

## BIJLAGE 2 :VOORWAARDENKADER BIJ HET REGLEMENT VOOR HET PROJECT 'GENT KNAPT OP - OUDEREN'

*Deze nota is gebaseerd op het voorwaardenkader voor het project 'Gent knapt op'. In deze nota is er bijkomend per criterium een motivatie opgenomen waarom precies voor dit criterium en al dan niet bijhorende scores gekozen is. Het uitgangspunt is hierbij steeds dat de meest kwetsbare gezinnen mét een nood aan levensloopbestendige aanpassingen het meest kans moeten krijgen om hoog in de rangschikking te eindigen.*

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 mét een nood aan levensloopbestendige aanpassingen het meest kans moeten krijgen om zo hoog mogelijk te scoren in de rangschikking. Een criterium waarop gescoord staat, 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. Er wordt een verslag van een ergotherapeut van het OCMW opgemaakt. Dit verslag zal uitmaken of de kandidaat-gebruiker nood heeft aan levensloopbestendige aanpassingen aan zijn/haar woning en zo ja, welke aanpassingen noodzakelijk zijn. Daarnaast worden er nog enkele andere inschrijvingsvoorwaarden gecontroleerd.

Indien de kandidaat-gebruiker voldoet aan alle inschrijvingsvoorwaarden volgt een gedetailleerd sociaal en woningonderzoek. Dit onderzoek kan er ook nog toe leiden dat de kandidaat-gebruiker niet weerhouden wordt. Het onderzoek resulteert in een score op 75 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 woningonderzoek geselecteerd wordt en een volledig dossier tijdig indient, wordt hij een ingeschreven kandidaat-gebruiker. Eens de ingeschreven kandidaat-gebruiker geselecteerd is en hij 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.

## 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.**

### *Kandidaat-gebruiker met woonlening:*

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

### *Kandidaat-gebruiker zonder woonlening:*

Het gemiddelde van het (gezins)inkomen van de 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving ligt maximum **60%** boven de budgetstandaard.

### 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 gedomicilieerden **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.

### Medische kosten:

De volgende kosten komen ook in aanmerking en worden in de budgetstandaard opgenomen (onder 'Extra medische kosten per maand')<sup>3</sup>:

- De reële kost voor thuisverpleging per maand
- De reële kost voor gezinszorg (incl. poetshulp) per maand
- 40 EUR/maand\* indien de maximumfactuur MAF overschreden werd in het jaar van inschrijving of het jaar voorafgaand hiervan.

Deze kosten dienen bewezen te worden a.d.h.v. bijbehorende attesten van de laatste 3 maanden.

---

<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.

<sup>3</sup> Hiervoor dient men in de budgetstandaard 'ja' te antwoorden op de vraag: 'Is er iemand in je gezin met langdurige ziekte of handicap?'

In geval van bijzondere woonvormen ('hospitawonen'<sup>1</sup>, 'zorgwonen'<sup>2</sup> 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 budgetstandaard opgenomen. Het inkomen van de (tijdelijke) huurder/inwoner komt niet in aanmerking.

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, komt niet in aanmerking.

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

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

*\* Dit bedrag moet jaarlijks gecontroleerd worden en mogelijks is een herziening nodig.*

- **De kandidaat-gebruiker woont in de te renoveren woning die ligt in het afgebakende gebied.**

De te renoveren woning waarvoor de Tussenkost 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 (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

---

<sup>1</sup> Hospitawonen is een 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. Hiervoor dient een vergunning goedgekeurd te zijn bij de stad.

<sup>2</sup> Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee hulpbehoevende personen of 65-plussers kunnen inwonen. Het omgekeerde kan ook: een zorgverlener die komt inwonen bij hulpbehoevende personen. Voor zorgwonen moet een melding bij de stad ingediend zijn.

residentiële bestemming. Onder “zakelijk recht” moet begrepen worden: een recht van vruchtgebruik, erfpacht, opstal, gebruik of bewoning, of een eigendomsrecht op een onroerend goed. Uitzonderingen op die regel dienen bijzonder te worden gemotiveerd.

