
Vergadering van 14 april 2021

2021_GRMW_00416 Nieuw reglement en tussenkomstovereenkomst Gent knapt op - Goedkeuring

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

De Organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van 8 juli 1976, artikel 60, § 3, artikel 97, artikel 98, § 1 en artikel 101.

Motivering

Gent knapt op wil 200 woningen van kwetsbare eigenaars renoveren zodat de kwaliteit ervan verbetert en de woningen energiezuiniger worden. Dit wordt gerealiseerd door een financiële tussenkomst via een rollend fonds voor de renovatiewerken en totale ontzorging door sociale en technische begeleiders voor, tijdens en na de renovatiewerken. De deelnemers moeten de financiële tussenkomst pas terugbetalen op het moment dat de woning wordt vervreemd (verkocht, verhuurd, geschonken, bij overlijden...). Er wordt eveneens een deel van de meerwaarde die de verbouwing gegenereerd heeft, terugbetaald aan het rollend fonds, met dat bedrag kan dan een andere woning opgeknapt worden. Na de financiële tussenkomst van het rollend fonds kunnen heel wat subsidies aangevraagd worden, waardoor de woning eventueel nog verder gerenoveerd kan worden. Dit maakt het voor gezinnen met beperkte financiële middelen mogelijk om hun woonsituatie structureel te verbeteren. Dit principe is reeds uitvoerig getest in het project ICCARus, een project dat gesubsidieerd werd door de Europese Unie via het Urban Innovative Actions initiatief.

Binnen ICCARus is er een onderzoeksgroep samengesteld die instaat voor het opmaken van beleidsaanbevelingen op het einde van het project. ICCARus wordt door COVID-19 wellicht 6 maand verlengd en loopt dan vermoedelijk tot 30/04/2022. Omdat er vanaf 2021 middelen zijn voorzien om ICCARus voort te zetten als reguliere werking kan er niet gewacht worden op die beleidsaanbevelingen. Er gebeurde daarom reeds een beperkte evaluatie van ICCARus. In eerste instantie werden enkel de 'klassieke' noodeigenaars meegenomen, omdat deze doelgroep al het verst gevorderd is in het project. Volgend voorjaar, na het onderzoek van de onderzoeksgroep, volgt er een herwerking, waarin alle nieuwe doelgroepen ook geëvalueerd en eventueel hernomen worden (senioren, mensen met een fysieke beperking, mede-eigenaars en

verhuurders). De meerwaardebepaling etc. worden ook dan opnieuw onderzocht en mogelijks aangepast.

Vanaf 2021 zijn er middelen voorzien om ICCARus voort te zetten als reguliere werking, onder de naam Gent knapt op. In de kalenderjaren 2021, 2022, 2023 en 2024 kunnen er per jaar maximaal 50 tussenkomsten verleend worden, tenzij het aantal tussenkomsten het voorgaande jaar lager lag. In dat geval kan dat aantal gecompenseerd worden tot een maximum van 60 tussenkomsten per jaar, en dit binnen de perken van de kredieten die voor dit project beschikbaar worden gesteld.

Een afbakening van de doelgroep wordt gemaakt op basis van het inkomen, gezinssamenstelling en kwaliteit van de woning.

Alhoewel het project ICCARus nog lopende is, is reeds een eerste evaluatie doorgevoerd en werden er wijzigingen aangebracht ten aanzien van de documenten die werden gebruikt bij het project ICCARus (goedgekeurd op de OCMW-raad 17 februari 2020).

Hieronder een samenvatting van deze veranderingen:

- het reglement en voorwaardenkader zijn verwerkt tot 1 document
- er is een continue mogelijkheid tot aanmelden en de rangschikking op basis van punten valt weg
- de dossiers zullen worden voorgelegd aan (een subcomité van) het bijzonder comité voor de sociale dienst in plaats van het vast bureau. Het BCSD is immers wettelijk bevoegd voor beslissingen over individuele dienstverlening. Er zal jaarlijks aan de OCMW-raad gerapporteerd worden over alle dossiers die aan (een subcomité van) het bijzonder comité voor de sociale dienst werden voorgelegd.
- wat betreft de uitsluitingsvoorwaarde netto besteedbaar inkomen
 - Er wordt geen marge van 20% meer genomen
 - Er wordt wel een forfaitair bedrag voor renovatiewerken en vaste kosten verbonden aan het eigenaarschap meegerekend.
 - Daarbovenop wordt een marge van 10% voorzien op het referentiebudget.
 - Roerend kapitaal wordt mee verrekend.
 - Inkomen van inwonende kinderen wordt slechts voor de helft meegerekend
- ten aanzien van het renovatiebudget wordt er gewerkt met een vork in plaats van het vast bedrag € 30.000.

De aanmeldingsperiode start op 03/05/2021 en eindigt op 01/10/2024. De inschrijvingsperiode start op 01/06/2021 en eindigt op 01/11/2024. Alle dossiers met een dossiernummer worden voorgelegd aan (een subcomité van) het bijzonder comité voor de sociale dienst. De goedgekeurde dossiers zullen leiden tot een tussenkomstovereenkomst.

Het reglement en de tussenkomstovereenkomst worden ter goedkeuring voorgelegd aan het bestuur. De verantwoording van de gemaakte keuzes binnen het reglement wordt in een motivatienota weergegeven.

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Woonraad - gunstig advies

Bijgevoegde bijlage(n):

- Reglement Gent knapt op.pdf (deel van de beslissing)
- Tussenkostovereenkomst Gent knapt op.pdf (deel van de beslissing)
- Motivatie aanpassingen reglement Gent knapt op.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het reglement en de tussenkostovereenkomst Gent knapt op goed, zoals gevoegd in bijlagen.

Inhoudstafel

Artikel 1. Doelstelling.....	2
Artikel 2. Definities	2
Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied	4
Artikel 4. Voorwaarden.....	4
§ 1. Voorwaarden met betrekking tot de kandidaat-gebruiker.....	4
§ 2. Voorwaarden met betrekking tot de woning	6
Artikel 5. Verloop aanvraagdossier	8
§ 1. Algemeen	8
§ 2. Aanmelding en inschrijving	9
§ 3. Beoordeling	9
§ 4. Beslissing	9
Artikel 6. Modaliteiten inschrijving & tussenkomst.....	10
§ 1. Schatting actuele waarde woning.....	10
§ 2. De Lijst der werken	10
§ 3. Offertes	12
§ 4. Uitbetaling van de facturen	12
§ 5. Waarborgen	13
§ 6. Terugbetaling, vervroegde ontbinding en opschorting	13
§ 7. Meerwaardebepaling bij terugbetaling	14
§ 8. Verwerking van persoonsgegevens	14
Artikel 7. Inwerkingtreding (en duurtijd).....	14

Reglement

Artikel 1. Doelstelling

Met 'Gent knapt op' willen de Stad Gent en het OCMW Gent een financiële tussenkomst voorzien ten behoeve van kwetsbare gezinnen die hun woning, dewelke niet voldoet aan de minimale kwaliteitseisen gesteld in de Vlaamse Codex Wonen, wensen te renoveren. Met dit initiatief wordt de renovatie beoogd van ongeveer 200 woningen.

De financiële tussenkomst die de renovatie mogelijk maakt, moet terugbetaald worden op het moment dat het onroerend goed vervreemd wordt, wanneer geen enkele van de gebruiker(s) nog in het betreffende onroerend goed gedomicilieerd is/zijn of wanneer de langstlevende gebruiker overlijdt. De vrijgekomen middelen kunnen vanaf dat moment opnieuw geïnvesteerd worden in een andere woning. Op die manier ontstaat er een rollend fonds.

Dit reglement bepaalt het kader, de inschrijvingsvoorwaarden en criteria waaraan voldaan moet worden om te kunnen deelnemen aan dit project. Indien een dossier wordt goedgekeurd, wordt er een tussenkomstovereenkomst afgesloten tussen het OCMW Gent en de begunstigde. Deze tussenkomstovereenkomst wordt als bijlage bij dit reglement gevoegd. Het reglement en de tussenkomstovereenkomst dienen steeds als één geheel bekeken te worden.

Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben de onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis:

Budgetstandaard: het inkomen dat minimaal nodig is om, onder bepaalde gunstige voorwaarden, menswaardig te kunnen leven in de huidige Vlaamse samenleving zoals bepaald door het Centrum voor budgetadvies en -onderzoek (CEBUD).

