

Goedgekeurd in de raad voor maatschappelijk welzijn van

Bekendgemaakt op

Inhoudstafel

Artikel 1. Doel.....	1
Artikel 2. Definities	2
Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied	3
Artikel 4. Voorwaarden met betrekking tot de aanvrager.....	3
Artikel 5. Voorwaarden met betrekking tot de woning waarvoor de tussenkomst gevraagd wordt	7
Artikel 6. Bedrag van de tussenkomst.....	8
Artikel 7. Aanmelding, inschrijving en beslissingsprocedure.....	8
Artikel 8. Uitvoering werken en betaling facturen.....	11
Artikel 9. Waarborgen	13
Artikel 10. Artikel 10. Terugbetaling	13
Artikel 11. Opzeg door de gebruiker.....	13
Artikel 12. Ontbinding.....	13
Artikel 13. Terugbetaling en meerwaarde (enkel voor tussenkomstovereenkomsten)	14
Artikel 14. Non-discriminatieclausule.....	14
Artikel 15. Verwerking van persoonsgegevens	15
Artikel 16. Inwerkingtreding en duurtijd	15

Reglement

Artikel 1. Doel

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

Met de renovatieprojecten Gent Knapt Op (verder genoemd GKO), wil het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Werk Gent (OCMW Gent), in het kader van zijn maatschappelijke dienstverlening, ondersteuning voorzien ten behoeve van kwetsbare Gentse eigenaar-bewoners waarvan de woning gebreken vertoont, waardoor niet voldaan is aan de minimale kwaliteitseisen zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen (VCW), én die niet over de financiële middelen kunnen beschikken om deze voldoende te renoveren en energiezuiniger te maken (zogenaamde 'noodeigenaars').

De ondersteuning bestaat uit een financiële tussenkomst, sociale begeleiding en renovatiebegeleiding.

De financiële tussenkomst wordt in eerste instantie gefinancierd met middelen uit het Vlaams Noodkoopfonds.

Voldoe je niet aan alle voorwaarden van het Vlaams Noodkoopfonds maar voorziet het reglement Gent Knapt Op in een mogelijke afwijking op de voorwaarden van het Vlaams Noodkoopfonds of is er geen budget meer beschikbaar bij het Vlaams Noodkoopfonds, dan kan je beroep doen op de middelen uit het rollend fonds OCMW Gent en dit binnen de perken van het beschikbare budget.

In beide gevallen moet de financiële tussenkomst worden terugbetaald.

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

Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis.

Aanvrager: is de eigenaar-bewoner of alle eigenaar-bewoners, die samen een aanvraag indienen voor de financiële, sociale en renovatiebegeleiding van GKO.

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.

Gebruiker: is de aanvrager die aan alle voorwaarden voldoet en waar het BCSD een positieve beslissing voor deelname aan het GKO-project nam.

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. De woning voldoet aan de gestelde voorwaarden en de meldingsplicht is voldaan.

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

Overeenkomst: is de verzamelnaam voor de leningsovereenkomst via het Vlaams Noodkoopfonds en de tussenkomstovereenkomst via het rollend fonds OCMW Gent.

Leningsovereenkomst: een schriftelijke overeenkomst tussen de gebruiker en het OCMW Gent, waarbij het OCMW overeenkomstig dit reglement een renteloze lening verstrekt aan een gebruiker voor noodzakelijke renovatiewerken. De overeenkomst legt de voorwaarden, verplichtingen en opeisbaarheid vast. Het OCMW financiert de lening niet met eigen middelen, maar via een renteloze kredietlijn van het Vlaams Noodkoopfonds.

Renovatiebegeleiding: de organisatie(s), die verbonden is/zijn aan GKO om een gebruiker bij te staan bij het renoveren van een woning met financiële tussenkomst. Dit omvat advies, technische analyse, opvragen van offertes, ondersteuning tijdens en nazicht van de uitvoering van de werken en hulp bij de aanvraag van premies.

Rollend fonds OCMW Gent: is een budget bij het OCMW Gent waar kwetsbare gebruikers beroep kunnen op doen bij de renovatie van hun woning om deze veiliger, gezonder en energiezuiniger te maken. Het beschikbaar gesteld bedrag, eventueel met meerwaarde, moet pas later terugbetaald worden en vloeit terug naar het rollend fonds OCMW Gent.

