



2020_GRMW_00124 Gent knapt op, Urban Innovative Actions Initiatief ICCARus, documenten noodkopers en uitbreiding projectgebied nieuwe doelgroepen - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 17 februari 2020

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; de heer Guy Verhofstadt; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; 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 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 dit oplossen 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 zal 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 door realisatie van een aantal subsidies en fiscale voordelen als door het meer energiezuinig en duurzamer maken van de 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.

ICCARus is de titel waaronder de subsidies van het project werden aangevraagd, op het terrein heet het project: 'Gent knapt op'.

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.

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

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

Op 24 juni 2019 keurde de OCMW Raad de machtiging van het vast bureau voor het afsluiten van de tussenkomstovereenkomsten met de noodeigenaars goed.

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.

Op dit moment is het duidelijk dat we met deze 3 golven de doelstelling van 100 huizen niet gaan halen. Om de doelstelling te behalen willen we inzetten op 2 zaken:

1. Extra werving voor de klassieke noodkopers met uitbreiding van het projectgebied

2. Uitbreiding van het projectgebied voor de werving van nieuwe doelgroepen

1. Extra werving voor de klassieke noodkopers met uitbreiding van het projectgebied

We schrijven een extra wervingsgolf uit voor de 'klassieke' noodkopers, uit golf 1 en 2. We breiden het projectgebied uit naar Groot Gent i.p.v. ons te beperken tot de 4 oorspronkelijk geselecteerde wijken.

Hiernaast werden in bijgevoegde documenten nog enkele kleine wijzigingen aanbracht ten aanzien van de documenten die werden gebruikt bij de vorige werving (goedgekeurd op de OCMW Raad 24 juni).

Deze veranderingen zijn:

- het toestaan van bijzondere woonvormen (hospitawonen, zorgwonen, tijdelijk wonen)
- een referteperiode van 6 i.p.v. 3 maanden gebruiken voor de berekening van het loon
- toevoegen van het criterium kinderen ten laste bij co-ouderschap bij de berekening van het huidig besteedbaar inkomen
- toevoegen van een extra zin om ervoor te zorgen dat bij de meerwaardebepaling de lange termijn rente niet negatief kan zijn

De aanmeldingsperiode voor deze extra golf loopt van 24 februari 2020 tot en met 30 april 2020. De uiteindelijke rangorde zal aan het bestuur worden overgemaakt en zal leiden tot een tussenkomstovereenkomst.

Volgende documenten, die reeds op de OCMW Raad van 23 april 2019 werden goedgekeurd, met de hierboven vermelde aanpassingen, worden ter goedkeuring voorgelegd aan het bestuur:

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

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

1. inschrijvingsformulier
2. motivatienota

Bijlage 7 (de stratenlijst) werd weggelaten, doordat het projectgebied Groot Gent in het reglement en voorwaardenkader werd opgenomen.

2. Uitbreiding van het projectgebied voor de werving van nieuwe doelgroepen

Voor de werving van de nieuwe doelgroepen is een breder projectgebied nodig.

Om maximaal het innovatief karakter van het project te kunnen benutten, moet het projectgebied ook voor de nieuwe doelgroepen uitgebreid worden naar Groot Gent ipv de 4 oorspronkelijk geselecteerde wijken.

De aanmeldingsperiode voor de nieuwe doelgroep blijft onveranderd en loopt van 1 november 2019 tot en met 31 maart 2020.

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

De documenten, die reeds op de OCMW Raad van 23 juni 2019 werden goedgekeurd, blijven onveranderd, uitgezonderd bijlage 7. In deze bijlage werd het projectgebied nieuwe doelgroepen aangepast naar Groot Gent.