Conventioneel voorkooprecht: een recht dat bij overeenkomst wordt toegekend waarbij de eigenaar van een onroerend goed zich ertoe verbindt om eerst met de begunstigde van het voorkooprecht te onderhandelen indien hij van plan zou zijn om zijn onroerend goed te verkopen.

Eigenaar: de pers(o)on(en) die een pand in volle eigendom (of mede-eigendom) heeft/hebben (in onverdeeldheid van louter natuurlijke personen).

Feitelijk samenwonend: de personen die op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn en samen instaan voor het huishouden (dus niet ten laste van elkaar).

Gebruiker: de partij wiens aanvraag tot tussenkomst wordt goedgekeurd om tot renovatie van haar onroerend goed over te gaan.

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

Hypotheek: zakelijk zekerheidsrecht op een onroerend goed dat voortvloeit uit een overeenkomst, testament of de wet. De hypotheek wordt verleend tot zekerheid van een geopend krediet.

Ingeschreven kandidaat-gebruiker: de kandidaat-gebruiker van wie het inschrijvingsdossier volledig is.

Initiële waarde: waarde van de woning en de grond voor de renovatie.

Kadastraal inkomen: een fictief inkomen dat overeenstemt met het gemiddelde jaarlijkse netto-inkomen dat het onroerend goed zijn eigenaar zou opbrengen, dat wil zeggen de gemiddelde jaarlijkse normale netto-huurwaarde van het onroerend goed op het referentietijdstip.

Kandidaat-gebruiker: de natuurlijke persoon die kenbaar maakt dat hij een financiële tussenkomst wenst aan te vragen.

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

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

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

Stad Gent: het grondgebied stad Gent omvat 9000 Gent, 9030 Mariakerke, 9031 Drongen, 9032 Wondelgem, 9040 Sint-Amandsberg, 9041 Oostakker, 9042 Mendonk, 9042 Desteldonk, 9042 Sint-Kruis-Winkel, 9050 Gentbrugge, 9050 Ledeborg, 9051 Afsnee, 9051 Sint-Denijs-Westrem, 9052 Zwijnaarde.

Technische begeleiding: de technische organisatie(s) die verbonden is/zijn aan het project 'Gent knapt op' om het project bij te staan op gebied van de administratieve en technische aspecten van de tussenkomstovereenkomst en de uitvoering ervan.

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

Tussenkomstovereenkomst: de overeenkomst tussen de gebruiker en het OCMW Gent, die op basis van onderhavig reglement de toekenning van de tussenkomst vastlegt en regelt.

Selectiecomité: het comité bestaande uit vertegenwoordigers van het OCMW Gent en de Stad Gent die de inschrijvingen en eventuele uitzonderingen beoordelen en een advies voorleggen ter goedkeuring aan (een subcomité van) het bijzonder comité voor de sociale dienst.

Vlaamse Codex Wonen: de decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020.

Woning (of wooneenheid): een gebouw of een gedeelte van een gebouw (inzonderheid een eengezinswoning of een appartement) verstaan, dat wegens zijn aard voor bewoning bestemd is of als zodanig wordt gebruikt, ofwel door een gezin, ofwel door een alleenstaande, en waar de verschillende gezinsactiviteiten (zoals wonen, slapen, maaltijden bereiden enz.) worden uitgeoefend.

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

Zorgwonen: het creëren van een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee hulpbehoevende personen of 65-plussers bij een zorgverlenende of een zorgverlenende bij hulpbehoevende personen kunnen inwonen. Voor zorgwonen moet een melding bij de stad ingediend zijn.

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

Voor de tussenkomst komt in aanmerking: de natuurlijke persoon (of personen) die eigenaar is (zijn) van slechts één onroerend goed en daarnaast slechts een beperkt besteedbaar inkomen heeft (hebben). Bijkomend dienen alle gebruikers gedomicilieerd te zijn in het onroerend goed en bovendien de nodige motivatie en draagkracht te vertonen om deel te nemen aan het intensieve begeleidingstraject.

De tussenkomst wordt slechts toegekend indien het onroerend goed gelegen is op het grondgebied van stad Gent en niet woonconform is volgens de Vlaamse Codex Wonen. Een aanvraag komt slechts in aanmerking voor een tussenkomst indien er minstens een budget nodig is van 15.000 tot 30.000 euro om de woning woonconform te maken in overeenstemming met de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 4. Voorwaarden

Een aanvraagdossier komt in aanmerking voor een tussenkomst indien voldaan is aan alle voorwaarden zoals opgenomen in dit artikel.

§ 1. Voorwaarden met betrekking tot de kandidaat-gebruiker

- a. Elke kandidaat-gebruiker is een natuurlijke persoon;**
- b. Elke kandidaat-gebruiker is eigenaar van slechts één onroerend goed met name de woning waarvoor de tussenkomst wordt aangevraagd;**

De kandidaat-gebruiker(s) heeft/hebben, uiterlijk op het moment van de inschrijving, geen (aandeel in een) zakelijk recht op een ander onroerend goed met residentiële bestemming (bouwgrond, kavel, of woning) dan het onroerend goed waarvoor de tussenkomst wordt aangevraagd. De kandidaat-gebruiker is ook geen zaakvoerder of bestuurder van, of heeft geen controlerende meerderheid van aandelen in een rechtspersoon met een zakelijk recht op een ander onroerend goed met residentiële bestemming.

Ingeval men een zakelijk recht heeft op een onroerend goed hetwelk geen bijkomende inkomsten genereert of slechts een geringe waarde heeft, kan men een afwijking op deze regel aanvragen. In dat geval dient men een gemotiveerde aanvraag in bij het selectiecomité.

- c. De kandidaat-gebruiker(s) heeft/hebben een beperkt huidig besteedbaar inkomen;**

Aan de voorwaarde van een bescheiden inkomen is voldaan als het gemiddelde van het netto (gezins)inkomen gedurende 6 maanden voorafgaand aan de datum van aanmelding niet meer dan 10% boven de budgetstandaard ligt.

Het inkomen dat hiervoor mee in beschouwing wordt genomen, is de som van het (gezins)inkomen van de kandidaat-gebruikers vermeerderd met het groepspakket, exclusief eindejaarspremie en dubbel vakantiegeld, volgens de volgende modaliteiten:

- 1) Kost verbonden aan eigenaarschap onroerend goed

Er mag een maandelijks forfaitaire kost voor de nodige renovatiewerken en onroerende voorheffing in rekening gebracht worden in overeenstemming met de kost zoals voorzien door het Centrum voor Budgetadvies- en onderzoek (CEBUD) bij eigenaars die reeds hun hypotheek afbetaald hebben. Deze kost komt neer op een fictief bedrag dat overeenkomt met de vaste uitgaven die verbonden zijn aan het eigenaarschap van een onroerend goed.

2) Kinderen

Kinderen ten laste én gedomicilieerd op het desbetreffende adres: het groeipakket wordt voor 100% in rekening gebracht op voorwaarde dat de kinderen er hoofdzakelijk verblijven.

Ingeval er een regeling Co-ouderschap van toepassing is: kinderen die niet gedomicilieerd zijn op het adres van de kandidaat-gebruiker, of die slechts halftijds verblijven op het domicilieadres van de kandidaat-gebruiker, kunnen ten laste ingebracht worden voor de helft van hun verblijf. Dit wordt bewezen op basis van het van toepassing zijnde vonnis, de notariële akte en/of via het laatste aanslagbiljet. Ook de inkomsten uit het groeipakket worden in dezelfde verhouding verrekend.

Onderhoudsgeld voor kinderen mag worden verminderd van het inkomen op voorwaarde dat de van toepassing zijnde notariële akte of vonnis kan voorgelegd worden en het bewijs kan geleverd worden dat dit ook effectief is betaald tijdens de referteperiode van 6 maanden.

3) Bijzondere woonvormen

In geval van bijzondere woonvormen in de woning van de gebruiker ('hospitawonen', 'zorgwonen' of 'tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is') wordt gevraagd een officieel bewijsstuk voor te leggen. De eventuele huurinkomsten van de eigenaar worden wel in rekening gebracht. Het inkomen van de (tijdelijke) huurder/inwoner komt niet in aanmerking.

4) Inkomens overige gedomicilieerden

De inkomens van alle natuurlijke personen die gedomicilieerd zijn op het adres van het onroerend goed worden in aanmerking genomen tenzij in een van volgende gevallen:

- Het inkomen wordt niet in aanmerking genomen van:

- de kinderen jonger dan 25 jaar, die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin;
- familieleden van de eerste en tweede graad die een handicap hebben of die tenminste 65 jaar zijn.

