenheid met de woning (kandidaat-gebruiker)

De kandidaat-gebruiker is ... gedomicilieerd in de woning sinds de datum van inschrijving	Punten
Minder dan 5 jaar	0
5 jaar of meer	2

Motivering/verantwoording

Gebondenheid met de woning kan een indicator zijn voor het sociaal netwerk van de kandidaat-gebruiker. Dit criterium dient eveneens om het speculeren tegen te gaan.

H. Leeftijd van de kandidaat-gebruiker

De leeftijd van de kandidaat-gebruiker op het moment van inschrijving is ...	Punten
Minder of gelijk aan 64 jaar	0
65 – 74 jaar	1
75 – 84 jaar	2
85 jaar of meer	3

I. Kwetsbaarheidsgraad (kernegezin)

De kwetsbaarheidsgraad wordt bepaald in het verslag van de ergotherapeut van het OCMW.

Kwetsbaarheidsgraad	Punten
Categorie 1	1
Categorie 2	5
Categorie 3	7
Categorie 4	10

Community (geen score)

Gemeenschapsvorming is een centraal aspect van het project. Het project wil betaalbare woningen verschaffen, maar meer nog het gemeenschapsleven actief versterken. We stellen de kandidaat-gebruiker volgende vragen in verband met zijn visie op community:

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

.....

- b. Wat zou jij voor de buurt kunnen betekenen?

.....

- c. Is er sprake van gevoelens van eenzaamheid?

.....

- d. Is er interesse in meer contact met de buurt?

.....

2.2.2. Woningonderzoek (30 punten)

Een minimum van 10 punten op het woningonderzoek is vereist.

A. Score Vlaamse Wooncode	Punten
0 – 14	0
15 – 24	3
25 – 49	4
50 – 74	5
75 +	6

B. CO-gevaar / Verwarming	Punten
Ketel van het gesloten type en veilige verwarming	0
Verwarmingstoestellen ouder dan 12 jaar of elektrisch (niet duurzame installatie)	2
Onveilige verwarming of/en onveilige ketel voor warm water (open type)	4

C. Elektrocutie of brandgevaar	Punten
Veilige installatie mét verliesstroomschakelaar	0
Deels onveilige installatie met beperkte ingrepen op te lossen.	2
Acuut elektrocutiegevaar. Integrale elektrische installatie verouderd.	4

D. Vocht / Daken	Punten
Geen zichtbare vochtschade	0
Enkel probleem van opstijgend vocht, condenserend vocht, dakgoot of lokaal lek	2
Ernstige vochtschade door structurele tekortkomingen aan dak/gevel/vloer	4

E. Glas in de leefruimte	Punten
> 80% van de beglazing is hoogrendementsglas	0
Gewoon dubbel glas of deels enkel glas of deels hoogrendementsglas	2
> 80% van de beglazing is enkel glas	4

F. Dakisolatie*	Punten
(Alle) dak(en) geïsoleerd	0
Deel van het/de dak(en) geïsoleerd	2
> 80% van de daken niet geïsoleerd	4

isolatie met een R-waarde hoger dan 1.5 W/m²K en voorzien van een luchtdicht damp scherm/damprem.

G. Budgetmeter	Punten
----------------	--------

Ja	4
Neen	0

Inschattingvraag 1: toestand woning na de werken uitgevoerd met de Tussenkost (geen score)

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

Ja	
Neen	

Motivatie

.....

Inschattingvraag 2: Veiligheid en toegankelijkheid van de woning (geen score)

Zal er een aantoonbare verbetering (d.m.v. de VOTO checklist¹) van de veiligheid en toegankelijkheid van de woning kunnen vastgesteld worden na de werken uitgevoerd met de Tussenkost?

Ja	
Neen	

Motivatie

.....

Inschattingvraag 3: motivatie en draagkracht voor een intensief begeleidingsproces (geen score)

Vertoont de kandidaat-gebruiker tijdens het inschrijvingsproces voldoende motivatie en draagkracht (bij de kandidaat-gebruiker en/of zijn persoonlijk netwerk) om het begeleidingsproces voor en tijdens de werken succesvol te doorlopen? Komt hij de gemaakte afspraken na en is communicatie mogelijk?

Ja	
Neen	

Motivatie

.....

¹ VOTO: Valrisico's Opsporen bij Thuiswonende Ouderen

Inschattingsvraag 4: haalbaarheid levensloopbestendige maatregelen wat betreft praktische uitvoering en budget (geen score)

Kunnen de beoogde levensloopbestendige maatregelen uitgevoerd worden met een budget van maximum 10 000€ ? Zijn de beoogde levensloopbestendige ingrepen technisch en praktisch haalbaar in de woning (met aandacht voor lock-in effect)?

