

BIJLAGE 2: VOORWAARDENKADER

Om in te kunnen schrijven voor dit project, moet de aanvrager voldoen aan een aantal toetredingsvoorwaarden. Indien de aanvrager aan deze voorwaarden voldoet, kan hij inschrijven voor dit project.

Vervolgens zal de aanvrager, op basis van een personen- en woningonderzoek dat resulteert in een score op 100 punten, terechtkomen in een voorrangregel. Hoe hoger de score op dit onderzoek, hoe meer kans de aanvrager heeft dat hij toegelaten wordt.

2.1. Inschrijvingsvoorwaarden

Om in te kunnen schrijven, dient de aanvrager te voldoen aan elk van onderstaande voorwaarden:

- **De aanvrager heeft een beperkt huidig besteedbaar inkomen.**

Aan de voorwaarde van een bescheiden inkomen is voldaan als het gemiddelde van het (gezins)inkomen van de 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving niet meer dan **20%** boven de budgetstandaard¹ ligt.

Dit is de link naar de budgetstandaard: <http://193.191.186.169/calculator/>

Het inkomen dat hiervoor mee in beschouwing wordt genomen, is de som van het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de gebruikers **vermeerdert met het kindergeld**:

Het inkomen van de inwonende ascendenten (ouders, grootouders, ...) wordt slechts voor de helft in aanmerking genomen.

Het inkomen van

- de kinderen jonger dan 25 jaar, die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en
 - familieleden van de eerste en tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die tenminste 65 jaar zijn,
- wordt niet in aanmerking genomen.

De inkomens van alle andere mensen die gedomicilieerd zijn op hetzelfde adres worden wel in aanmerking genomen.

Een bewijs van inkomen (loonfiches, ...), bewijs van vervangingsinkomen (OCMW, mutualiteit, FOD sociale zekerheid), attest van invaliditeit, ... moet toegevoegd worden aan het dossier.

- **De aanvrager woont in het afgebakende bouwblok.**

De te renoveren woning waarvoor de tussenkomst bestemd is moet gelegen zijn in een van de volgende straten in Sint-Amandsberg:

- Evarist De Buckstraat, Wittemolenstraat, Adolf Baeyensstraat, Cecile Cautermansstraat, Aannemerstraat, Nijverheidsstraat, Kunstenaarstraat, Toekomststraat, Beeldhouwerstraat, Bouwmeesterstraat, Klinkhouterstraat, Scheldestraat, Schildersstraat, Heernisplein, Gentbruggestraat (tot aan Gentbruggebrug), Louis Schuermanstraat, Dendermondsesteenweg (210-396 & 217-451), Christine D'Haenhof, H Hartstraat, Doornakkerstraat, Jean Béthunestraat, Brunastraat, Krekelberg, H.Hartplein, Verbindingstraat, Engelstraat, Jos Verdegemstraat (2-74 & 1-49) en Oscar Colbrandstraat (1-45 & 2-54). [Bruneaustraat](#)

¹ De budgetstandaard is het inkomen dat minimaal nodig is om, onder bepaalde gunstige voorwaarden, menswaardig te kunnen leven in de huidige Vlaamse samenleving.

- Bij twijfel zullen de kadastrale gegevens geraadpleegd worden.
- **De aanvrager(s) is/zijn eigenaar(s) van slechts één onroerend goed.**

De aanvrager(s) heeft/hebben, uiterlijk op het moment van de inschrijving, geen ander onroerend goed (bouwgrond, kavel, of woning) in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik dan de woning waarop de lening betrekking heeft.

- **De aanvrager(s) heeft/hebben voor de betreffende woning een brandverzekering afgesloten.**
- **De aanvrager(s) moet(en) bereid zijn om lid te worden van CLT Gent vzw en koopt/kopen een lidkaart aan binnen een termijn van één maand na toewijs.**

2.2. Toewijscriteria obv personenonderzoek

Noch in het sociaal onderzoek, noch in het onderzoek van de woning zijn scores cumulatief.

Voor de quotering van opleidingsniveau, schuldhulpverlening, gezondheid, is de score gelijk aan het gemiddelde van de personen behorende tot het kerngezin van de inschrijver.

Indien de quotering van 'lengte af te lossen lening', gebondenheid stad Gent, huidig besteedbaar inkomen en huidige leninglast op een grens belandt die 2 punten van elkaar onderscheidt, dan krijgt men de meest gunstige score. *Bijvoorbeeld: het maandelijks af te lossen bedrag van de bestaande hypothecaire lening die de aanvrager reeds heeft bedraagt op het moment van inschrijving 30% van het (gezins)inkomen, dan krijgt men 2 punten.*

Sociaal onderzoek (62 punten)

- **Huidig besteedbaar inkomen**

Het huidig besteedbaar inkomen van de aanvrager is het gemiddeld gezinsinkomen van de afgelopen 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving. Dit gemiddeld gezinsinkomen wordt vergeleken met de budgetstandaard.

