

# RENTELOZE LENING VOOR DE ENERGETISCHE RENOVATIE VAN EEN NOODKOOPWONING

(Conform de bepalingen van titel VII, hoofdstuk II, afdeling IV van het Energiebesluit van 19 november 2010)

Kredietnummer: «KREDIETNUM»

## Tussen de partijen:

### 1. Gegevens aangaande het OCMW

OCMW Gent  
Ondernemingsnummer : 0212.214.125  
Onderbergen 86  
9000 Gent

Hierna genoemd "OCMW"

### 2. Gegevens aangaande de kredietnemer(s) :

Hierna "Noodkoper" genoemd

## Wordt het volgende overeengekomen:

### ARTIKEL 1: DEFINITIES EN INLEIDENDE BEPALINGEN

#### §1. Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- hoofdelijk en ondeelbaar: Indien meerdere kredietnemers zich hoofdelijk en ondeelbaar verbinden tegenover de kredietgever, kan de kredietgever in geval van wanprestatie de totale schuld verhalen op één van de kredietnemers.
- noodkooplening: renteloze lening zoals omschreven in artikel 7.2.22, §1 van het Energiebesluit van 19 november 2010 en overeenkomstig de bepalingen die van toepassing waren bij de oproep, vermeld in het ministerieel besluit van 12 september 2022 tot organisatie van een oproep om voorstellen in te dienen voor de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen;
- noodkoopwoning: een woning zoals gedefinieerd onder 72°/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010;
- noodkoper: de natuurlijke persoon zoals gedefinieerd onder 72°/1/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010;
- partnerorganisatie: organisatie die het OCMW bijstaat bij administratieve en/of technische aspecten van de onderhavige overeenkomst en de uitvoering ervan.
- toegestane investeringen: investeringen in werkzaamheden zoals omschreven in artikel 1 van het Ministerieel besluit van 14 november 2022 tot wijziging van het ministerieel besluit van 31 januari 2020 tot uitvoering van diverse bepalingen van afdeling IV van titel VII, hoofdstuk II van het energiebesluit van 19 november 2010 betreffende de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen;
- werkdag: een dag die geen zaterdag of zondag is, noch een feestdag of bankvakantiedag in het land van vestiging van het OCMW.

§2. Het doel van de noodkooplening is de financiering van toegestane investeringen in het kader van de renovatie van de noodkoopwoning. De noodkooplening wordt slechts eenmaal door het OCMW verstrekt.

§3. Het OCMW verstrekt de noodkooplening in haar hoedanigheid van openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, 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 als bedoeld in artikel 1 en 57 van de OCMW-wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (Wet van 8 juli 1976).

§4. Indien meerdere kredietnemers partij zijn bij deze overeenkomst zijn zij allen hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot het betalen van de gehele schuld.

#### ARTIKEL 2. TOEKENNINGSVOORWAARDEN

De ondertekenaar van deze overeenkomst verklaart een noodkoper te zijn en verklaart conform art. 7.2.22. §2 van het Energiebesluit bij ondertekening van deze overeenkomst noch voor de geheelheid, noch in onverdeeldheid, over een zakelijk recht op onroerende goederen, andere dan de noodkoopwoning te beschikken.

#### ARTIKEL 3. KENMERKEN VAN DE NOODKOOPLING

De noodkooplening is renteloos en bedraagt € «MONOUV» (waarbij het maximumbedrag van de lening conform art. 7.2.22 §1 lid 2 Energiebesluit nooit € 50.000,00 mag overschrijden en waarbij de totale schuld gelijk is aan het uitbetaald bedrag voor de renovatiewerken).

Onverminderd de bepalingen voorzien onder artikel 6, wordt de overeenkomst aangegaan voor de duurtijd van 45 jaar, waarvan de eerste 20 jaar met uitstel van kapitaalsaflossing .

Er is geen mogelijkheid tot wederopname.

#### ARTIKEL 4. DOEL VAN DE NOODKOOPLING

De noodkoper dient de noodkooplening uitsluitend te gebruiken voor de renovatie van zijn noodkoopwoning gelegen te «ADR\_COMP»

De werkzaamheden zijn erop gericht om de woning te doen beantwoorden aan de normen vastgesteld met toepassing van artikel 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en ze energiezuiniger te maken.

De voorziene renovatiewerken zijn toegestane investeringen en bestaan uit:

- «BUTCRD\_CDT\_\_99»

Andere renovatiewerken dan hierboven opgesomd komen niet in aanmerking voor het mechanisme van de noodkooplening.

#### ARTIKEL 5. OPNAME VAN DE NOODKOOPLING

De noodkooplening wordt in opdracht van het OCMW beheerd door het Energiehuis:

«NOM\_ENTLOC\_\_1»

Ondernemingsnummer : «NUMENT\_APP»

«ADR\_ENTLOC\_\_1»

«PTT\_ENTLOC\_\_1» «LOC\_ENTLOC\_\_1»

De bedragen toegekend als noodkooplening worden niet aan de noodkoper overgemaakt. (Voorschot-) facturen worden conform art. 7.2.26 van het Energiebesluit in functie van de uitgevoerde werken rechtstreeks op de rekening van de aannemer gestort. De betaling gebeurt door het Energiehuis, in opdracht van het OCMW.