- Het inkomen wordt slechts voor de helft in aanmerking genomen van:

- de inwonende en gedomicilieerde ascendenten (ouders, grootouders, ...) en inwonende (klein-)kinderen ouder dan 25 jaar;
- de kinderen tussen 18 en 25 jaar die niet ononderbroken deel uitmaakten van het gezin.

5) Roerend kapitaal

Het roerend kapitaal van de kandidaat-gebruiker(s) wordt in rekening gebracht bij het huidig besteedbaar inkomen volgens de berekeningswijze voor het leefloon. Met roerend kapitaal wordt bedoeld het geld dat de kandidaat-gebruiker(s) bezit(ten) op lopende rekeningen en spaarrekeningen.

	bedrag	% in aanmerking te nemen	bedrag in aanmerking te nemen per jaar
1ste schijf	0–6.200 EUR	0%	0 EUR (volledige vrijstelling)
2de schijf	6.200–12.500 EUR	6%	max. 378 EUR (= 12.500 EUR – 6.200 EUR = 6.300 EUR 6% van 6.300 EUR = 378 EUR)
3de schijf	> 12.500 EUR	10%	10 % van het kapitaal boven 12.500 EUR

d. De kandidaat-gebruiker is gedomicilieerd in de woning, heeft hier zijn hoofdverblijfplaats en de woning wordt niet (onder)verhuurd;

De betreffende woning moet door de gebruiker effectief bewoond worden en mag niet worden (onder)verhuurd, met uitzondering van de bijzondere woonvormen ‘hospitawonen’, ‘zorgwonen’ of ‘tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is’.

e. De kandidaat-gebruiker heeft een brandverzekering;

De gebruiker wordt verplicht om het/de in pand gegeven gebouw(en) voor minimum de heropbouwwaarde te laten verzekeren bij een erkende verzekeringsmaatschappij tegen brand en andere bijbehorende risico's en de premies van deze verzekering tijdig te betalen zolang de tussenkomst niet integraal is terugbetaald. Het niet verzekeren van het gebouw kan aanleiding geven tot beëindiging van de tussenkomstovereenkomst.

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

f. De woning van de kandidaat-gebruiker is gelegen op het grondgebied van de stad Gent;

De te renoveren woning waarvoor de tussenkomst bestemd is, is gelegen op het grondgebied van de stad Gent.

Enkel kandidaat-gebruikers die wonen in het aangeduide projectgebied kunnen zich inschrijven. Bij twijfel zullen de kadastrale gegevens geraadpleegd worden.

§ 2. Voorwaarden met betrekking tot de woning

a. De woning is niet woonconform volgens de Vlaamse Codex Wonen en heeft een minimum score van 15 punten op de technische screening:

De woning vertoont gebreken in de categorie 1 of 2 op de Vlaamse Codex Wonen én heeft een minimum score 15 op onderstaande technische screening die de nadruk legt op veiligheid en energiezuinigheid. De score wordt gegeven door de technische begeleiding.

De technische screening wordt als volgt gescoord:

CO-gevaar / Verwarming	Punten
Ketel van het gesloten type en veilige verwarming	0
Verwarmingstoestellen ouder dan 12 jaar (niet duurzame installatie)	5
Onveilige verwarming of/en onveilige ketel voor warm water (open type)	10

Elektrocutie of brandgevaar	Punten
Veilige installatie mét verliesstroomschakelaar	0
Deels onveilige installatie met beperkte ingrepen op te lossen.	5
Acuut elektrocutiegevaar. Integrale elektrische installatie verouderd.	10

Vocht / Daken	Punten
Geen zichtbare vochtschade	0
Enkel probleem van opstijgend vocht, condenserend vocht, dakgoot of lokaal lek	5
Ernstige vochtschaden door structurele tekortkomingen aan dak/gevel/vloer	10

Glas in de leefruimte, keuken, badkamer en slaapkamer	Punten
> 80% van de beglazing is hoogrendementsglas	0
Gewoon dubbel glas of deels enkel glas of deels hoogrendementsglas	5
> 80% van de beglazing is enkel glas	10

Dakisolatie*	Punten
(Alle) dak(en) boven de leefruimte, keuken, badkamer en slaapkamers zijn geïsoleerd	0
Deel van het/de dak(en) boven de leefruimte, keuken, badkamer en slaapkamers zijn niet geïsoleerd	5
> 80% van de daken boven de leefruimte, keuken, badkamer en slaapkamers zijn niet geïsoleerd	10

** isolatie met een R-waarde hoger dan 1.5 W/m²K en voorzien van een luchtdicht dampscherm/damprem.*

b. Er is minstens een budget tussen de 15.000 en 30.000 euro nodig om de woning woonconform volgens de Vlaamse Codex Wonen te maken

Na het uitvoeren van de renovatiewerken zoals voorzien in de lijst der werken met de tussenkomst, zal de woning woonconform zijn volgens de Vlaamse Codex Wonen.

Indien het geschatte benodigde renovatiebedrag hoger is dan 30.000 euro onderzoekt de sociale begeleiding of dit met andere middelen kan aangevuld worden. Als dat niet mogelijk is, kan een uitzondering op het renovatiebudget aangevraagd worden, waarbij het maximum van de tussenkomst kan opgetrokken worden tot 40.000 euro.

Deze uitzondering is echter enkel mogelijk:

- voor prioritaire werken in overeenstemming met de lijst der werken;
- als de woning niet onderbezet is (volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen);
- als er geen andere middelen gevonden zijn;
- mits motivatie tot de noodzaak hiervoor door de technische begeleiding.

De technische begeleider legt de uitzondering voor aan het selectiecomité (zie 5, § 3).

c. De kandidaat-gebruiker vertoont tijdens het inschrijvingsproces en het onderzoek van de woning voldoende motivatie en draagkracht voor een intensief begeleidingsproces:

Bij dit criterium wordt nagegaan of de kandidaat-gebruiker tijdens het onderzoek van de woning voldoende motivatie en draagkracht heeft (bij de kandidaat-gebruiker en/of zijn persoonlijk netwerk) om het begeleidingsproces voor en tijdens de werken succesvol te doorlopen. Hieronder wordt verstaan dat gemaakte afspraken dienen nagekomen te worden en dat heldere communicatie mogelijk is.

Dit criterium wordt beoordeeld door de sociale en technische begeleiding.

Artikel 5. Verloop aanvraagdossier

§ 1. Algemeen

Een aanvraag vat aan met de aanmelding waarbij door middel van een aanmeldingsformulier wordt aangegeven dat men graag een dossier wenst op te bouwen. Hierna volgt de fase van de voorbereiding van de inschrijving, waarbij wordt nagegaan of de aanvrager in aanmerking komt voor een tussenkomst.

Er kan maximaal 4 maand tijd verlopen tussen de aanmeldingsdatum en de inschrijvingsdatum. Indien deze termijn overschreden wordt, dan wordt het dossier afgesloten maar heeft de kandidaat-gebruiker wel de mogelijkheid om zich opnieuw aan te melden. De datum van aanmelding telt bij de bepaling van het maximum aantal mogelijk toe te kennen tussenkomsten per jaar. De aanvragen worden behandeld in volgorde van indiening. De indieningsdatum is de datum van aanmelding.

Na de inschrijving volgt er een onderzoek van de woning en wordt bepaald welke werken in aanmerking komen en welke financiële tussenkomst kan worden toegekend.

Er wordt in dit kader een selectiecomité aangesteld dat de aanvragen beoordeelt op basis van de bepalingen van dit reglement en een advies formuleert aan (een subcomité van) het bijzonder comité voor de sociale dienst omtrent de toekenning van een eventuele tussenkomst.

§ 2. Aanmelding & inschrijving

De aanmeldingsperiode start op 03/05/2021 en eindigt op 01/10/2024.

Geïnteresseerden kunnen de sociale begeleiding contacteren via de gegevens op de website van Stad Gent of via specifieke communicatiekanalen om de nodige informatie in te winnen alsook het aanmeldingsformulier aan te vragen. Eens de sociale begeleiding het ondertekende aanmeldingsformulier ontvangen heeft, ontvangt de kandidaat-gebruiker een dossiernummer en vat de fase van de voorbereiding van de inschrijving aan.

Tijdens de opbouw van het dossier wordt door de maatschappelijk werker van het OCMW Gent nagegaan of de kandidaat-gebruiker in aanmerking komt voor een tussenkomst op basis van de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4, §1 van onderhavig reglement.