Selectiecomité: het comité bestaande uit vertegenwoordigers van OCMW Gent en de Stad Gent. Zij beoordelen de aanvragen en houden daarbij rekening met het reglement en de voorziene

afwijkingen- Zij geven advies aan de maatschappelijk werker van het OCMW Gent alvorens die zijn verslag ter goedkeuring voorlegt aan het bijzonder comité voor de sociale dienst.

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

Tussenkost: het bedrag dat de gebruiker ontvangt voor de renovatie van zijn woning op basis van dit reglement. De tussenkost is een terugvorderbare financiële hulp via een renteloze lening van het Vlaams Noodkoopfonds of een tussenkost via het rollend fonds OCMW Gent.

Tussenkostovereenkomst: een schriftelijke overeenkomst tussen de gebruiker en het OCMW Gent, waarbij het OCMW Gent overeenkomstig dit reglement een financiële tussenkost verstrekt aan een gebruiker voor noodzakelijke renovatiewerken. De overeenkomst legt de voorwaarden, verplichtingen en opeisbaarheid vast. Het OCMW financiert deze tussenkost via het rollend fonds OCMW Gent.

Vlaams Noodkoopfonds: is een financieringsprogramma waar kwetsbare noodkopers beroep kunnen op doen bij de renovatie van hun woning om deze veiliger, gezonder en energiezuiniger te maken. OCMW's kunnen een renteloze kredietlijn aanvragen bij het Vlaams Energie en Klimaatagentschap (VEKA) om aan noodkopers een renteloze lening te verstrekken. Deze renteloze lening moet pas na 20 jaar terugbetaald worden.

Woning: onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van een gezin of alleenstaande en dat over alle noodzakelijke vergunningen beschikt.

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

Zorgwonen: bijzondere woonvorm waarbij een kleinere woongelegenheden in of bij een bestaande woning is gecreëerd zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. De woning voldoet aan de gestelde voorwaarden en de meldingsplicht is voldaan.

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

§ 1. Dit reglement is enkel van toepassing op natuurlijke personen, die ingeschreven zijn in Gent.

§ 2. Voor elke woning kan maximaal één GKO-renovatietraject worden gefinancierd, en elke natuurlijke persoon kan maximaal aan één GKO-renovatietraject deelnemen.

Artikel 4. Voorwaarden met betrekking tot de aanvrager

§ 1. De aanvrager is een natuurlijk persoon die

- a. hetzij alleen of samen met andere aanvragers volle eigenaar is van de gehele woning.
- b. hetzij voor 100 procent vruchtgebruiker is en minstens voor één vierde volle eigenaar is van de woning.

Gemotiveerde afwijkingen voor dossiers gefinancierd met rollend fonds OCMW Gent zijn mogelijk in volgend geval:

De aanvrager is een natuurlijk persoon die minstens één vierde volle eigenaar is van de woning. Alle mede-eigenaars moeten daarbij natuurlijke personen zijn.

§ 2. De aanvrager beschikt niet over:

- a. een zakelijk recht op andere onroerende goederen, niet voor de geheelheid en evenmin in onverdeeldheid.
- b. aandelen in een vennootschap met een zakelijk recht op een ander onroerend goed met residentiële bestemming.

Gemotiveerde afwijkingen voor dossiers gefinancierd met rollend fonds OCMW Gent zijn mogelijk in volgende gevallen:

- De aanvrager heeft een zakelijk recht op een ander onroerend goed met een dermate beperkte waarde dat de verkoop ervan onvoldoende geld oplevert om de renovatie te financieren.
- De aanvrager is louter de blote eigenaar van een ander onroerend goed (een eigendomsrecht zonder het genot over de zaak).

§ 3. De aanvrager gebruikt de woning als hoofdverblijfplaats zoals blijkt uit de inschrijving in het bevolkingsregister.

Als de aanvrager voor minimum één vierde eigenaar is, maar het volledige vruchtgebruik heeft op de woning, dan hoeven de overige onverdeelde eigenaars niet ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister op het adres van deze woning.