- **De kandidaat-gebruiker(s) heeft/hebben voor de betreffende woning een brandverzekering afgesloten.**
- **De kandidaat-gebruiker is 55 jaar of ouder.**
- **De kandidaat-gebruiker kan een motivatieverslag van een ergotherapeut van het OCMW voorleggen dat aantoont dat aanpassingen in het kader van levensloopbestendig wonen noodzakelijk zijn.**
- **De woning van de kandidaat-gebruiker is niet onderbezet.**

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal ‘slaapkamers’\* en het aantal bewoners, groter is dan twee.

*\*Slaapkamer = kamer binnen beschermd volume met nettovloeroppervlakte van min. 6,5m<sup>2</sup> (ruimte voor een éénpersoonsbed met vrije ruimte langs 2 bedzijden van 1m breed) met plafondhoogte van min. 220 cm. Bij hellende plafonds wordt de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.*

*Worden niet meegerekend: 1 badkamer, 1 leefruimte, 1 keuken, kelder, circulatieruimtes (traphal, gangen,...)*

## 2. Sociaal en woningonderzoek

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

### 2.1 Sociaal onderzoek (45 punten)

#### A. 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	3

*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.*

#### B. 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<sup>1</sup>.

Alleenstaande zonder personen ten laste

Gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting	Punten
Meer dan 39.962€	0
16.000€ - 39.962€	1
13.000€ - 16.000€	2
Lager dan 13.000€	3

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

Gemiddeld netto belastbaar inkomen volgens de 3 laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting	Punten
--	--------

<sup>1</sup> Gehuwd/wettelijk samenwonend: gezamenlijke aangifte waarin zij hun eigen inkomsten vermelden en de inkomsten van hun kinderen waarvan zij het wettelijk genot hebben (in principe de inkomsten van hun minderjarige kinderen behalve het onderhoudsgeld en de beroepsinkomsten). De belasting wordt gevestigd op naam van beide echtgenoten.

Feitelijk samenwonend: Dit is zonder getrouwd te zijn en zonder een verklaring van wettelijke samenwoning. Deze personen worden beschouwd als alleenstaanden.

Meer dan 59.936€	0
15.629€ - 59.936€	1
Lager dan 15.629€	2

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.*

**C. Het maandelijks af te lossen bedrag van een lening en/of structurele zorgkost voor gezinsleden op het moment van inschrijving t.o.v. het (gezins)inkomen.**

Het (gezins)inkomen per maand wordt berekend a.d.h.v. het gemiddelde van de inkomsten van de laatste 3 maanden<sup>1</sup>.

Het maandelijks af te lossen bedrag van een lening en/of structurele zorgkost voor gezinsleden (kernegezin <sup>2</sup> ) bedraagt op het moment van inschrijving ...	Punten
Meer dan 1/3 van het (gezins)inkomen per maand	2
Meer dan de helft van het (gezins)inkomen per maand	3

**D. Aantal leden van het kernegezin<sup>3</sup> die financieel afhankelijk zijn van de kandidaat-gebruiker**

Het aantal leden van het kernegezin dat financieel afhankelijk is van de kandidaat-gebruiker bedraagt...	Punten
1 persoon	2
2 personen	3
3 personen of meer	4

**E. Activering (kandidaat-gebruiker en ev. partner)**

Gezinsamenstelling	Huidige activering	Punten
Alleenstaande/weduwe/weduwenaar	Werkt	2
	gepensioneerd	4

<sup>1</sup> Gezinsinkomen = het gezamenlijk belastbare inkomen van alle gezinsleden samen = de som van het inkomen van de individuele gezinsleden. Ook in het geval van feitelijk samenwonen, wordt het inkomen van beide gezinsleden in deze berekening meegerekend.

<sup>2</sup> Kernegezin = aanverwanten van de eerste graad (ouders en kinderen) en tweede graad (grootouders, kleinkinderen en broers en zussen).

<sup>3</sup> Kernegezin = aanverwanten van de eerste graad (ouders en kinderen) en tweede graad (grootouders, kleinkinderen en broers en zussen).