Indien het vooropgestelde target van een nieuwe doelgroep niet wordt gehaald, worden de overgebleven aantallen ingezet voor de klassieke doelgroep van noodkopers. Er worden niet meer overeenkomsten per nieuwe doelgroep afgesloten dan het vooropgestelde target.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Gent knapt op reglement (deel van de beslissing)
- bijlage 2 bij reglement_voorwaardenkader (deel van de beslissing)
- Bijlage 4 bij reglement_tussenkomstovereenkomst (deel van de beslissing)
- bijlage 1 persoonsgebonden elementen
- bijlage 5 rekenmodel
- bijlage 3 bij reglement_diverse bepalingen
- bijlage 6 bij reglement_inschrijvingsformulier
- Motivatie voorwaardenkader
- Gent knapt op_bijlage 7 bij reglement_projectgebied nieuwe doelgroepen (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van het vast bureau

Beslist het volgende:

- 38 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Elke Decruynaere; Hafsa El -Bazioui; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Mispion; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters;

Karla Persyn; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Mieke Van Hecke; Jef Van Pee; Joris Vandenbroucke; Guy Verhofstadt; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel

- 0 stem(men) tegen:
- 8 onthouding(en): Adeline Blancquaert; Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Gert Robert; Ronny Rysermans; Elke Sleurs; Anneleen Van Bossuyt

Artikel 1:

Keurt de documenten voor de werving van de kandidaten in kader van het project 'Gent knapt op, Urban Innovative Actions Initiatief ICCARus' 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.

Artikel 3:

Keurt de uitbreiding van het projectgebied voor de werving van de kandidaten nieuwe doelgroepen, in kader van het project 'Gent knapt op, Urban Innovative Actions Initiatief ICCARus', naar Groot Gent goed. Er worden niet meer overeenkomsten per nieuwe doelgroep afgesloten dan het vooropgestelde target.



Reglement voor het project GENT KNAPT OP

Inhoud

Reglement voor het project GENT KNAPT OP.....	1
1. Doelstelling.....	3
2. Gebruikte definities.....	3
3. Het afgebakende projectgebied.....	4
4. Fasen in de aanduiding van de kandidaten.....	6
4.1 Inschrijving en cumulatieve voorwaarden.....	6
4.1.1 De kandidaat-gebruiker is eigenaar van slechts één onroerend goed	7
4.1.2 De kandidaat-gebruiker heeft een beperkt huidig besteedbaar inkomen.....	7
4.1.3 De kandidaat-gebruiker woont in het afgebakende projectgebied en is eigenaar van deze woning.....	8
4.1.3 De kandidaat-gebruiker heeft een brandverzekering.....	8
4.2 Personenonderzoek.....	8
4.2.1 Sociaal/financieel luik	8
4.2.2 Onderzoek van de woning.....	11
4.3 Bepaling rangorde en aanduiding.....	13
4.4 De renovatiewerken	14
4.4.1 Prioritaire Werken.....	14
4.4.2 Aanvaardbare werken	16
4.4.3 Werken die niet in aanmerking komen, niet exhaustieve lijst:.....	16
5. Terugbetaling van de Tussenkost.....	16
6. Waarborgen.....	17
6.1. Wettelijke hypotheek.....	17
6.2. Conventioneel voorkooprecht.....	17
7. Offertes	17
9. Vergunningen en aanstelling van deskundigen	18

10. Vervroegde ontbinding – Opschorting	19
11. Bezichtiging van het gehypothekeerde goed	19
12. Meerwaarde.....	20
12.1. Bepaling van de waarde van de woning plus de grond vóór renovatie, op basis van een verslag van een beëdigd schatter	20
12.2 Bij vervreemding van de woning:.....	20
12. 2.1: Terugbetaling van het nominale bedrag van de Tussenkomst door de gebruiker	20
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.....	20
12.2.3: Verdeling van de eventuele meerwaarde die aan elk der Partijen zal toekomen.	21
13. Gebruik beeldmateriaal	23
14. Ondertekening Tussenkomstovereenkomst.....	23
15. Toepasselijk recht en geschiloplossing.....	24
16. Bijlagen	24



DE project maakt deel uit van ICCAR en wordt mede gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het Streekplan Innovatieve Acties (SIA).



