

## **BIJLAGE 2 :VOORWAARDENKADER BIJ HET REGLEMENT VOOR HET PROJECT 'GENT KNAPT OP \_MEDE-EIGENDOM**

*Deze nota is gebaseerd op het voorwaardenkader, zoals bepaald in bijlage 2 bij het reglement voor het project 'Gent knapt op – mede-eigendom'. In deze nota is er bijkomend een motivatie opgenomen waarom precies voor een bepaald criterium en al dan niet bijhorende scores gekozen is. Het uitgangspunt is hierbij steeds dat de meest kwetsbare gezinnen het meest kans moeten krijgen om hoog in de rangschikking te eindigen*

*Er is vertrokken van de structuur van het document waarin het voorwaardenkader bij nood-eigenaars gemotiveerd wordt, omdat dit de basisdoelgroep vormt, waarvoor al een uitgewerkt voorwaardenkader voorhanden is. Bovendien worden de meeste van de reeds bestaande voorwaarden overgenomen.*

Het voorwaardenkader en het reglement dienen steeds als één geheel bekeken te worden. In het reglement worden de inschrijvingsvoorwaarden en criteria opgesomd waaraan voldaan moet worden om te kunnen deelnemen aan het project.

Het voorwaardenkader geeft verder uitwerking aan het reglement en geeft een overzicht van hoe alle criteria gescoord worden. Bij het bepalen van de scores wordt steeds uitgegaan van het feit dat de meest kwetsbare gezinnen de meeste kansen moeten krijgen om zo hoog mogelijk te scoren in de rangschikking. Een criterium waarop gescoord wordt, staat nooit op zich. Het is het totaal van criteria die de score en dus de mate van kwetsbaarheid bepaalt.

Om in te kunnen schrijven voor het project 'Gent knapt op, moet de kandidaat-gebruiker 2 fases doorlopen:

Eerst wordt nagegaan of de kandidaat-gebruiker voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden. Indien de kandidaat-gebruiker voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden volgt een gedetailleerd sociaal en woononderzoek. Dit onderzoek kan er ook nog toe leiden dat de kandidaat-gebruiker niet geselecteerd wordt. Het sociaal- en woononderzoek resulteert in een score op 115 punten. Op basis van de toegekende score krijgt de ingeschreven kandidaat-gebruiker een plaats in een rangschikking. Hoe hoger de score op dit onderzoek, hoe meer kans de ingeschreven kandidaat-gebruiker heeft dat hij toegelaten wordt.

Indien de kandidaat-gebruiker na het sociaal en woononderzoek geselecteerd wordt en een volledig dossier tijdig indient, wordt hij een ingeschreven kandidaat-gebruiker. Eens de ingeschreven kandidaat-gebruiker geselecteerd is en de tussenkomstovereenkomst ondertekend heeft, is hij gebruiker (van de tussenkomst) geworden. Hieronder volgt een toelichting met de details van de voorwaarden waar de kandidaat-gebruiker moet aan voldoen.

### **Definities**

Bij de interpretatie van de inschrijvingsvoorwaarden, dienen volgende definities in acht genomen te worden:

- Definitieve beslissing van een vereniging van mede-eigenaars: Een beslissing van de vereniging van mede-eigenaars waarvan de termijn voor mede-eigenaars en bewoners van het gebouw om deze aan te vechten, is verstreken. In het huidige recht bedraagt deze termijn vier maanden na het nemen van de beslissing.
- Kavel: Een privaat gedeelte in een gebouw dat, of een groep van gebouwen die beheerst wordt of worden door de bepalingen inzake mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen, zoals neergelegd in artikelen 577-3 – 577-14 BW; samen met de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van dit gebouw of deze groep van gebouwen, die aan dit privaat deel gekoppeld zijn.

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

## 2.1. Inschrijvingsvoorwaarden

Om in te kunnen schrijven, dient de kandidaat-gebruiker te voldoen aan elk van onderstaande voorwaarden:

- **De kandidaat-gebruiker heeft een beperkt huidig besteedbaar inkomen.**

Het gemiddelde van het (gezins)inkomen van de 3 maanden voorafgaandelijk aan de datum van inschrijving ligt maximum **20%** boven de budgetstandaard<sup>1</sup>.