Gemiddeld gezinsinkomen vermeerderd met het kindergeld van de laatste 3 maanden is gelijk aan of ligt onder de budgetstandaard	Punten
Neen	0
Ja	8

Dit huidig besteedbaar inkomen moet de aanvrager aantonen door de 3 laatste loonfiches of een bewijs van het vervangingsinkomen van de afgelopen 3 maanden (OCMW, mutualiteit, FOD sociale zekerheid, attest van invaliditeit, ...) voor te leggen.

- **Gemiddeld netto belastbaar inkomen**

Het gemiddeld netto belastbaar inkomen van de aanvrager is het gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting.

Dit gemiddeld netto belastbaar inkomen kan de aanvrager aantonen met de aanslagbiljetten van de belastingen, betaald op de inkomsten van 3 tot 6 jaar geleden. Bijvoorbeeld: bij een aanvraag in 2014 moet de aanvrager kijken naar het aanslagjaar en het aanslagbiljet van de jaren 2012, 2011 en 2010, waarin het inkomen van respectievelijk 2011, 2010 en 2009 wordt belast.

Alleenstaande zonder personen ten laste

Gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting	Punten
Vanaf 32001€ of lager dan 7000€	0
26501€ - 32000€	1
21001€ - 26500€	2
15501€ - 21000€	3
10001€ - 15500€	4
Lager dan 10000€	5

Voor alle anderen (verhoogd met 2645,50 € per persoon ten laste)

Gemiddeld belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting	Punten
Vanaf 50001€ of lager dan 7000€	0
41407€ - 50000€	1
32815€ - 41407€	2
24222€ - 32814€	3
15629€ - 24221€	4
Lager dan 15628€	5

- **Algemene gegevens van de reeds bestaande hypothecaire lening**

Totaal geleend bedrag €, bank, rentevoet en looptijd

Maandelijkse afbetaling van de lening €:

Schuldsaldoverzekering €

Kadastraal inkomen €

Maandelijks bedrag elektriciteit, gas en water €

Brandverzekering €

Bewijs: (laatste bewijs van betaling van) brandverzekering, schuldsaldoverzekering, elektriciteit, gas, water, KI & leningsakte

- **Lengte van de af te lossen lening**

Op de datum van inschrijving moet de aanvrager zijn lening nog ... aflossen	Punten
Is zijn lening afgelost	0
minder dan 5 jaar	0,5
tussen 5 en 10 jaar	1
tussen 10 en 15 jaar	1,5
tussen 15 en 20 jaar	2
tussen de 20 en 25 jaar	2,5
meer dan 25 jaar	3

- **Aankoopprijs**

Aankoopprijs van de woning (2014) *	Punten
Boven de 223.100,- €	0
Gelijk aan of onder de 223.100,- €	5

Vanaf derde persoon ten laste +10.200,- €
 Eenmalig als er bij aanvraag een kind jonger dan 6 jaar is +10.200,- €

* de prijs van de aangekochte woning anno 2014 wordt berekend volgens volgende tool:
<http://immulator.stadim.be/nl/immulator-test.asp>

- **Huidige leningslast**

Het maandelijks af te lossen bedrag van de lening bedraagt op het moment van inschrijving ... van het (gezins)inkomen	Punten
30% of minder	1
30% tot 40%	2
40% tot 50%	3
50% of meer	4

- **Huidige gezinssamenstelling (kerngezin van de inschrijver)**

Gezinssamenstelling	Punten
Feitelijk samenwonend en op hetzelfde adres gedomicilieerd	2
Wettelijk samenwonend	2
Gehuwd	2
Alleenstaande	4

Kinderen ten laste	Punten
1 kind	1
2 kinderen	2
3 kinderen	3
4 kinderen en meer	4

Bewijsstuk: attest van gezinssamenstelling (afhalen bij de gemeente)

- **Activering (kerngezin van de inschrijver)**

Gezinssamenstelling	Huidige activering	Punten
alleenstaande	Werkt	4
	Vervangingsinkomen	5
2 partners	1 werkende	2
	1 werkende, 1 vervangingsinkomen	1
	2 werkenden	1
	2 vervangingsinkomens	3
	1 vervangingsinkomen	4

- **Opleidingsniveau (kernegezin van de inschrijver)**

Hoogst opgeleide niveau	Punten
Hogeschool en Universiteit	0
Student Hogeschool/Universiteit	2
Beroepsopleiding/technische opleiding secundair en afgemaakt	4
Secundair (andere) afgemaakt	6
Secundair niet beëindigd	8