1. Doelstelling

Dit reglement geeft 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.

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 Tussenkomstovereenkomst 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 onverdeelde 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 of zijn/haar huurder(s) indien het een vergunde of een vergund geachte woning of



wooneenheid betreft. De hoofdverblijfplaats is de plaats waar de kandidaat-gebruiker het grootste deel van het jaar effectief verblijft of zal verblijven.

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

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

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

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

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

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

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

Natuurlijke persoon: Feitelijke persoon, geen rechtspersoon.

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

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

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

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

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.

3. Het afgebakende projectgebied

Het huidige project is territoriaal beperkt tot Groot Gent. Groot Gent omvat volgende deelgemeenten: 9000 Gent, 9030 Mariakerke, 9031 Drongen, 9032 Wondelgem, 9040 Sint-Amandsberg, 9041 Oostakker, 9042 Mendonk, 9042 Desteldonk, 9042 Sint-Kruis-Winkel, 9050 Gentbrugge, 9050 Ledeborg, 9051 Afsnee, 9051 Sint-Denijs-Westrem, 9052 Zwijnaarde.

Enkel kandidaat-gebruikers die wonen in het aangeduide projectgebied kunnen inschrijven.



GENT **KNAPT OP**



De projectmarkt deel 1 van ICCAPlus en wordt ook gefinancierd door het
Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het 6-Batof Urban Innovative Actions (UIA).



EUROPESE UNIE
European Union



The Urban Lab of Europe I

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 24/02/2020 en eindigt op 30/04/2020.
De inschrijvingsperiode start op 24/02/2020 en eindigt op 22/05/2020.

De inschrijving gebeurt in handen van de Begeleiding:
Mail: info@gentknaptop.be
Gsm-nummer: 0492/404270



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 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 6 maanden voorafgaand aan de eerst mogelijke datum van aanmelding 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 dubbel vakantiegeld.

Kinderen:

- Kinderen ten laste én gedomicilieerd op het desbetreffende adres: het kindergeld wordt voor 100% in rekening gebracht.
- Voorstel Co-ouderschap en mogelijks niet gedomicilieerd op het desbetreffende adres. Kinderen kunnen ten laste ingebracht worden in dezelfde verhouding als op de loonfiche staat. Het meerekenen van de kinderbijslag volgt dezelfde verhouding als berekening kinderen ten laste. Een bewijs van fiscaal co-ouderschap moet voorgelegd worden. Dit kan a.d.h.v. de belastingsbrief.

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



De projectmarkt dankt af van ICCA/In en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het Streekplan Innovatieve Acties (SIA).



- 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 woont in het afgebakende projectgebied en is eigenaar van deze woning

De te renoveren woning waarvoor de Tussenkost bestemd is, is gelegen binnen het projectgebied Groot Gent. 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.

4.2 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', gebondenheid stad Gent, 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 6 maanden voorafgaand aan de eerst mogelijke datum van aanmelding. Dit gemiddeld gezinsinkomen wordt vergeleken met de budgetstandaard.

Dit huidig besteedbaar inkomen kan de kandidaat-gebruiker aantonen door de 6 laatste loonfiches of een bewijs van het vervangingsinkomen van de afgelopen 6 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 in de woning gedomicilieerde 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 2020 en maakt gebruik van volgende tool: <http://immulator.stadim.be/nl/>

De aankoopprijs wordt in volgende zin aangepast:

Vanaf derde persoon ten laste + 12.300€

Enmalig 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 (kernezin van de gedomicilieerde kandidaat-gebruiker)

De kandidaat-gebruiker geeft het hoogste opleidingsniveau aan van het kernezin. De verklaring is op eer. Er zijn 4 onderscheiden niveaus:

1. Hogeschool/universiteit.
2. Beroepsopleiding/technische opleiding secundair en gunstig beëindigd.
3. Secundair (andere) gunstig beëindigd.
4. Secundair niet gunstig beëindigd.

