



---

**2026\_RMW\_00018 Nieuw Reglement Gent Knapt Op (GKO) - Renovatietrajecten voor noodeigenaars voor de periode 2026-2031 - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 februari 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Rudy Coddens, voorzitter  
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandebroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sarah Van Acker; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Barbara Bonte; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur  
Wouter Decoodt, Vertrouwenspersoon;

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Astrid De Bruycker

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 75, 17°

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- De Organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van 8 juli 1976, artikel 1 en 57 van de OCMW-wet
- Het Energiebesluit van 19 november 2010 betreffende de toekenning van steun voor renovatieprojecten van noodkoopwoningen: afdeling IV van titel VII, hoofdstuk II (artikel 7.2.21 tot en met artikel 7.2.29)

**Motivering**

**Situering**

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

Met de **renovatieprojecten Gent Knap 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.

Sinds **2015** bestaat het project 'Gent knapt op'. Het project evolueerde van een experimentele en wijkgerichte aanpak naar het Europees gefinancierd ICCARus project en realiseerde in totaal 115 gerenoveerde woningen.

In **2022** werd het project ingebed in de reguliere werking van OCMW en Stad Gent (Dienst Wonen). Het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst keurde in totaal 149 GKO-dossiers goed, waarvan 6 na de goedkeuring nog afhaakten. Eind 2025 waren 85 woningen gerenoveerd en 58 dossiers moeten afgewerkt zijn tegen 31 december 2026, einddatum van het lopende reglement GKO.

De **maatschappelijke impact** van dit voorstel zit in de verbeteringen in de woonkwaliteit en energiezuinigheid van 150 woningen, wat leidt tot positieve effecten op de kwaliteit van de private eigendomsmarkt, de klimaatdoelstellingen van de stad, het verminderen van energiearmoede, het verbeteren de gezondheid, de sociale relaties en het zelfbeeld van de bewoners. Het synergiemodel biedt bovendien een **duurzame en kostenefficiënte oplossing** voor de ondersteuning van noodeigenaars in Gent waarbij de inbreng van Vlaamse middelen een substantieel budgettair verschil maakt voor de Stad Gent.

### **Meerjarenplan 2026-2021**

In het '**meerjarenplan 2026-2031**' van de Stad Gent kiest men uitdrukkelijk voor meer kwaliteit en duurzaamheid en een stevige renovatiesprong. Samengevat lezen we het volgende: Het project Gent Knap Op wordt verdergezet, renoveert 150 woningen van noodeigenaars op een kwalitatieve en energiezuinige manier en er wordt gezocht naar een synergie met het Vlaams Noodkoopfonds (VNKF).

Dit project ressorteert onder de **strategische doelstelling** SD20001 – Wonen en de operationele doelstelling OD20001 - Verhogen van de woonkwaliteit en duurzaamheid van woningen.

### **Synergie VNKF-Rollend fonds OCMW Gent**

De **synergie** bestaat erin dat de GKO-renovatieprojecten gefinancierd worden met twee geldstromen, zijnde de renteloze kredietlijn van het Vlaams Noodkoopfonds en het rollend fonds van het OCMW Gent.

De voorwaarden met betrekking tot de aanvrager en de woning zijn afgestemd op de voorwaarden die het Vlaams Noodkoopfonds stelt om een renteloze lening te bekomen. Deze

voorwaarden zijn zeer streng. Hierdoor worden een aantal kwetsbare doelgroepen, die nu op basis van het lopende reglement GKO wel in aanmerking komen, uitgesloten.

Om deze uitsluiting te vermijden voorziet het nieuwe reglement in **voorwaarden** (VNKF) en in **afwijkingen** op deze voorwaarden. De voorziene afwijkingen zijn zo opgesteld dat deze overeenkomen met de voorwaarden opgenomen in het lopende reglement Gent Knapt Op.

Zo bekomen we een verderzetting van het bestaande project Gent Knapt Op, met behoud van de (kwetsbare) doelgroep én versterkt met Vlaamse middelen van het Vlaams Noodkoopfonds.

Het is de bedoeling om in de bestuursperiode 2026-2031 150 woningen te renoveren. Het OCMW zal 2 keer een kredietaanvraag voor telkens 36 woningen bij het Vlaams Energie en Klimaatagentschap (VEKA) indienen. Dit betekent dat er **72 renovaties met middelen van het VNKF en 78 renovaties met middelen uit het rollend fonds OCMW Gent** kunnen gefinancierd worden en dit binnen de beschikbare middelen.