Het OCMW behoudt zich het recht voor om vóór elke betaling van een factuur met de gelden van de noodkooplening de factuur te controleren en de staat van de werken te (laten) controleren, alsook de overeenstemming ervan met de bouwplannen en met het bestek, zoals die met oog op de toekenning van de noodkooplening werden voorgelegd.

Indien de staat van de vordering niet overeenstemt met de bouwplannen, met het bestek en/of met de regels van de kunst, of bij niet-naleving van de wettelijke of reglementaire voorschriften inzake ruimtelijke ordening, kan het OCMW de betaling van de facturen weigeren.

#### ARTIKEL 6. TERUGBETALING VAN DE NOODKOOPLING

§1 De terugbetaling van de noodkooplening gebeurt op het rekeningnummer van de Ministeries van de Vlaamse Gemeenschap - BE09-3751-1176-1257. Hiervoor wordt de volgende referentie gebruikt: «CMMSTR\_VIR».

§2. Het OCMW eist de renteloze lening ten aanzien van de noodkoper op in de volgende gevallen:

- 1° wanneer de noodkoper niet meer op het adres van de noodkoopwoning is ingeschreven in het bevolkingsregister;

- 2° wanneer de noodkoper alleen of gezamenlijk met de andere noodkopers van dezelfde noodkoopwoning voor de geheelheid of in onverdeeldheid zakelijke rechten verwerft op onroerende goederen, andere dan de noodkoopwoning, ingevolge een overdracht onder de levenden;
- 3° bij een overdracht onder de levenden van zakelijke rechten op de noodkoopwoning door de noodkoper in het voordeel van derde personen;
- 4° bij de vestiging onder de levenden door de noodkoper of de noodkopers van zakelijke rechten op de noodkoopwoning in het voordeel van derde personen;
- 5° na het verstrijken van een termijn van 20 jaar vanaf de datum van de ondertekening van deze overeenkomst.

§3. De bepalingen vermeld onder §2, 1°, 2°, 3°, en 4° gelden als voorwaarden waaraan de noodkoper moet blijven voldoen gedurende de volledige duurtijd van de lening. Bij niet-naleven hiervan wordt de noodkooplening opeisbaar.

De noodkoper brengt het OCMW op de hoogte wanneer een van de gevallen, vermeld in §2, 1°, 2°, 3°, en 4°, plaatsvindt. Deze notificatie aan het OCMW gebeurt zo snel mogelijk en ten laatste dertig dagen na de dag waarop de noodkoper zich voor het eerst in één van de situaties vermeld in 1° tot en met 4° bevindt.

Onderhavige overeenkomst neemt dan met onmiddellijke ingang een einde en de noodkoper dient de noodkooplening onverwijld en binnen een redelijke termijn terug te betalen, in dezelfde valuta als deze werd verkregen, aan het OCMW.

§4. De noodkoper kan steeds kosteloos overgaan tot de vervroegde gehele terugbetaling van de lening.

In geval de noodkoper een gedeeltelijke terugbetaling wenst te doen zal het OCMW

- een minimumbedrag vaststellen: de gedeeltelijke terugbetaling dient minstens € 10.000 te bedragen;
- geen dossierkost per verrichting aanrekenen.

§5. Het OCMW kan met de noodkoper of de erfgenamen een overeenkomst sluiten waarin voorzien wordt in een afbetalingsplan met vaste maandelijkse schijven. De duurtijd van deze overeenkomst kan nooit meer dan 25 jaar bedragen, tenzij er uitzonderlijke omstandigheden zijn. Is de noodkoper van mening dat er uitzonderlijke omstandigheden zijn die een langere duurtijd rechtvaardigen, richt de noodkoper een verzoek aan het OCMW waarin het de voorgestelde duurtijd omstandig motiveert.

Een afbetalingsplan kan slechts door het OCMW toegestaan worden op basis van een onderzoek van de terugbetalingscapaciteit van de noodkoper. De terugbetalingscapaciteit wordt beoordeeld op basis van een vergelijking van de financiële middelen en inkomsten van de noodkoper met zijn vaste uitgaven.

#### ARTIKEL 7: WAARBORGEN

Indien de tussenkomst van partijen vereist is voor de rechtsgeldige vestiging van de hieronder beschreven waarborgen, dan verlenen de partijen hiervoor hun volle medewerking.

##### **Te vestigen onroerende waarborg(en):**

- Een wettelijke hypotheek zonder last in het voordeel van het OCMW op voornoemde woning of andere toekomstige eigendommen en voor het openstaande verschuldigde bedrag krachtens artikel 101 van de wet betreffende de openbare centrum voor maatschappelijk welzijn (Wet van 8 juli 1976)  
De kosten van inschrijving, registratierechten, doorhaling en/of handlichting van deze hypothecaire inschrijving, zijn ten laste van OCMW.
- Een voorkooprecht in het voordeel van het OCMW. Dit voorkooprecht verbindt zowel de noodkoper als zijn/haar rechtsopvolgers. De registratie van dit voorkooprecht bij de bevoegde instantie, geschiedt op kosten van het OCMW.