Gemotiveerde afwijkingen voor dossiers gefinancierd met rollend fonds OCMW Gent zijn mogelijk in volgende gevallen:

- De aanvrager is ingeschreven in het vreemdelingenregister op het adres van de woning waarvoor de tussenkomst gevraagd wordt.
- De aanvrager heeft geen 100% vruchtgebruik op de woning en de mede-eigenaar is niet ingeschreven in het bevolkingsregister op het adres van de woning waarvoor de tussenkomst wordt gevraagd.
- De aanvrager is in het bevolkings- en/of vreemdelingeregister ingeschreven op een ander adres in Gent omwille van de staat van de woning (onveilig en/of ongezond). Na beëindiging van de werken in het kader van GKO dient de aanvrager zich op het adres van de gerenoveerde woning in te schrijven en dit binnen de 12 maanden. Bij gebrek aan inschrijving op het adres van de gerenoveerde woning, moet de tussenkomst onmiddellijk worden terugbetaald.

§ 4. De aanvrager verhuurt de woning niet.

Gemotiveerde afwijkingen voor dossiers gefinancierd met rollend fonds OCMW Gent zijn mogelijk in volgend geval:

De aanvrager verhuurt een deel van de woning in het kader van 'hospitawonen', 'zorgwonen' of 'tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is'.

§ 5. De aanvrager heeft een beperkt besteedbaar inkomen

- a. De aanvrager heeft in het kader van het renovatietraject een beperkt inkomen wanneer twee voorwaarden zijn voldaan (cumulatief):

1) De aanvrager behoort tot één van de onderstaande categorieën:

(a) De aanvrager heeft recht op een verhoogde tegemoetkoming. Dit is een statuut, toegekend door het ziekenfonds, waarbij personen en gezinnen met een laag inkomen, recht hebben op een hogere terugbetaling voor medische kosten en andere financiële voordelen.

(b) De aanvrager heeft een inkomen lager dan de budgetstandaard, verhoogd met 20%.

De budgetstandaard is 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.

2) Het netto belastbaar (gezins)inkomen overschrijdt volgende grenzen niet: (jaarlijks in januari te indexeren (basisjaar 2013): bedrag reglement vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van de maand december van het voorgaande jaar, gedeeld door de index van de maand december 2025 (zijnde 136.69)

- Alleenstaande:	35.241 €/jaar
- Alleenstaande met 1 persoon ten laste:	49.335 €/jaar
- Alleenstaande met meer dan 1 persoon ten laste: verhoogd met 3.954 € extra persoon ten laste	49.335 €/jaar
- Samenwonenden zonder persoon ten laste:	49.335 €/jaar
- Samenwonenden met perso(o)n(en) ten laste: verhoogd met 3.954 € per persoon ten laste	49.335 €/jaar

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

Als de aanvrager wegens een specifiek statuut vrijgesteld is van belasting, dan wordt een belastbaar inkomen vermoed op het niveau van een gelijkaardig profiel zonder belastingvrijstelling.

Als de inkomsten onafhankelijk van de wil van de aanvrager verminderd zijn sinds het inkomstenjaar dat vermeld staat op dit aanslagbiljet, dan kan een afwijking (zowel voor de dossiers met een leningsovereenkomst als deze met een tussenkomstovereenkomst) op deze voorwaarde worden gevraagd. De aanvrager motiveert zijn verzoek tot afwijking. Dit verzoek wordt ter advies voorgelegd aan het selectiecomité.

b. Bij de bepaling van het inkomen zoals bedoeld in artikel 4 §5a1(b) en artikel 4 §5a2 wordt rekening gehouden met volgende elementen:

1) 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 aanvrager, indien alleenstaand. Indien samenwonend wordt het inkomen van de aanvrager aangevuld met het inkomen van de samenwonende partner (gehuwd of wettelijk samenwonend of feitelijk samenwonend), de inwonende volle mede-eigenaar of inwonende vruchtgebruiker.

Worden niet meegerekend in het inkomen:

- (a) Eindejaarspremie en dubbel vakantiegeld;
- (b) Integratietegemoetkoming voor personen met een handicap;
- (c) Zorgbudget;
- (d) Hulp van derden vanuit het ziekenfonds.

2) Het groeipakket van een kind dat de aanvrager ontvangt.

3) Betaling of ontvangst van onderhoudsgeld.

Het door de aanvrager 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 referteperiode van 6 maanden.

Het door de aanvrager ontvangen maandelijks onderhoudsgeld wordt beschouwd als inkomen.

