



TUSSENKOMSTOVEREENKOMST OCMW GENT

Tussen de Partijen:

1) Het OCMW Gent met maatschappelijke zetel Onderbergen 86 te 9000 Gent, woonstkeuze doende te 9000 Gent, Botermarkt 1, en met ondernemingsnummer BE 0212.214.125, 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 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 het bijzonder comité voor de sociale dienst van [DATUM]

Hierna “OCMW Gent” genoemd,

en

2) [Naam gebruiker]

Hierna de “gebruiker” genoemd;

WORDT UITEENGESZET:

Gent knapt op biedt maatschappelijk ondersteuning aan kwetsbare Gentenaars die eigenaar zijn van een woning die niet woonconform is en die zelf niet in staat zijn om werken aan de woning uit te voeren om de woning gezond, veilig en energiezuinig te maken. De maatschappelijke steun bestaat uit de financiële tussenkomst, sociale begeleiding en bouwtechnische begeleiding.

Het reglement Gent knapt op bepaalt het kader, de inschrijvingsvoorwaarden en de criteria waaraan voldoen moet worden om te kunnen deelnemen aan Gent knapt op. Het reglement Gent knapt op maakt integraal deel uit van onderhavige tussenkomstovereenkomst.

WORDT OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Bedrag van de tussenkomst

Het OCMW Gent stelt, in zijn hoedanigheid van openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn en beslissing van het BCSD, een bedrag van minimum 15.000 EUR en maximum 45.000 EUR (jaarlijks te indexeren op 1 januari aan de ABEX-index) ter beschikking van de gebruiker in het kader van zijn 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, die terugbetaald moet worden overeenkomstig de artikelen van onderhavige overeenkomst.

Artikel 2: Bestemming van de tussenkomst

2.1. Lijst der werken

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). Hieronder zijn de prioritaire en secundaire werken (lijst der werken) opgenomen, alsook de werken (exemplatief) die niet in aanmerking komen voor deze tussenkomst.

Onder renovatiewerken wordt voor dit onroerend goed volgende werken verstaan:

Prioritaire werken:

XXX

Secundaire werken:

XXX

Indien er onverwachte prioritaire werken nodig zijn die niet opgenomen werden in de lijst der werken, kunnen die werken worden toegevoegd aan de lijst der werken voor zover het maximum bedrag van de tussenkomst daardoor niet wordt overschreden. De vraag tot opname van deze werken wordt - voorgelegd aan het selectiecomité. Deze formuleert hieromtrent een advies en legt dit ter beslissing voor aan het BCSD.

2.2 Termijn voor de uitvoering van de werken

Enkel de werken (opgenomen in de lijst der werken) die uitgevoerd zijn binnen de termijn van 2 jaar na de beslissing BCSD, kunnen worden gefinancierd met de tussenkomst. De uitvoeringstermijn van de renovatiewerken kan de projectduur van Gent knapt op (30 juni 2026) niet overschrijden, ook al werden dossiers goedgekeurd na 30 juni 2024.

Voor werken die uitgevoerd worden na 30 juni 2026, wordt geen tussenkomst verleend zelfs al werden ze opgenomen op de lijst der werken en is het bedrag van de maximale tussenkomst nog niet bereikt. Een uitzondering wegens bijzondere omstandigheden op deze regel kan gemotiveerd worden aangevraagd via het selectiecomité. Deze instantie formuleert hieromtrent een advies dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het BCSD.

2.3. Vergunningen en aanstelling van deskundigen

2.3.1 Wettelijk verplichte vergunningen

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

Het bekomen van de wettelijk verplichte vergunning(en) en/of het doen van de melding(en) aan de bevoegde instanties is een opschortende voorwaarde van onderhavige overeenkomst.

2.3.2 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 en kan ook overeenkomstig artikel 7 van de onderhavige overeenkomst leiden tot de ontbinding van de overeenkomst.

2.4. Offertes

De gebruiker is verplicht om offertes door geregistreerde aannemers op te laten maken voor de uit te voeren werken, met ondersteuning van de technische begeleiding. Eén offerte volstaat indien de technische begeleiding kan motiveren dat dit een correcte offerte is. Indien de technische begeleiding van oordeel is dat een offerte niet correct is, niet marktconform is of dat de aannemer te weinig kwalitatieve waarborgen biedt, dan kan deze offerte niet geselecteerd worden.

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 van de geselecteerde offertes weerhouden wordt. De technische begeleiding bezorgt OCMW Gent de motivatie van deze keuze. De gebruiker sluit een overeenkomst af met de gekozen aannemer.

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 de ontbinding van de overeenkomst overeenkomstig artikel 7 van de onderhavige overeenkomst.