### Berekening:

Dit is de link naar de budgetstandaard: <https://remipro.be/remi/calculator>

Het inkomen dat hiervoor in beschouwing wordt genomen, is de som van het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de gebruikers **vermeerderd met het kindergeld<sup>2</sup> en is exclusief vakantiegeld en eindejaarspremie.**

### Kinderen:

- Kinderen ten laste én gedomicilieerd op het desbetreffende adres: het kindergeld wordt voor 100% in rekening gebracht.
- Co-ouderschap, al dan niet gedomicilieerd op het desbetreffende adres: het kindergeld wordt voor 50% in rekening gebracht. Een bewijs van fiscaal co-ouderschap moet voorgelegd worden. Dit kan a.d.h.v. een afschrift van de notaris of een rechterlijke beslissing.

Ingeven in budgetstandaard op de volgende manier:

1. Budgetstandaard wordt ingevuld inclusief alle kinderen = budget A
2. Budgetstandaard wordt ingevuld exclusief kinderen = budget B
3. Het gemiddelde van budget A en budget B wordt als referentiebudget genomen.

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

Het inkomen van

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

In geval van bijzondere woonvormen ('hospitawonen', 'zorgwonen' en 'tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is'), wordt gevraagd een vergunning voor te leggen. De eventuele huurinkomsten van de eigenaar worden wel in de

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

<sup>2</sup> In de maanden augustus/september krijgt een gezin jaarlijks eenmalig meer kindergeld. Vermijd deze maanden bij het opvragen van het kindergeld.

budgetstandaard opgenomen. Het inkomen van de (tijdelijke) huurder/inwoner komt niet in aanmerking.

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

=> *Toe te voegen bewijzen: bewijs van inkomen (loonfiches, ...), bewijs van vervangingsinkomen (OCMW, mutualiteit, FOD sociale zekerheid), attest van invaliditeit, ...*

- **De kandidaat-gebruiker is eigenaar van een te renoveren kavel in een appartementsgebouw dat in het afgebakende gebied ligt. De kandidaat-gebruiker bewoont deze kavel.**

De renoveren kavel waarvoor de Tussenkomst bestemd is, is gelegen binnen het projectgebied zoals omschreven in het stratenoverzicht (zie bijlage 7 van het reglement voor 'Gent knapt op': projectgebied).

Bij twijfel worden de kadastrale gegevens geraadpleegd.

- **De kandidaat-gebruiker(s) is/zijn eigenaar(s) van slechts één onroerend goed.**

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 de kavel waarop de eventueel bestaande lening betrekking heeft. 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. Uitzonderingen op die regel dienen bijzonder te worden gemotiveerd.

- **Er is voor de betreffende kavel een brandverzekering afgesloten.**
- **Ofwel (1) is er een definitieve beslissing in de algemene vergadering tot de beoogde renovatiewerken aan de gemeenschappelijke delen, (2) ofwel zijn alle mede-eigenaars akkoord deze goed te keuren in de algemene vergadering, (3) ofwel is er in dit orgaan geen voldoende meerderheid hiertoe te besluiten, maar zou deze meerderheid er wel zijn bij tussenkomst aan de individuele mede-eigenaars die tegen stemmen. In het geval dat er meerdere (hoofd- en/of deel)verenigingen bij de renovatiewerken betrokken zijn, bevindt de algemene vergadering van elke vereniging die betrokken is bij de renovatiewerken, zich in één van drie bovenstaande toestanden.**
- **De kandidaat heeft geen schulden ten overstaan van de vereniging van mede-eigenaars. Uitzonderingen hierop kunnen slechts worden toegelaten voor schulden die hoogstens 1500 euro bedragen, na beoordeling van het individuele dossier en rekening houdende met de oorzaak van de schulden.**

## 2.2. Sociaal en woononderzoek

Na het onderzoeken van de inschrijvingsvoorwaarden volgt een sociaal/financieel onderzoek en een technisch onderzoek van de woning.

### 2.2.1. Sociaal onderzoek (60 punten)

Voor de quotering van opleidingsniveau, schuldhulpverlening, gezondheid, is de score gelijk aan de hoogste score van de personen behorende tot het kerngezin van de kandidaat-gebruiker.

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 kandidaat-gebruiker reeds heeft bedraagt op het moment van inschrijving 30% van het (gezins)inkomen, dan krijgt men 2 punten.*

#### - Huidig besteedbaar inkomen

Het huidig besteedbaar inkomen van de kandidaat-gebruiker 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      |

*Berekening: zie inschrijvingsvoorwaarden*

*Dit huidig besteedbaar inkomen moet de kandidaat-gebruiker 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 kandidaat-gebruiker is het gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting.