4.2.1.8 Schuldhelpverlening

Indicaties over schuldhelpverlening worden afgeleid uit:

- In budgetbegeleiding
- In budgetbeheer
- In collectieve schuldhelpbemiddeling.

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 stad Gent

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

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

4.2.1.11 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.



De project maakt deel uit van ICCAPlus en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het Streekplan Innovatieve Acties (SIA).



4.2.1.12 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 aanduiden voor een nieuwe schatting.

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 Tussenkomstovereenkomst, te bereiken.

4.2.2 Onderzoek van de woning.

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.



De project maakt deel uit van TOCOPlus en wordt mede gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het Streekplan Innovatieve Acties (SIA).



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 '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: 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.



De project maakt deel uit van ICCAPlus en wordt mede gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het Streekplan Innovatieve Acties (SIA).



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.

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 30 Werkdagen voor te leggen aan haar bestuur.



De project maakt deel uit van TOCMW en wordt mede gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het Streekplan Innovatieve Acties (SIA).



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 $0,75\text{m}^2\text{K/W}$.
- 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.



De project maakt deel uit van ICCPlus en wordt mede gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het Streek Urban Innovative Actions (UIA).



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 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 hospitaalwonen, 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
- Ruil, al dan niet in volle eigendom
- Inbreng in een ander vermogen, al dan niet in volle eigendom

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.



De project maakt deel uit van OCMW Plus en wordt mede gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het StreekUrban Innovatieve Acties (SUA).



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 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 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 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 3.2.
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 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 beëdigde 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 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 tussenkomst

$$= \textit{ nominale waarde tussenkomst} \times \textit{ vermenigvuldigingsfactor}$$

Met

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

12.2.3.3: Berekening/formule van procentuele waarde van de Tussenkomst

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

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

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

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



De project maakt deel uit van ICCAR en wordt ook gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het initiatief Urban Innovative Actions (UIA).





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

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-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 personenonderzoek. Dit onderzoek kan er ook nog toe leiden dat de kandidaat-gebruiker niet weerhouden wordt.

Indien de kandidaat-gebruiker na het personenonderzoek weerhouden wordt en een volledig dossier tijdig indient, wordt hij een ingeschreven kandidaat-gebruiker. Het sociaal/financieel- en het technisch woningonderzoek resulteert in een score op 100 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. 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 en de wijze waarop de voorwaarden gescoord worden.

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 voorafgaand aan de datum van inschrijving ligt maximum **20%** boven de budgetstandaard¹.

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

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

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. Kinderen kunnen ten laste ingebracht worden in dezelfde verhouding als op de loonfiche staat. Het meerekenen van de kinderbijslag volgt dezelfde verhouding als berekening kinderen ten laste. Een bewijs van fiscaal co-ouderschap moet voorgelegd worden. Dit kan a.d.h.v. de belastingsbrief.

-

In geval van bijzondere woonvormen ('hospitawonen'², 'zorgwonen'³ 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.

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 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.

³ 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.



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.

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

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

De te renoveren woning waarvoor de Tussenkomst bestemd is, is gelegen binnen het projectgebied Groot Gent. Groot Gent omvat volgende deelgemeenten: 9000 Gent, 9030 Mariakerke, 9031 Drongen, 9032 Wondelgem, 9040 Sint-Amandsberg, 9041 Oostakker, 9042 Mendonk, 9042 Desteldonk, 9042 Sint-Kruis-Winkel, 9050 Gentbrugge, 9050 Ledeborg, 9051 Afsnee, 9051 Sint-Denijs-Westrem, 9052 Zwijnaarde.

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.

- **De kandidaat-gebruiker(s) heeft/hebben voor de betreffende woning een brandverzekering afgesloten.**



Dit project maakt deel uit van ICCARus en wordt mede gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het Streeklab Innovatieve Acties (SIA).



