



Vergadering van 12 oktober 2022

2022_RMW_00105 Nieuw reglement en tussenkomstovereenkomst Gent knapt op 2022-2026 - Goedkeuring

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 77.

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

De beleidsnota Wonen 2020-2025 formuleert de belangrijke doelstelling te streven 'Naar meer woningkwaliteit op de private eigendomsmarkt'. Gent knapt op is hierbij één van de belangrijke acties. Een gezonde, veilige, energiezuinige en aangepaste woning is essentieel om menswaardig leven te garanderen en armoede te bestrijden.

Met 'Gent knapt op' (hierna: GKO) willen de Stad Gent en OCMW Gent ondersteuning voorzien ten behoeve van kwetsbare Gentse eigenaar-bewoners waarvan de woning in slechte staat verkeert en die niet over de financiële middelen beschikken om deze voldoende te renoveren (zogenaamde 'noodkopers' of 'noodeigenaars'). De GKO ondersteuning bestaat uit een financiële tussenkomst via een rollend fonds, sociale begeleiding en bouwtechnische begeleiding. De financiële tussenkomst via GKO die de renovatie mogelijk maakt, moet op termijn worden terugbetaald en garandeert het rollend karakter van het fonds.

Dit project evolueerde van een experimentele en wijkgerichte aanpak in 2014 naar het Europees gefinancierd ICCARus project van 2018 tot 2022. Het realiseerde reeds 115 gerenoveerde woningen en kreeg voor de innovatieve aanpak de Europese RegioStars Award 2021 in de categorie 'Een groen Europa'. Na de Europese periode van het project Gent knapt op, werd beslist het project te integreren in de reguliere werking van de Stad Gent en OCMW Gent. Op 27 april 2021 werd het 'reguliere' reglement Gent knapt op voorgelegd aan de Raad voor Maatschappelijk Welzijn.

De ervaringen tijdens het voorbije werkjaar en de aanbevelingen die de onderzoeksgroep betrokken bij ICCARus formuleerde in juni 2022 zijn de basis voor de herziening van het reglement en de tussenkomstovereenkomst voor de periode 2022-2026.

Deze herziening van Gent knapt op is ingegeven door (i) de wens om optimaal rekening te houden met de onderzoeksresultaten van voorjaar 2022 én de opgedane praktijkervaring na 1 jaar werking met regulier reglement, (ii) een beter evenwicht te vinden tussen 'algemene regels' en het meer toelaten van maatwerk, (iii) het bereik zo groot mogelijk maken/houden, met

behoud van de focus op kwetsbare eigenaars (noodkopers en noodeigenaars) en woningen in slechte staat en (iv) het zoeken naar vereenvoudiging en vermijden van extra werklust. Hieronder een overzicht van de belangrijkste wijzigingen. Algemeen kunnen we stellen dat grotere flexibiliteit en impact wordt voorzien, met behoud van het beoogd doel nl. streven naar een gezonde, veilige, energiezuinige en levensloopbestendige woning om menswaardig leven te garanderen en armoede te bestrijden :

- Ruimere selectie van deelnemers is mogelijk, steeds blijvend binnen de beoogde doelgroep van noodeigenaars en noodkopers. Na onderzoek van een multicriteria-systeem, werd geopteerd voor een aantal eenvoudige criteria, met extra check van het belastbaar inkomen en met behoud van inschatting van een totaalbeeld door de maatschappelijk werkers. Voor mensen met een verhoogde tegemoetkoming wordt de doorstroom sterk vereenvoudigd.
- Grotere flexibiliteit bij het bepalen van de renovatiewerken is mogelijk zodat op maat van het pand en de eigenaar kan gewerkt worden. Doelstelling is de kwaliteit van de woning te verbeteren, waarbij de conformiteit aan de Vlaamse Codex Wonen richtinggevend blijft. De woning moet verplicht veilig en gezond zijn.
- Het maximum bedrag van de werken wordt verhoogd, om meer woningen te kunnen betrekken, structurelere renovaties te kunnen doen, meer te kunnen inzetten op energiezuinigheid en als aanpassing aan algemene en bouwgerelateerde prijsstijgingen.
- Bij de meerwaardeberekening wordt een corrigerende benadering aan de hand van de evolutie in de Gentse vastgoedprijzen meegenomen, om bijkomende renovaties na de renovatie Gent knapt op niet te ontmoedigen. Tevens krijgt de deelnemer de mogelijkheid tot een extra terugbetalingsmoment (in totaal twee momenten) snel na de Gent knapt op renovatie, wat het rollend karakter van het fonds bevordert.

In de kalenderjaren 2022, 2023 en 2024 kunnen er per jaar maximaal 50 tussenkomsten verleend worden, tenzij het aantal tussenkomsten het voorgaande jaar lager lag. In dat geval kan dat aantal gecompenseerd worden tot een maximum van 60 tussenkomsten per jaar, en dit binnen de perken van het krediet van 6 mio euro dat het OCMW ter beschikking heeft in het kader van Gent knapt op.

Dit reglement loopt tot 30 juni 2026. De inschrijvingsperiode start op 1 november 2022 en eindigt op 31 september 2024. Lopende tussenkomstovereenkomsten vallen onder toepassing van het reglement Gent knapt op zoals goedgekeurd door de Raad van Maatschappelijk Welzijn van 27 april 2021; voor aanvraagdossiers waarvan de aanmeldingsdatum valt voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement, dient de tussenkomstovereenkomst afgesloten te zijn ten laatste op 31 maart 2023.