Alleenstaande zonder personen ten laste

| Gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting | Punten |
|--|--------|
| Meer dan 39.962€   | 0      |

|                    |   |
|--------------------|---|
| 30.0001€ - 39.962€ | 1 |
| 23.001€ - 30.000€  | 2 |
| 17.001€ - 23000€   | 3 |
| 10.000€ - 17.000€  | 4 |
| Lager dan 10.000€  | 5 |

Voor alle anderen (verhoogd met 3.991 € per persoon ten laste)

| Gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting | Punten |
|--|--------|
| Meer dan 59.936€   | 0      |
| 41.408€ - 59.936€  | 1      |
| 32.815€ - 41.407€  | 2      |
| 24.222€ - 32.814€  | 3      |
| 15.629€ - 24.221€  | 4      |
| Lager dan 15.628€  | 5      |

Inkomensgrenzen: cf. sociale koopwoningen Gent 2019. Deze inkomensgrenzen dienen jaarlijks geïndexeerd te worden.

=> Toe te voegen bewijzen: aanslagbiljetten van de belastingen, betaald op de inkomsten van 3 tot 6 jaar geleden. Bijvoorbeeld: bij een aanvraag in 2014 moet de kandidaat-gebruiker 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.

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

| Op de datum van inschrijving moet de kandidaat-gebruiker 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 kavel en bijhorend aandeel in de grond en andere gemene delen (2019) * | Punten |
|--|--------|
| Boven de 244.200€  | 0      |
| Gelijk aan of onder de 244.200€  | 5      |

Vanaf derde persoon ten laste +12.300€

Enmalig als er bij aanvraag een kind jonger dan 6 jaar is +12.300€

\* de prijs van de aangekochte woning anno 2019 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 kandidaat-gebruiker)**

| 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      |

⇒ Toe te voegen bewijzen: attest van gezinssamenstelling (afhalen bij de gemeente)

- **Activering (kerngezin van de kandidaat-gebruiker)**

| Gezinssamenstelling |           | Huidige activering | Punten |
|---------------------|-----------|--------------------|--------|
| Alleenstaander      |           | Werkt              | 3      |
|                     |           | Gepensioneerd      | 4      |
|                     |           | Vervangingsinkomen | 4      |
|                     |           | Geen inkomen       | 5      |
| 2 partners          | Partner 1 | werkt              | 0,5    |
|                     |           | gepensioneerd      | 1,5    |
|                     |           | vervangingsinkomen | 1,5    |
|                     |           | Geen inkomen       | 2,5    |
|                     | Partner 2 | werkt              | 0,5    |
|                     |           | gepensioneerd      | 1,5    |
|                     |           | vervangingsinkomen | 1,5    |
|                     |           | Geen inkomen       | 2,5    |

- **Opleidingsniveau van de inschrijver**

| <b>De kandidaat-gebruiker behaalde ...</b> | <b>Punten</b> |
|--|---------------|
| een diploma van hoger secundair onderwijs  | 0             |
| geen diploma van hoger secundair onderwijs | 6             |

|   |
|---|
| <b>Motivering/verantwoording</b>  |
| Een laag opleidingsniveau (= geen diploma van het hoger secundair onderwijs) is een goede indicator voor kwetsbaarheid. Dit wordt bevestigd door onderzoek i.v.m. onderwijs en kwetsbaarheid van het HIVA. Dit criterium moet steeds in verhouding geplaatst worden met de andere criteria. |

- **Schuldhelpverlening (kerngezin van de kandidaat-gebruiker)**

| <b>Aard van schuldhelpverlening</b>                       | <b>Punten</b> |
|---|---------------|
| De kandidaat-gebruiker is in budgetbegeleiding            | 1             |
| De kandidaat-gebruiker is in budgetbeheer                 | 2             |
| De kandidaat-gebruiker is in collectieve schuldenregeling | 3             |

- **Gezondheid (kerngezin van de kandidaat-gebruiker)**

| <b>Indicatie van gezondheidsproblematiek (slechts 1 van de 4 opties mogelijk)</b>                 | <b>Punten</b> |
|---|---------------|
| De kandidaat-gebruiker heeft recht op een invaliditeitsuitkering                                  | 2             |
| De kandidaat-gebruiker heeft recht op een integratietegemoetkoming.                               | 4             |
| De kandidaat-gebruiker heeft recht op een inkomensvervangende tegemoetkoming.                     | 6             |
| De maximumfactuur (MAF) van het jaar voorafgaand aan het jaar van de inschrijving is overschreden | 8             |

- **Gebondenheid met de woning (kandidaat-gebruiker)**

| <b>De kandidaat-gebruiker is ... gedomicilieerd in de kavel sinds de datum van inschrijving</b> | <b>Punten</b> |
|---|---------------|
| minimum 5 jaar  | 5             |

## Community (geen score)

Gemeenschapsvorming is een centraal aspect van het project. Het project wil betaalbare woningen verschaffen, maar meer nog het gemeenschapsleven actief versterken. We stellen de kandidaat-gebruiker volgende vragen in verband met zijn visie op community:

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

.....