4) Inkomsten uit bijzondere woonvormen.

De eventuele huurinkomsten in geval van bijzondere woonvormen in de woning van de aanvrager ('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.

§ 6. De aanvrager heeft een brandverzekering

De aanvrager 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 betalen zolang de tussenkomst niet integraal is terugbetaald. Het niet verzekeren van het gebouw geeft aanleiding tot beëindiging van de overeenkomst.

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

§ 7. De aanvrager beschikt over de nodige motivatie en draagkracht om deel te nemen aan het intensieve renovatietraject

Tijdens het inschrijvingsproces en het onderzoek van de woning wordt nagegaan of de aanvrager de nodige motivatie en draagkracht heeft (bij de aanvrager en/of persoonlijk netwerk) om deel te nemen aan de intensieve sociale en renovatiebegeleiding en om 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.

Goede communicatie is een essentiële voorwaarde voor het welslagen van het renovatietraject. De communicatie met alle betrokken actoren in het traject verloopt in het Nederlands. De aanvrager of nabije netwerk beschikt over een basiskennis van het Nederlands om het traject correct te kunnen doorlopen.

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

Artikel 5. Voorwaarden met betrekking tot de woning waarvoor de tussenkomst gevraagd wordt

§ 1. De woning is gelegen in Gent.

§ 2. De woning voldoet niet aan de minimale kwaliteitseisen op vlak van veiligheid, gezondheid, woningkwaliteit en energiezuinigheid zoals bepaald in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De woning vertoont minstens 1 gebrek van cat. III of minstens 1 gebrek van cat. II, zoals bepaald in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen. De gebreken van cat. III vormen een direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. De gebreken van cat. II beïnvloeden de levensomstandigheden van de aanvrager en zijn gezin negatief.

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

Als meer dan twee woonlokalen (of lokalen die zich lenen tot de inrichting als keuken, woon- of slaapkamer) binnen de huidige gezinssituatie van de aanvrager, niet effectief benut worden, kan de aanvraag geweigerd worden. Hal, gang, wc en sanitaire ruimte, was- en/of bergplaats, niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, garages en lokalen voor beroepsbezigheden worden niet als woonlokaal beschouwd.

Voor alle renovatietrajecten kan, op basis van bijzondere familiale of sociale redenen, hiervan afgeweken worden.

§ 4. Er is een budget tussen minimaal 25.000 € en maximaal 50.000 € nodig om de woning in overeenstemming te brengen met de *minimale kwaliteitseisen op vlak van veiligheid, gezondheid, woningkwaliteit en energiezuinigheid zoals bepaald in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen*

Met dit budget moeten alle gebreken cat. III en cat. II opgelost zijn, zodat na de renovatie de woning voldoet aan de minimale kwaliteitseisen op vlak van veiligheid, gezondheid, woningkwaliteit en energiezuinigheid zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.

Gemotiveerde afwijkingen voor dossiers gefinancierd met rollend fonds OCMW Gent zijn mogelijk in volgende gevallen:

a. voor appartementen die gevat worden door een verplichte collectieve renovatie van gemeenschappelijke en/of private delen opgelegd door de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME).

Het minimumbudget bedraagt in dit geval 20.000 € en het maximumbudget 50.000 €. Dit minimumbedrag omvat zowel de kosten voor de gemeenschappelijke delen als voor de private delen van het appartement van de aanvrager. Alle gebreken cat. III in gemeenschappelijke en private delen moeten weggewerkt zijn. De VME legt daartoe de beschrijving en kostenraming van de collectieve werken voor en deze kunnen samen met andere werken in de private woonst, opgenomen worden in het renovatietraject.

b. voor woningen die met het maximaal budget van 50.000 € substantieel kunnen verbeterd worden waarbij alle gebreken van cat. III en zoveel mogelijk gebreken van cat. II kunnen weggewerkt worden. De renovatiebegeleider legt daartoe een gemotiveerd voorstel voor aan het selectiecomité. In deze situatie kunnen de werken cat. II van de VCW pas uitgevoerd worden nadat de werken cat. III van de VCW uitgevoerd zijn, tenzij de offertes aantonen dat het budget zeker volstaat om alle werken cat. III van de VCW uit te voeren.