Alle dossiers met een dossiernummer worden voorgelegd aan (een subcomité van) het bijzonder comité voor de sociale dienst. De goedgekeurde dossiers zullen leiden tot een tussenkomstovereenkomst.

Het reglement en de tussenkomstovereenkomst worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad voor Maatschappelijk Welzijn. De verantwoording van de gemaakte keuzes binnen het reglement wordt in een motivatienota bij dit besluit weergegeven.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20220922_Reglement GKO 2022-2026.docx (deel van de beslissing)
- 20220922_Tussenkomstovereenkomst GKO 2022-2026.docx (deel van de beslissing)
- 20220922_Motivatienota Herwerking Reglement Gent Knapt Op 2022-2026.docx

– 220220922_Modelfiche Technische Screening 2022-2026.docx

Voorstel

Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het reglement en de tussenkomstovereenkomst Gent knapt op 2022-2026 goed, zoals gevoegd in bijlagen.

Goedgekeurd in de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van

Bekendgemaakt op

Inhoudstafel

Artikel 1. Doel.....	4
Artikel 2. Definities	5
Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied	6
Artikel 4. Voorwaarden met betrekking tot de kandidaat-gebruiker	7
Artikel 5. Voorwaarden met betrekking tot de woning.....	10
Artikel 6. Bedrag van de tussenkomst	10
Artikel 7. Aanvraag- en beslissingsprocedure.....	10
Artikel 8. Betalingsprocedure.....	14
Artikel 9. Waarborgen.....	15
Artikel 10. Terugbetaling.....	16
Artikel 11. Opzeg door gebruiker.....	17
Artikel 12. Ontbinding.....	17
Artikel 13. Terugbetaling en meerwaarde	18
Artikel 14. Verwerking van persoonsgegevens	18
Artikel 15. Overgangsbepaling	18
Artikel 16. Inwerkingtreding en duurtijd	18

Reglement

Artikel 1. Doel

Een gezonde, veilige, energiezuinige en aangepaste woning is essentieel om menswaardig leven te garanderen en armoede te bestrijden.

Met ‘Gent knapt op’ (hierna: GKO) willen de Stad Gent en OCMW Gent ondersteuning voorzien ten behoeve van kwetsbare Gentse eigenaar-bewoners waarvan de woning in slechte staat verkeert en die niet over de financiële middelen beschikken om deze voldoende te renoveren (zogenaamde ‘noodkopers’ of ‘noodeigenaars’).

De GKO ondersteuning bestaat uit een financiële tussenkomst via een rollend fonds, sociale begeleiding en bouwtechnische begeleiding.

De financiële tussenkomst via GKO die de renovatie mogelijk maakt, moet op termijn worden terugbetaald en garandeert het rollend karakter van het fonds.

Dit reglement bepaalt het kader, de voorwaarden en de procedure om deel te nemen aan GKO.

Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis.

BCSD: het bijzonder comité voor de sociale dienst. Het bijzonder comité is een uitvoerend orgaan van het OCMW. Het BCSD is bevoegd voor individuele dossiers inzake maatschappelijke dienstverlening en maatschappelijke integratie.

Budgetstandaard: het budget dat een gezin volgens de budgetcalculator van het Centrum voor budgetadvies en -onderzoek (CEBUD) minimaal nodig heeft om volwaardig te kunnen deelnemen aan onze samenleving. De budgetcalculator maakt gebruik van referentiebudgetten voor maatschappelijke participatie. Referentiebudgetten zijn geprijsde korven van goederen en diensten die weerspiegelen wat minimaal noodzakelijk is voor Belgische gezinnen om adequaat te participeren aan de samenleving. Het CEBUD bepaalt elk jaar een vast bedrag voor de kost verbonden aan eigenaarschap van een onroerend goed, dit wordt mee in rekening gebracht.

Gebruiker: de eigenaar wiens aanvraag tot tussenkomst wordt goedgekeurd om tot renovatie van zijn onroerend goed (eigen woning) over te gaan.

Hospitawonen: bijzondere 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 deelt minstens één specifieke ruimte (toilet of badkamer/douche of keuken) met zijn huurder.

Initiële waarde: waarde van de woning en de grond vóór de aanvang van de renovatie.

Lijst der werken: de lijst van prioritaire en secundaire renovatiewerken die kunnen uitgevoerd worden met de financiële tussenkomst.

Mutualistisch gezin: de kandidaat gebruiker als gerechtigde in de ziekteverzekering en de van hem/haar afhankelijke rechthebbenden. Indien de persoon die samenwoont met de kandidaat-gebruiker werkt of een vervangingsinkomen ontvangt, dan vormt hij een apart mutualistisch gezin. Alle leden van een mutualistisch gezin hebben hetzelfde aansluitingsnummer bij het ziekenfonds.

Persoon met een handicap: een persoon wiens handicap is erkend door de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid en in dit kader een tegemoetkoming of andere vorm van ondersteuning ontvangt.

Sociale begeleiding: de sociale organisatie(s) die verbonden is/zijn aan GKO of de maatschappelijk werkers van het OCMW Gent die aangesteld zijn voor de administratieve, sociale, financiële begeleiding en voor de praktische aspecten van de tussenkomstovereenkomst en de uitvoering ervan.