De eerste kredietaanvraag bij het VEKA gebeurt in het voorjaar 2026 om de eerste VNKF-dossiers goed te keuren begin 2027. De tweede kredietaanvraag wordt voorzien eind 2027 – begin 2028. De kredietaanvragen worden ter goedkeuring voorgelegd aan het Vast Bureau van het OCMW.

### **Rollen en verantwoordelijkheden**

In het kader van het nieuwe GKO-project 2026-2031 zijn de volgende **rollen en verantwoordelijkheden gewijzigd of aangepast**.

- OCMW Gent is de promotor en mede-projectleider van het project en vraagt een renteloze kredietlijn aan bij het VEKA. OCMW Gent is verplicht om, voor het beheren van de renteloze leningen, samen te werken met het Gentse energiehuis en sluit daartoe een samenwerkingsovereenkomst met REGent vzw af. OCMW Gent staat in voor de werving, de selectie en de sociale begeleiding van de deelnemers. Voor de werving en de sociale begeleiding werken ze samen met SIVI vzw, een organisatie die zich inzet voor armoedebestrijding, waarmee een subsidieovereenkomst wordt afgesloten. Het OCMW staat ook in voor de voorbereiding, de opvolging en de besluitvorming rond alle GKO-dossiers.
- Stad Gent -Dienst Milieu en Klimaat coördineert het project en de Stad Gent sluit een samenwerkingsovereenkomst af met REGent vzw. De Energiecentrale van REGent staat in voor de renovatiebegeleiding die uitbesteed wordt via een overheidsopdracht.
- Stad Gent – Dienst Toezicht, Wonen, Bouwen en Milieu onderzoekt de kwaliteit en energiezuinigheid van de woning op basis van het technisch verslag volgens de Vlaamse Codex Wonen en maakt een eindverslag na de renovatie op waaruit blijkt of de woning voldoet aan de minimale kwaliteits- en energienormen, gesteld door de Vlaamse Codex Wonen.
- Stad Gent - Dienst Wonen was tot eind december 2025, samen met OCMW Gent, coördinator van het lopende project GKO. De opdracht van Dienst Wonen is verschoven naar Dienst Milieu en Klimaat. Dienst Wonen blijft betrokken via het beleidsoverleg en de stuurgroep van de Energiecentrale.

### **Nieuw Reglement 'Gent Knapt Op**

In het kader van het nieuwe GKO-project 2026-2031 is een nieuw 'Reglement Gent Knapt Op (GKO) – Renovatietrajecten voor noodeigenaars voor de periode 2026-2031' noodzakelijk.

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

Een eigenaar-bewoner die zijn woning kan renoveren met eigen middelen of met de Mijn Verbouwlening wordt voor de lening en renovatiebegeleiding doorverwezen naar de Energiecentrale.

Wie niet over de financiële middelen kan beschikken voor de renovatie van zijn enige woning en ook geen Mijn Verbouwlening kan bekomen, wordt doorverwezen naar het GKO-project en kan, voor zover de aanvrager aan de voorwaarden voldoet, instappen in het GKO-project en een financiering bekomen via de renteloze lening van het VNKF of het rollend fonds OCMW Gent.

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

In het nieuwe reglement GKO komen de voorwaarden overeen met deze gesteld voor de renteloze lening van het VNKF. De afwijkingen op deze voorwaarden zijn voorzien voor deelname aan het renovatieproject met middelen uit het rollend fonds OCMW Gent.

Voldoet de aanvrager aan alle voorwaarden van het reglement dan kan hij een renteloze lening van het VNKF bekomen en wordt een 'Renteloze lening voor de energetische renovatie van een noodkoopwoning', afgesloten.

Voldoet de aanvrager 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 de aanvrager beroep doen op de middelen uit het rollend fonds OCMW Gent en wordt een 'tussenkomstovereenkomst OCMW Gent afgesloten' en dit binnen de perken van het beschikbare budget.

De aanvrager van een renovatietraject heeft zelf geen vrije keuze in het financieringssysteem (zie verder).

In beide gevallen moet de financiële tussenkomst worden terugbetaald.

Er is geen onderscheid in werving, selectie- en beslissingsprocedure, sociale en renovatiebegeleiding of bedrag van de financiële tussenkomst.

