



TUSSENKOMSTOVEREENKOMST OCMW GENT

Tussen de Partijen:

1) Het OCMW Gent met maatschappelijke zetel Onderbergen 86 te 9000 Gent, vertegenwoordigd door het bijzonder comité voor de sociale dienst, voor wie tekenen de heer Rudy Coddens, voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst en schepenen van sociaal beleid en armoedebestrijding, gezondheid en zorg, seniorenbeleid financiën en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, die handelen in uitvoering van het besluit van het bijzonder comité voor de sociale dienst van [DATUM]

Hierna “OCMW Gent” genoemd,

en

2) [Naam gebruiker]

Hierna de “gebruiker” genoemd;

Wordt een overeenkomst afgesloten waarbij het OCMW Gent een financiële tussenkomst toekent aan de gebruiker voor onbepaalde duur voor een bedrag van XXX / XXX EUR (hierna “de tussenkomst” genoemd) op basis van het reglement van Gent knapt op, zoals goedgekeurd door de raad voor maatschappelijke welzijn op datum .../.../.... en overeenkomstig onderstaande bepalingen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VAN DE TUSSENKOMST

Artikel 1: Definitie

- **Begeleiding:** de organisaties die het OCMW Gent ondersteunen 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.
- **Werkdag:** een dag die geen zaterdag of zondag is, noch een feestdag of bankvakantiedag in het land van vestiging van OCMW Gent.

Artikel 2 : Bedrag

Het OCMW Gent stelt, in haar hoedanigheid van openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een bedrag van **XXX** 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 financiële tussenkomst voor de renovatie van het onroerend goed van de gebruiker, welke terugbetaald moet worden overeenkomstig de artikelen van onderhavige overeenkomst.

Artikel 3: Kenmerken van de tussenkomst

3.1 Doel

De gebruiker dient de tussenkomst uitsluitend te gebruiken voor de renovatie van zijn onroerend goed gelegen te **XXX** te **XXXX** Gent (hierna 'onroerend goed' genoemd). In bijlage zijn de algemene mogelijke prioritaire en secundaire werken opgenomen, alsook de werken die niet in aanmerking komen voor deze tussenkomst.

Onder renovatiewerken wordt voor dit onroerend goed volgende werken verstaan:

- Prioritaire werken:
XXX

- Secundaire werken:
XXX



3.2 Looptijd

De tussenkomst dient terugbetaald te worden op het ogenblik dat het onroerend goed vervreemd wordt, of wanneer geen enkele van de gebruiker(s) nog in het betreffende onroerend goed gedomicilieerd is/zijn of wanneer de langstlevende gebruiker overlijdt.

Onder vervreemding van het onroerend goed wordt verstaan:

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

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 technische begeleiding. De technische begeleiding dient de (voorschot)facturen te valideren op basis van de offertes die zij van de aannemers ontvangt. Werken uitgevoerd niet conform de offerte of werken uitgevoerd zonder offerte kunnen leiden tot een beëindiging van de tussenkomst.

OCMW Gent voert de betaling van de (voorschot)factuur rechtstreeks op de rekening van de aannemer uit, na ontvangst van de door de technische begeleiding goedgekeurde (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 of wanneer geen enkele van de gebruiker(s) niet meer in het betreffende onroerend goed gedomicilieerd is/zijn of wanneer de langstlevende gebruiker overlijdt. Vervroegde terugbetaling van de tussenkomst, met uitzondering van een gedeeltelijke terugbetaling, is mogelijk onder de voorwaarden in artikel 3.6 van onderhavige overeenkomst.

3.6 Meerwaarde

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

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

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

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

- Het OCMW Gent 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 Gent aangestelde erkende schatter werd opgemaakt, op eigen kosten en binnen een termijn van 3 weken na het op de hoogte gebracht zijn van deze schatting, een schattingsverslag op te laten maken door een ander beëdigd schatter.
- Als zowel OCMW Gent 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 één van de partijen zich niet kan vinden in het schattingsverslag van het OCMW Gent of van 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 in aanmerking komen voor de tussenkomst.

3.6.2: Terugbetaling van het nominale bedrag van de tussenkomst

Bij vervreemding van de woning, of wanneer de gebruiker niet meer in het betreffende onroerend goed gedomicilieerd is of wanneer de langstlevende gebruiker overlijdt, dient de gebruiker het nominaal bedrag van de tussenkomst terug te betalen aan OCMW Gent (supra, artikel 3.5).

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

3.6.3: 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 Consumptieprijsindex* (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.