Technische begeleiding: de technische organisatie(s) die verbonden is/zijn aan GKO om bij te staan op gebied van de administratieve en technische aspecten van de tussenkomstovereenkomst en de uitvoering ervan, ook renovatiebegeleiding genoemd.

Tussenkost: het bedrag dat de gebruiker ontvangt voor de renovatie van zijn woning op basis van dit reglement.

Tussenkostovereenkomst: de overeenkomst tussen de gebruiker en OCMW Gent, volgens het door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn vastgestelde model, die op basis van dit reglement de toekenning van de tussenkost vastlegt en regelt.

Selectiecomité: het comité bestaande uit vertegenwoordigers van OCMW Gent en de Stad Gent die de inschrijvingen en eventuele uitzonderingen beoordelen en een advies geven aan de maatschappelijk werker van OCMW Gent alvorens die zijn verslag voorlegt ter goedkeuring aan het bijzonder comité voor de sociale dienst.

Verhoogde tegemoetkoming voor gezondheidszorgen: een hogere terugbetaling van de kosten voor geneeskundige verzorging, automatisch toegekend op basis van een bepaalde sociale uitkering of onder bepaalde voorwaarden na aanvraag via het ziekenfonds.

Woning: onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van een gezin of alleenstaande.

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

Zorgwonen: bijzondere woonvorm waarbij een kleinere wooneenheid in of bij een bestaande woning is gecreëerd zodat maximaal twee hulpbehoevende personen of 65-plussers bij een zorgverlenende of een zorgverlenende bij hulpbehoevende personen of 65-plussers kunnen inwonen.

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

§ 1. Voor de tussenkost en begeleiding van GKO kan in aanmerking komen:

De natuurlijke persoon die

- eigenaar-bewoner is van een woning (onroerend goed) die in slechte staat verkeert (volgens de GKO criteria), gelegen op het grondgebied van de Stad Gent, en
- geen ander onroerend goed in eigendom heeft, en
- slechts een beperkt besteedbaar inkomen heeft en volgens de GKO criteria ook niet over de financiële middelen beschikt om de woning voldoende te renoveren, en
- over de nodige motivatie en draagkracht beschikt om deel te nemen aan de intensieve sociale en bouwtechnische begeleiding van GKO, en
- als kandidaat-gebruiker en voor de te renoveren woning aan alle voorwaarden van dit reglement voldoet.

§ 2. Voor de tussenkost en begeleiding van GKO komen niet in aanmerking:

- Verhuurders en huurders;
- Personen die in staat zijn zelfstandig de renovatie te financieren (spaargeld, (heropname van een) lening, ...) of beter gebaat zijn met andere steunmaatregelen;
- Personen die eigenaar zijn van een woning die reeds voldoet aan de minimumnormen van de Vlaamse Codex Wonen, of die geen gebreken heeft die hun levensomstandigheden als bewoner negatief beïnvloeden of een direct gevaar voor hun veiligheid of gezondheid vormen;

- Personen die eigenaar zijn van een woning waarvan de prioritaire werken zoals bepaald in artikel 5,§3 en artikel 7,§3 met de maximale tussenkomst niet kunnen worden opgelost.

§ 3. Enkel de aanvragen waarvan de aanmeldingsdatum valt na de datum van inwerkingtreding van dit reglement, vallen onder toepassing van dit reglement.

Artikel 4. Voorwaarden met betrekking tot de kandidaat-gebruiker

§ 1. Elke kandidaat-gebruiker is eigenaar van slechts één onroerend goed met name de woning waarvoor de tussenkomst wordt aangevraagd

De kandidaat-gebruiker is een natuurlijk persoon die één onroerend goed voor minimum één vierde in volle (mede)eigendom heeft. In het geval van een vrijwillige of toevallige mede-eigendom moeten alle mede-eigenaars natuurlijke personen zijn.

De kandidaat-gebruiker heeft 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 het onroerend goed waarvoor de tussenkomst wordt aangevraagd. De kandidaat-gebruiker heeft geen aandelen in een vennootschap met een zakelijk recht op een ander onroerend goed met residentiële bestemming.

Uitzonderingen op deze voorwaarde zijn mogelijk in volgende gevallen:

- het zakelijk recht op het andere onroerend goed heeft een dermate beperkte waarde dat de verkoop ervan onvoldoende geld genereert om de renovatie te financieren;
- de kandidaat-gebruiker is blote eigenaar van een ander onroerend goed (een eigendomsrecht zonder het genot over de zaak).

De kandidaat-gebruiker motiveert zijn verzoek tot uitzondering. Dit verzoek wordt volgens de procedure van artikel 7 behandeld via het selectiecomité.

§ 2. De kandidaat-gebruiker is gedomicilieerd in de woning die gelegen is in Gent, heeft er zijn effectief hoofdverblijf en (onder)verhuurt zijn woning niet

Enkel de kandidaat-gebruiker die woont op het grondgebied van de Stad Gent kan zich inschrijven. De te renoveren woning waarvoor de tussenkomst bestemd is, is gelegen op het grondgebied van de Stad Gent. Bij twijfel zullen de kadastrale gegevens geraadpleegd worden.

De betreffende woning moet door de gebruiker effectief bewoond worden en mag niet worden (onder)verhuurd, met uitzondering van de bijzondere woonvormen 'hospitawonen', 'zorgwonen' of 'tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is' (als de bijzondere woonvorm aan de geldende voorwaarden voldoet).