2.5. Uitbetaling van de facturen

Facturen in het kader van de toegekende financiering worden door de gebruikers aan de technische begeleiding bezorgd. Indien de gebruiker de factuur protesteert, brengt de gebruiker de aannemer, de technische begeleiding en OCMW Gent daarvan schriftelijk op de hoogte.

De technische begeleiding dient de facturen te valideren op basis van de offertes die ze ontving, de uitvoering van de werken volgens de regels van de kunst en de naleving van de wettelijke of reglementaire voorschriften inzake ruimtelijke ordening. Werken uitgevoerd niet conform de offerte of werken uitgevoerd zonder offerte kunnen leiden tot een beslissing van het BCSD waarbij de tussenkomst wordt beëindigd. Een niet gevalideerde factuur kan niet betaald worden met de tussenkomst.

Een kopie van de door de technische begeleiding gevalideerde (voorschot)facturen wordt bezorgd aan OCMW Gent die deze rechtstreeks aan de aannemer betaalt, binnen de contractueel voorziene betaaltermijn.

Artikel 3: Looptijd

De overeenkomst wordt afgesloten voor onbepaalde duur.

Artikel 4: Rentevoet

De tussenkomst is renteloos.

Artikel 5: Terugbetaling

5.1. Facultatieve vervroegde gedeeltelijke terugbetalingen

Binnen een termijn van 18 maanden volgend op de beëindiging van werken, kan de gebruiker éénmalig en in één betaling een deel van de tussenkomst ten bedrage van maximaal 15.000 euro terugbetalen.

Na 18 maanden volgend op de beëindiging van werken, kan de gebruiker eveneens éénmalig en in één betaling een deel van de tussenkomst terugbetalen.

5.2. Verplichte terugbetaling

De tussenkomst moet terugbetaald 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 van (een deel van) de eigendom;
- Verhuring en onderverhuring, met uitzondering van hospitawonen, zorgwonen en tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is;
- Schenking van een (deel van) de eigendom;
- Het toekennen van elk ander zakelijk recht op dit onroerend goed;
- Uitonverdeeldheidtrekking waarbij de gebruiker (een gedeelte van) zijn aandeel overdraagt;
- Ruil van een (deel van) de eigendom;
- Inbreng van (een deel van de) eigendom in een ander vermogen, met uitzondering van de inbreng in de huwgemeenschap.

De gebruiker is verplicht OCMW Gent per aangetekend brief op de hoogte te brengen van de vervreemding of de wijziging van domicilie.

Indien om bijzondere omstandigheden de tussenkomst niet in één keer terugbetaald kan worden, dan kan uitzonderlijk een afbetaalplan worden aangevraagd worden. OCMW Gent beslist of een afbetaling kan worden toegestaan en houdt daarbij rekening met de financiële draagkracht van de gebruiker.

Artikel 6: Opzeg door gebruiker

De gebruiker kan per aangetekende brief en met een opzeggingstermijn van minimum 2 maanden een einde maken aan deze tussenkomstovereenkomst. Na afloop van de opzeggingstermijn, die een aanvang neemt op datum van ontvangst, neemt de tussenkomstovereenkomst met onmiddellijke ingang een einde en de gebruiker dient de tussenkomst onverwijld terug te betalen aan het OCMW Gent, volgens de voorwaarden zoals bepaald in de onderhavige overeenkomst.

Indien om bijzondere omstandigheden de tussenkomst niet in één keer terugbetaald kan worden, dan kan uitzonderlijk een afbetaalplan worden aangevraagd worden. OCMW Gent beslist of een afbetaling kan worden toegestaan en houdt daarbij rekening met de financiële draagkracht van de gebruiker.

Artikel 7: ontbinding

OCMW Gent kan via een beslissing van het BCSD 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 2.3 van de tussenkomstovereenkomst 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;
4. ingeval van schending van de contractuele verplichtingen;
5. Ingeval de renovatiewerken door toedoen van de gebruiker niet overeenkomstig de plannen, het bestek of de regels van de kunst worden uitgevoerd of bij niet naleving van de wetten, decreten of reglementen of ruimtelijke ordening;
6. Indien de tussenkomst niet wordt aangewend voor het contractueel vastgestelde doel (artikel 1 onderhavige overeenkomst).

OCMW Gent heeft het recht om de nodig informatie in te winnen en periodieke controles uit te voeren. De gebruiker is verplicht hieraan zijn medewerking te verlenen. Indien de gebruiker zich zou verzetten tegen de uitoefening van de controle, is hij gehouden tot terugbetaling van de tussenkomst.

