

Goedgekeurd in de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 24 oktober 2022

Bekendgemaakt op 26 oktober 2022

Gewijzigd in de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 25 november 2024

Bekendgemaakt op 27 november 2024

Inhoudstafel

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

Reglement

Artikel 1. Doel

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

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

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

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

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

Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis.

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

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

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

Hospitawonen: bijzondere woonvorm waarbij een eigenaar één kamer in zijn eengezinswoning of appartement verhuurt aan één persoon. De eigenaar woont er zelf ook, eventueel met zijn gezin, en deelt minstens één specifieke ruimte (toilet of badkamer/douche of keuken) met zijn huurder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

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

De natuurlijke persoon die

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

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

- Verhuurders en huurders;
- Personen die in staat zijn zelfstandig de renovatie te financieren (spaargeld, (heropname van een) lening, ...) of beter gebaat zijn met andere steunmaatregelen;
- Personen die eigenaar zijn van een woning die reeds voldoet aan de minimumnormen van de Vlaamse Codex Wonen, of die geen gebreken heeft die hun levensomstandigheden als bewoner negatief beïnvloeden of een direct gevaar voor hun veiligheid of gezondheid vormen;
- Personen die eigenaar zijn van een woning waarvan de prioritaire werken zoals bepaald in artikel 5,§3 en artikel 7,§3 met de maximale tussenkomst niet kunnen worden opgelost.

§ 3. Enkel de aanvragen waarvan de datum van goedkeuring door het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst valt na 1 december 2024, vallen onder toepassing van dit reglement.
[gewijzigd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 25 november 2024; treedt in werking op 1 december 2024]

Artikel 4. Voorwaarden met betrekking tot de kandidaat-gebruiker

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

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

De kandidaat-gebruiker heeft uiterlijk op het moment van de inschrijving, geen (aandeel in een) zakelijk recht op een ander onroerend goed met residentiële bestemming (bouwgrond, kavel, of woning) dan het onroerend goed waarvoor de tussenkomst wordt aangevraagd. De kandidaat-gebruiker heeft geen aandelen in een vennootschap met een zakelijk recht op een ander onroerend goed met residentiële bestemming.

Uitzonderingen op deze voorwaarde zijn mogelijk in volgende gevallen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Worden niet meegerekend in het inkomen:

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

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

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

- Inkomsten uit bijzondere woonvormen.

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

- Bezit van roerend kapitaal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. De kandidaat-gebruiker heeft een brandverzekering

De (kandidaat-)gebruiker moet de woning voor minimum de heropbouwwaarde laten verzekeren bij een erkende verzekeringsmaatschappij tegen brand en andere bijbehorende risico's en de premies van deze verzekering tijdig te betalen zolang de tussenkomst niet integraal is terugbetaald. Het niet verzekeren van het gebouw geeft aanleiding tot beëindiging van de tussenkomstovereenkomst.

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

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

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

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

Artikel 5. Voorwaarden met betrekking tot de woning

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 6. Bedrag van de tussenkomst

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

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

Artikel 7. Aanvraag- en beslissingsprocedure

§ 1. Aanmelding voor GKO

De aanmelding voor GKO gebeurt via de sociale begeleiding.

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

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

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

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

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

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

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

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

De inschrijvingsperiode start op 1 november 2022 en eindigt op 30 september 2024. In de kalenderjaren 2022, 2023 en 2024 kunnen er per jaar maximaal 50 tussenkomsten verleend worden, tenzij het aantal tussenkomsten het voorgaande jaar lager lag. In dat geval kan dat aantal verhoogd worden tot een maximum van 60 tussenkomsten per jaar. In het kalenderjaar 2025 kunnen er nog tussenkomsten goedgekeurd worden, voor zover het maximum van 150 tussenkomsten voor de kalenderjaren 2022, 2023, 2024 en 2025 niet overschreden wordt, en dit binnen de perken van de kredieten die voor dit project beschikbaar worden gesteld. [gewijzigd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 25 november 2024; treedt in werking op 1 december 2024]

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

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

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

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

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

a. Woononderzoek

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

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

b. Lijst der werken

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

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

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

Prioritaire werken

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

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

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

Secundaire werken

De secundaire werken kunnen alle andere werken zijn die:

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

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

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

Uitgesloten werken

Volgende werken zijn uitgesloten in het kader van GKO:

- werken die louter en alleen bijdragen tot de esthetiek van de woning;
- vervangingen van zaken die niet aan vervanging toe zijn;
- schade die gedekt is door de brandverzekering;
- werken aan ruimten zonder woonfunctie (beroepsruimte, tuinhuis, garage...);
- werken aan roerende goederen.

c. Raming van de kostprijs

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

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

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

d. Akkoord van de kandidaat-gebruiker

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

§ 4. Schatting initiële waarde woning

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

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

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

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

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

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

§ 5. Finaal advies selectiecomité en beslissing BCSD

Nadat het akkoord i.v.m. de lijst der werken en de geschatte initiële waarde ontvangen zijn, beoordeelt het selectiecomité de vervulling van de voorwaarden m.b.t. de woning en de eventuele gevraagde uitzonderingen. Het geeft een advies aan de maatschappelijk werker van OCMW Gent. De maatschappelijk werker legt dit met zijn verslag ter goedkeuring voor aan het BCSD.

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

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

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

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

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

§ 6. Ondertekenen van de tussenkomstovereenkomst

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

Artikel 8. Betalingsprocedure.

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

§ 1. Offertes en afsluiting aannemingsovereenkomst

De gebruiker is verplicht om offertes door geregistreerde aannemers op te laten maken voor de uit te voeren werken, met ondersteuning van de technische begeleiding. Eén offerte volstaat indien de technische begeleiding kan motiveren dat dit een correcte offerte is. Indien de technische begeleiding van oordeel is dat een offerte niet correct is, niet marktconform is of dat de aannemer te weinig kwalitatieve waarborgen biedt, dan kan deze offerte niet geselecteerd worden.