Voor elke woning kan maximaal één GKO-renovatietraject worden gefinancierd en elke noodeigenaar kan maximaal aan één GKO-renovatietraject deelnemen.

De belangrijkste wijzigingen in het nieuwe reglement ten aanzien van het huidige reglement GKO zijn:

- Het maximale gezinsinkomen is aangepast aan de gezondheidsindex, zoals voorzien in het vorige reglement.
- De berekening van het besteedbaar inkomen gebeurt op dezelfde wijze zoals voorheen. Het roerend kapitaal wordt niet meer meegenomen bij de berekening. Indien het roerend kapitaal van de aanvrager de 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.

- De onderbezetting van maximum 3 woonlokalen is gewijzigd in maximum 2 'niet benutte' woonlokalen.
- Er is geen onderscheid meer in prioritaire en secundaire werken. In het reglement spreken we van werken cat. III, cat. II, energiezuinigheid en toegankelijkheid.
- Het minimaal budget van 15.000 € om de woning in overeenstemming te brengen met de minimale kwaliteitseisen is geactualiseerd naar 25.000 €. Het maximale budget van 50.000 € is gelijkgezet met de maximale leningscapaciteit van het VNKF en is cf. het VNKF niet jaarlijks te indexeren.
- Enkele specifieke afwijkingen voor eigenaar-bewoners die geconfronteerd worden met collectieve werken in gemeenschappelijke en/of privatieve delen, opgelegd door de Vereniging van Mede-eigenaars (VME). Deze zijn:
  - Het minimumbudget voor de renovatiewerken bedraagt 20.000 € (in plaats van 25.000 €). Dit minimumbedrag omvat zowel de kosten voor de gemeenschappelijke delen als voor de private delen van het appartement van de aanvrager.
  - Een uitzondering op de uitvoeringstermijn van 2 jaar, mits voorlegging van een duidelijk gefaseerd en gebudgetteerd renovatieplan. De uitvoeringstermijn van alle renovatiewerken kan de einddatum van GKO-reglement, met name 31 december 2031, niet overschrijden.
- De twee financieringsstromen hebben elk een aantal specifieke bepalingen. In het reglement wordt dit heel beknopt opgenomen en wordt er verwezen naar de betreffende overeenkomst. De belangrijkste verschillen tussen de leningsovereenkomst en de tussenkomstovereenkomst zijn:
  - Terugbetalingstermijn:
    - bij VNKF: terugbetaling na 20 jaar, nadien eventueel afbetaling op maximum 25 jaar, een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling is mogelijk met een minimumbedrag van 10.000 € per verrichting. Er worden geen dossierkosten aangerekend. Dit bedrag wordt door de promotor bepaald.
    - bij rollend fonds OCMW: terugbetaling van zodra niet meer ingeschreven op adres woning of vervreemden woning, een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling is niet meer mogelijk.
  - Bedrag terugbetaling:
    - bij VNKF: geleende bedrag
    - bij rollend fonds: ontvangen bedrag + meerwaarde. De meerwaardeberekening is in het nieuwe reglement vereenvoudigd.
  - Inschrijving hypotheek:
    - bij VNKF: waarde gelijk aan geleend bedrag
    - bij rollend fonds OCMW Gent: 65.000 €

- De ‘Renteloze lening voor de energetische renovatie van een noodkoopwoning’ is een sjabloon waarin niets kan gewijzigd worden. De tussenkomstovereenkomst is afgestemd op het nieuwe reglement.

Beide overeenkomsten zijn voor goedkeuring in bijlage toegevoegd.

Alle inschrijvingen voor deelname aan GKO worden ter goedkeuring voorgelegd aan het bijzonder comité voor de sociale dienst.

Het nieuw reglement GKO wordt samen met de tussenkomstovereenkomst en de leningsovereenkomst ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad voor Maatschappelijk Welzijn. De documenten zijn toegevoegd.

De Stedelijke Woonraad gaf in de zitting van 16 december 2025 positief advies over het nieuwe reglement GKO. Het advies is in bijlage toegevoegd.

De OCMW is belast met het toezicht op de uitvoering van dit reglement.

### **Inwerkingtreding en duurtijd**

Het nieuwe ‘Reglement Gent Knapt Op (GKO) – Renovatietrajecten voor noodeigenaars voor de periode 2026 – 2031’ treedt in werking op 1 april 2026 en eindigt op 31 december 2031.