Indien het domicilie gevestigd werd op een ander adres omwille van de staat woning (onveilig en/of ongezond), kan een uitzondering worden toegestaan op voorwaarde dat de domicilie van de kandidaat-gebruiker op het grondgebied van Gent staat. Na beëindiging van de werken in het kader van GKO dient de gebruiker zich er binnen de 12 maanden te domiciliëren. Bij gebrek aan domiciliëring op het adres van de gerenoveerde woning, moet de tussenkomst onmiddellijk worden terugbetaald.

§ 3. De kandidaat-gebruiker heeft een beperkt besteedbaar inkomen

a. Bij de bepaling van het inkomen wordt in het kader van GKO rekening gehouden met volgende elementen:

- Het gemiddelde van het maandelijks gezinsinkomen na belastingen gedurende 6 maanden voorafgaand aan de datum van de aanmelding.

Dit maandelijks gezinsinkomen omvat het inkomen van de kandidaat-gebruiker, indien alleenstaand. Indien samenwonend wordt het inkomen van de kandidaat-gebruiker aangevuld met het inkomen van de samenwonende partner (gehuwd of wettelijk samenwonend of feitelijk samenwonend), de inwonende mede-eigenaar of inwonende vruchtgebruiker.

Worden niet meegerekend in het inkomen:

- Eindejaarspremie en dubbel vakantiegeld;
 - Integratietegemoetkoming voor personen met een handicap jonger dan 65 jaar;
 - Zorgbudget.
- Het groeppakket van een kind dat de kandidaat-gebruiker ontvangt.
 - Betaling of ontvangst van onderhoudsgeld.

Het door de kandidaat-gebruiker betaalde maandelijks onderhoudsgeld wordt in mindering gebracht van het inkomen mits voorlegging van de notariële akte of vonnis en bewijs van effectieve betaling tijdens de referentieperiode van 6 maanden.

Het door de kandidaat-gebruiker ontvangen maandelijks onderhoudsgeld wordt beschouwd als inkomen.

- Inkomsten uit bijzondere woonvormen.

De eventuele huurinkomsten in geval van bijzondere woonvormen in de woning van de gebruiker ('hospitawonen', 'zorgwonen' of 'tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is') worden in rekening gebracht. Het bewijs van de bijzondere woonvorm dient te worden voorgelegd. Het inkomen van de (tijdelijke) huurder/inwoner komt niet in aanmerking.

- Bezit van roerend kapitaal.

Het roerend kapitaal (spaargeld, effecten, aandelen, obligaties, fondsen, ...) van de kandidaat-gebruiker wordt in rekening gebracht bij het huidig besteedbaar inkomen volgens de berekeningswijze voor het leefloon:

- 1^{ste} schijf (0 - 6.200 EUR): 0% in aanmerking te nemen; bedrag per jaar is 0 euro
- 2^{de} schijf (6.200 - 12.500 EUR): 6% in aanmerking nemen; bedrag per jaar is max. 378 EUR
Berekeningswijze: 12.500 EUR – 6.200 EUR = 6.300 EUR, 6% van 6.300 EUR = 378 EUR
- 3^{de} schijf (> 12.500 EUR): 10% van het kapitaal boven 12.500 in aanmerking nemen

b. De kandidaat-gebruiker heeft in het kader van GKO een beperkt inkomen wanneer twee voorwaarden zijn voldaan (cumulatief):

1) De kandidaat-gebruiker behoort tot één van de onderstaande categorieën:

- (a) De kandidaat-gebruiker heeft recht op een verhoogde tegemoetkoming en alle personen die gedomicilieerd zijn op het adres van de woning behoren tot het mutualistisch gezin van de kandidaat-gebruiker of hebben eveneens recht op een verhoogde tegemoetkoming. Indien er meer dan 12.500 euro roerend kapitaal is, dan moet het inkomen volgens categorie (b) gescoord worden.
- (b) De kandidaat-gebruiker heeft een inkomen lager dan de budgetstandaard, verhoogd met 20%.

2) Het netto belastbaar (gezins)inkomen overschrijdt volgende grenzen niet (jaarlijks in januari te indexerem volgens de gezondheidsindex):

- Alleenstaande: 32.980 EUR/jaar
- Alleenstaande met 1 persoon ten laste: 46.170 EUR/jaar
- Alleenstaande met meer dan 1 persoon ten laste: 46.170 EUR/jaar verhoogd met 3700 EUR per extra persoon ten laste
- Samenwonenden zonder persoon ten laste: 46.170 EUR /jaar
- Samenwonenden met perso(o)n(en) ten laste: 46.170 EUR/jaar verhoogd met 3700 EUR per persoon ten laste

Het netto belastbaar inkomen wordt aangetoond aan de hand van het meest recente aanslagbiljet.

Indien de kandidaat-gebruiker wegens een specifiek statuut vrijgesteld is van belasting, dan wordt een belastbaar inkomen vermoed op het niveau van een gelijkaardig profiel zonder belastingvrijstelling.

Indien de inkomsten onafhankelijk van de wil van de kandidaat-gebruiker verminderd zijn sinds het inkomstenjaar dat vermeld staat op dit aanslagbiljet, dan kan een uitzondering op deze voorwaarde worden gevraagd. De kandidaat-gebruiker motiveert zijn verzoek tot uitzondering. Dit verzoek wordt ter advies voorgelegd aan het selectiecomité.