Artikel 6. Bedrag van de tussenkomst

§ 1. De tussenkomst bedraagt minimaal 25.000 € (20.000 € voor de gemotiveerde afwijking omschreven in artikel 5 § 4), en maximaal 50.000 € per woning.

§ 2. Als het roerend kapitaal van de aanvrager 12.500 € overschrijdt, dan kan het selectiecomité adviseren om een deel van het roerend kapitaal mee in te zetten voor de financiering van de renovatiewerken in functie van het conform maken van de woning met de normen van de VCW of om de energie-efficiëntie te verhogen. Hierbij wordt er rekening gehouden met de financiële en sociale situatie van de aanvrager.

Als de werken best op hetzelfde moment uitgevoerd worden, kan de gebruiker hiervoor beroep doen op de renovatiegeleiding maar is zelf verantwoordelijk voor de betaling van de facturen.

§ 3. OCMW Gent kan enkel tussenkomsten toestaan binnen de grenzen van de middelen die voor dit project ter beschikking zijn gesteld.

Artikel 7. Aanmelding, inschrijving en beslissingsprocedure

§ 1. Aanmelding voor een renovatietraject

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

§ 2. Onderzoek van de voorwaarden m.b.t. de aanvrager

- a. Het OCMW onderzoekt of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden van artikel 4 van dit reglement. Na dit onderzoek kan de aanvrager een aanvraag ondertekenen dat samen met een sociaal verslag ter beoordeling voorgelegd wordt aan het selectiecomité. De uiterste termijn voor het indienen van aanvragen is 30 juni 2029.
- b. Als de aanvrager, op eigen initiatief, afziet van de aanvraag voor een renovatietraject, dan vervalt de aanvraag automatisch en bevestigt het OCMW schriftelijk de stopzetting van de aanvraag.
- c. Er kan maximaal 6 maand tijd verlopen tussen de aanmeldingsdatum en de datum van ondertekening van de aanvraag. Als deze termijn overschreden wordt, dan wordt het dossier afgesloten maar heeft de persoon wel de mogelijkheid om zich opnieuw aan te melden.
- d. Het selectiecomité beoordeelt de vervulling van de voorwaarden en de eventuele gevraagde afwijkingen. Het geeft een positief of negatief advies aan de maatschappelijke werker van OCMW Gent.
- e. Als het selectiecomité positief advies geeft, is de aanvrager effectief ingeschreven en deze datum is de inschrijvingsdatum. De aanvragen worden verder behandeld in functie van datum van inschrijving.
- f. Er wordt dan overgegaan tot onderzoek van de voorwaarden met betrekking tot de woning (artikel 7§3).
- g. Als een aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden of het selectiecomité niet akkoord gaat met de gevraagde afwijkingen, geeft het selectiecomité een negatief advies aan de maatschappelijk werker en wordt dit advies ter beslissing voorgelegd aan het BCSD. Bij een weigeringsbeslissing door het BCSD wordt de aanvrager daarvan binnen de 30 dagen na de beslissing van het BCSD schriftelijk en gemotiveerd op de hoogte gebracht.

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

a. Woononderzoek

De Stad Gent en de renovatiebegeleiding onderzoeken of de woning voldoet aan de voorwaarden van artikel 5 van dit reglement.

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van de Stad Gent stelt een technisch verslag op volgens de Vlaamse Codex Wonen. De renovatiebegeleiding maakt, aan de hand van het technisch verslag en een eigen bouwtechnische screening, een inschatting van de staat van de woning en de nodige renovatiewerken.

Betreft het een appartementsgebouw dan wordt nagegaan of er collectieve renovatiewerken door de VME in het appartementsgebouw gepland zijn.