Indien om bijzondere omstandigheden de tussenkomst niet in één keer terugbetaald kan worden, dan kan uitzonderlijk een afbetaalplan worden aangevraagd worden. OCMW Gent beslist of een afbetaling kan worden toegestaan en houdt daarbij rekening met de financiële draagkracht van de gebruiker.

Artikel 8: Meerwaarde

Wanneer de tussenkomst overeenkomstig de onderhavige overeenkomst moet worden terugbetaald aan OCMW Gent, wordt de meerwaarde billijk verdeeld tussen de gebruiker en OCMW Gent.

De terugbetaling van de tussenkomst, de berekening van de eventuele meerwaarde en de verdeling van de meerwaarde verloopt als volgt:

8.1. 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 4 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 de kandidaat-gebruiker een schattingsverslag laat 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 6 weken na de bekendmaking van het resultaat van de eerste schatting dan komt de kandidaat-gebruiker niet in aanmerking komen voor de tussenkomst.

8.2. 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, of bij opzeg, of bij ontbinding, dient de gebruiker (of zijn rechtsopvolger) het nominaal bedrag van de tussenkomst terug te betalen aan OCMW Gent. Het nominaal bedrag van de tussenkomst is het bedrag dat OCMW Gent in het kader van onderhavige overeenkomst heeft uitbetaald ten voordele van de gebruiker.

Vervreemding moet geïnterpreteerd worden zoals in artikel 5 van onderhavige overeenkomst.

8.3. 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 8.1 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:

$$\text{Vrijgesteld bedrag} = \text{Initiële waarde} \times \frac{\text{CPI index maand} \wedge \text{jaar vervreemding}}{\text{CPI index maand} \wedge \text{jaar initiële waarde}}$$

De *Belgische Consumptieprijsindex* (hierna: 'CPI') wordt gemeten op maandelijks basis en kan teruggevonden worden in de publicaties van de Nationale Bank van België. Indien nodig wordt voorafgaand aan de berekening de CPI index aangepast zodat de CPI voor vervreemding en CPI initiële waarde eenzelfde basisjaar hebben.

- CPI-index maand&jaar initiële waarde is de CPI-index van de maand en het jaar van ondertekening van onderhavige Overeenkomst.
- CPI-index maand&jaar vervreemding is de CPI-index van de maand en het jaar van vervreemding van de woning (vervreemding zoals omschreven in artikel 5 van onderhavige Overeenkomst), of van de beëindiging van de overeenkomst via opzeg, of van de ontbinding van de overeenkomst.

8.4. 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.

8.4.1: Berekening van de meerwaarde

Meerwaarde = Vervreemdingswaarde – Nominaal bedrag tussenkomst – vrijgesteld bedrag

- Vervreemdingswaarde =
 - Indien verkoop: het bedrag in verkoopakte;
 - Indien ontbinding, beëindiging door opzeg, vervreemding zoals omschreven in artikel 5 onderhavige overeenkomst (met uitzondering van verkoop), niet meer gedomicilieerd zijn van de gebruiker:
 - De door de beëdigd schatter bepaalde waarde van woning op het moment van de kennisgeving van vervreemding, of het moment van de beëindiging van de overeenkomst door opzeg, of het moment van de ontbinding, of het moment van de kennisgeving het niet langer gedomicilieerd zijn van de gebruiker.
 - De kosten van deze beëdigde schatting vallen ten laste van de gebruiker. OCMW Gent kan de kostprijs van de schatting voorschieten en recupereren bij de gebruiker of zijn rechtsopvolger.
 - Indien de gebruiker niet akkoord gaat met het schattingsverslag, kan hij op eigen kosten een beëdigde schatter aanstellen om een tweede schattingsverslag te laten opmaken.
 - Indien binnen de 4 weken na de kennisgeving van het eerste schattingsverslag, geen tweede schattingsverslag ter kennis wordt gegeven aan het OCMW, bindt het eerste schattingsverslag de partijen.
 - Wanneer het tweede schattingsverslag tijdig ter kennis werd gebracht, wordt de waarde in onderling overleg vastgelegd. Bij gebrek aan consensus wordt de waarde vastgelegd op het gemiddelde van beide schattingsverslagen.
 - Voor de berekening van de meerwaarde kan de vervreemdingswaarde in elk geval niet hoger zijn dan de initiële waarde van de woning verhoogd met het bedrag van de tussenkomst, aangepast aan de prijsevolutie van de woningen in Gent aan de hand van de gemiddelde verkoopwaarde (van de laatste 3 kwartalen) van een gesloten en halfopen bebouwing (eerste kwartielprijzen) zoals gepubliceerd in STATBEL of in geval van een appartement aan de hand van de gemiddelde verkoopwaarde (van de laatste 3 kwartalen) van appartementen (eerste kwartielprijzen) zoals gepubliceerd in STATBEL, over de periode van de ondertekening van de overeenkomst tot het moment van de kennisname door OCMW Gent van de vervreemding, of het moment van de kennisname door het OCMW Gent van het niet langer

gedomicilieerd zijn van de gebruiker, of het moment van de ontbinding, of het moment van de beëindiging door opzeg.