## **Financiële informatie**

**Voorgestelde uitgaven:** € 8.400.000,00

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	Beleidscel precair verblijf, opvang en overgang naar wonen
<b>Budgetplaats</b>	B14120000
<b>Categorie*</b>	F
<b>Subsidiecode</b>	Niet Relevant
<b>2026</b>	725.000
<b>2027</b>	1.000.000
<b>2028</b>	1.625.000
<b>2029</b>	1.875.000
<b>2030</b>	2.025.000
<b>2031</b>	1.150.000
<b>Totaal</b>	8.400.000

**Verwachte ontvangsten: € 3.600.000,00**

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	Organisatiebrede budgetten
<b>Budgetplaats</b>	Z11120000
<b>Categorie*</b>	F
<b>Subsidiecode</b>	Niet Relevant
<b>2026</b>	0
<b>2027</b>	720.000
<b>2028</b>	720.000
<b>2029</b>	720.000
<b>2030</b>	720.000
<b>2031</b>	720.000
<b>Totaal</b>	3.600.000

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Reglement Gent Knapt Op (GKO) - Renovatietrajecten voor noodeigenaars voor de periode 2026 - 2031 (PDF) (deel van de beslissing)
- Reglement Gent Knapt Op (GKO) - Renovatietrajecten voor noodeigenaars voor de periode 2026 - 2031
- Renteloze lening voor de energetische renovatie van een noodkoopwoning - sjabloon (deel van de beslissing)
- Tussenkomstovereenkomst OCMW Gent (deel van de beslissing)
- Reglement Gent Knapt Op (GKO) - Renovatietrajecten voor noodeigenaars voor de periode 2026 - 2031 (data ingevuld)

### **Beslissing**

#### **Op voorstel van Het vast bureau**

##### **Beslist het volgende:**

- 31 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Tom De Meester; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Bruno Matthys; Bert Misplon; Christophe Peeters; Laura Schuyesmans; Frederik Sioen; Sami Souguir; Julie Steendam; Sven Taldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckevelt; Freya Van den Bossche; Joris Vandenbroucke; Lies Vanpeperstraete; Filip Watteeuw; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 14 onthouding(en): Barbara Bonte; Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Stijn De Roo; Isabelle Heyndrickx; Jonas Naeyaert; Gert

Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck

**Artikel 1:**

Keurt goed het 'Reglement Gent Knapt Op (GKO) – Renovatietrajecten voor noodeigenaars voor de periode 2026 – 2031', met inwerkingtreding op 1 april 2026, zoals gevoegd in bijlage.

**Artikel 2:**

Keurt goed het sjabloon 'Renteloze lening voor de energetische renovatie van een noodkoopwoning', zoals gevoegd in bijlage.

**Artikel 3:**

Keurt goed het sjabloon 'Tussenkomstovereenkomst OCMW Gent' zoals gevoegd in bijlage.

2026\_RMW\_00018 - Nieuw Reglement Gent Knapt Op (GKO) - Renovatietrajecten voor noodeigenaars voor de periode 2026-2031

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 (zogenoemde '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 rooveren 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 woongelegenheid 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-renovatie traject worden gefinancierd, en elke natuurlijke persoon kan maximaal aan één GKO-renovatie traject 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 Verbouwlening 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<sup>de</sup> 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)

# 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).

---

Paraaf kredietnemer

1

Parafen kredietgever

§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;

---

Paraaf kredietnemer

2

Parafen kredietgever

- 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 maandelijke 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

---

Paraaf kredietnemer

3

Parafen kredietgever

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 clause 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



## TUSSENKOMSTOVEREENKOMST

### OCMW GENT

Tussen de Partijen:

1) Het OCMW Gent met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, vertegenwoordigd door het bijzonder comité voor de sociale dienst, waarvoor optreden mevrouw Astrid De Bruycker, voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst, schepen voor Sociale Vooruitgang, Gezondheid, Ouderenbeleid en Cultuur en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen zoals beslist door het bijzonder comité voor de sociale dienst

Hierna "OCMW Gent" genoemd,

en

2) [Naam en adres gebruiker(s)]

Hierna de "gebruiker" genoemd;

#### **WORDT UITEENGEZET:**

Gent Knapt Op (verder genoemd GKO) biedt ondersteuning aan kwetsbare Gentse eigenaar-bewoners waarvan de woning gebreken vertoont waardoor niet voldaan is aan de minimale kwaliteitsvereisten 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.