b. Lijst der werken

- 1) Op basis van deze twee onderzoeken wordt door de renovatiebegeleiding een lijst der werken opgemaakt. Deze werken hebben tot doel de woning te laten beantwoorden aan de minimale kwaliteitseisen op vlak van veiligheid, gezondheid, woningkwaliteit zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen en ze energiezuiniger en toegankelijker te maken. Bij de bepaling van de werken wordt ook rekening gehouden met de kenmerken van de woning en de noden van de bewoner(s).
- 2) De toegelaten werken zijn opgenomen in het Ministerieel besluit van 14/11/2022 en zijn de werken die in aanmerking komen voor een Mijn Verbouwpremie en Mijn Verbouwen en de werken die tot doel hebben om de woning te laten beantwoorden aan de elementaire veiligheid- gezondheid- en woonkwaliteitsvereisten vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de VCW van 2021.
- 3) In de lijst der werken wordt een onderscheid gemaakt tussen werken aan gebreken cat. III en cat. II VCW, en energetische maatregelen en werken ter verbetering van de toegankelijkheid.
 - (a) Werken cat. III VCW zijn ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.
 - (b) Werken cat. II VCW zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid.
 - (c) Werken betreffende energiezuinigheid en toegankelijkheid worden zo veel mogelijk geïntegreerd.

4) Volgende werken zijn uitgesloten in het kader van de renovatietrajecten:

- (a) werken in gemeenschappelijke delen van appartementen (afwijking voorzien bij financiering met rollend fonds, zie artikel 5, §4 (a));
- (b) werken die louter en alleen bijdragen tot de esthetiek van de woning;
- (c) vervangingen van zaken die niet aan vervanging toe zijn;
- (d) schade die gedekt is door de brandverzekering;
- (e) werken aan ruimten zonder woonfunctie (beroepsruimte, tuinhuis, garage...);
- (f) werken aan roerende goederen.

Als vergunningsplichtige werken uitgevoerd worden, dan moet de vergunning verleend zijn voor de aanvang van de werken.

Tevens wordt er extra aandacht besteed aan het vermijden van 'lock-ins' d.w.z. dat een genomen renovatiemaatregel in een volgende renovatiefase geen werken mag bemoeilijken of duurder maken.

c. Raming van de kostprijs

De renovatiebegeleiding raamt de kostprijs van de werken cat. III en cat.

II, en de energetische maatregelen en neemt deze raming op in de lijst der werken.

d. Nadat het akkoord i.v.m. de lijst der werken door de aanvrager gegeven is, beoordeelt het selectiecomité de vervulling van de voorwaarden m.b.t. de woning en de eventuele gevraagde afwijkingen en adviseert op basis daarvan of de aanvrager al dan niet een lenings- of tussenkomstovereenkomst bekomt.

Er zijn 3 mogelijkheden:

1) De aanvraag voldoet aan alle voorwaarden van dit reglement zonder gebruik van een afwijking.

(a) Het selectiecomité geeft positief advies voor het bekomen van een leningsovereenkomst.

(b) Als de aanvrager akkoord is, ondertekent de aanvrager de leningsovereenkomst en wordt het dossier met positief advies voor deelname aan het project voorgelegd aan het BCSD dat beslist.

2) De aanvraag voldoet aan alle voorwaarden van dit reglement met gebruik van een afwijking.

(a) Het selectiecomité geeft positief advies voor het bekomen van een tussenkomstovereenkomst.

(b) Als de aanvrager akkoord is, volgt de schatting van de initiële waarde van de woning.

OCMW Gent stelt hiervoor 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 aanvrager inzage in het schattingsverslag.

(c) Bij niet akkoord met de schatting, kan de aanvrager, op eigen kosten en binnen de 4 weken, een schattingsverslag voorleggen van een ander beëdigd schatter.

- Als zowel OCMW Gent als de aanvrager 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.
- Als er na overleg geen consensus wordt bereikt, zal het gemiddelde van beide schattingsverslagen de beginwaarde of initiële waarde vormen.

(d) Bij akkoord met de schatting bevestigt de aanvrager dit schriftelijk en ondertekent de aanvrager de tussenkomstovereenkomst en wordt het dossier met positief advies voor deelname aan het project voorgelegd aan het BCSD dat beslist.

3) De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden van dit reglement of de aanvrager is niet akkoord met de lijst van de werken of met de geschatte initiële waarde van de woning.

Het selectiecomité geeft negatief advies en het dossier wordt met negatief advies voor deelname aan het project voorgelegd aan het BCSD, dat beslist.

e. Termijn voor ondertekening

- 1) Er mag maximaal 9 maand tijd verstrijken tussen de inschrijvingsdatum en het indienen van de ondertekende leningsovereenkomst of tussenkomstovereenkomst door de aanvrager.
- 2) Is deze termijn verstreken, dan wordt het dossier afgesloten tenzij de maatschappelijk werker bijzondere omstandigheden kan aantonen die de vertraging verklaren.