§ 4. De kandidaat-gebruiker heeft een brandverzekering

De (kandidaat-)gebruiker moet de woning voor minimum de heropbouwwaarde 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 geeft aanleiding tot beëindiging van de tussenkomstovereenkomst.

Nadat de renovatiewerken uitgevoerd zijn, dient de brandverzekering aangepast te worden aan de reële waarde.

§ 5. De kandidaat-gebruiker beschikt over de nodige motivatie en draagkracht om deel te nemen aan het intensieve GKO traject

Tijdens het inschrijvingsproces en het onderzoek van de woning wordt nagegaan of de kandidaat- de nodige motivatie en draagkracht heeft (bij de kandidaat-gebruiker en/of zijn persoonlijk netwerk) om deel te nemen aan de intensieve sociale en bouwtechnische begeleiding van GKO en het traject tot het einde van de werken succesvol te kunnen doorlopen. Hieronder wordt onder meer verstaan dat gemaakte afspraken dienen nagekomen te worden en dat heldere communicatie mogelijk is.

Deze beoordeling gebeurt door de sociale en technische begeleiding tijdens de aanvraagprocedure en maakt deel uit van het advies dat door het selectiecomité wordt gegeven aan het BCSD.

Artikel 5. Voorwaarden met betrekking tot de woning

§ 1. De woning is in slechte staat (volgens de GKO criteria)

De woning wordt in het kader van GKO in slechte staat beschouwd als er minstens één gebrek van categorie II of categorie III aanwezig is, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen, waardoor de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloed worden of er een direct gevaar is voor hun veiligheid of gezondheid.

§ 2. De grootte van de woning staat in redelijke verhouding tot de gezins- en sociale situatie van de kandidaat-gebruiker (geen manifeste onderbezetting)

Indien meer dan drie woonlokalen (cf. artikel 1.2, °152/1 BVR Vlaamse Codex Wonen) of lokalen die zich lenen tot de inrichting als woonlokaal binnen de huidige gezinssituatie van de kandidaat-gebruiker niet effectief benut worden, kan de aanvraag geweigerd worden.

Hierop kan een uitzondering toegestaan worden op basis van bijzondere familiale of sociale redenen, gemotiveerd door de kandidaat-gebruiker. Dit verzoek wordt volgens de procedure van artikel 7 behandeld via het selectiecomité.

§ 3. Er is een budget van minimum 15.000 EUR en maximum 45.000 EUR nodig voor de prioritaire werken aan de woning

Volgens de procedure van artikel 7,§3 wordt voor de woning een lijst opgemaakt met prioritaire en secundaire renovatiewerken.

Het GKO budget voor de prioritaire werken moet minstens 15.000 EUR en maximum 45.000 EUR bedragen (jaarlijks te indexeren in de maand januari overeenkomstig de ABEX index).

Artikel 6. Bedrag van de tussenkomst

De GKO tussenkomst bedraagt minimaal 15.000 en maximaal 45.000 EUR per woning.

Dit bedrag wordt jaarlijks in de maand januari geïndexeerd overeenkomstig de ABEX index.

Artikel 7. Aanvraag- en beslissingsprocedure

§ 1. Aanmelding voor GKO

De aanmelding voor GKO gebeurt via de sociale begeleiding.

Wanneer een persoon geïnteresseerd is om deel te nemen aan GKO en mogelijk aan de voorwaarden voldoet, wordt een aanmeldingsformulier opgemaakt en ondertekend.

De datum van aanmelding telt bij de bepaling van het maximum aantal mogelijk toe te kennen tussenkomsten per jaar (cf. laatste paragraaf van 7,§2,a). De aanvragen worden behandeld in volgorde van de datum van aanmelding.

§ 2. Onderzoek van de voorwaarden m.b.t. de kandidaat-gebruiker: inschrijving of weigeringsbeslissing

De sociale begeleiding onderzoekt of de kandidaat-gebruiker voldoet aan de voorwaarden van artikel 4, laat de kandidaat een inschrijvingsformulier ondertekenen en legt dit ter beoordeling voor aan het selectiecomité.

a. Voorwaarden m.b.t. de kandidaat-gebruiker zijn voldaan: inschrijving

Het selectiecomité beoordeelt de vervulling van de voorwaarden en de eventuele gevraagde uitzonderingen. Het geeft een advies aan de maatschappelijk werker van OCMW Gent. Als de kandidaat-gebruiker volgens dit advies aan de voorwaarden voldoet en het selectiecomité desgevallend akkoord gaat met gevraagde uitzonderingen, is de kandidaat-gebruiker effectief ingeschreven. Er wordt dan overgegaan tot onderzoek van de voorwaarden met betrekking tot de woning (artikel 7§3).

Er kan maximaal 6 maand tijd verlopen tussen de aanmeldingsdatum en de inschrijvingsdatum. Indien deze termijn overschreden wordt, dan wordt het dossier afgesloten maar heeft de persoon wel de mogelijkheid om zich opnieuw aan te melden.

In geval van mede-eigendom, kan er maximaal 12 maand tijd verlopen tussen de aanmeldingsdatum en de inschrijvingsdatum.