De berekening gebeurt als volgt:

Initiële waarde verhoogd met het bedrag van de tussenkomst wordt vermenigvuldigd met de breuk

- met als teller: de gemiddelde verkoopwaarde (van de laatste 3 kwartalen) van een Gentse woning in gesloten en halfopen bebouwing (eerste kwartiel prijzen) op het moment van de ondertekening van onderhavige overeenkomst
 - met al noemer: de gemiddelde verkoopwaarde (van de laatste 3 kwartalen) van een Gentse woning in gesloten en halfopen bebouwing (eerste kwartiel prijzen) op het moment van de kennisname door OCMW Gent van de vervreemding, of het moment van de kennisname door het OCMW Gent van het niet langer gedomicilieerd zijn van de gebruiker, of het moment van de ontbinding, of het moment van de beëindiging door opzeg
- Nominaal bedrag tussenkomst = Het bedrag dat OCMW Gent in het kader van onderhavige overeenkomst ten voordele van de gebruiker heeft uitbetaald.
 - In geval een deel van de tussenkomst door de gebruiker overeenkomstig artikel 5.1 van de onderhavige overeenkomst terugbetaald werd binnen de 18 maanden na de beëindiging van de werken (die werden opgenomen in de lijst der werken), wordt voor de berekening van de meerwaarde het nominaal bedrag verminderd met dit bedrag.
 - In geval een deel van de tussenkomst door de gebruiker overeenkomstig artikel 5.1 van de onderhavige overeenkomst terugbetaald werd na 18 maanden na de beëindiging van de werken (die werden opgenomen in de lijst der werken), wordt voor de berekening van de meerwaarde het nominaal bedrag niet verminderd met dit bedrag.
 - Vrijgesteld bedrag = bedrag zoals berekend in stap 8.3.

8.4.2. 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 referentierentievoet 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 het moment van de kennisname door OCMW Gent van de vervreemding, of het moment van de kennisname door OCMW Gent van het niet langer gedomicilieerd zijn van de gebruiker, of het moment van de ontbinding, of het moment van de beëindiging door opzeg:

- 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 het moment van de kennisname door OCMW Gent van de vervreemding, of het moment van de kennisname door OCMW Gent van het niet langer gedomicilieerd zijn van de gebruiker, of het moment van de ontbinding, of het moment van de beëindiging door opzeg::
 - ⇒ Werkelijk rendement OLO 10 jaar op 31 december van dat jaar
- Voor het jaar van de kennisname door OCMW Gent van de vervreemding, of de kennisname door het OCMW Gent van het niet langer gedomicilieerd zijn van de gebruiker, of de ontbinding, of de beëindiging door opzeg::
 - ⇒ Werkelijk rendement OLO 10 jaar op de laatste dag van de maand voor
 - het moment van de kennisname van de vervreemding,
 - het moment van beëindiging van de overeenkomst door opzeg,
 - het moment van de ontbinding,
 - moment van de kennisname van het niet langer gedomicilieerd zijn van de gebruiker.

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

$$\text{Rentevoet } T_0 = \left((1 + \text{OLO rentevoet})^{\text{periodetoekenning}} \right) - 1$$

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 het moment van de kennisname door OCMW Gent van de vervreemding, of het moment van de kennisname door OCMW Gent van het niet langer gedomicilieerd zijn van de gebruiker, of het moment van de ontbinding, of het moment van de beëindiging door opzeg:: geen aanpassing
- Voor het jaar van de kennisgeving van de vervreemding/ de kennisgeving van het niet langer gedomicilieerd zijn van de gebruiker/de ontbinding/de beëindiging door opzeg:

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

Periode vervreemding = aantal dagen in het jaar voor het moment van de kennisname door OCMW Gent van de vervreemding, of het moment van de kennisname door OCMW Gent van het niet langer gedomicilieerd zijn van de gebruiker, of het moment van de ontbinding, of het moment van de beëindiging door opzeg: gedeeld door 365 (periode zal dus steeds kleiner zijn dan 1)