3.6.4: 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.

3.6.4.1: Berekening van de meerwaarde

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

Met

- Vervreemdingswaarde =
 - indien verkoop: het bedrag in verkoopakte;
 - indien vervroegde ontbinding, schenking, gift, overlijden of elke andere vorm van vervreemding: de waarde van woning en grond op het moment van de vervreemding, zoals deze bepaald zal worden door een beëdigd schatter. Voor de bepaling van het te weerhouden bedrag gelden de bepalingen van artikel 3.6.1 van onderhavige Overeenkomst.
- Nominaal bedrag tussenkomst = bedrag dat de gebruiker van OCMW Gent ontvangen heeft, en dat opgenomen staat in artikel 2 van onderhavige Overeenkomst.
- Vrijgesteld bedrag = bedrag zoals berekend in stap 3.6.3.

3.6.4.2: 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 Obligation Linéaire/Lineaire Obligatie (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 tussenkomst en vervreemding:

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

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

De volgende correcties voor periodes worden gedaan:

- Voor het jaar van toekenning

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

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

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

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

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

Vermenigvuldigings factor

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



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

faire waarde tussenkomst = nominale waarde tussenkomst × vermenigvuldigingsfactor

Met

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

3.6.4.3: Berekening van de procentuele meerwaarde OCMW Gent

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

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

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

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

Artikel 4: Waarborgen

Beide partijen engageren zich ertoe hun volle medewerking te verlenen voor de rechtsgeldige vestiging van de hieronder beschreven waarborgen:

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

- Een hypothecaire inschrijving zonder last in het voordeel van OCMW Gent, ten belope van 50.000 (vijftigduizend) EUR (bedrag in cijfers en letters) op het hieronder beschreven goed :

WOONHUIS, gelegen te **XXX** 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 tussenkomst niet integraal is terugbetaald. Het niet verzekeren van het gebouw kan aanleiding geven tot beëindiging van de tussenkomst.

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

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

Artikel 6: Offertes

De gebruiker is verplicht om minimaal 2 offertes door aannemers op te laten maken voor de uit te voeren werken, met ondersteuning van de technische begeleiding. Indien er binnen een termijn van 1 maand geen 2 offertes verkregen worden, dient er een 3^{de} offerte opgevraagd te worden. Indien er binnen een termijn van 1 maand opnieuw geen bijkomende offerte ingediend wordt, volstaat de ene offerte indien de technische begeleiding kan motiveren dat dit een correcte offerte is. Indien er een zeer voordelige offerte door het Dienstenbedrijf Sociale Economie is ingediend, kan de technisch begeleider motiveren dat geen bijkomende offerte wordt opgevraagd.

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 technische begeleiding bepalen in onderling overleg welke offerte weerhouden wordt. De technische begeleiding motiveert naar het OCMW Gent welke aannemer verkozen wordt.

Indien werken niet conform de offerte worden uitgevoerd door toedoen van de gebruiker of werken uitgevoerd worden zonder goedgekeurde offerte kan dit aanleiding geven tot een beëindiging van de tussenkomst.

Artikel 7: Vergunningen en aanstelling van deskundigen

7.1 Wettelijk verplichte vergunningen

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

7.2 Omgevingsvergunning

Indien voor de voorziene werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is, dient de gebruiker – vóór aanvang der werken – een geldige omgevingsvergunning voor te leggen aan OCMW Gent. Het aanvragen van een omgevingsvergunning maakt, indien nodig, deel uit van het begeleidingstraject.

7.3 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.

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, geeft geen aanleiding tot gebruik van de tussenkomst en wordt als een opschortende voorwaarde van de tussenkomstovereenkomst beschouwd.

Artikel 8: Vervroegde ontbinding - Opschorting

De gebruiker kan per aangetekende brief en met een opzeggingstermijn van minimum 2 maanden 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 dient de gebruiker 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.

Indien om bijzondere omstandigheden de tussenkomst niet in één keer terugbetaald kan worden, dan wordt de terugbetalingstermijn door het OCMW Gent vastgelegd in verhouding tot de financiële draagkracht van de gebruiker.

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

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

Artikel 9: Beding van hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

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

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

Artikel 10: Bezichtiging van het gehypothekeerde goed

De gebruiker verbindt zich ertoe 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: Rechtsverhouding tussen partijen

De rechtsverhouding tussen de partijen wordt geregeld door enerzijds het reglement voor het project Gent knapt op en anderzijds onderhavige overeenkomst. 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 aan 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 Gent/Stad Gent en haar partners behouden zich het recht om beeldmateriaal te maken voor, tijdens en na de renovatie van het pand. Het OCMW Gent/Stad Gent wordt uitsluitend eigenaar hiervan en kunnen de beelden vrij gebruiken. Hiervan zijn uitgesloten beelden waar personen op herkenbaar zijn.