Alle dossiers met een dossiernummer worden vervolgens voorgelegd aan het selectiecomité, inclusief eventuele vragen tot uitzonderingen. Het selectiecomité maakt een advies op omtrent de vraag tot inschrijving op basis van de bepalingen van dit reglement.

Indien een kandidaat-gebruiker voldoet aan de voormelde voorwaarden dan kan de kandidaat zich inschrijven.

De inschrijvingsperiode start op 01/06/2021 en eindigt op 01/11/2024.

Indien een kandidaat-gebruiker niet voldoet aan de voorwaarden wordt het negatief advies van het selectiecomité voorgelegd aan (een subcomité van) het bijzonder comité voor de sociale dienst dewelke hieromtrent een beslissing neemt. Bij een weigeringsbeslissing wordt de kandidaat-gebruiker daarvan schriftelijk op de hoogte gebracht.

§ 3. Beoordeling

Na de inschrijving volgt het onderzoek van de woning door de technische begeleiding aan de hand van de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4, §2 van onderhavig reglement. De staat van de woning wordt onderzocht, er wordt een schatting opgemaakt en er wordt een lijst der werken met bijhorende raming opgesteld.

Tijdens dit onderzoek dient de kandidaat-gebruiker expliciet zijn goedkeuring te geven aan de geschatte waarde van de woning, zoals bepaald in artikel 6, § 1 van onderhavig reglement, aan de lijst der werken en aan het bedrag van de tussenkomst.

Na dit onderzoek worden de dossiers door de technische begeleiding ter beoordeling voorgelegd aan het selectiecomité met inbegrip van eventuele afwijkingen op het maximale renovatiebudget. Het selectiecomité beoordeelt de dossiers integraal met inbegrip van het bedrag van de tussenkomst en formuleert een advies. (Een subcomité van) Het bijzonder comité voor de sociale dienst neemt een beslissing op basis van het globaal advies van het selectiecomité.

§ 4. Beslissing

Binnen 30 werkdagen na de beslissing van (een subcomité van) het bijzonder comité voor de sociale dienst, wordt deze schriftelijk en gemotiveerd meegedeeld aan alle ingeschreven kandidaat-gebruikers.

Als de ingeschreven kandidaat-gebruiker wiens aanvraag geweigerd is dit wenst, zal op basis van een eenvoudige schriftelijke of mondelinge vraag door deze ingeschreven kandidaat-gebruiker, de beslissing bijkomend toegelicht worden aan de ingeschreven kandidaat-gebruiker.

Als de aanvraag van de ingeschreven kandidaat-gebruiker goedgekeurd wordt door (een subcomité van) het bijzonder comité voor de sociale dienst en de tussenkomstovereenkomst ondertekend is, wordt een ingeschreven kandidaat-gebruiker een gebruiker van de tussenkomst.

In de kalenderjaren 2021, 2022, 2023 en 2024 kunnen er per jaar maximaal 50 tussenkomsten verleend worden, tenzij het aantal tussenkomsten het voorgaande jaar lager lag. In dat geval kan dat aantal gecompenseerd worden tot een maximum van 60 tussenkomsten per jaar, en dit binnen de perken van de kredieten die voor dit project beschikbaar worden gesteld.

Artikel 6. Modaliteiten inschrijving & tussenkomst

§ 1. Schatting actuele waarde woning

Het OCMW Gent stelt een door een Belgische rechtbank van eerste aanleg beëdigd schatter aan, die een gedetailleerd schattingsverslag opmaakt van de initiële waarde van de te renoveren woning. De kost van de schatting wordt gedragen door het OCMW Gent.

Tijdens de opbouw van het dossier krijgt de kandidaat-gebruiker van de tussenkomst inzage in het schattingsverslag. Het staat de kandidaat-gebruiker vrij om, indien hij niet akkoord is met de waardering die door de door het OCMW Gent aangestelde beëdigde schatter werd opgemaakt, op eigen kosten en binnen een termijn van 3 weken na het op de hoogte gebracht zijn van deze schatting, een schattingsverslag op te laten maken door een ander beëdigd schatter.

Als zowel het OCMW Gent als de kandidaat-gebruiker een schattingsverslag laten opmaken, wordt het bedrag in onderlinge overleg bepaald. Indien er na overleg geen consensus wordt bereikt, zal het gemiddelde van beide schattingsverslagen de beginwaarde of initiële waarde vormen.

Indien één van de partijen zich niet kan vinden in het schattingsverslag van het OCMW Gent of van de gemiddelde schatting, indien er 2 schattingsverslagen zijn of indien er na overleg geen consensus wordt bereikt, binnen de 3 weken na de bekendmaking van het resultaat van de eerste schatting dan zal de kandidaat-gebruiker niet in aanmerking komen voor de tussenkomst.

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

§ 2. De Lijst der werken

De lijst der werken is opgebouwd uit prioritaire werken en secundaire werken. Enkel werken die opgenomen staan in deze lijst komen in aanmerking voor een tussenkomst. De tussenkomst moet in eerste instantie gespendeerd worden aan de prioritaire werken.

A. DE PRIORITAIRE WERKEN

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een tussenkomst voor een verbouwing zal een controleur van de Dienst Toezicht nagaan of de woning voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vermeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De technische begeleiding zal bepalen welke strikt noodzakelijke werken moeten worden uitgevoerd om de woning te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Hiertoe wordt gebruikt gemaakt van een checklist met vaste aandachtspunten. Indien de tussenkomst wordt aangegaan om werken uit te voeren, zal ook bij het beëindigen van de werken opnieuw worden nagegaan of de woning voldoet aan dezelfde minimale kwaliteitsvereisten.

De beoordeling is beperkt tot de waarneembare gevolgen van gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

1° BUITENSTRUCTUUR

- De dragende dakelementen mogen niet aangetast zijn door boktor.
- Het dak mag geen vocht doorlaten.
- Het dak of de zoldervloer moet geïsoleerd zijn tot een R-waarde van minimaal 0,75m²K/W.
- De woning mag niet geheel of gedeeltelijk zijn verzakt.
- De muren mogen niet onstabiel of wankel zijn.
- Het buitenschrijnwerk mag niet verrot of zo beschadigd zijn dat het zijn functie verliest.

2° BINNENSTRUCTUUR

- De vloeren mogen niet losliggen of verzakt zijn.
- De trap mag niet wankel zijn.
- Het pleisterwerk mag niet loshangen of van de muren zijn losgekomen.
- De vloeren van de belangrijke woonruimtes mogen niet rechtstreeks rusten op aarde, zavel, gruis of zand. In dit geval dient een isolatiechape te worden voorzien.
- De draagstructuur van de verdiepingen mag niet onstabiel zijn of beschadigd zijn.
- Er moet bruikbaar sanitair voorzien zijn in de woning.
- De woonkamer moet worden verwarmd door een vast verwarmingsapparaat.
- Er moet een bruikbare keuken zijn in de woning.

3° VEILIGHEID EN GEZONDHEID

- Per bouwlaag is minstens één goed geplaatste rookmelder verplicht.
- De leefruimtes moeten op natuurlijke wijze verlicht en verlucht kunnen worden.
- De woning moet vrij zijn van opstijgend of insijpelend vocht.
- De elektrische installatie moet voldoen aan de geldende normen.
- Het toilet moet zijn afgescheiden van de woon- en keukenfunctie.
- Verbrandingsgassen die risico geven op CO-vergiftiging moeten efficiënt worden afgevoerd.
- De woning dient te voldoen aan de bezettingsnorm.

4° BEZETTINGSNORM

De bezettingsnorm wordt berekend zoals in de Vlaamse Codex Wonen. Woningen die meer dan 30.000 euro nodig hebben om na de verbouwing woonconform te zijn, mogen niet onderbezet zijn.

B. SECUNDAIRE WERKEN

Alle werken die worden uitgevoerd met de bedoeling de energieprestatie van de woning te verbeteren - met uitzondering van de onder de rubriek prioritaire werken aangehaalde werken - worden beschouwd als secundaire werken.

De werken moeten voldoen aan de technische voorwaarden van de distributienetbeheerder (Fluvius) voor het verkrijgen van premies.