2.2. Toets inschrijvingsvoorwaarden

Na het onderzoeken van de inschrijvingsvoorwaarden volgt een sociaal/financieel onderzoek en een technisch onderzoek van de woning. De scores van de onderzoeken zijn niet cumulatief.

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 6 maanden voorafgaand aan de eerst mogelijke datum van aanmelding. Dit gemiddeld gezinsinkomen wordt vergeleken met de budgetstandaard.

Gemiddeld gezinsinkomen vermeerderd met het kindergeld van de laatste 6 maanden is gelijk aan of ligt onder de budgetstandaard	Punten
Neen	0
Ja	8

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.



Dit project maakt deel uit van ICCARus en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het 2020-2023 Innovatie Actieplan (IJA).



- **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 36676€	0
30.0001€ - 36.676€	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 3991 € 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 15.629€	5

⇒ *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.*



Dit project maakt deel uit van ICGAR en wordt mede gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het S-Batav'Urban Innovative Actions (UIA).



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

Totaal geleend bedrag €, bank, rentevoet en looptijd

.....

Aankoopprijs - Jaartal

.....

Maandelijkse afbetaling van de lening €:

.....

Schuldsaldo verzekering €

.....

Kadastraal inkomen €

.....

Maandelijks bedrag elektriciteit, gas en water €

.....

Brandverzekering (maatschappij, polisnummer, €)

.....

⇒ *Toe te voegen bewijzen: (laatste bewijs van betaling van) brandverzekering, schuldsaldo verzekering, EGW, KI & leningsakte en aankoopakte van de woning*

- **Lengte 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



Dit project maakt deel uit van ICORA en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het S-Batav'Urban Innovative Actions (UIA).



- **Aankoopprijs**

Aankoopprijs van de woning (2020) *	Punten
Boven de 244.200€	0
Gelijk aan of onder de 244.200€	5

Vanaf derde persoon ten laste +12.300€

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

* de prijs van de aangekochte woning anno 2020 wordt berekend volgens volgende tool:

<http://immulator.stadim.be/nl/immulator>

- **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)



Dit project maakt deel uit van ICCARus en wordt mede gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het S-Batav'Urban Innovative Actions (UIA).



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

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

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

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

- **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 schuldbemiddeling	3

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

Indicatie van gezondheidsproblematiek	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



Dit project maakt deel uit van ICCA-Rise en wordt mede gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het S-Batav'Urban Innovative Actions (UIA).



- **Gebondenheid stad Gent* (kandidaat-gebruiker)**

De kandidaat-gebruiker woont ... in Gent sinds de datum van inschrijving	Punten
minder dan 2 jaar	0
2 tot 4 jaar	0,5
4 tot 6 jaar	1
6 tot 8 jaar	1,5
8 tot 10 jaar	2
meer dan 10 jaar	2,5

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

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

De kandidaat-gebruiker is ... gedomicilieerd in de woning sinds de datum van inschrijving	Punten
minimum 5 jaar	2,5

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 voor jou kunnen betekenen?

.....

- Wat zou jij voor de buurt kunnen betekenen?

.....



Dit project maakt deel uit van UICARus en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het S-Batof Urban Innovative Actions (UIA).



2.2.2. Onderzoek van de woning (40 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
54 – 60	9
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
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



Dit project maakt deel uit van ICCA-Rise en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het 2-Batavij Urban Innovative Actions (UIA).



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.

Budgetmeter	Punten
Ja	3
Neen	0

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

Zal de woning 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?



Dit project maakt deel uit van UICARus en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het S-Batav Urban Innovative Actions (UIA).