- Wat zou jij voor de gemeenschap, de buurt, het appartementsblok, kunnen betekenen?

.....

## 2.2.2. Woononderzoek (55 punten)

### 2.2.2.1. Onderzoek van de kavel (45 punten)

Een minimale score van 15 punten is vereist!

| Score Vlaamse wooncode | Punten |
|------------------------|--------|
| 0 – 14                 | 0      |
| 15 - 20                | 3      |
| 21 - 27                | 4      |
| 28 - 33                | 5      |
| 34 - 40                | 6      |
| 41 - 47                | 7      |
| 48 - 53                | 8      |
| 61 - 67                | 10     |
| 68 - 73                | 11     |
| 74 +                   | 12     |

| CO-gevaar / Verwarming  | Punten |
|---|--------|
| Ketel van het gesloten type en veilige verwarming                                 | 0      |
| Verwarmingstoestellen ouder dan 12 jaar of elektrisch (niet duurzame installatie) | 3      |
| Verwarming onveilig of/en ketel voor warm water onveilig (open type)              | 5      |

| Elektrocucie of brandgevaar  | Punten |
|--|--------|
| Veilige installatie mét verliesstroomschakelaar                        | 0      |
| Installatie deels onveilig, met beperkte ingrepen op te lossen.        | 3      |
| Acuut elektrocutiegevaar. Integrale elektrische installatie verouderd. | 5      |

| <b>Vocht / Daken</b>  | <b>Punten</b> |
|---|---------------|
| Geen zichtbare vochtschade  | 0             |
| Enkel probleem van opstijgend vocht, condensierend vocht, dakgoot of lokaal lek | 3             |
| Ernstige vochtschaden door structurele tekortkomingen aan dak/gevel/vloer       | 5             |

| <b>Glas in de leefruimte</b>                                       | <b>Punten</b> |
|--|---------------|
| > 80% van de beglazing is hoogrendementsglas                       | 0             |
| Gewoon dubbel glas of deels enkel glas of deels hoogrendementsglas | 3             |
| > 80% van de beglazing is enkel glas                               | 5             |

| <b>Dakisolatie</b>                 | <b>Punten</b> |
|------------------------------------|---------------|
| (Alle) dak(en) geïsoleerd          | 0             |
| Deel van het/de dak(en) geïsoleerd | 3             |
| > 80% van de daken niet geïsoleerd | 5             |

*We spreken van isolatie als de isolatie een R-waarde heeft hoger dan 1.5 W/m<sup>2</sup>K en voorzien is van een luchtdicht damp scherm/damprem.*

| <b>Budgetmeter</b> | <b>Punten</b> |
|--------------------|---------------|
| Ja                 | 3             |
| Neen               | 0             |

#### **2.2.2.2. Onderzoek van het privatieve deel (10 punten)**

| <b>Zijn er renovatiewerken aan het privatieve deel nodig in het licht van de Vlaamse Wooncode?</b> | <b>Punten</b> |
|--|---------------|
| Ja   | 10            |
| Neen   | 0             |

#### **2.2.2.3. Beslissing van de VME (5 punten)**

| <b>Definitieve beslissing van de VME om renovatie aan gemeenschappelijke delen door te voeren?</b> | <b>Punten</b> |
|--|---------------|
| Ja   | 5             |
| Neen   | 0             |

**Inschattingsvraag: toestand kavel na de werken uitgevoerd met de Tussenkomst (geen score)**

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

|      |  |
|------|--|
| Ja   |  |
| Neen |  |

Motivatie

.....  
.....  
.....

**Inschattingsvraag: motivatie en draagkracht voor een intensief begeleidingsproces (geen score)**

Vertoont de kandidaat-gebruiker tijdens het inschrijvingsproces voldoende motivatie en draagkracht (bij de kandidaat-gebruiker en/of zijn persoonlijk netwerk) om het begeleidingsproces voor en tijdens de werken succesvol te doorlopen? Komt hij de gemaakte afspraken na en is communicatie mogelijk?

|      |  |
|------|--|
| Ja   |  |
| Neen |  |

Motivatie

.....  
.....