C. WERKEN DIE NIET IN AANMERKING KOMEN (NIET EXHAUSTIEVE LIJST):

- Normale onderhoudswerken en herstellingen;
- Verfraaiingswerken (schilderen, behangen enz.);
- Werken aan ruimtes zonder woonfunctie (beroepsruimtes, bijgebouwen, tuinen enz.);
- Het bouwen van een garage die niet in de woning is geïntegreerd

§ 3. Offertes

De gebruiker is verplicht om minimaal 2 offertes door aannemers op te laten maken voor de uit te voeren werken, met ondersteuning van de technische begeleiding. Indien er binnen een termijn van 1 maand geen 2 offertes verkregen worden, dient er een 3^{de} offerte opgevraagd te worden. Indien er binnen een termijn van 1 maand opnieuw geen bijkomende offerte ingediend wordt, volstaat de ene offerte indien de technische begeleiding kan motiveren dat dit een correcte offerte is. Indien er een zeer voordelige offerte door het Dienstenbedrijf Sociale Economie is ingediend, kan de technisch begeleider motiveren dat geen bijkomende offerte wordt opgevraagd.

De offertes dienen minimaal volgende informatie te bevatten:

- de uit te voeren werken;
- het gebruikte materiaal;
- de door de aannemer geleverde waarborg, uitgesplitst over werk en materiaal;
- de kostprijs der werken (exclusief en inclusief btw).

De gebruiker en de technische begeleiding bepalen in onderling overleg welke offerte weerhouden wordt. De technische begeleiding motiveert naar het OCMW Gent welke aannemer verkozen wordt.

Indien werken niet conform de offerte worden uitgevoerd door toedoen van de gebruiker of werken uitgevoerd worden zonder goedgekeurde offerte kan dit aanleiding geven tot een beëindiging van de tussenkomst.

§ 4. Uitbetaling van de facturen

(Voorschot)facturen in het kader van de toegekende financiering worden door de gebruikers aan de technische begeleiding bezorgd.

De technische begeleiding dient de (voorschot)facturen te valideren op basis van de offertes die zij van de aannemers ontvangt. Werken uitgevoerd niet conform de offerte of werken uitgevoerd zonder offerte kunnen leiden tot een beëindiging van de tussenkomst.

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

§ 5. Waarborgen

Het OCMW Gent neemt als waarborg voor de tussenkomst:

a. Wettelijke hypotheek

De terugbetaling van de tussenkomst moet gewaarborgd zijn door een wettelijke hypotheek zonder last die wordt genomen op de woning die voorwerp is van de Overeenkomst, dit ten voordele van OCMW Gent. Het bedrag van de hypotheek bedraagt standaard € 50.000 zijnde vijftigduizend euro. Dergelijke inschrijving wordt steeds wettelijk genomen voor een periode van 30 jaar. De in hypotheek gegeven goederen kunnen, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van OCMW Gent, op generlei wijze borg staan voor handels- of beroepsactiviteiten.

Het is OCMW Gent dat initiatief neemt tot inschrijving van een wettelijke hypotheek zonder last, dit op basis van artikel 101 van de Organieke Wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (Organieke Wet 8 juli 1976). Het is tevens OCMW Gent dat de kosten tot inschrijving en voor eventuele hernieuwing van de hypotheek zal dragen.

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

b. Conventioneel voorkooprecht

Ingevolge de toekenning van een tussenkomst beschikt het OCMW Gent over een conventioneel voorkooprecht. Dit conventioneel voorkooprecht verbindt zowel de gebruiker(s) van onderhavige overeenkomst als zijn/haar rechtsopvolgers.

§ 6. Terugbetaling, vervroegde ontbinding en opschorting

De tussenkomst dient terugbetaald te worden op het ogenblik dat het onroerend goed vervreemd wordt, wanneer geen enkele van de gebruiker(s) nog in het betreffende onroerend goed gedomicilieerd is/zijn of wanneer de langstlevende gebruiker overlijdt.

Onder vervreemding van het onroerend goed wordt verstaan:

- Verkoop, al dan niet in volledige eigendom;
- Verhuring en onderverhuring, met uitzondering van hospitawonen, zorgwonen en tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is;
- Schenking, al dan niet in volle eigendom;
- Het toekennen van elk ander zakelijk recht op dit onroerend goed;
- Uitonverdeeldheidtrekking;
- Ruil, al dan niet in volle eigendom;
- Inbreng in een ander vermogen, al dan niet in volle eigendom.

De gebruiker kan per aangetekende brief en met een opzeggingstermijn van minimum 2 maanden een einde maken aan deze tussenkomstovereenkomst. Na afloop van de opzeggingstermijn, welke een aanvang neemt op datum van ontvangst, neemt de tussenkomstovereenkomst met onmiddellijke ingang een einde en de gebruiker dient de tussenkomst onverwijld en binnen een redelijke termijn terug te betalen aan het OCMW Gent, volgens de voorwaarden zoals bepaald in de tussenkomstovereenkomst. Indien om bijzondere omstandigheden de tussenkomst niet in één keer terugbetaald kan worden, dan wordt de terugbetalingstermijn door het OCMW Gent vastgelegd in verhouding tot de financiële draagkracht van de gebruiker.

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

1. Indien de gebruiker de op basis van artikel 7 van de tussenkomstovereenkomst vereiste aanstelling, vergunningen en/of meldingen niet aanvraagt/doet of een negatieve beslissing ontvangt;
2. Ingeval van onjuiste of onvolledige verklaring door de gebruiker alsook ingeval van niet-naleving van de wettelijke en overeengekomen verplichtingen;
3. Ingeval van vervreemding, onteigening, vernietiging of gehele of gedeeltelijke beschadiging, van waardevermindering of van wijziging van de aard of bestemming van het in waarborg gegeven onroerend goed; ingeval van schending van de contractuele verplichtingen uit artikel 3.2.
4. Ingeval de renovatiewerken niet overeenkomstig plannen, het bestek of de regels van de kunst worden uitgevoerd of bij niet naleving van de wetten, decreten of reglementen of ruimtelijke ordening;
5. Indien de tussenkomst niet wordt aangewend voor het contractueel vastgestelde doel.

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

§ 7. Meerwaardebepaling bij terugbetaling

Indien door gebruik van de tussenkomst een meerwaarde gegenereerd zou zijn op woning en grond op het ogenblik van terugbetaling, zal deze meerwaarde billijk verdeeld worden tussen de gebruiker en OCMW Gent, zoals bepaald in artikel 3.6 van de tussenkomstovereenkomst.

§ 8. Verwerking van persoonsgegevens

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

Deze persoonsgegevens worden gebruikt om te bepalen of een kandidaat-gebruiker voldoet aan de voorwaarden om te kunnen deelnemen aan Gent knapt op, zoals bepaald in dit reglement.

Artikel 7. Inwerkingtreding (en duurtijd)

Dit reglement treedt in werking op 03/05/2021 en eindigt op 12/06/2026.



TUSSENKOMSTOVEREENKOMST OCMW GENT

Tussen de Partijen:

1) Het OCMW Gent met maatschappelijke zetel Onderbergen 86 te 9000 Gent, vertegenwoordigd door het bijzonder comité voor de sociale dienst, voor wie tekenen de heer Rudy Coddens, voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst en schepenen van sociaal beleid en armoedebestrijding, gezondheid en zorg, seniorenbeleid financiën en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, die handelen in uitvoering van het besluit van het bijzonder comité voor de sociale dienst van [DATUM]

Hierna “OCMW Gent” genoemd,

en

2) [Naam gebruiker]

Hierna de “gebruiker” genoemd;

Wordt een overeenkomst afgesloten waarbij het OCMW Gent een financiële tussenkomst toekent aan de gebruiker voor onbepaalde duur voor een bedrag van XXX / XXX EUR (hierna “de tussenkomst” genoemd) op basis van het reglement van Gent knapt op, zoals goedgekeurd door de raad voor maatschappelijke welzijn op datum .../.../.... en overeenkomstig onderstaande bepalingen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VAN DE TUSSENKOMST

Artikel 1: Definities

- **Begeleiding:** de organisaties die het OCMW Gent ondersteunen inzake administratieve en/of technische aspecten van de onderhavige overeenkomst en de uitvoering ervan.
- **Gebruiker:** partij die een tussenkomst aanvraagt en bekomt om tot renovatie van haar onroerend goed over te gaan.
- **Kandidaat-gebruiker:** partij die een tussenkomst aanvraagt.
- **Werkdag:** een dag die geen zaterdag of zondag is, noch een feestdag of bankvakantiedag in het land van vestiging van OCMW Gent.

Artikel 2 : Bedrag

Het OCMW Gent stelt, in haar hoedanigheid van openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een bedrag van **XXX** EUR ter beschikking van de gebruiker in het kader van haar taak als maatschappelijke dienstverlener met als doel eenieder in de mogelijkheid te stellen een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid (artikel 1 juncto 60, §3 Organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn).