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 woning		5
Huidige gezinssamenstelling		8
Activering		5
Opleidingsniveau		6
Schuldhelpverlening		3
Gezondheid		8
Gebondenheid stad Gent		2.5
Gebondenheid met de woning		2.5
TOTAAL		60

ONDERZOEK VAN DE WONING	Score	Maximum score
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		40

TOTAAL	Score	Maximum score
		100
inschattingsvraag	Ja / neen*	

***omcirkel wat van toepassing is**



Dit project maakt deel uit van TOGAPlus en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het 6-Statief Urban Innovative Actions (UIA).



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 woning 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 woning van eigenaars die voldoen aan de inschrijvingscriteria.

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



Dit project maakt deel uit van IODARus en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het Streeklab Innovatieve Acties (SIA).



- **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.



Dit project maakt deel uit van ICCARus en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het 2020-2023 Innovatie Actieplan (IJA).



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 verluchtungs Mogelijkheid 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 meer 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 4: TUSSENKOMSTOVEREENKOMST OCMW GENT

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 financiën en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, die handelen in uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van

verleent aan :

XXX

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.



De project maakt deel uit van ICCARus en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het Interreg Urban Innovative Actions (UIA).



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 xx te xx Gent (hierna 'onroerend goed' genoemd).

Onder renovatiewerken wordt verstaan:

XXX

3.2 Looptijd

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

Onder vervreemding van het onroerend goed wordt verstaan:

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

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

3.3 Rentevoet

De Tussenkomst is renteloos.

3.4 Opname van de tegoeden van de Tussenkomst

De Tussenkomst wordt beheerd door het OCMW Gent. De gebruiker kan opnames van het tegoed vragen volgens de overeengekomen voorwaarden zodra hij kan bewijzen dat alle voorwaarden waarvan de toekenning afhankelijk werd gemaakt ook daadwerkelijk werden vervuld en dat de overeengekomen



waarborgen, zowel tussen de partijen als ten overstaan van derden, rechtsgeldig werden gesteld en de vereiste hypothecaire rang bekleden.

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

Zodra de gebruiker een (voorschot)factuur ontvangt, die door de aannemer op naam van de gebruiker werd opgesteld, bezorgt de gebruiker een kopie van deze (voorschot)factuur aan de 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 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 145.000 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.

3.6.2: 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.

De gebruikte referentierente kan nooit lager zijn dan 0%.



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 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 de NBB, dan neemt men de eerste beschikbare jaarlijkse rente van een voorgaande maand.

De volgende correcties voor periodes worden gedaan:

- Voor het jaar van toekenning

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

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

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

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

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

Daarna kan de vermenigvuldigingsfactor berekend worden

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

Berekening van de faire waarde van de 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

3.6.3.3: Berekening van de procentuele meerwaarde OCMW

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

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 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 Gent

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 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

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 Stedenbouwkundige vergunning

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

7.3 Elke andere vereiste vergunning en/of melding

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



7.4 Architect

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

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

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

Artikel 8: Vervroegde ontbinding - Opschorting

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

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

1. indien de gebruiker de op basis van artikel 7 van onderhavige Overeenkomst vereiste aanstelling, vergunningen en/of meldingen niet aanvraagt/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 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 te allen tijde het (/de) gehypothekeerde goed(eren) te laten bezichtigen door vertegenwoordigers van OCMW Gent of door elke persoon die hiertoe uitdrukkelijk werd aangesteld door OCMW Gent.

Artikel 11: Volledige overeenkomst

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

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

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

Artikel 12: Kennisgevingen

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

Elke kennisgeving aan de 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. Het OCMW vraagt voor elk gebruik steeds opnieuw akkoord aan de inschrijver. Hiervan zijn uitgesloten beelden waar personen op herkenbaar zijn.

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).



De project maakt deel uit van ICCARus en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het Interreg Urban Innovative Actions (UIA).



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 voorzitter van het Vast Bureau (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 7: PROJECTGEBIED **GENT KNAPT OP**

Groot Gent

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

Dit project maakt deel uit van ICORA en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het IIRB/Urban Innovative Actions (UIA).