Ja	
Neen	

Motivatie

.....
.....

Scoretabel personenonderzoek

SOCIAAL ONDERZOEK	Score	Maximum score
A. Huidig besteedbaar inkomen		3
B. Gemiddeld netto belastbaar inkomen		3
C. Het maandelijks af te lossen bedrag van een lening en/of structurele zorgkost voor gezinsleden		3
D. Leden van het kerngezin die financieel afhankelijk zijn van inschrijver		4
E. Activering		5
F. Gezondheid		12
G. Gebondenheid met de woning		2
H. Leeftijd		3
I. Kwetsbaarheidsgraad		10
TOTAAL		45

ONDERZOEK VAN DE WONING	Score	Maximum score
Score Vlaamse Wooncode		6
CO-gevaar en verwarming		4
Elektrocutie of brandgevaar		4
Vocht/daken		4
Glas in de leefruimte		4
Dakisolatie		4
Budgetmeter		4
TOTAAL		30

TOTAAL	Score	Maximum score
		75
inschattingsvraag 1	Ja / neen*	
inschattingsvraag 2	Ja / neen*	
inschattingsvraag 3	Ja / neen*	
inschattingsvraag 4	Ja / neen*	

**omcirkel wat van toepassing is*

De ingeschreven 'kandidaat-gebruiker' is/zijn de natuurlijke persoon/personen die de Tussenkost aanvraagt/aanvragen.

Elke ingeschreven kandidaat-gebruiker dient zich als 'gebruiker' te verbinden tot terugbetaling van de Tussenkost en het naleven van de andere tussenkostvoorwaarden.

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 kandidaat-gebruiker of de gebruiker.

VOORWAARDEN EIGENDOM

Moet uitsluitend bestemd zijn voor bewoning.

De betreffende woning moet gedurende de ganse looptijd van de Tussenkost door de gebruiker bewoond worden en mag niet worden (onder)verhuurd, met uitzondering van de bijzondere woonvormen 'hospitawonen'¹, 'zorgwonen'² en 'tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is'.

DE FINANCIERING

• Waarvoor is de Tussenkost wel en niet bedoeld?

De Tussenkost mag gebruikt worden voor renovatie, aanpassing en verbetering van de woning van eigenaars die voldoen aan de inschrijvingscriteria.

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. Deze 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, ...

Daarnaast moeten er werken uitgevoerd worden in het kader van levensloopbestendig wonen. Voor deze ingrepen is een budget van maximum 1/3 van het bedrag van de Tussenkost beschikbaar per woning. Deze werken dienen om de toegankelijkheid van de woning te verbeteren voor de bewoners en om de woonkwaliteit in het kader van levenslang wonen te verhogen.

De tussenkost mag **niet** gebruikt worden voor:

- 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 tussenkost 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.

¹ Hospitawonen is een woonvorm waarbij een eigenaar één kamer in zijn eengezinswoning of appartement verhuurt aan één persoon. De eigenaar woont er zelf ook, eventueel met zijn gezin. En hij deelt minstens één specifieke ruimte (toilet of badkamer/douche of keuken) met zijn huurder. Hiervoor dient een vergunning goedgekeurd te zijn bij de stad.

² Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee hulpbehoevende personen of 65-plussers kunnen inwonen. Het omgekeerde kan ook: een zorgverlener die komt inwonen bij hulpbehoevende personen. Voor zorgwonen moet een melding bij de stad ingediend zijn.

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. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden :

- 1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;
- 3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
- 4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungsogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
- 6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
- 9° de minimale energetische prestaties; 10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

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 ‘GENT KNAPT OP – Ouderen’

3.1. VERZEKERINGEN

De gebruiker is verplicht om voor 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 begeleiding 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. Het bedrag van de hypotheek bedraagt standaard € 50.000 zijnde vijftigduizend euro. 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. OMGEVINGSVERGUNNING

Indien de uit te voeren renovatiewerken onderhevig zijn aan het bekomen van een geldige vergunning, dient de potentiële gebruiker deze vergunning voor te kunnen leggen aan begeleiding 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 omgevingsvergunning 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 geregistreerde aannemer. De gebruiker zal voor de uit te voeren werken minimaal twee offertes laten opmaken. In samenspraak met de begeleiding 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 begeleiding minimaal 2x per jaar ter plaatse nagaan of de in de weerhouden offerte bepaalde werken vorderen zoals voorzien.

Elk semester bezorgt de begeleiding 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 begeleiding 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 begeleiding te vermelden of een budgetoverschrijding dreigt.

De vorderingsstaat wordt door begeleiding aan OCMW Gent bezorgd.

3.7. UITBETALING FACTUREN

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

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.