Het reglement Gent Knapt Op bepaalt het kader, de inschrijvingsvoorwaarden en de criteria waaraan voldaan moet worden om te kunnen deelnemen aan Gent Knapt Op. Het reglement Gent Knapt Op maakt integraal deel uit van onderhavige tussenkomstovereenkomst. Bij tegenstrijdigheid tussen beide primeert de tussenkomstovereenkomst.

## **WORDT OVEREENGEKOMEN:**

### **Artikel 1: Bedrag van de tussenkomst**

Het OCMW Gent stelt, in zijn hoedanigheid van openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn en bij beslissing van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst (BCSD), een bedrag van maximum **XXX** €, zijnde **XXXX** euro, 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 de woning 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 woning gelegen te **XXX** te **XXXX** Gent. Hierna 'onroerend goed' genoemd.

Hieronder zijn de werken (lijst der werken) opgelijst die nodig zijn om de woning in overeenstemming te brengen met de minimale kwaliteitseisen op vlak van veiligheid, gezondheid, woningkwaliteit en energiezuinigheid zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.

In deze lijst is limitatief opgenomen waarvoor de tussenkomst mag gebruikt worden.

De renovatiewerken zijn: *(zowel individuele werken als collectieve werken opnemen)*

- **Werken cat. III VCW:**
- **Werken cat. II VCW:**
- **Werken betreffende energiezuinigheid:**
- **Werken betreffende toegankelijkheid:**

Indien er onverwachte werken nodig zijn om de woning te laten beantwoorden aan de minimale kwaliteitsvereisten en die werken werden niet opgenomen in de lijst der werken, kunnen na advies van het selectiecomité, die werken worden toegevoegd aan de lijst der werken op voorwaarde dat het maximum bedrag zoals vermeld in artikel 1 van onderhavige overeenkomst, niet overschreden wordt.

Indien het in artikel 1 vermelde bedrag ontoereikend is, kan, na advies van het selectiecomité, een verzoek tot verhoging van het bedrag, tot een maximum van € 50.000, ter beslissing worden voorgelegd 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 maximaal 2 jaar na de goedkeuringsbeslissing BCSD, kunnen worden gefinancierd met de tussenkomst.

Enkel voor volgende collectieve werken opgelegd door de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) geldt een maximale uitvoeringstermijn van XXX jaar:

- Werk 1
- Werk 2
- ...

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.

De uitvoeringstermijn kan in geen geval de einddatum van het GKO-reglement, met name 31 december 2031, 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.

## **2.3. Vergunningen en aanstelling van deskundigen**

### **2.3.1 Wettelijk verplichte vergunningen**

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

### **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 een erkend architect aangesteld werd 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 de architect toezicht zal houden op de werken, te bezorgen aan OCMW Gent.

## **2.4. 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 indien de renovatiebegeleiding kan motiveren dat



dit een correcte offerte is. Indien 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:

- de uit te voeren werken, de kostprijs én de geleverde waarborg;
- het gebruikte materiaal, de kostprijs én de geleverde waarborg;
- 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 het OCMW, 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.

## **2.5. Uitbetaling van de facturen**

Facturen in het kader van de toegekende financiering worden door de gebruikers aan de renovatiebegeleiding bezorgd. Indien 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 facturen wordt bezorgd aan OCMW Gent die de factuur rechtstreeks aan de aannemer laat uitbetalen, binnen de contractueel voorziene betaaltermijn.

## **Artikel 3: Looptijd**

De overeenkomst wordt afgesloten voor onbepaalde duur.

## **Artikel 4: Rentevoet**

De tussenkomst is renteloos.



### **Artikel 5: Opzeg door 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 het OCMW Gent, volgens de modaliteiten van artikel 7 en artikel 8 van deze overeenkomst.

Indien 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 6: Ontbinding door het OCMW Gent**

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

1. Indien de gebruiker de op basis van artikel 2. 2.3 van de tussenkomstsovereenkomst vereiste aanstelling, vergunningen en/of meldingen niet aanvraagt/doet of een negatieve beslissing ontvangt;
2. Ingeval van onjuiste of onvolledige verklaring door de gebruiker alsook ingeval van niet-naleving van de wettelijke en overeengekomen verplichtingen;
3. Ingeval van vervreemding, onteigening, vernietiging of gehele of gedeeltelijke beschadiging, van waardevermindering of van wijziging van de aard of bestemming van het in waarborg gegeven onroerend goed;
5. Indien de tussenkomst niet wordt aangewend voor het contractueel vastgestelde doel;
6. Indien de gebruiker niet te goeder trouw samenwerkt met het OCMW en de partnerorganisaties bij de uitvoering van de 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.