		Vervangingsinkomen	4
		Geen inkomen	5
2 partners	Partner 1	werkt	0,5
		gepensioneerd	1,5
		vervangingsinkomen	1,5
		Geen inkomen	2
	Partner 2	werkt	0,5
		gepensioneerd	1,5
		vervangingsinkomen	1,5
		Geen inkomen	2

#### F. Gezondheid (kerngezin van de kandidaat-gebruiker)

Indicatie van gezondheidsproblematiek	1 persoon	2 personen (of meer)
Recht op een invaliditeitsuitkering	2	3
Recht op <ul style="list-style-type: none"> <li>- een integratietegemoetkoming,</li> <li>- een inkomensvervangende tegemoetkoming,</li> <li>- een basisondersteuningsbudget (BOB) (Zorgbudget voor mensen met een handicap)</li> <li>- of een Persoonsvolgend Budget (PVB).</li> </ul> (Punten voor de verschillende maatregelen worden niet gecumuleerd per persoon.)	2	3
Recht op een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood.	3	3
De maximumfactuur (MAF) van het jaar voorafgaand aan het jaar van de inschrijving is overschreden.	2	3
Recht op een VAPH tegemoetkoming voor hulpmiddelen en aanpassingen.	-5	-5

#### G. Gebondenheid met de woning (kandidaat-gebruiker)

De kandidaat-gebruiker is ... gedomicilieerd in de woning sinds de datum van inschrijving	Punten
Minder dan 5 jaar	0
5 jaar of meer	2

Motivering/verantwoording
---------------------------

Gebondenheid met de woning kan een indicator zijn voor het sociaal netwerk van de kandidaat-gebruiker. Dit criterium dient eveneens om het speculeren tegen te gaan.

#### H. Leeftijd van de kandidaat-gebruiker

De leeftijd van de kandidaat-gebruiker op het moment van inschrijving is ...	Punten
Minder of gelijk aan 64 jaar	0
65 – 74 jaar	1
75 – 84 jaar	2
85 jaar of meer	3

#### I. Kwetsbaarheidsgraad (kernegezin)

De kwetsbaarheidsgraad wordt bepaald in het verslag van de ergotherapeut van het OCMW.

Kwetsbaarheidsgraad	Punten
Categorie 1	1
Categorie 2	5
Categorie 3	7
Categorie 4	10

#### 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:

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

.....

- b. Wat zou jij voor de buurt kunnen betekenen?

.....

- c. Is er sprake van gevoelens van eenzaamheid?

.....

- d. Is er interesse in meer contact met de buurt?

.....

## 2.2.2. Woningonderzoek (30 punten)

Een minimum van 10 punten op het woningonderzoek is vereist.

A. Score Vlaamse Wooncode	Punten
0 – 14	0
15 – 24	3
25 – 49	4
50 – 74	5
75 +	6

B. CO-gevaar / Verwarming	Punten
Ketel van het gesloten type en veilige verwarming	0
Verwarmingstoestellen ouder dan 12 jaar of elektrisch (niet duurzame installatie)	2
Onveilige verwarming of/en onveilige ketel voor warm water (open type)	4

C. Elektrocutie of brandgevaar	Punten
Veilige installatie mét verliesstroomschakelaar	0
Deels onveilige installatie met beperkte ingrepen op te lossen.	2
Acuut elektrocutiegevaar. Integrale elektrische installatie verouderd.	4

D. Vocht / Daken	Punten
Geen zichtbare vochtschade	0
Enkel probleem van opstijgend vocht, condenserend vocht, dakgoot of lokaal lek	2
Ernstige vochtschade door structurele tekortkomingen aan dak/gevel/vloer	4

E. Glas in de leefruimte	Punten
> 80% van de beglazing is hoogrendementsglas	0
Gewoon dubbel glas of deels enkel glas of deels hoogrendementsglas	2
> 80% van de beglazing is enkel glas	4

F. Dakisolatie*	Punten
(Alle) dak(en) geïsoleerd	0
Deel van het/de dak(en) geïsoleerd	2
> 80% van de daken niet geïsoleerd	4

*isolatie met een R-waarde hoger dan 1.5 W/m<sup>2</sup>K en voorzien van een luchtdicht dampscherm/damprem.*

G. Budgetmeter	Punten
----------------	--------

Ja	4
Neen	0

**Inschattingsvraag 1: toestand woning na de werken uitgevoerd met de Tussenkost (geen score)**

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

Ja	
Neen	

Motivatie

.....