TUSSENKOMST OCMW GENT

OCMW Gent met maatschappelijke zetel Onderbergen 86 te 9000 Gent, hierna genoemd "OCMW Gent",

De heer Rudy Coddens, schepen van sociaal beleid en armoedebestrijding, gezondheid en zorg, seniorenbeleid en financiën en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, die handelen in uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van **verleent aan :**

Hierna de "gebruiker" genoemd

■ Een financiële tussenkomst voor onbepaalde duur voor een bedrag van 30.000 / dertigduizend EUR (hierna "Tussenkomst" genoemd)

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN VAN DE TUSSENKOMST

Artikel 1: Definities

- **Begeleiding:** De organisaties die 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.
- **Gebruiker:** partij die een Tussenkomst aanvraagt en bekomt om tot renovatie van haar onroerend goed over te gaan.
- **Kandidaat-gebruiker:** partij die een Tussenkomst aanvraagt
- **OCMW:** OCMW Gent en om het even welk van haar agentschappen zoals gedefinieerd in het OCMW-decreet.
- **Overeenkomst:** deze overeenkomst met haar bijlagen.
- **Werkdag:** een dag die geen zaterdag of zondag is, noch een feestdag of bankvakantiedag in het land van vestiging van OCMW Gent.

Artikel 2 : Bedrag

OCMW Gent stelt, in haar hoedanigheid van openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een bedrag van 30.000 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.

Bij deze specifieke doelgroep wordt beoogd om een deel van de Tussenkomst te besteden aan levensloopbestendige maatregelen aan de woning. Het deel van de Tussenkomst dat hiervoor kan

gebruikt worden, bedraagt maximaal 1/3 van de Tussenkost, of 10.000 EUR. Het overige deel van de Tussenkost zal besteed worden aan renovatiewerken van de woning.

Artikel 3: Kenmerken van de Tussenkost

3.1 Doel

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

Onder renovatiewerken wordt verstaan: XXX

3.2 Looptijd

De Tussenkost 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, met uitzondering van hospitawonen, zorgwonen en tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is
- 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 Tussenkost 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 Tussenkost is renteloos.

3.4 Opname van de tegoeden van de Tussenkost

De Tussenkost 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 Tussenkost (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 Begeleiding Hierna

volgt een controle van de werken op basis van enerzijds de betreffende (voorschot)factuur en anderzijds de vorderingsstaten 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 vorderingsstaat en (voorschot)factuur.

OCMW Gent behoudt zich het recht voor om vóór elke betaling van een factuur met de gelden van de Tussenkost 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 Tussenkost 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 Tussenkost 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 Tussenkost, 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 Tussenkost 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 Tussenkost 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 XXX 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 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 het OCMW aangestelde erkende schatter werd opgemaakt, op eigen kosten een schattingsverslag op te laten maken door een ander beëdigd schatter. De kandidaat-gebruiker dient binnen de drie weken, na de inzage van het oorspronkelijk schattingsverslag, opgemaakt door de door het OCMW erkende schatter, zijn schattingsverslag over te maken aan het OCMW.
- Als zowel OCMW als kandidaat-gebruiker 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 kandidaat-gebruiker 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

Meerwaarde = Vervreemdingswaarde – Nominaal bedrag tussenkomst – 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

$$Rentevoet T0 = ((1 + OLO\ rentevoet)^{periode\ toekenning}) - 1$$

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:

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

De gebruikte referentierente kan nooit lager zijn van 0%.

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

Daarna kan de vermenigvuldigingsfactor¹ berekend worden

$$Vermenigvuldigings\ factor = (1 + rentevoet\ T0) \times (1 + rentevoet\ T1) \times \dots \times (1 + Rentevoet\ Tn)$$

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

$$faire\ waarde\ tussenkost = nominale\ waarde\ tussenkost \times vermenigvuldigingsfactor$$

Met

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

3.6.3.3: Berekening van de procentuele meerwaarde OCMW

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

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

¹ De vermenigvuldigingsfactor kan nooit kleiner zijn dan 0.

Bedrag meerwaarde te betalen aan OCMW = % meerwaarde OCMW × 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 Tussenkost terug te betalen aan OCMW Gent.

Artikel 4: Waarborgen

Indien de Tussenkost 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 50.0000 EUR (bedrag in cijfers en letters) op het hieronder beschreven goed :

WOONHUIS, gelegen te XXX Gent XXX

Hypothecaire rang : 1 (*bij voorkeur, anders in 2^e rang*)

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

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

Artikel 5: Verzekeringen

De gebruiker wordt verplicht 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 Tussenkost niet integraal is terugbetaald. Het niet verzekeren van het gebouw kan aanleiding geven tot beëindiging van de Tussenkost.

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 erkende 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 Begeleiding bepalen in onderling overleg welke offerte weerhouden wordt. Het is de Begeleiding die OCMW Gent op de hoogte brengt welke offerte weerhouden wordt.