#### ARTIKEL 8: VERZEKERINGEN

De noodkoper dient het in pand gegeven gebouw 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 noodkooplening niet integraal is terugbetaald.

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

#### ARTIKEL 9: SAMENWERKING MET HET OCMW EN DE PARTNERORGANISATIES

De noodkoper volgt te goeder trouw de begeleiding van het OCMW en de partnerorganisaties en zal geen initiatieven nemen die een impact kunnen hebben op deze overeenkomst zonder overleg of hun goedkeuring.

De noodkoper zal toegang tot de woning verlenen om plaatsbezoeken met aannemers mogelijk te maken, en zal hiervoor de nodige regelingen treffen om dit ook tijdens de werkuren te laten plaatsvinden.

#### ARTIKEL 10: VERGUNNINGEN

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

Indien voor de voorziene werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is, dient de noodkoper – vóór aanvang der werken – een geldige vergunning voor te leggen aan het OCMW.

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

#### ARTIKEL 11: VERVROEGDE ONTBINDING - OPSCHORTING

De noodkoper kan per aangetekende brief en met een opzeggingstermijn van minimum 1 maand een einde maken aan deze overeenkomst. Na afloop van de opzeggingstermijn, welke een aanvang neemt op datum van ontvangst van de opzeggingsbrief, neemt onderhavige overeenkomst met onmiddellijke ingang een einde. De noodkoper betaalt daarbij onverwijld en binnen een redelijke termijn het bedrag dat werd verstrekt als noodkooplening terug aan het OCMW alsook de lopende facturen, volgens de voorwaarden bepaald in artikelen 6 en 7.

Onverminderd de bepalingen voorzien in artikel 6, §2 kan het OCMW zonder ingebrekestelling een einde maken aan deze overeenkomst of deze opschorten en de onmiddellijke terugbetaling van de noodkooplening eisen:

1. indien de noodkoper de op basis van artikel 10 van onderhavige overeenkomst vereiste aanstelling, vergunningen en/of meldingen niet aanvraagt/doet of een negatieve beslissing ontvangt;
2. Ingeval van onjuiste of onvolledige verklaring door de noodkoper alsook ingeval van niet-naleving van de wettelijke en overeengekomen verplichtingen;
3. Ingeval van verval, onteigening, vernietiging of gehele of gedeeltelijke beschadiging, van waardevermindering of van wijziging van de aard of bestemming van het in waarborg gegeven onroerend goed;
4. Indien de noodkooplening niet wordt aangewend voor het contractueel vastgestelde doel;
5. Indien de noodkoper niet te goeder trouw samenwerkt met het OCMW en de partnerorganisaties bij de uitvoering van deze overeenkomst (Cfr Artikel 9).

#### ARTIKEL 12: BEZICHTIGING VAN HET GEHYPOTHEKEERDE GOED

De noodkoper verbindt zich ertoe op overeengekomen tijdstippen het(de) gehypothekeerde goed(eren) te laten bezichtigen door vertegenwoordigers van het OCMW of door elke persoon die hiertoe uitdrukkelijk werd aangesteld door het OCMW.

#### ARTIKEL 13: GEBRUIK FOTOMATERIAAL

Foto's die genomen worden door het OCMW tijdens het project blijven eigendom van het OCMW en kunnen gebruikt worden in communicaties, met inbegrip van maar niet beperkt tot publiciteitscampagnes. Er wordt op toegezien dat geen personen gefotografeerd worden.

#### ARTIKEL 14: VOLLEDIGE OVEREENKOMST

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

Indien een bepaling of een voorwaarde van de overeenkomst door een bevoegde rechtbank ongeldig, onwettig of onafdwingbaar wordt geacht, dan zal deze voorwaarde of bepaling de andere voorwaarden en bepalingen van de overeenkomst of de overeenkomst in haar geheel niet beïnvloeden (tenzij dergelijke

voorwaarde of bepaling als essentieel wordt beschouwd, met name van dergelijk belang dat zonder de voorwaarde of bepaling, de Partijen of de partij in wiens voordeel de clausule is opgesteld, de overeenkomst niet zou(den) hebben gesloten) en deze voorwaarde of bepaling zal, met inachtneming van het dispositief van het in kracht van gewijsde gegane vonnis of arrest, 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.

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: TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILOPLOSSING

De overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

De partijen bij deze overeenkomst zullen een geschil exclusief en definitief voorleggen aan de rechtbanken te Brussel (België)

Opgemaakt te ..... op «DATE\_POSTE»

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarbij elke belanghebbende partij erkent een door alle partijen ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

#### Voor het OCMW

**Voorzitter BCSD**

**Algemeen directeur**

.....

.....

.....

.....

**De noodkoper(\*)**

**«CO1\_\_NAAM»**

**«CO2\_\_NAAM»**

.....

.....

(\*) De handtekening moet worden voorafgegaan door de handgeschreven vermelding "gelezen en goedgekeurd". De handtekening van de echtgeno(o)t(e) is verplicht, zelfs bij een feitelijke scheiding