Het gaat hier om een eenmalige financiële tussenkomst voor de renovatie van het onroerend goed van de gebruiker, welke terugbetaald moet worden overeenkomstig de artikelen van onderhavige overeenkomst.

Artikel 3: Kenmerken van de tussenkomst

3.1 Doel

De gebruiker dient de tussenkomst uitsluitend te gebruiken voor de renovatie van zijn onroerend goed gelegen te **XXX** te **XXXX** Gent (hierna 'onroerend goed' genoemd). In bijlage zijn de algemene mogelijke prioritaire en secundaire werken opgenomen, alsook de werken die niet in aanmerking komen voor deze tussenkomst.

Onder renovatiewerken wordt voor dit onroerend goed volgende werken verstaan:

- Prioritaire werken:
XXX
- Secundaire werken:
XXX

3.2 Looptijd

De tussenkomst dient terugbetaald te worden op het ogenblik dat het onroerend goed vervreemd wordt, of wanneer geen enkele van de gebruiker(s) nog in het betreffende onroerend goed gedomicilieerd is/zijn of wanneer de langstlevende gebruiker overlijdt.

Onder vervreemding van het onroerend goed wordt verstaan:

- Verkoop, al dan niet in volledige eigendom
- Verhuring en onderverhuring, met uitzondering van hospitawonen, zorgwonen en tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is
- Schenking, al dan niet in volle eigendom
- Het toekennen van elk ander zakelijk recht op dit onroerend goed.
- Uitonverdeeldheidtrekking
- Ruil, al dan niet in volle eigendom
- Inbreng in een ander vermogen, al dan niet in volle eigendom

3.3. Rentevoet

De tussenkomst is renteloos.

3.4 Opname van de tegoeden van de tussenkomst

De tussenkomst wordt beheerd door het OCMW Gent. De gebruiker kan opnames van het tegoed vragen volgens de overeengekomen voorwaarden zodra hij kan bewijzen dat alle voorwaarden waarvan de toekenning afhankelijk werd gemaakt ook daadwerkelijk werden vervuld en dat de overeengekomen waarborgen, zowel tussen de partijen als ten overstaan van derden, rechtsgeldig werden gesteld en de vereiste hypothecaire rang bekleden.

Het feit dat OCMW Gent de tussenkomst (of een deel ervan) ter beschikking stelt vooraleer alle voorwaarden vervuld zijn, kan slechts gezien worden als een loutere gedoogzaamheid die voor de gebruiker geen aanleiding geeft tot het ontstaan van enig recht, nog verzaking aan om het even welk recht door het OCMW Gent.

Zodra de gebruiker een (voorschot)factuur ontvangt, die door de aannemer op naam van de gebruiker werd opgesteld, bezorgt de gebruiker een kopie van deze (voorschot)factuur aan de technische begeleiding. De technische begeleiding dient de (voorschot)facturen te valideren op basis van de offertes die zij van de aannemers ontvangt. Werken uitgevoerd niet conform de offerte of werken uitgevoerd zonder offerte kunnen leiden tot een beëindiging van de tussenkomst.

OCMW Gent voert de betaling van de (voorschot)factuur rechtstreeks op de rekening van de aannemer uit, na ontvangst van de door de technische begeleiding goedgekeurde (voorschot)factuur.

OCMW Gent behoudt zich het recht voor om vóór elke betaling van een factuur met de gelden van de tussenkomst 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 tussenkomst werden voorgelegd.

Indien de staat van vordering niet overeenstemt met de bouwplannen en met het bestek of met de regels van de kunst, of bij niet-naleving van de wettelijke of reglementaire voorschriften inzake ruimtelijke ordening, kan OCMW Gent de opname van de tegoeden opschorten.

Indien de staat van vordering er wel mee overeenstemt, betaalt OCMW Gent de factuur rechtstreeks uit op de rekening van de aannemer.

3.5 Terugbetaling

De tussenkomst dient onverwijld (en in dezelfde valuta als waarin deze werd verkregen) terugbetaald te worden op het ogenblik dat het onroerend goed vervreemd wordt of wanneer geen enkele van de gebruiker(s) niet meer in het betreffende onroerend goed gedomicilieerd is/zijn of wanneer de langstlevende gebruiker overlijdt. Vervroegde terugbetaling van de tussenkomst, met uitzondering van een gedeeltelijke terugbetaling, is mogelijk onder de voorwaarden in artikel 3.6 van onderhavige overeenkomst.

3.6 Meerwaarde

Indien door gebruik van de tussenkomst een meerwaarde gegenereerd zou zijn op woning en grond op het ogenblik van vervreemding, zal deze meerwaarde billijk verdeeld worden tussen de gebruiker en OCMW Gent.

De terugbetaling van de tussenkomst en berekening van de eventuele meerwaarde verloopt in 2 grote fasen.

3.6.1: Bepaling van de waarde van de grond en woning vóór renovatie

Partijen verklaren een consensus te hebben bereikt over de waarde van grond en woning vóór renovatie (hierna 'initiële waarde'), zijnde **XXX** euro, en dit volgens onderstaande procedure die vooraf aan de gebruiker werd medegedeeld:

- Het OCMW Gent stelt een door een Belgische rechtbank van eerste aanleg beëdigd schatter aan, die een gedetailleerd schattingsverslag opmaakt van de initiële waarde. De kost van de schatting wordt gedragen door OCMW Gent.
- Vóór de ondertekening van de tussenkomstovereenkomst krijgt de kandidaat-gebruiker van de tussenkomst inzage in het schattingsverslag. Het staat de kandidaat-gebruiker vrij om, indien hij niet akkoord is met de waardering die door het OCMW Gent aangestelde erkende schatter werd opgemaakt, op eigen kosten en binnen een termijn van 3 weken na het op de hoogte gebracht zijn van deze schatting, een schattingsverslag op te laten maken door een ander beëdigd schatter.
- Als zowel OCMW Gent als kandidaat-gebruiker een schattingsverslag laten opmaken, zal de initiële waarde in onderling overleg worden bepaald. Indien er na overleg geen consensus wordt bereikt, zal het gemiddelde van beide schattingsverslagen de initiële waarde vormen.

- Indien één van de partijen zich niet kan vinden in het schattingsverslag van het OCMW Gent of van de gemiddelde schatting, indien er 2 schattingsverslagen zijn of indien er na overleg geen consensus wordt bereikt, binnen de 3 weken na de bekendmaking van het resultaat van de eerste schatting dan zal de kandidaat-gebruiker niet in aanmerking komen voor de tussenkomst.

3.6.2: Terugbetaling van het nominale bedrag van de tussenkomst

Bij vervreemding van de woning, of wanneer de gebruiker niet meer in het betreffende onroerend goed gedomicilieerd is of wanneer de langstlevende gebruiker overlijdt, dient de gebruiker het nominaal bedrag van de tussenkomst terug te betalen aan OCMW Gent (supra, artikel 3.5).

Vervreemding moet geïnterpreteerd worden zoals in artikel 3.2 van onderhavige overeenkomst.

3.6.3: De initiële waarde, aangepast voor de stijging van de levensduurte, is vrijgesteld van de verdeling van meerwaarde tussen de gebruiker en OCMW Gent

De initiële waarde is de waarde overeengekomen tussen partijen, opgenomen in artikel 3.6.1 van onderhavige overeenkomst.

In het belang van de gebruiker, wordt de initiële waarde aangepast aan de evolutie van de consumptieprijsindex. De gebruiker moet geen meerwaarde afstaan ten gevolge van een eventuele stijging van de levensduurte.

Het vrijgestelde bedrag wordt als volgt berekend:

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

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

- CPI-index maand & jaar initiële waarde is de CPI-index van de maand en het jaar van ondertekening van onderhavige Overeenkomst.
- CPI-index maand & jaar vervreemding is de CPI-index van de maand en jaar van vervreemding van de woning waarbij vervreemding moet worden verstaan zoals bepaald in artikel 3.2 van onderhavige Overeenkomst.

3.6.4: Verdeling van de eventuele meerwaarde die aan elk der partijen zal toekomen

Indien, na terugbetaling van de nominale waarde van de tussenkomst en de verrekening van het vrijgestelde bedrag, nog een positief saldo overblijft, zal dit op billijke wijze verdeeld worden tussen de gebruiker en OCMW Gent.