### **Artikel 7: Terugbetaling**

De gebruiker (of zijn rechtsopvolger) moet het nominaal bedrag van de tussenkomst, verhoogd met het aandeel van de meerwaarde (zie artikel 8) terugbetalen 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 (zie artikel 1).

Indien er geen meerwaarde is, dient de gebruiker enkel het nominaal bedrag van de tussenkomst terug te betalen aan OCMW Gent.

Een vrijwillige vervroegde volledige terugbetaling van het tussenkomstbedrag is mogelijk (zie artikel 5).

Een vervroegde gedeeltelijke terugbetaling van het tussenkomstbedrag kan niet.

De tussenkomst moet terugbetaald worden indien:

- geen enkele van de gebruiker(s) nog op het adres van de woning ingeschreven is;
- de woning vervreemd wordt.

Onder vervreemding van de woning wordt verstaan:

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

De gebruiker is verplicht om het OCMW Gent onmiddellijk per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het feit dat geen enkele van de gebruiker(s) nog op het adres van de woning ingeschreven is, of de woning vervreemd is.

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

### **Artikel 8: Berekening en verdeling van de meerwaarde bij terugbetaling**

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

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

#### **8.1. Formules**



Voor de berekening en de verdeling van de eventuele meerwaarde worden volgende formules gebruikt.

### 8.1.1. Meerwaarde

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

### 8.1.2. Procentuele meerwaarde voor OCMW Gent

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

### 8.1.3. Meerwaarde te betalen aan OCMW Gent

$$\text{Bedrag meerwaarde te betalen aan OCMW} = \% \text{ meerwaarde OCMW} \times \text{meerwaarde}$$

## 8.2. Definities

### 8.2.1. Vervreemdingswaarde

- bij verkoop van de woning: het bedrag in de verkoopakte;
- bij ontbinding, beëindiging door opzeg, vervreemding zoals omschreven in artikel 7 van de onderhavige overeenkomst (met uitzondering van verkoop), niet meer ingeschreven zijn van de gebruiker op het adres van de woning waarvoor de tussenkomst werd verleend: het bedrag in het schattingsverslag zoals bepaald hieronder:
  - o De door de beëdigd schatter bepaalde waarde van de woning op het moment van de kennisgeving van ontbinding, beëindiging door opzeg, vervreemding zoals omschreven in artikel 7 van de onderhavige overeenkomst (met uitzondering van verkoop), niet meer ingeschreven zijn van de gebruiker op het adres van de woning waarvoor de tussenkomst werd verleend. 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.
  - o 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.
  - o 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.

### 8.2.2. Nominaal bedrag tussenkomst

Het nominaal bedrag van de tussenkomst is het bedrag dat OCMW Gent in het kader van onderhavige overeenkomst ten voordele van de gebruiker heeft uitbetaald.

### 8.2.3. Vrijgesteld bedrag

Het vrijgestelde bedrag stemt overeen met de initiële waarde van de grond en de woning op de datum van ondertekening van deze overeenkomst, aangepast aan de evolutie van de levensduurte.

Partijen verklaren een consensus te hebben over de initiële waarde van de grond en de woning vóór renovatie en dit op basis van schattingsverslag(en) opgemaakt door een beëdigd schatter(s). De initiële waarde van de woning is **XXX €**, zijnde **XXX** euro.

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 (hierna NBB genoemd). 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 7 van onderhavige overeenkomst), of van de beëindiging van de overeenkomst via opzeg, of van de ontbinding van de overeenkomst.

### 8.2.4. Faire waarde tussenkomst

De faire waarde van de tussenkomst wordt bepaald door het bedrag van de nominale tussenkomst te actualiseren aan de Obligation Linéaire/Lineaire Obligatie (OLO) 10-jaars rente.