**Inschattingsvraag: motivatie en draagkracht bij de vereniging van mede-eigenaars voor een intensief begeleidingsproces (geen score)**

Vertoont de vereniging van mede-eigenaars voldoende motivatie en draagkracht om voldoende mee te werken aan het begeleidingsproces voor en tijdens de werken? Komt ze de gemaakte afspraken na en is communicatie en efficiënte besluitvorming mogelijk?

|      |  |
|------|--|
| Ja   |  |
| Neen |  |

Motivatie

.....  
.....

## Scoretabel personenonderzoek

| <b>SOCIAAL ONDERZOEK</b>           | <b>Score</b> | <b>Maximum score</b> |
|------------------------------------|--------------|----------------------|
| Huidig besteedbaar inkomen         |              | 8                    |
| Gemiddeld netto belastbaar inkomen |              | 5                    |
| Lengte van de af te lossen lening  |              | 3                    |
| Huidige leningslast                |              | 4                    |
| Aankoopprijs van de kavel          |              | 5                    |
| Huidige gezinssamenstelling        |              | 8                    |
| Activering                         |              | 5                    |
| Opleidingsniveau                   |              | 6                    |
| Schuldhelpverlening                |              | 3                    |
| Gezondheid                         |              | 8                    |
| Gebondenheid met de woning         |              | 5                    |
| <b>TOTAAL</b>                      |              | <b>60</b>            |

| <b>ONDERZOEK VAN DE WONING</b>   | <b>Score</b> | <b>Maximum score</b> |
|----------------------------------|--------------|----------------------|
| <b>GEHELE KAVEL</b>              |              |                      |
| Score Vlaamse Wooncode           |              | 12                   |
| CO-gevaar en verwarming          |              | 5                    |
| Elektrocutie of brandgevaar      |              | 5                    |
| Vocht/daken                      |              | 5                    |
| Glas in de leefruimte            |              | 5                    |
| Dakisolatie                      |              | 5                    |
| Budgetmeter                      |              | 3                    |
| <b>TOTAAL GEHELE KAVEL</b>       |              | <b>40</b>            |
| <b>PRIVATIEF GEDEELTE</b>        |              |                      |
| Nood renovatie                   |              | 10                   |
| <b>TOTAAL PRIVATIEF GEDEELTE</b> |              | <b>10</b>            |
| <b>BESLISSING VME</b>            |              |                      |
| Reeds beslissing genomen         |              | 5                    |
| <b>TOTAAL BESLISSING</b>         |              | <b>5</b>             |
| <b>TOTAAL</b>                    |              | <b>55</b>            |

| <b>TOTAAL</b>            | <b>Score</b>      | <b>Maximum score</b> |
|--------------------------|-------------------|----------------------|
|                          |                   | <b>115</b>           |
| <b>inschattingsvraag</b> | <b>Ja / neen*</b> |                      |

**\*omcirkel wat van toepassing is**

De ingeschreven 'kandidaat-gebruiker' is/zijn de natuurlijke persoon/personen die de Tussenkost aanvraagt/aanvragen.

Elke ingeschreven kandidaat-gebruiker dient zich als 'gebruiker' te verbinden tot terugbetaling van de Tussenkost en het naleven van de andere tussenkostvoorwaarden.

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 kandidaat-gebruiker of de gebruiker.

## VOORWAARDEN EIGENDOM

Moet uitsluitend bestemd zijn voor bewoning.

De betreffende kavel moet gedurende de ganse looptijd van de Tussenkost door de gebruiker bewoond worden en mag niet worden (onder)verhuurd, met uitzondering van de bijzondere woonvormen 'hospitawonen', 'zorgwonen' en 'tijdelijke huisvesting van erkende vluchtelingen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is'

## DE FINANCIERING

### • **Waarvoor is de Tussenkost wel en niet bedoeld?**

De Tussenkost mag gebruikt worden voor renovatie, aanpassing en verbetering van de kavel van eigenaars die voldoen aan de inschrijvingscriteria. Hoogstens twee derde van de tussenkost is bestemd voor renovatie aan de gemeenschappelijke delen, terwijl het overige derde bestemd is voor renovatie aan het privaat deel van de kandidaat-gebruiker, overeenkomstig het hierna bepaalde.

Alle werken die worden uitgevoerd met de bedoeling de energieprestatie van de kavel te verbeteren - met uitzondering van de onder de rubriek prioritaire werken aangehaalde werken - worden beschouwd als werken die binnen het voorwaardenkader kunnen passen.

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, ...

De tussenkost mag **niet** gebruikt worden voor:

- 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 tussenkost 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. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden :

- 1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;
- 3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
- 4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungsogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
- 6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
- 9° de minimale energetische prestaties; 10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

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.