De inschrijvingsperiode start op 1 november 2022 en eindigt op 31 september 2024. In de kalenderjaren 2022, 2023 en 2024 kunnen er per jaar maximaal 50 tussenkomsten verleend worden, tenzij het aantal tussenkomsten het voorgaande jaar lager lag. In dat geval kan dat aantal verhoogd worden tot een maximum van 60 tussenkomsten per jaar, en dit binnen de perken van de kredieten die voor dit project beschikbaar worden gesteld.

b. Voorwaarden m.b.t. de kandidaat-gebruiker zijn niet voldaan: weigering

Indien een kandidaat-gebruiker niet voldoet aan de voorwaarden of het selectiecomité niet akkoord gaat met de gevraagde uitzonderingen, geeft het selectiecomité een negatief advies aan de maatschappelijk werker van het OCMW Gent.

De aanvraag wordt met dit negatief advies ter beslissing voorgelegd aan het BCSD. Bij een weigeringsbeslissing door het BCSD wordt de kandidaat-gebruiker daarvan binnen de 30 dagen na de beslissing van het BCSD schriftelijk en gemotiveerd op de hoogte gebracht.

Als de ingeschreven kandidaat-gebruiker dit wenst, zal op basis van een eenvoudige schriftelijke of mondelinge vraag, de beslissing bijkomend toegelicht worden.

§ 3. Onderzoek van de voorwaarden m.b.t. de woning: woononderzoek, lijst der werken, raming van de kostprijs en akkoord van de kandidaat-gebruiker

a. Woononderzoek

De voorwaarden waaraan de woning dient te voldoen overeenkomstig artikel 5 van dit reglement, worden onderzocht door Dienst Toezicht van de Stad Gent en de renovatiebegeleiding.

De Dienst Toezicht stelt een technisch verslag op volgens de Vlaamse Codex Wonen. De renovatiebegeleiding maakt, aan de hand van de Modelfiche Bouwtechnische screening, ook een inschatting van de staat van de woning en de nodige renovatiewerken.

b. Lijst der werken

Op basis van deze twee onderzoeken wordt door de renovatiebegeleiding een lijst der werken opgemaakt. In de lijst der werken wordt een onderscheid gemaakt tussen prioritaire werken en secundaire werken.

Prioritaire werken zijn deze die de renovatiebegeleiding vooropstelt als de werken die *moeten* uitgevoerd worden met de tussenkomst van GKO. Secundaire werken zijn werken die volgens de renovatiebegeleiding *bijkomend kunnen* uitgevoerd worden met de tussenkomst van GKO.

Basiswerken betreffende energiezuinigheid en toegankelijkheid worden zo veel mogelijk geïntegreerd. Tevens wordt er extra aandacht besteed aan het vermijden van bouwtechnische 'lock-ins' (d.w.z. dat een genomen renovatiemaatregel belet om in de toekomst andere en betere maatregelen te realiseren).

Prioritaire werken

Zoals bepaald in artikel 5,§3, bedraagt het GKO budget voor prioritaire werken minimum 15.000 EUR en maximum 45.000 EUR.

De prioritaire werken omvatten minstens de werken die nodig zijn om gebreken categorie III zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen op te lossen. Deze werken moeten verplicht uitgevoerd worden aangezien dit gaat om veiligheid en gezondheid. Geen enkele woning mag na de renovatie met GKO nog gebreken categorie III vertonen.

De prioritaire werken omvatten ook zo veel mogelijk werken die nodig zijn om gebreken categorie II op te lossen (rekening houdend met de kenmerken van de woning en de noden van de bewoner(s): niet alle gebreken categorie II moeten verplicht opgenomen worden in de voorziene werken).

Secundaire werken

De secundaire werken kunnen alle andere werken zijn die:

- gebreken categorie II en categorie I vermeld in de Vlaamse Codex Wonen oplossen;
- de energiezuinigheid/energieprestatie verhogen;
- de toegankelijkheid van de woning verbeteren.

Bij de bepaling van de secundaire werken wordt ook rekening gehouden met de kenmerken van de woning en de noden van de bewoner(s).

De secundaire werken kunnen pas uitgevoerd worden nadat de prioritaire werken uitgevoerd zijn of indien de offertes aantonen dat het budget zeker volstaat om de prioritaire werken uit te voeren en er budget over is voor secundaire werken (rekening houdend met de bepalingen van artikel 7,§3,c).

Uitgesloten werken

Volgende werken zijn uitgesloten in het kader van GKO:

- werken die louter en alleen bijdragen tot de esthetiek van de woning;
- vervangingen van zaken die niet aan vervanging toe zijn;

- schade die gedekt is door de brandverzekering;
- werken aan ruimten zonder woonfunctie (beroepsruimte, tuinhuis, garage...);
- werken aan roerende goederen.

c. Raming van de kostprijs

De renovatiebegeleiding raamt de kostprijs van de prioritaire en secundaire werken en neemt deze raming op in de lijst der werken.

De raming voor de uitvoering van de secundaire werken mag niet hoger liggen dan het bedrag dat nodig is voor uitvoering van de prioritaire werken.

Naast het bedrag van de GKO tussenkomst, kan uitzonderlijk maximum 15.000 euro aan eigen middelen (spaargelden/lening) bovenop de tussenkomstovereenkomst geïnvesteerd worden om de woning verder conform de Vlaamse Codex Wonen te maken of om de energie-efficiëntie van de woning te verhogen, indien die werken best op hetzelfde moment uitgevoerd worden. De kandidaat-gebruiker kan hiervoor dan ook beroep doen op de bouwtechnische begeleiding van GKO, maar is zelf verantwoordelijk voor de betaling van de facturen.

d. Akkoord van de kandidaat-gebruiker

De kandidaat-gebruiker moet expliciet zijn goedkeuring geven aan de lijst der werken en aan het geraamde bedrag dat nodig is om deze werken uit te voeren.