Het selectiecomité beoordeelt of een afwijking wordt toegestaan. Niet meewerken van de aanvrager of niet samenwerken met het OCMW en de partnerorganisaties, wordt niet beschouwd als een bijzondere omstandigheid.

Wordt er geen afwijking toegestaan, dan geeft het selectiecomité negatief advies en wordt het dossier met negatief advies voor deelname aan het project voorgelegd aan het BCSD, dat beslist.

§ 4. Beslissing BCSD en ondertekening van de renteloze leningsovereenkomst of de tussenkomstovereenkomst door OCMW Gent

- a. Het BCSD neemt een beslissing over de aanvraag. Binnen de 30 dagen wordt de aanvrager schriftelijk en gemotiveerd op de hoogte gebracht van de beslissing.
- b. Bij een goedkeuringsbeslissing van het BCSD volgt de ondertekening van de leningsovereenkomst of tussenkomstovereenkomst door OCMW Gent.

Artikel 8. Uitvoering werken en betaling facturen

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

§ 1. Opvragen en ondertekenen offertes

De gebruiker is verplicht om twee offertes door aannemers, die geen sociale en fiscale schulden hebben, op te laten maken voor de uit te voeren werken, met ondersteuning van de renovatiebegeleiding. Is er maar één offerte ontvangen, dan volstaat één offerte als de renovatiebegeleiding kan motiveren dat dit een correcte offerte is. Als de renovatiebegeleiding

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 gekozen worden.

Betreft het een verplichte collectieve renovatie van gemeenschappelijke en/of private delen opgelegd door de VME dan volstaat de offerte die de VME heeft goedgekeurd.

De offertes dienen minimaal volgende informatie te bevatten:

- a. de uit te voeren werken, de kostprijs én de geleverde waarborg;
- b. het gebruikte materiaal, de kostprijs én de geleverde waarborg;
- c. de kostprijs: exclusief en inclusief btw.

De gebruiker en de renovatiebegeleiding bepalen in onderling overleg welke van de ontvangen offertes weerhouden wordt.

De renovatiebegeleiding en/of de VME bezorgt de lijst der werken, de ontvangen offertes en de motivatie van de keuze aan OCMW Gent, die het voorstel nakijkt en akkoord moet gaan met de gekozen offertes.

De gebruiker of de VME (bij verplichte collectieve renovatie van gemeenschappelijke en/of private delen) ondertekent de offertes van de gekozen aannemer.

Als 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 gebruiker aan de renovatiebegeleiding bezorgd. Als de gebruiker de factuur protesteert, brengt de gebruiker de aannemer, de renovatiebegeleiding en OCMW Gent daarvan schriftelijk op de hoogte.

De renovatiebegeleiding valideert de factuur wanneer ze overeenstemt met de goedgekeurde offerte en op voorwaarde dat de werken uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst en met naleving van de wettelijke of reglementaire voorschriften inzake ruimtelijke ordening. Een niet gevalideerde factuur kan niet betaald worden met de tussenkomst.

Een kopie van de door de renovatiebegeleiding gevalideerde (voorschot)facturen wordt bezorgd aan OCMW Gent die de factuur rechtstreeks aan de aannemer laat uitbetalen en dit 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.

Een afwijking op deze regel kan, voor alle renovatietrajecten, wegens bijzondere omstandigheden aangevraagd worden. Het selectiecomité beoordeelt de aanvraag en geeft advies aan de maatschappelijk werker die, bij een positief advies een bijzonder verzoek opmaakt en ter goedkeuring voorlegt aan het BCSD.

Voor collectieve renovatiewerken van gemeenschappelijke en/of private delen opgelegd door de VME kan een uitzondering op de uitvoeringstermijn van 2 jaar aangevraagd worden, mits voorlegging van een duidelijk gefaseerd en gebudgetteerd renovatieplan. Dit wordt opgenomen in de overeenkomst.

De uitvoeringstermijn van *alle* renovatiewerken kan de einddatum van GKO-reglement, met name 31 december 2031, niet overschrijden. Voor werken die uitgevoerd worden na 31

december 2031, 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.