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 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 ingeschreven zijn van de gebruiker op het adres van de woning waarvoor de tussenkomst werd verleend, 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 ingeschreven zijn van de gebruiker op het adres van de woning waarvoor de tussenkomst verleend werd, 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 ingeschreven zijn van de gebruiker op het adres van de woning waarvoor de tussenkomst verleend werd, 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 ingeschreven zijn van de gebruiker op het adres van de woning waarvoor de tussenkomst werd verleend.

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 ingeschreven zijn van de gebruiker op het adres van de woning waarvoor de tussenkomst werd verleend, 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 ingeschreven zijn van de gebruiker op het adres van de woning waarvoor de tussenkomst werd verleend/de ontbinding/de beëindiging door opzeg:

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

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 ingeschreven zijn van de gebruiker op het adres van de woning waarvoor de tussenkomst werd verleend, 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

$$\begin{aligned} & \textit{Vermenigvuldigingsfactor} \\ & = (1 + \textit{rentevoet T}_0) \times (1 + \textit{rentevoet T}_1) \times \dots \times (1 + \textit{Rentevoet T}_n) \end{aligned}$$

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 ingeschreven zijn van de gebruiker op het adres van de woning waarvoor de tussenkomst werd verleend, of het moment van de ontbinding, of het moment van de beëindiging door opzeg:

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

### **Artikel 9: Schorsing**

In het geval dat de gebruiker de overeenkomst niet te goeder trouw uitvoert (gebrekkig meewerkt, onredelijk eisend of agressief gedrag vertoont naar de begeleiding of aannemers,...) kan OCMW Gent de selectie van offertes, de renovatiebegeleiding en sociale begeleiding in het kader van Gent Knapt Op eenzijdig opschorten, dit onverminderd de schorsings- en ontbindingsmogelijkheden voorzien in artikel 6.



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 OCMW 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**

Volgende waarborgen worden gevestigd:

- Een hypothecaire inschrijving zonder last in het voordeel van OCMW Gent (op basis van artikel 101 OCMW wet), ten belope van 65.000 (vijfenzestig duizend) EUR op het hieronder beschreven goed:

WOONHUIS, gelegen te XXX Gent

Hypothecaire rang : rang invullen (bij voorkeur 1<sup>ste</sup> rang)

De kosten van inschrijving, registratierechten, doorhaling en/of handlichting van deze hypothecaire inschrijving, zijn ten laste van OCMW Gent.

- Een conventioneel voorkooprecht in het voordeel van OCMW Gent. Dit conventioneel voorkooprecht verbindt zowel de gebruiker(s) van onderhavige overeenkomst als zijn rechtsopvolgers. De registratie van dit conventioneel voorkooprecht bij de bevoegde instantie, geschiedt op kosten van OCMW Gent.

### **Artikel 11: Verzekeringen**

De gebruiker wordt verplicht om de woning 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.

De gebruiker bezorgt een kopie van de polis aan het OCMW Gent.

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

### **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. Als er meerdere gebruikers zijn, zijn zij allen hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot terugbetaling.

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. In geval van tegenstrijdigheid tussen beide primeert 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 niet afdwingbaar 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 vevat 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 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 kan de beelden vrij gebruiken. Hiervan zijn uitgesloten beelden waar personen op herkenbaar zijn.

Indien beeldmateriaal gebruikt zou worden waar personen herkenbaar op zijn, dan wordt daarvoor uitdrukkelijk toestemming gevraagd aan de betrokken personen.

### **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**

Stad Gent en OCMW Gent behandelen de ingevulde persoonsgegevens met respect voor de privacy en volgen 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 renovatiebegeleiding.

De opdrachtnemer voor de sociale begeleiding en de opdrachtnemer voor de renovatiebegeleiding verwijderen de persoonsgegevens na de afronding van het Gent Knapt Op. Stad Gent verwijdert de persoonsgegevens 5 jaar na de afwerking van de renovatie. OCMW Gent bewaart het dossier voor de financiële tussenkomst permanent.

Wil je je gegevens bekijken, verbeteren of verwijderen? Of heb je vragen? Neem contact op via het contactformulier op [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (zoekterm:privacydisclaimer). Je kan ook klacht indienen bij de Vlaamse Toezichtscommissie of de Gegevensbeschermingsautoriteit.

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,**

Astrid De Bruycker, voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst, schepen voor Sociale Vooruitgang, Gezondheid, Ouderenbeleid en Cultuur

.....

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 mede-eigendom en 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,**



.....

.....

.....

.....