Daarna kan de vermenigvuldigingsfactor berekend worden

$$\text{Vermenigvuldigingsfactor} = (1 + \text{rentevoet T 0}) \times (1 + \text{rentevoet T 1}) \times \dots \times (1 + \text{Rentevoet Tn})$$

Berekening van de faire waarde van de tussenkomst op datum van het moment van de kennisname door OCMW Gent van de vervreemding, of het moment van de kennisname door OCMW Gent van het niet langer gedomicilieerd zijn van de gebruiker, of het moment van de ontbinding, of het moment van de beëindiging door opzeg:

$$\text{Faire waarde tussenkomst} = \text{nominale waarde tussenkomst} \times \text{vermenigvuldigingsfactor}$$

Met

- Nominale waarde tussenkomst: Het bedrag dat OCMW Gent in het kader van deze overeenkomst ten voordele van de gebruiker heeft uitbetaald.
- Vermenigvuldigingsfactor: Zie boven.

8.4.3. Berekening van de procentuele meerwaarde OCMW Gent

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

8.4.4. 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 het moment van de kennisname door OCMW Gent van de vervreemding, of het moment van de kennisname door OCMW Gent van het niet langer gedomicilieerd zijn van de gebruiker, of het moment van de ontbinding, of het moment van de beëindiging door opzeg, geen meerwaarde is, dient de gebruiker enkel het nominaal bedrag van de tussenkomst terug te betalen aan OCMW Gent.

Artikel 9: Schorsing

In het geval dat de gebruiker de overeenkomst niet te goeder trouw uitvoert (gebrekig meewerkt, onredelijk eisend of agressief gedrag vertoont naar de begeleiding of aannemers,...) kan OCMW Gent de selectie van offertes, de technische en sociale begeleiding in het kader van Gent knapt op eenzijdig opschorten. Tijdens de periode van schorsing kunnen enkel de facturen van de werken waarvoor de aannemingsovereenkomst werd afgesloten voor de schorsing, nog worden gevalideerd en betaald met de tussenkomst.

Vooraleer het BCSD daartoe beslist, wordt de gebruiker per aangetekende brief in gebreke gesteld en zo de kans geboden om zijn gedrag alsnog aan te passen.

Artikel 10: 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 (op basis van artikel 101 OCMW wet), ten belope van 65.000 (vijvenzestig duizend) 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 voorkeepsrecht in het voordeel van OCMW Gent. Dit conventioneel voorkeepsrecht verbindt zowel de gebruiker(s) van onderhavige overeenkomst als zijn rechtsopvolgers. De registratie van dit conventioneel voorkeepsrecht bij de bevoegde instantie, geschiedt op kosten van OCMW Gent.

Artikel 11: 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.

Artikel 12: 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 13: Bezichtiging van het gehypothekeerde goed

De gebruiker verbindt zich ertoe het gehypothekeerde goed te laten bezichtigen door vertegenwoordigers van OCMW Gent of door elke persoon die hiertoe uitdrukkelijk werd aangesteld door OCMW Gent.

Artikel 14: 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 verrat in deze overeenkomst, zoveel mogelijk worden bewaard.

Artikel 15: 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 Stadhuis, Botermarkt 1, 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 16: Gebruik beeldmateriaal

OCMW Gent en haar partners (onder meer Stad Gent) behouden zich het recht om beeldmateriaal te maken voor, tijdens en na de renovatie van het pand. Het OCMW 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 uitdrukkelijk toestemming gevraagd worden aan de kandidaat-gebruiker.

Artikel 17: 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 18: Met respect voor de privacy

De Stad Gent en het OCMW Gent behandelen de persoonsgegevens die ingevuld worden met respect voor de privacy. OCMW Gent volgt hiervoor de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Wie deze tussenkomstovereenkomst ondertekent, verklaart zich akkoord met de voorwaarden rond de verwerking van de persoonsgegevens zoals opgenomen in deze tussenkomstovereenkomst.

De gegevens zullen gebruikt worden om kwaliteitsvolle begeleiding, nazorg en evaluatie tijdens het traject van Gent knapt op te garanderen.

Gegevens worden enkel gedeeld met de partners, zijnde Stad Gent, OCMW Gent, de opdrachtnemer voor de sociale begeleiding en de opdrachtnemer voor de technische begeleiding.

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

Eenieder heeft het recht om persoonsgegevens in te zien en foute gegevens aan te passen. In sommige gevallen kan men persoonsgegevens laten wissen. Wil je je beroepen op deze rechten? Dat kan via het contactformulier op <https://stad.gent/nl/met-respect-voor-je-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.

Wanneer er sprake is van toevallige mede-eigendom of vrijwillige mede-eigendom, 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,

.....

.....

.....

.....