§ 4. Schatting initiële waarde woning

Wanneer een kandidaat-gebruiker akkoord is met de lijst der werken, dan volgt de schatting.

OCMW Gent 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 deze schatting wordt gedragen door OCMW Gent.

Tijdens de opbouw van het dossier krijgt de kandidaat-gebruiker van de tussenkomst inzage in het schattingsverslag. Indien de kandidaat gebruiker akkoord met de schatting, dan bevestigt hij dit schriftelijk. Indien de kandidaat gebruiker niet akkoord gaat met de schatting dan kan hij, op eigen kosten en binnen de 4 weken, een schattingsverslag voorleggen van een ander beëdigd schatter.

Als zowel OCMW Gent als de kandidaat-gebruiker een schattingsverslag laat opmaken, wordt het bedrag van de waarde van de woning (initiële waarde) in onderling overleg tussen de schatters bepaald binnen een termijn van 2 weken na het ontvangen van de 2^{de} schatting. Indien er na overleg geen consensus wordt bereikt, zal het gemiddelde van beide schattingsverslagen de beginwaarde of initiële waarde vormen.

Bij gebrek aan akkoord over de initiële waarde van de woning komt de kandidaat-gebruiker niet in aanmerking voor de tussenkomst en zal het verzoek tot tussenkomst negatief worden voorgelegd aan het BCSD.

Indien beide partijen zich kunnen vinden in een bedrag, wordt dit bedrag opgenomen in de tussenkomstovereenkomst.

§ 5. Finaal advies selectiecomité en beslissing BCSD

Nadat het akkoord i.v.m. de lijst der werken en de geschatte initiële waarde ontvangen zijn, beoordeelt het selectiecomité de vervulling van de voorwaarden m.b.t. de woning en de

eventuele gevraagde uitzonderingen. Het geeft een advies aan de maatschappelijk werker van OCMW Gent. De maatschappelijk werker legt dit met zijn verslag ter goedkeuring voor aan het BCSD.

a. Voorwaarden m.b.t. de woning zijn voldaan en akkoord over lijst der werken en schatting: goedkeuring

Indien (de woning van) de kandidaat-gebruiker voldoet aan de voorwaarden en er een akkoord is over de lijst der werken en de schatting, wordt de aanvraag ter goedkeuring voorgelegd aan het BCSD (in functie van het afsluiten van de tussenkomstovereenkomst voor GKO). Deze beslissing wordt binnen de 30 dagen betekend.

b. Voorwaarden m.b.t. de woning zijn niet voldaan of geen akkoord over lijst der werken en schatting: weigering

Indien een kandidaat-gebruiker niet voldoet aan de voorwaarden of niet akkoord is met de lijst der werken of de schatting, wordt de aanvraag ter weigering voorgelegd aan het BCSD.

Bij een weigeringsbeslissing wordt de kandidaat-gebruiker daarvan binnen de 30 dagen na de beslissing van het BCSD schriftelijk en gemotiveerd op de hoogte gebracht. Als de ingeschreven kandidaat-gebruiker dit wenst, zal op basis van een eenvoudige schriftelijke of mondelinge vraag, de beslissing bijkomend toegelicht worden.

§ 6. Ondertekenen van de tussenkomstovereenkomst

Na de goedkeuringsbeslissing van het BCSD volgt de ondertekening van de tussenkomstovereenkomst voor GKO door alle partijen, volgens het door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn goedgekeurde model.

Artikel 8. Betalingsprocedure.

De tussenkomst van GKO wordt niet rechtstreeks uitbetaald aan de gebruiker, maar verloopt volgens onderstaande procedure.

§ 1. Offertes en afsluiting aannemingsovereenkomst

De gebruiker is verplicht om offertes door geregistreeerde 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 12 van dit reglement.

§ 2. 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 dat deze rechtstreeks aan de aannemer betaalt, binnen de contractueel voorziene betaaltermijn.

§ 3. Termijn voor de uitvoering van de werken

Enkel de werken (opgenomen in de lijst der werken) die uitgevoerd zijn binnen de termijn van maximaal 2 jaar na de goedkeuringsbeslissing BCSD, kunnen worden gefinancierd met de tussenkomst. De uitvoeringstermijn van de renovatiewerken kan de einddatum van het GKO reglement (30 juni 2026) niet overschrijden, ook al werden die 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 op deze regel kan wegens bijzondere omstandigheden gemotiveerd worden aangevraagd via het selectiecomité hetwelk een advies formuleert en dit ter goedkeuring voorlegt aan het BCSD.

Artikel 9. Waarborgen

Als waarborg voor de GKO tussenkomst, neemt OCMW Gent een wettelijke hypotheek en een conventioneel voorkeurecht.

§ 1. Wettelijke hypotheek

De terugbetaling van de tussenkomst moet gewaarborgd zijn door een wettelijke hypotheek zonder last die wordt genomen op het aandeel in de eigendom van de kandidaat-gebruiker in de woning die voorwerp is van de tussenkomstovereenkomst, dit ten voordele van OCMW Gent.

Het bedrag van de hypotheek bedraagt standaard € 65.000 zijnde vijftien duizend euro. Dergelijke inschrijving wordt steeds wettelijk genomen voor een periode van 30 jaar. De in hypotheek gegeven goederen kunnen, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van OCMW Gent, op generlei wijze borg staan voor ondernemingsactiviteiten.