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 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.

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 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 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 Tussenkost 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.
6. Indien de gebruiker geen gevolg geeft aan de verplichting tot verzekering omschreven in artikel 5.

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 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 Begeleiding dient schriftelijk te gebeuren op het adres Onderbergen 86 9000 Gent.

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: 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.

Artikel 14: 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 15: Vertegenwoordiging

De Begeleiding kan het OCMW 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 Gent op / /

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

Voor OCMW Gent,

Voor De burgemeester (bij delegatiebesluit van 24 januari 2019)

Rudy Coddens, Schepen van sociaal beleid en armoedebestrijding, gezondheid en zorg, seniorenbeleid en financiën.

Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

.....

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.

BIJLAGE 6: INSCHRIJVINGSFORMULIER

Gent knapt op - Ouderen

Dossiernummer

Gelieve volledig in te vullen in drukletters.

Gelieve elke blad te paraferen en de laatste pagina te voorzien van handtekening en datum.

1. Persoonlijke gegevens

Gegevens van de inschrijver:

Naam	.....
Voornaam	.....
Adres	..........
Telefoon	.....
E-mail	.....
Rijksregisternummer	_____ - ____ - ____
Bankrekeningnummer BE	____ - ____ - ____ - ____
Burgerlijke staat	<input type="checkbox"/> ongehuwd <input type="checkbox"/> gehuwd <input type="checkbox"/> wettelijk samenwonend <input type="checkbox"/> feitelijke samenwonend <input type="checkbox"/> gescheiden <input type="checkbox"/> weduw(e)(naar)
Werksituatie	<input type="checkbox"/> loontrekkend <input type="checkbox"/> gepensioneerd <input type="checkbox"/> uitkeringsgerechtigd <input type="checkbox"/> zelfstandige <input type="checkbox"/> student
Eigenaar	<input type="checkbox"/> volle eigenaar <input type="checkbox"/> mede-eigenaar
<i>Toe te voegen:</i>	
- <i>kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument</i>	
- <i>het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale</i>	

Zekerheid, mutualiteit) van de laatste 3 maanden

Gegevens van de partner waarmee de inschrijver gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont:

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _ _

Werksituatie 0 loontrekkende
 0 gepensioneerde
 0 uitkeringsgerechtigde
 0 zelfstandige
 0 student

Toe te voegen:

- *kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument*
- *het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) van de laatste 3 maanden*

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 wezenslag wordt uitgekeerd / partner in
een woonzorgcentrum

.....

Personen gedomicilieerd in de desbetreffende woning:

Aantal inwonende en gedomicilieerde familieleden van eerste en tweede graad die erkend zijn als personen met een ernstige handicap (66% of meer) (niet in aanmerking)



Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ _ - _ _ _ - _ _

Handtekening

Aantal inwonende en gedomicilieerde kinderen jonger dan 25 jaar die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin (niet in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Aantal inwonende gedomicilieerde personen tussen 25 en 65 jaar (in aanmerking)

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _ Handtekening

Toe te voegen:

- kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument
Het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) van de in de woning gedomicilieerde personen van de laatste 3 maanden
- attest personen met een ernstige handicap

Aantal inwonende en gedomicilieerde ascendenten
(ouders, grootouders, ...) jonger dan 65 jaar
(voor de helft in aanmerking)



Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Mede-eigenaars die niet in de betreffende woning gedomicilieerd zijn en die ook geen inschrijver(s) zijn. (in aanmerking):

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam

Voornaam

Rijksregisternummer _ _ _ _ - _ - _ - _

Handtekening

Naam	.....
Voornaam	.....
Rijksregisternummer	_ _ _ _ - _ _ - _ _
Handtekening	
Naam	.....
Voornaam	.....
Rijksregisternummer	_ _ _ _ - _ _ - _ _
Handtekening	
Toe te voegen:	
- kopie van beide zijden van identiteitskaart of elk ander identificatiedocument het bewijs van het inkomen (loonfiches, ...) of vervangingsinkomen (OCMW, FOD Sociale Zekerheid, mutualiteit) van de laatste 3 maanden	

2. Gegevens van de woning in het afgebakende projectgebied

Straat + nr.	.....
Postcode	.....
Gemeente	.....

- De inschrijver verklaart alles correct ingevuld te hebben. Akkoord
- De inschrijver verklaart zich akkoord met de bepalingen van het reglement. Akkoord
- De inschrijver verklaart dat deze woning zijn enige onroerend goed is. Akkoord
- De inschrijver verklaart dat hij/zij de woning zelf bewoont
Akkoord als hoofdverblijfplaats en dat hij/zij deze niet (onder)verhuurt.

Datum __ / __ / ____ Handtekening van de inschrijver