Deze berekening gebeurt in drie stappen:

1. Berekening van de meerwaarde na aftrek tussenkomst en vrijgestelde bedrag
2. Berekening van een faire waarde van de tussenkomst op dag van vervreemding
3. Verdeling van de meerwaarde (stap 1) op basis van het vrijgestelde bedrag en de faire waarde van de tussenkomst op dag van vervreemding.

3.6.4.1: Berekening van de meerwaarde

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

Met

- Vervreemdingswaarde =
 - indien verkoop: het bedrag in verkoopakte;
 - indien vervroegde ontbinding, schenking, gift, overlijden of elke andere vorm van vervreemding: de waarde van woning en grond op het moment van de vervreemding, zoals deze bepaald zal worden door een beëdigd schatter. Voor de bepaling van het te weerhouden bedrag gelden de bepalingen van artikel 3.6.1 van onderhavige Overeenkomst.
- Nominaal bedrag tussenkomst = bedrag dat de gebruiker van OCMW Gent ontvangen heeft, en dat opgenomen staat in artikel 2 van onderhavige Overeenkomst.
- Vrijgesteld bedrag = bedrag zoals berekend in stap 3.6.3.

3.6.4.2: Berekening van faire waarde van de tussenkomst

De faire waarde van de tussenkomst wordt berekend op basis van een “normale” opbrengst voor OCMW Gent. Hiervoor wordt de Obligation Linéaire/Lineaire Obligatie (OLO) 10-jaars rente gebruikt.

De gebruikte referentierente kan nooit lager zijn dan 0%.

Berekening van de rentevoet

De referentievoet is het werkelijk jaarlijks rendementspercentage van de Belgische overheidsschuld voor leningen op 10 jaar. Deze referentierentevoet op de OLO 10 jaar wordt gepubliceerd door de Nationale Bank van België (hierna: 'NBB').

Men neemt de volgende jaarlijkse rentevoeten voor de periode tussen tussenkomst en vervreemding:

- 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 de vervreemding:
⇒ Werkelijk rendement OLO 10 jaar op 31 december van dat jaar
- Voor het jaar van vervreemding:
⇒ Werkelijk rendement OLO 10 jaar op de laatste dag van de maand voor de vervreemding

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 vervreemding: geen aanpassing
- Voor het jaar van vervreemding:

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

Periode vervreemding = aantal dagen in het jaar voor de vervreemding/365 (periode zal dus steeds kleiner zijn dan 1)

Daarna kan de vermenigvuldigingsfactor berekend worden

Vermenigvuldigings factor

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

Berekening van de faire waarde van de tussenkomst op datum van vervreemding

faire waarde tussenkomst = nominale waarde tussenkomst × vermenigvuldigingsfactor

Met

- Nominale waarde tussenkomst: zie artikel 2
- Vermenigvuldigingsfactor= zie boven

3.6.4.3: Berekening van de procentuele meerwaarde OCMW Gent

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

3.6.4.4: Welk bedrag ontvangen gebruiker en OCMW Gent van de meerwaarde?

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

Indien er op het ogenblik van de vervreemding van de woning geen meerwaarde door de renovatiewerken is, dient de gebruiker enkel het nominaal bedrag van de tussenkomst terug te betalen aan OCMW Gent.

Artikel 4: Waarborgen

Beide partijen engageren zich ertoe hun volle medewerking te verlenen voor de rechtsgeldige vestiging van de hieronder beschreven waarborgen:

Te vestigen onroerende waarborg(en) (via aparte akte(s)) :

- Een hypothecaire inschrijving zonder last in het voordeel van OCMW Gent, ten belope van 50.000 (vijftigduizend) EUR (bedrag in cijfers en letters) op het hieronder beschreven goed :

WOONHUIS, gelegen te **XXX** Gent

Hypothecaire rang : 1 (*bij voorkeur, anders in 2^e rang*)

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

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

Artikel 5: Verzekeringen

De gebruiker wordt verplicht om het (/de) in pand gegeven gebouw(en) voor minimum de heropbouwwaarde te laten verzekeren bij een erkende verzekeringsmaatschappij tegen brand en andere bijbehorende risico's en de premies van deze verzekering tijdig te betalen zolang de tussenkomst niet integraal is terugbetaald. Het niet verzekeren van het gebouw kan aanleiding geven tot beëindiging van de tussenkomst.

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

Indien de gebruiker reeds verzekeringen heeft lopen op de bestaande woning, of indien hij besluit om gedurende de looptijd van de tussenkomst verzekeringen af te sluiten, zal de begeleiding jaarlijks de gebruiker op het belang van deze verzekering wijzen en stimuleren dat er geen betalingsachterstand ontstaat m.b.t. de bestaande polissen.

Artikel 6: Offertes

De gebruiker is verplicht om minimaal 2 offertes door aannemers op te laten maken voor de uit te voeren werken, met ondersteuning van de technische begeleiding. Indien er binnen een termijn van 1 maand geen 2 offertes verkregen worden, dient er een 3^{de} offerte opgevraagd te worden. Indien er binnen een termijn van 1 maand opnieuw geen bijkomende offerte ingediend wordt, volstaat de ene offerte indien de technische begeleiding kan motiveren dat dit een correcte offerte is. Indien er een zeer voordelige offerte door het Dienstenbedrijf Sociale Economie is ingediend, kan de technisch begeleider motiveren dat geen bijkomende offerte wordt opgevraagd.

De offertes dienen minimaal volgende informatie te bevatten:

- de uit te voeren werken;
- het gebruikte materiaal;
- de door de aannemer geleverde waarborg, uitgesplitst over werk en materiaal;
- de kostprijs der werken (exclusief en inclusief btw).

De gebruiker en de technische begeleiding bepalen in onderling overleg welke offerte weerhouden wordt. De technische begeleiding motiveert naar het OCMW Gent welke aannemer verkozen wordt.

Indien werken niet conform de offerte worden uitgevoerd door toedoen van de gebruiker of werken uitgevoerd worden zonder goedgekeurde offerte kan dit aanleiding geven tot een beëindiging van de tussenkomst.

Artikel 7: Vergunningen en aanstelling van deskundigen

7.1 Wettelijk verplichte vergunningen

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

7.2 Omgevingsvergunning

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

7.3 Elke andere vereiste vergunning en/of melding

Indien voor de voorziene werkzaamheden een vergunning, anders dan een omgevingsvergunning, bekomen dient te worden of de gebruiker 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.

7.4 Architect

Indien de tussenkomst van een architect vereist is om de beoogde werken uit te voeren, dient de gebruiker aan te tonen dat hij/zij een erkend architect aangesteld heeft om de nodige plannen te maken en/of toezicht te houden op de uit te voeren werken.

De gebruiker dient een kopie van de door de architect opgemaakte plannen of een verklaring van de architect dat hij/zij toezicht zal houden op de werken, te bezorgen aan OCMW Gent.

Het (laten) uitvoeren van werken die de tussenkomst van een architect vereisen maar waarbij door de gebruiker geen architect aangesteld werd, geeft geen aanleiding tot gebruik van de tussenkomst en wordt als een opschortende voorwaarde van de tussenkomstovereenkomst beschouwd.

Artikel 8: Vervroegde ontbinding - Opschorting

De gebruiker kan per aangetekende brief en met een opzeggingstermijn van minimum 2 maanden een einde maken aan deze overeenkomst. Na afloop van de opzeggingstermijn, welke een aanvang neemt op datum van ontvangst, neemt onderhavige overeenkomst met onmiddellijke ingang een einde en dient de gebruiker de tussenkomst onverwijld en binnen een redelijke termijn terug te betalen aan het OCMW Gent, volgens de voorwaarden bepaald in artikels 3.5 en 3.6.

Indien om bijzondere omstandigheden de tussenkomst niet in één keer terugbetaald kan worden, dan wordt de terugbetalingstermijn door het OCMW Gent vastgelegd in verhouding tot de financiële draagkracht van de gebruiker.

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

1. indien de gebruiker de op basis van artikel 7 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 gebruiker alsook ingeval van niet-naleving van de wettelijke en overeengekomen verplichtingen zoals opgenomen in onderhavige overeenkomst;
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; ingeval van schending van de contractuele verplichtingen uit artikel 3.2;
4. Ingeval de renovatiewerken niet overeenkomstig de plannen, het bestek of de regels van de kunst worden uitgevoerd, of bij niet-naleving van de wetten, decreten of reglementen inzake ruimtelijke ordening;
5. Indien de tussenkomst niet wordt aangewend voor het contractueel vastgestelde doel.