Artikel 9. Waarborgen

Als waarborg voor de renteloze lening van het Vlaams Noodkoopfonds of de financiële tussenkomst van het rollend fonds OCMW Gent neemt OCMW Gent een wettelijke hypotheek en een conventioneel voorkeepsrecht op de woning.

Artikel 10. Artikel 10. Terugbetaling

§ 1. Renteloze leningsovereenkomst van het Vlaams Noodkoopfonds

- a. moet terugbetaald worden na het verstrijken van een termijn van 20 jaar vanaf de datum van de ondertekening van de leningsovereenkomst door OCMW Gent;
- b. is vroeger opeisbaar volgens de modaliteiten van de leningsovereenkomst.

Als 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.

§ 2. De tussenkomst van het rollend fonds OCMW Gent

moet terugbetaald worden wanneer geen enkele van de gebruiker(s) nog op het adres van de woning ingeschreven is/zijn of wanneer de woning vervreemd wordt, zoals beschreven in de tussenkomstovereenkomst.

Als 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.

Artikel 11. Opzeg door de gebruiker

De gebruiker kan per aangetekende brief met een opzeggingstermijn van minimum 1 maand de overeenkomst opzeggen.

Na afloop van de opzeggingstermijn, die een aanvang neemt op datum van ontvangst van de opzeggingsbrief, neemt de betreffende overeenkomst met onmiddellijke ingang een einde. De gebruiker dient de tussenkomst onmiddellijk terug te betalen aan OCMW Gent, volgens de modaliteiten zoals bepaald in de leningsovereenkomst of de tussenkomstovereenkomst.

Als om bijzondere omstandigheden de tussenkomst niet in één keer terugbetaald kan worden, dan kan uitzonderlijk een afbetaalplan aangevraagd worden. Het OCMW beslist of een afbetaling kan worden toegestaan.

Artikel 12. Ontbinding

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

- Als de gebruiker de 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 verval, 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;
- Als de tussenkomst niet wordt aangewend voor het contractueel vastgestelde doel;
- Als de gebruiker niet te goeder trouw samenwerkt met OCMW Gent en de partnerorganisaties bij de uitvoering van deze overeenkomst.

OCMW Gent heeft het recht om de nodige 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.

Als om bijzondere omstandigheden de tussenkomst niet in één keer terugbetaald kan worden, dan kan uitzonderlijk een afbetaalplan aangevraagd worden. Het OCMW beslist of een afbetaling kan worden toegestaan.

Artikel 13. Terugbetaling en meerwaarde (enkel voor tussenkomstovereenkomsten)

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

Als er geen meerwaarde gecreëerd is, dan dient de gebruiker enkel het bedrag dat ter beschikking werd gesteld voor de renovatie terug te betalen aan OCMW Gent.

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

Artikel 14. Non-discriminatieclausule

De aanvrager verbindt er zich toe:

- a. geen enkele vorm van discriminatie op grond van het geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst te dulden.
- b. toegankelijk te zijn voor iedereen.
- c. elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en te bestraffen.
- d. de wetten en reglementen die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen na te leven.
- e. indien men beroep doet op derden onderhavige non-discriminatieclausule aan hen ter kennis te brengen en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van het toepasselijke reglement.

Wanneer de non-discriminatieclausule niet nageleefd wordt, kan OCMW Gent - rekening houdend met alle elementen - maatregelen nemen.

Artikel 15. Verwerking van persoonsgegevens

§ 1. Stad Gent en OCMW Gent behandelen de persoonsgegevens die je meedeelt in het kader van dit reglement met respect voor je privacy en leven hiervoor de Algemene Verordening Gegevensbescherming na.

§ 2. Stad Gent en OCMW Gent gebruiken de persoonsgegevens die je meedeelt om te bepalen of een gebruiker voldoet aan de voorwaarden om te kunnen deelnemen aan de renovatietrajecten GKO en om kwaliteitsvolle begeleiding, nazorg en evaluatie te kunnen garanderen en om de financiële tussenkomst te regelen, zoals bepaald in dit reglement. De persoonsgegevens worden bewaard gedurende 2 jaar voor de kandidaatstelling, 5 jaar voor de begeleiding en het dossier voor de financiële tussenkomst permanent.

Artikel 16. Inwerkingtreding en duurtijd

Dit reglement treedt in werking op 1 april 2026 en eindigt op 31 december 2031.

(einde reglement)