

Goedgekeurd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 27 april 2021

Bekendgemaakt op 28 april 2021

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.