Artikel 9: Beding van hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

De gebruiker aanvaardt zowel voor zichzelf als voor zijn erfgenamen, rechthebbenden en rechtverkrijgenden de toepassing van het beding van actieve en passieve hoofdelijkheid en ondeelbaarheid.

De notie gebruiker kan meerdere fysieke personen behelzen en in dergelijk geval, geven zij elkaar wederzijds volmacht om alle in het kader van deze overeenkomst te verrichten kennisgevingen en aanmaningen uit te voeren of in ontvangst te nemen.

Artikel 10: Bezichtiging van het gehypothekeerde goed

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

Artikel 11: Rechtsverhouding tussen partijen

De rechtsverhouding tussen de partijen wordt geregeld door enerzijds het reglement voor het project Gent knapt op en anderzijds onderhavige overeenkomst. Gesprekken, correspondentie en onderhandelingen maken geen deel uit van de overeenkomst tussen Partijen, behoudens wanneer de overeenkomst hiernaar verwijst.

Indien een bepaling of een voorwaarde van de overeenkomst door een bevoegde rechtbank ongeldig, onwettig of onafdwingbaar wordt geacht, dan zal deze voorwaarde of bepaling de andere voorwaarden en bepalingen van de overeenkomst of de overeenkomst in haar geheel niet beïnvloeden (tenzij dergelijke voorwaarde of bepaling als essentieel wordt beschouwd, met name van dergelijk belang dat zonder de voorwaarde of bepaling, de Partijen of de Partij in wiens voordeel de clause is opgesteld, de overeenkomst niet zou(den) hebben gesloten) en deze voorwaarde of bepaling zal, voor zover nodig naar het oordeel van de rechter, dusdanig geherformuleerd worden dat zij afdwingbaar wordt met een gelijkwaardig economisch effect.

Na deze wijziging worden de rechten en verplichtingen van de Partijen geïnterpreteerd en afgedwongen in overeenstemming met deze wijziging, waarbij de intentie van en het akkoord tussen de Partijen zoals vervat in deze overeenkomst, zoveel mogelijk worden bewaard.

Artikel 12: Kennisgevingen

Elke kennisgeving door een Partij onder de overeenkomst dient schriftelijk te gebeuren op het adres aangegeven in deze overeenkomst.

Elke kennisgeving aan de begeleiding dient schriftelijk te gebeuren aan het adres Onderbergen 86, 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 13: Gebruik beeldmateriaal

Het OCMW Gent/Stad Gent en haar partners behouden zich het recht om beeldmateriaal te maken voor, tijdens en na de renovatie van het pand. Het OCMW Gent/Stad Gent wordt uitsluitend eigenaar hiervan en kunnen de beelden vrij gebruiken. Hiervan zijn uitgesloten beelden waar personen op herkenbaar zijn.

Indien beeldmateriaal gebruikt zou worden voor publicaties gelinkt aan dit project, zal daarvoor eerst uitdrukkelijk toestemming gevraagd worden aan de kandidaat-gebruiker.

Artikel 14: 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 15: Met respect voor je privacy

De Stad Gent en het OCMW Gent behandelen de persoonsgegevens die je invult met respect voor je privacy. We volgen hiervoor de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Als je je deze tussenkomstovereenkomst ondertekent, verklaar je je akkoord met de voorwaarden rond de verwerking van de persoonsgegevens zoals opgenomen in deze tussenkomstovereenkomst, goedgekeurd door de raad voor maatschappelijk welzijn op datum .../.../.....

De gegevens zullen gebruikt worden om je te begeleiden tijdens het traject van Gent knapt op en om Gent knapt op te rapporteren en te evalueren.

We delen je gegevens enkel met de partners, zijnde Stad Gent, OCMW Gent, de opdrachtnemer voor de sociale begeleiding en de opdrachtnemer voor de renovatie begeleiding.

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

Je hebt altijd het recht om je persoonsgegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen. In sommige gevallen kan je ook je persoonsgegevens laten wissen. Wil je je beroepen op deze rechten? Dat kan via het contactformulier op <https://stad.gent>.



Vermoed je dat iemand je persoonsgegevens onrechtmatig gebruikt? Meld het ons via privacy@stad.gent. Je hebt ook het recht om klacht in te dienen bij de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens of bij de Gegevensbeschermingsautoriteit.

Meer informatie over je rechten en privacy vind je onderaan de pagina op <https://stad.gent>. Klik nadien op privacy.

Opgemaakt te Gent op / /

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

Voor OCMW Gent,

Rudy Coddens, voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst en schepen van sociaal beleid en armoedebestrijding, gezondheid en zorg, seniorenbeleid en financiën.

.....

Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

.....

De gebruiker,

.....

.....

De handtekening moet worden voorafgegaan door de handgeschreven vermelding “gelezen en goedgekeurd”. De handtekening van de echtgeno(o)t(e) en/of wettelijke samenwonenden van de gebruiker is eveneens verplicht.

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,

.....

.....

.....

.....

BIJLAGE: DE LIJST DER WERKEN

De lijst der werken is opgebouwd uit prioritaire werken en secundaire werken. De tussenkomst moet in eerste instantie gespendeerd worden aan de prioritaire werken.

1. De prioritaire werken

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een tussenkomst voor een verbouwing zal een controleur van de Dienst Toezicht nagaan of de woning voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vermeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De technische begeleiding zal bepalen welke strikt noodzakelijke werken moeten worden uitgevoerd om de woning te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Hiertoe wordt gebruikt gemaakt van een checklist met vaste aandachtspunten. Indien de tussenkomst wordt aangegaan om werken uit te voeren, zal ook bij het beëindigen van de werken opnieuw worden nagegaan of de woning voldoet aan dezelfde minimale kwaliteitsvereisten.

De beoordeling is beperkt tot de waarneembare gevolgen van gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

1.1. Buitenstructuur

- De dragende dakelementen mogen niet aangetast zijn door boktor.
- Het dak mag geen vocht doorlaten.
- Het dak of de zoldervloer moet geïsoleerd zijn tot een R-waarde van minimaal 0,75m²K/W.
- De woning mag niet geheel of gedeeltelijk zijn verzakt.
- De muren mogen niet onstabiel of wankel zijn.
- Het buitenschrijnwerk mag niet verrot of zo beschadigd zijn dat het zijn functie verliest.

1.2. Binnenstructuur

- De vloeren mogen niet losliggen of verzakt zijn.
- De trap mag niet wankel zijn.
- Het pleisterwerk mag niet loshangen of van de muren zijn losgekomen.
- De vloeren van de belangrijke woonruimtes mogen niet rechtstreeks rusten op aarde, zavel, gruis of zand. In dit geval dient een isolatiechape te worden voorzien.
- De draagstructuur van de verdiepingen mag niet onstabiel zijn of beschadigd zijn.
- Er moet bruikbaar sanitair voorzien zijn in de woning.
- De woonkamer moet worden verwarmd door een vast verwarmingsapparaat.
- Er moet een bruikbare keuken zijn in de woning.

1.3. Veiligheid en gezondheid

- Per bouwlaag is minstens één goed geplaatste rookmelder verplicht.
- De leefruimtes moeten op natuurlijke wijze verlicht en verlucht kunnen worden.
- De woning moet vrij zijn van opstijgend of insijpelend vocht.
- De elektrische installatie moet voldoen aan de geldende normen.
- Het toilet moet zijn afgescheiden van de woon- en keukenfunctie.
- Verbrandingsgassen die risico geven op CO-vergiftiging moeten efficiënt worden afgevoerd.
- De woning dient te voldoen aan de bezettingsnorm.

1.4. Bezettingsnorm

De bezettingsnorm wordt berekend zoals in de Vlaamse Codex Wonen. Woningen die meer dan 30.000 euro nodig hebben om na de verbouwing woonconform te zijn, mogen niet onderbezet zijn.

2. Secundaire werken

Alle werken die worden uitgevoerd met de bedoeling de energieprestatie van de woning te verbeteren - met uitzondering van de onder de rubriek prioritaire werken aangehaalde werken - worden beschouwd als secundaire werken.

De werken moeten voldoen aan de technische voorwaarden van de distributienetbeheerder (Fluvius) voor het verkrijgen van premies.

3. Werken die niet in aanmerking komen (niet exhaustieve lijst):

- Normale onderhoudswerken en herstellingen
- Verfraaiingswerken (schilderen, behangen enz.)
- Werken aan ruimtes zonder woonfunctie (beroepsruimtes, bijgebouwen, tuinen enz.)
- Het bouwen van een garage die niet in de woning is geïntegreerd