Indien beeldmateriaal gebruikt zou worden voor publicaties gelinkt aan dit project, zal daarvoor eerst uitdrukkelijk toestemming gevraagd worden aan de kandidaat-gebruiker.

Artikel 14: Toepasselijk recht en geschiloplossing

De overeenkomst wordt beheerst door en zal geïmplementeerd worden in overeenstemming met het Belgisch recht.

In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

Artikel 15: Met respect voor je privacy

De Stad Gent en het OCMW Gent behandelen de persoonsgegevens die je invult met respect voor je privacy. We volgen hiervoor de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Als je je deze tussenkomstovereenkomst ondertekent, verklaar je je akkoord met de voorwaarden rond de verwerking van de persoonsgegevens zoals opgenomen in deze tussenkomstovereenkomst, goedgekeurd door de raad voor maatschappelijk welzijn op datum .../.../.....

De gegevens zullen gebruikt worden om je te begeleiden tijdens het traject van Gent knapt op en om Gent knapt op te rapporteren en te evalueren.

We delen je gegevens enkel met de partners, zijnde Stad Gent, OCMW Gent, de opdrachtnemer voor de sociale begeleiding en de opdrachtnemer voor de renovatie begeleiding.

Je persoonsgegevens worden door de opdrachtnemer voor de sociale begeleiding en de opdrachtnemer voor de renovatie begeleiding verwijderd na de afronding van het Gent knapt op. Stad Gent verwijderd je persoonsgegevens 5 jaar na de afwerking van de renovatie en OCMW Gent verwijderd je persoonsgegevens gelinkt aan Gent knapt na de terugbetaling van de financiële tussenkomst, zoals bepaald werd in de tussenkomstovereenkomst.

Je hebt altijd het recht om je persoonsgegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen. In sommige gevallen kan je ook je persoonsgegevens laten wissen. Wil je je beroepen op deze rechten? Dat kan via het contactformulier op <https://stad.gent>.



Vermoed je dat iemand je persoonsgegevens onrechtmatig gebruikt? Meld het ons via privacy@stad.gent. Je hebt ook het recht om klacht in te dienen bij de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens of bij de Gegevensbeschermingsautoriteit.

Meer informatie over je rechten en privacy vind je onderaan de pagina op <https://stad.gent>. Klik nadien op privacy.



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,

Rudy Coddens, voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst en 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) en/of wettelijke samenwonenden van de gebruiker is eveneens verplicht.



Indien naast de gebruiker(s) ook nog sprake is van andere mede-eigenaars, dienen deze hieronder eveneens te tekenen. De handtekening moet eveneens worden voorafgegaan door de handgeschreven vermelding "gelezen en goedgekeurd".

De mede-eigenaars,

.....

.....

.....

.....



BIJLAGE: DE LIJST DER WERKEN

De lijst der werken is opgebouwd uit prioritaire werken en secundaire werken. De tussenkomst moet in eerste instantie gespendeerd worden aan de prioritaire werken.

1. De prioritaire werken

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een tussenkomst voor een verbouwing zal een controleur van de Dienst Toezicht nagaan of de woning voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vermeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De technische begeleiding 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.

1.1. Buitenstructuur

- De dragende dakelementen mogen niet aangetast zijn door boktor.
- Het dak mag geen vocht doorlaten.
- Het dak of de zoldervloer moet geïsoleerd zijn tot een R-waarde van minimaal 0,75m²K/W.
- De woning mag niet geheel of gedeeltelijk zijn verzakt.
- De muren mogen niet onstabiel of wankel zijn.
- Het buitenschrijnwerk mag niet verrot of zo beschadigd zijn dat het zijn functie verliest.

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 zijn 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.

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.

1.4. Bezettingsnorm

De bezettingsnorm wordt berekend zoals in de Vlaamse Codex Wonen. Woningen die meer dan 30.000 euro nodig hebben om na de verbouwing woonconform te zijn, mogen niet onderbezet zijn.

2. Secundaire 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 secundaire werken.

De werken moeten voldoen aan de technische voorwaarden van de distributienetbeheerder (Fluvius) voor het verkrijgen van premies.

3. Werken die niet in aanmerking komen (niet exhaustieve lijst):

- 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