.....

.....

**Inschattingsvraag 2: Veiligheid en toegankelijkheid van de woning (geen score)**

Zal er een aantoonbare verbetering (d.m.v. de VOTO checklist<sup>1</sup>) van de veiligheid en toegankelijkheid van de woning kunnen vastgesteld worden na de werken uitgevoerd met de Tussenkost?

Ja	
Neen	

Motivatie

.....

.....

**Inschattingsvraag 3: 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

.....

.....

<sup>1</sup> VOTO: Valrisico's Opsporen bij Thuiswonende Ouderen

**Inschattingsvraag 4: haalbaarheid levensloopbestendige maatregelen wat betreft praktische uitvoering en budget (geen score)**

Kunnen de beoogde levensloopbestendige maatregelen uitgevoerd worden met een budget van maximum 10 000€ ? Zijn de beoogde levensloopbestendige ingrepen technisch en praktisch haalbaar in de woning (met aandacht voor lock-in effect)?

Ja	
Neen	

Motivatie

.....  
.....

## Scoretabel personenonderzoek

<b>SOCIAAL ONDERZOEK</b>	<b>Score</b>	<b>Maximum score</b>
A. Huidig besteedbaar inkomen		3
B. Gemiddeld netto belastbaar inkomen		3
C. Het maandelijks af te lossen bedrag van een lening en/of structurele zorgkost voor gezinsleden		3
D. Leden van het kerngezin die financieel afhankelijk zijn van inschrijver		4
E. Activering		5
F. Gezondheid		12
G. Gebondenheid met de woning		2
H. Leeftijd		3
I. Kwetsbaarheidsgraad		10
<b>TOTAAL</b>		<b>45</b>

<b>ONDERZOEK VAN DE WONING</b>	<b>Score</b>	<b>Maximum score</b>
Score Vlaamse Wooncode		6
CO-gevaar en verwarming		4
Elektrocutie of brandgevaar		4
Vocht/daken		4
Glas in de leefruimte		4
Dakisolatie		4
Budgetmeter		4
<b>TOTAAL</b>		<b>30</b>

<b>TOTAAL</b>	<b>Score</b>	<b>Maximum score</b>
		<b>75</b>
<b>inschattingsvraag 1</b>	<b>Ja / neen*</b>	
<b>inschattingsvraag 2</b>	<b>Ja / neen*</b>	
<b>inschattingsvraag 3</b>	<b>Ja / neen*</b>	
<b>inschattingsvraag 4</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 woning 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'<sup>1</sup>, 'zorgwonen'<sup>2</sup> 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 woning van eigenaars die voldoen aan de inschrijvingscriteria.

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. Deze 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, ...

Daarnaast moeten er werken uitgevoerd worden in het kader van levensloopbestendig wonen. Voor deze ingrepen is een budget van maximum 1/3 van het bedrag van de Tussenkost beschikbaar per woning. Deze werken dienen om de toegankelijkheid van de woning te verbeteren voor de bewoners en om de woonkwaliteit in het kader van levenslang wonen te verhogen.

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.

---

<sup>1</sup> Hospitawonen is een 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. Hiervoor dient een vergunning goedgekeurd te zijn bij de stad.

<sup>2</sup> Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee hulpbehoevende personen of 65-plussers kunnen inwonen. Het omgekeerde kan ook: een zorgverlener die komt inwonen bij hulpbehoevende personen. Voor zorgwonen moet een melding bij de stad ingediend zijn.

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 verluchtungs Mogelijkheid 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.