- **Schuldhelpverlening (kernegezin van de inschrijver)**

Aard van schuldhelpverlening	Punten
De aanvrager is in budgetbegeleiding	1
De aanvrager is in budgetbeheer	2
De aanvrager is in collectieve schuldbemiddeling	3

- **Gezondheid (kernegezin van de inschrijver)**

Indicatie van gezondheidsproblematiek	Punten
De aanvrager heeft recht op een invaliditeitsuitkering	2
De aanvrager heeft recht op een integratietegemoetkoming	6
De aanvrager heeft recht op een inkomensvervangende tegemoetkoming	6
De maximumfactuur (MAF) van het jaar voorafgaand aan het jaar van de inschrijving is overschreden	8

- **Gebondenheid stad Gent* (inschrijver)**

De aanvrager woont ... in Gent sinds de datum van inschrijving	Punten
minder dan 2 jaar	0
2 tot 4 jaar	0,5
4 tot 6 jaar	1
6 tot 8 jaar	1,5
8 tot 10 jaar	2
meer dan 10 jaar	2,5

* Groot Gent omvat volgende deelgemeenten: 9000 Gent, 9030 Mariakerke, 9031 Drogen, 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.

- **Gebondenheid met de woning (inschrijver)**

De aanvrager is ... gedomicilieerd in de woning sinds de datum van inschrijving	Punten
minimum 5 jaar	2,5

Gemeenschapsvorming is een centraal aspect van CLT's. Meer dan alleen betaalbare woningen te verschaffen willen zij actief het gemeenschapsleven versterken. In het kader van dit project stellen we de aanvrager volgende vragen in verband met zijn visie op community:

- Wat zou de gemeenschap, de buurt voor jou kunnen betekenen?

.....

- Wat zou jij voor de buurt kunnen betekenen?

.....

2.3. Onderzoek van de woning (38 punten)

Een minimale score van 15 punten is vereist!

- **Kwaliteit van de woning op basis van onderzoek Vlaamse wooncode (BWT)**

Score Vlaamse wooncode	Punten
0 – 8	0
9 – 14	1
15 – 21	3
22 – 28	4
29 – 34	5
35 – 44	6
45 – 54	7
55 of meer	8

- **Onderzoek in kader van gevaren (Bouw- en Woontoezicht)**

CO-gevaar	Punten
Ketel van het gesloten type en veilige verwarming	0
Verwarming onveilig of/en ketel voor warm water onveilig (open type)	2

Elektrocutie of brandgevaar	Punten
Installatie met verliesstroomschakelaar	0
Elektriciteit al deels vernieuwd eventueel nieuwe zekeringen maar GEEN verliesstroomschakelaar	2
Volledige elektriciteit verouderd (draden onbeschermd in/tegen muren/plafond, ... erg oude schakelaars, oude zekeringkast) en dus ook geen verliesstroomschakelaar	4

Vocht	Punten
Geen schimmels of rot ten gevolge van vocht	0
Enkel probleem van opstijgend vocht	2
Schimmels ten gevolge van condens/niet gekend probleem ... (geen lek in dak/dakgoot)	4
Zichtbare lekken in daken (emmers) en woning reeds aangetast (schimmel/rot op onderliggende wanden/plafonds)	6

- **Energiezuinigheid (REGent)**

Glas in de leefruimte	Punten
Volledig dubbel of isolerend	0

Deels enkel, deels dubbel of isolerend	3
Enkel glas	5

Dakisolatie	Punten
(Alle) dak(en) geïsoleerd	0
Deel van het/de dak(en) geïsoleerd	3
dak(en) niet geïsoleerd	5

We spreken van isolatie als er over de ganse oppervlakte isolatie aanwezig is met een minimale R-waarde van 1.5W/m²K en voorzien van een luchtdicht damp scherm/damprem (REGent).

Hoofdverwarming	Punten
Verwarmingstoestel(len) jonger dan 15 jaar	0
Verwarmingstoestel(len) ouder dan 15 jaar	3
Elektrische verwarming of verwarming op kolen/haard	5

Budgetmeter	Punten
Ja	3
Neen	0

Inschattingsvraag: toestand woning na de werken uitgevoerd met de tussenkomst

Zal de woning minder dan 15 punten scoren op de Vlaamse Wooncode na de werken bekostigd door de tussenkomst?