OCMW Gent neemt initiatief tot inschrijving van een wettelijke hypotheek zonder last, dit op basis van artikel 101 van de Organieke Wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van 8 juli 1976.

Het is tevens OCMW Gent dat de kosten tot inschrijving en voor eventuele hernieuwing van de hypotheek zal dragen.

De kosten van eventuele volledige of gedeeltelijke handlichting en/of doorhaling van de hypotheek (opheffing) vallen ten laste van OCMW Gent.

§ 2. Conventioneel voorkooprecht

Ingevolge de toekenning van een tussenkomst beschikt OCMW Gent over een conventioneel voorkooprecht.

Een conventioneel voorkooprecht is een recht dat bij overeenkomst wordt toegekend waarbij de begunstigde van dit recht over de mogelijkheid beschikt om - bij voorrang op de kandidaat-koper - een onroerend goed aan te kopen voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden.

Dit conventioneel voorkooprecht verbindt zowel de gebruiker(s) van onderhavige overeenkomst als zijn/haar rechtsopvolgers.

Artikel 10. Terugbetaling

§ 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.

§ 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 aangevraagd worden. OCMW Gent beslist of een

afbetaling kan worden toegestaan en houdt daarbij rekening met de financiële draagkracht van de gebruiker.

Artikel 11. 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 12. Ontbinding

OCMW Gent kan via een beslissing van het BCSD zonder ingebrekestelling een einde maken aan de tussenkomstovereenkomst of deze opschorten en de onmiddellijke terugbetaling van de tussenkomst eisen:

- 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;
- Ingeval van onjuiste of onvolledige verklaring door de gebruiker alsook ingeval van niet-naleving van de wettelijke en overeengekomen verplichtingen;
- 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;
- 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;
- Indien de tussenkomst niet wordt aangewend voor het contractueel vastgestelde doel (artikel 1 van de tussenkomstovereenkomst).

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 13. Terugbetaling en meerwaarde

Wanneer de tussenkomst moet worden terugbetaald aan OCMW Gent, wordt de gecreëerde meerwaarde verdeeld tussen het OCMW en de gebruiker.

Als na terugbetaling van de nominale waarde van de tussenkomst (het bedrag dat door het OCMW ter beschikking werd gesteld voor de renovatie) en de verrekening van de geïndexeerde initiële waarde (de initiële waarde van de woning aangepast aan de levensduurte), nog een positief saldo overblijft, dan wordt er gesproken van meerwaarde. Die meerwaarde zal dan op billijke wijze verdeeld worden tussen de gebruiker en het OCMW.

Als er op het ogenblik van de vervreemding van de woning of andere vormen van beëindiging geen meerwaarde gecreëerd is, dan dient de gebruiker enkel het nominale bedrag van de tussenkomst (het bedrag dat door het OCMW ter beschikking werd gesteld voor de renovatie) terug te betalen aan het OCMW.

De berekeningswijze van de meerwaarde en de verdeling ervan, houdt rekening met o.a. de aanpassing aan de levensduurte, de algemene stijging van de vastgoedprijzen in Gent, het verschil tussen vervreemdingswaarde en initiële waarde, het bedrag van de tussenkomst en de calculatie van de respectievelijke aandelen voor OCMW en gebruiker. Het bedrag dat bij toepassing van artikel 10 §1 vóór 18 maanden na beëindiging van de werken wordt terugbetaald, wordt in mindering gebracht van het nominaal bedrag van de tussenkomst bij de berekening van de meerwaarde, zoals bepaald in artikel 8 van de tussenkomstovereenkomst.

De gedetailleerde berekening van meerwaarde en de verdeling ervan staat beschreven in artikel 8 van de tussenkomstovereenkomst.

Artikel 14. Verwerking van persoonsgegevens

De verwerking van persoonsgegevens in het kader van de toepassing van dit reglement verloopt steeds in overeenstemming met de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en het privacybeleid van het OCMW Gent en de Stad Gent.

Deze persoonsgegevens worden gebruikt om te bepalen of een kandidaat-gebruiker voldoet aan de voorwaarden om te kunnen deelnemen aan GKO en om kwaliteitsvolle begeleiding, nazorg en evaluatie te kunnen garanderen, zoals bepaald in dit reglement.

Artikel 15. Overgangsbepaling

Lopende tussenkomstovereenkomsten vallen onder toepassing van het Reglement Gent knapt op zoals goedgekeurd door de Raad van maatschappelijk welzijn van 27 april 2021.

Voor aanvraagdossiers waarvan de aanmeldingsdatum valt voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement, dient de tussenkomstovereenkomst afgesloten te zijn ten laatste op 31 maart 2023. Indien dit niet het geval is, komen deze aanvragen te vervallen.

Artikel 16. Inwerkingtreding en duurtijd

Dit reglement treedt in werking op de datum van bekendmaking en eindigt op 30 juni 2026.

(einde reglement)

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 schep en 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 UITEENGEZET:

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 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:

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

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 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

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

- 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 kwartelprijzen) 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 kwartelprijzen) 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 kwartel 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 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 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

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

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 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:

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

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

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

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:

$$Faire\ waarde\ tussenkomst = nominale\ waarde\ tussenkomst \times vermenigvuldigingsfactor$$

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?

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

.....

.....

.....

.....