De offertes dienen minimaal volgende informatie te bevatten:

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

De gebruiker en de technische begeleiding bepalen in onderling overleg welke van de geselecteerde offertes weerhouden wordt. De technische begeleiding bezorgt OCMW Gent de motivatie van deze keuze. De gebruiker sluit een overeenkomst af met de gekozen aannemer.

Indien werken niet conform de offerte worden uitgevoerd door toedoen van de gebruiker of werken uitgevoerd worden zonder goedgekeurde offerte, kan dit aanleiding geven tot de ontbinding van de overeenkomst overeenkomstig artikel 12 van dit reglement.

§ 2. Uitbetaling van de facturen

Facturen in het kader van de toegekende financiering worden door de gebruikers aan de technische begeleiding bezorgd. Indien de gebruiker de factuur protesteert, brengt de gebruiker de aannemer, de technische begeleiding en OCMW Gent daarvan schriftelijk op de hoogte.

De technische begeleiding dient de facturen te valideren op basis van de offertes die ze ontving, de uitvoering van de werken volgens de regels van de kunst en de naleving van de wettelijke of reglementaire voorschriften inzake ruimtelijke ordening. Werken uitgevoerd niet conform de offerte of werken uitgevoerd zonder offerte kunnen leiden tot een beslissing van het BCSD waarbij de tussenkomst wordt beëindigd. Een niet gevalideerde factuur kan niet betaald worden met de tussenkomst.

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

§ 3. Termijn voor de uitvoering van de werken

Enkel de werken (opgenomen in de lijst der werken) die uitgevoerd zijn binnen de termijn van maximaal 2 jaar na de goedkeuringsbeslissing BCSD, kunnen worden gefinancierd met de tussenkomst. De uitvoeringstermijn van de renovatiewerken kan de einddatum van het GKO reglement (31 december 2026) niet overschrijden, ook al werden die dossiers goedgekeurd na 31 december 2024.

Voor werken die uitgevoerd worden na 31 december 2026, wordt geen tussenkomst verleend zelfs al werden ze opgenomen op de lijst der werken en is het bedrag van de maximale tussenkomst nog niet bereikt. Een uitzondering op deze regel kan wegens bijzondere omstandigheden gemotiveerd worden aangevraagd via het selectiecomité hetwelk een advies formuleert en dit ter goedkeuring voorlegt aan het BCSD.

[gewijzigd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 25 november 2024; treedt in werking op 1 december 2024]

Artikel 9. Waarborgen

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

§ 1. Wettelijke hypotheek

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

Het bedrag van de hypotheek bedraagt standaard € 65.000 zijnde vijfenzeftigduizend euro.

Dergelijke inschrijving wordt steeds wettelijk genomen voor een periode van 30 jaar. De in hypotheek gegeven goederen kunnen, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van OCMW Gent, op generlei wijze borg staan voor ondernemingsactiviteiten.

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

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

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

§ 2. Conventioneel voorkeurecht

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

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

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

Artikel 10. Terugbetaling

§ 1. Facultatieve vervroegde gedeeltelijke terugbetalingen

Binnen een termijn van 18 maanden volgend op de beëindiging van werken, kan de gebruiker éénmalig en in één betaling een deel van de tussenkomst ten bedrage van maximaal 15.000 euro terugbetalen.

Na 18 maanden volgend op de beëindiging van werken, kan de gebruiker eveneens éénmalig en in één betaling een deel van de tussenkomst terugbetalen.

§ 2. Verplichte terugbetaling

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

Onder vervreemding van het onroerend goed wordt verstaan:

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

De gebruiker is verplicht OCMW Gent per aangetekend brief op de hoogte te brengen van de vervreemding of de wijziging van domicilie.

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

Artikel 11. Opzeg door gebruiker

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

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

Artikel 12. Ontbinding

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

- Indien de gebruiker de op basis van artikel 2.3 van de tussenkomstovereenkomst vereiste aanstelling, vergunningen en/of meldingen niet aanvraagt/doet of een negatieve beslissing ontvangt;
- Ingeval van onjuiste of onvolledige verklaring door de gebruiker alsook ingeval van niet-naleving van de wettelijke en overeengekomen verplichtingen;
- Ingeval van vervreemding, onteigening, vernietiging of gehele of gedeeltelijke beschadiging, van waardevermindering of van wijziging van de aard of bestemming van het in waarborg gegeven onroerend goed;
- Ingeval van schending van de contractuele verplichtingen;
- Ingeval de renovatiewerken door toedoen van de gebruiker niet overeenkomstig de plannen, het bestek of de regels van de kunst worden uitgevoerd of bij niet naleving van de wetten, decreten of reglementen of ruimtelijke ordening;
- Indien de tussenkomst niet wordt aangewend voor het contractueel vastgestelde doel (artikel 1 van de tussenkomstovereenkomst).

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

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

Artikel 13. Terugbetaling en meerwaarde

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

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

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

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

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

Artikel 14. Verwerking van persoonsgegevens

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

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

Artikel 15. Overgangsbepaling

Lopende tussenkomstovereenkomsten vallen onder toepassing van het Reglement Gent knapt op zoals goedgekeurd door de Raad van maatschappelijk welzijn van 27 april 2021 en 24 oktober 2022. [gewijzigd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 25 november 2024; treedt in werking op 1 december 2024]

Artikel 16. Inwerkingtreding en duurtijd

Dit reglement treedt in werking op de datum van bekendmaking en eindigt op 31 december 2026. [gewijzigd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 25 november 2024; treedt in werking op 1 december 2024]

(einde reglement)