Ja	
neen	

Scoretabel personenonderzoek

SOCIAAL ONDERZOEK	Score	Maximum score
Huidig besteedbaar inkomen		8
Gemiddeld netto belastbaar inkomen		5
Lengte van de af te lossen lening		3
Huidige leningslast		4
Aankoopprijs van de woning		5
Huidige gezinssamenstelling		8
Activering		5
Opleidingsniveau		8
Schuldhelpverlening		3
Gezondheid		8
Gebondenheid stad Gent		2.5
Gebondenheid met de woning		2.5
TOTAAL		62

ONDERZOEK VAN DE WONING	Score	Maximum score
Score Vlaamse Wooncode		8
CO-gevaar		2
Elektrocutie of brandgevaar		4
Vocht		6
Glas in de leefruimte		5

Dakisolatie		5
Hoofdverwarming		5
Budgetmeter		3
TOTAAL		38

TOTAAL	Score	Maximum score
Personenonderzoek		
inschattingsvraag	Ja / neen*	

**omcirkel wat van toepassing is*

Inschattingsvraag: motivatie en draagkracht voor een intensief begeleidingsproces

Vertoont de aanvrager tijdens het inschrijvingsproces voldoende motivatie en draagkracht (bij de aanvrager en/of zijn persoonlijk netwerk) om het begeleidingsproces voor en tijdens de werken succesvol te doorlopen?

Hieronder wordt verstaan dat gemaakt afspraken worden nagekomen en communicatie mogelijk is

De 'aanvrager' is/zijn de natuurlijke persoon/personen die de tussenkomst aanvraagt/aanvragen.

Elke aanvrager dient zich als 'gebruiker' te verbinden tot terugbetaling van de tussenkomst en het naleven van de andere tussenkomstvoorwaarden.

Ook de begrippen 'gezin' en 'alleenstaande' zijn belangrijk en moeten begrepen worden in de zin zoals zij gedefinieerd werden in de Vlaamse Wooncode. Een alleenstaande is een alleenwonende persoon. Een gezin bestaat uit twee of meer personen die op duurzame wijze samenwonen en in dezelfde woning hun hoofdverblijfplaats hebben.

De 'referentiepersoon' is al naargelang het geval de aanvrager of de gebruiker.

VOORWAARDEN TERRITORIUM

- moet uitsluitend bestemd zijn voor bewoning.
- De betreffende woning moet gedurende de ganse looptijd van de tussenkomst door de gebruiker bewoond worden en mag niet worden (onder)verhuurd.

DE FINANCIERING

- **Waarvoor is de tussenkomst wel en niet bedoeld?**

De toe te kennen tussenkomst dient ter renovatie, aanpassing en verbetering van de woningen van eigenaars die voldoen aan de overige toelatingscriteria.

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 aanvaardbare werken.

De werken moeten voldoen aan de voorwaarden die omschreven staan in de meest recente versie van de subsidiewaaijer van de stad Gent. Daarin zitten dak- en muurisolatie, schrijnwerk, verwarmingsketels en warmtepompen. Er worden voorwaarden gesteld aan de R-waarde van de isolatie, het rendement van de ketel, ...

Waar mag de tussenkomst **niet** voor gebruikt worden:

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

- **Wat zijn prioritaire werken?**

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een uitgestelde tussenkomst voor een verbouwing zal het OCMW of de door haar aangestelde partnerorganisatie nagaan of de woning voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

De afgevaardigde van het OCMW of de door haar aangestelde 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 uitgestelde lening 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.

CHECKLIST Veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen (art.5 VWC)

De beoordeling is beperkt tot de waarneembare 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 zijn verrot of zo beschadigd 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 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

Welke werken noodzakelijk zijn, hangt af van de staat van de woning, maar ook van de gezinssituatie van de bewoners. Zo zal het bijvoorbeeld voor een alleenstaande al meer aanvaardbaar zijn om de renovatie van de bovenverdieping uit te stellen, terwijl dat voor een groot gezin onmogelijk is wanneer de gezinsleden die ruimtes nodig hebben om er te slapen.

Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen (leefruimte(s), keuken en slaapkamer(s)) en de totale netto-vloeroppervlakte ervan.

Bij een woning gebouwd of vergund voor 1/02/2008 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3m².

De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220cm. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180cm.

Met volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- Lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4m²
- Lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220cm hebben

Berekening

(Omcirkel het juiste maximale aantal personen in onderstaande tabellen. Het laagste van de twee getallen telt dan voor het besluit.)

Nettovloeroppervlakte in m ²	Van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104
	Tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112
Maximaal aantal personen		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 96m² netto-vloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8m² voor één bijkomende persoon.

Aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6
Maximaal aantal personen	2	2	3	5	8	10

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Indien de woning niet voldoet aan een of meerder punten uit bovenstaande checklist moeten er werken worden uitgevoerd om de woning wel te laten voldoen. De kostprijs van de werken wordt door OCMW of een door haar aangestelde organisatie geraamd.

De toegekende tussenkomst moet bij voorrang benut worden voor het uitvoeren van de noodzakelijke werken.