

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

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 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-verhuurder (en c.q. de kandidaat-huurder (kandidaten) 2 fases doorlopen:

Eerst wordt nagegaan of de kandidaten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Indien de kandidaten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden volgt een gedetailleerd sociaal/financieel onderzoek van de kandidaat-verhuurder en een woononderzoek. Dit onderzoek kan er ook nog toe leiden dat de kandidaten niet weerhouden wordt.

Indien de kandidaten aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen, dan dient de kandidaat-verhuurder tijdig een dossier in. Het sociaal/financieel- en het technisch woningonderzoek resulteert in een score op 80 punten. Op basis van de toegekende score krijgt de ingeschreven kandidaat-verhuurder een plaats in een rangschikking. Hoe hoger de score op dit onderzoek, hoe meer kans de ingeschreven kandidaat-verhuurder heeft dat hij toegelaten wordt. Bij gelijke score zal voorrang gegeven worden aan het dossier op basis van de datum en tijdstip van indienen.

Eens de ingeschreven kandidaat-verhuurder 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.

Hieronder volgt een toelichting met de details van de voorwaarden waar de kandidaat-gebruiker moet aan voldoen en de wijze waarop de voorwaarden gescoord worden.

1. Voorwaarden

1.1. Inschrijvingsvoorwaarden

De inschrijvingsvoorwaarden hebben betrekking op voorwaarden voor de kandidaat-verhuurder, zijn of haar woning en, in het geval er sprake is van een lopend huurcontract, voorwaarden voor de huurder.

1.1.1. Kandidaat-verhuurder

1. INKOMENSCRITERIUM: BESTEEDBAAR GEZINSINKOMEN.

CRITERIUM:

Het gemiddelde van het (gezins)inkomen van de kandidaat-verhuurder van de 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving ligt maximum €775 boven de met 20% verhoogde budgetstandaard.

Voor kandidaat-verhuurders in toevallige mede-eigendom geldt dat het gemiddelde van het (gezins)inkomen van de 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving van de kandidaat verhuurder met het laagste (gezins)inkomen niet hoger ligt dan €775 vermenigvuldigd met zijn/haar aandeel in de mede-eigendom boven de met 20% verhoogde budgetstandaard

TOELICHTING:

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

Het inkomen “gezinsinkomen van de kandidaat-verhuurder” dat hiervoor mee in beschouwing wordt genomen, is de som van het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de gebruikers vermeerderd met het kindergeld¹ en de *reële huuropbrengst* in het geval van een lopend huurcontract en is exclusief vakantiegeld en eindejaarspremie. Voor de budgetstandaard worden de vaste kosten voor de woning (huur, aflossing leningen) in rekening gebracht voor zowel de gezinswoning als de woning die wordt verhuurd/zou worden verhuurd. Zijn er meerdere eigenaars, dan geldt het inkomen van de eigenaar met het laagste inkomen. In dat geval worden de eventuele vaste kosten verbonden aan de te verhuren woning enkel pro rata het zijn of haar aandeel in de mede-eigendom in rekening gebracht in de budgetstandaard.

Kinderen:

- Kinderen ten laste én gedomicilieerd op het desbetreffende adres: het kindergeld wordt voor 100% in rekening gebracht.
- Co-ouderschap en mogelijks 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.

¹ In de maanden augustus/september krijgt een gezin jaarlijks eenmalig meer kindergeld. Vermijd deze maanden bij het opvragen van het kindergeld.

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.

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

De verhoging met € 775 bovenop de met 20% verhoogde budgetstandaard weerspiegelt de aanpassing aan de levensduurte voor de stad Gent en uit de mogelijkheid dat kandidaat-eigenaar(s) een woning (kunnen) verhuren en daaruit huuropbrengsten (zouden kunnen) genereren. Het bedrag van € 775 is gelijk aan de maximale huurprijs volgens het reglement van het Sociaal Verhuurkantoor Gent voor een woning met de maximale capaciteit.

VERANTWOORDING:

Kandidaat-verhuurder is de enige eigenaar van de woning:

Personen of gezinnen die een inkomen hebben boven de inkomensgrens, zouden in principe in staat moeten zijn om een woning die ze verhuren met eigen middelen te renoveren. In tegenstelling tot kandidaat-eigenaars valt het niet uit te sluiten dat kandidaat-verhuurders geen hypotheek- of huurlasten hebben. Voor een alleenstaande zonder hypotheek- of huurlasten is de budgetstandaard € 783,17, voor een koppel (werkenden) zonder kinderen en zonder hypotheek- of huurlasten € 1.205,06 en voor een koppel werkenden met 3 kinderen waarvan 1 lager en 2 secundair onderwijs volgen zonder hypotheek- of huurlasten € 2.517,20. Omdat wonen in Gent duurder is dan in Vlaanderen wordt voor kandidaat-eigenaars de inkomensgrens verhoogd tot 20% boven de budgetstandaard. Indien het inkomenscriterium voor kandidaat-verhuurders gelijk zou zijn aan het criterium voor kandidaat-eigenaars, dan zouden met name personen met een laag inkomen maar zonder hypotheek- of huurlasten maar wel met huuropbrengsten niet in aanmerking komen voor een tussenkomst van het fonds ook al bezitten zij, bijv. na erfenis, slechts 1 woning, hebben zij een relatief laag (beroeps-) inkomen en ontvangen zij een relatief lage huur. Omdat de doelgroep kandidaat-verhuurder omvat die op het moment van de aanvraag de betrokken woning al verhuren alsook kandidaat-verhuurders die op het moment van de aanvraag niet gebonden zijn door een huurovereenkomst; wordt de budgetstandaard gecorrigeerd voor de levensduurte in Gent (20%) alsook een forfaitaire huurwaarde van de woning op basis van de maximale huurprijs gehanteerd door het Sociaal Verhuurkantoor Gent.

Tabel 1 beschrijft de inkomensgrens voor de 3 casussen: de alleenstaande, werkend, zonder kinderen, een werkend koppel zonder kinderen en een werkend koppel met 3 kinderen; telkens zonder hypotheek- en huurlasten.

Tabel 1: Illustratie inkomensgrens.

	Budgetstandaard		Inkomensgrens	
	Normaal	Gent: +20%	Absoluut Incl. huur	in % budget Gent
Alleenstaande	783,17	939,80	1 714,80	182,46%
Koppel, werkend, zonder kinderen	1 205,06	1 446,07	2 221,07	153,59%
Koppel, werkend, met 3 kinderen	2 517,20	3 020,64	3 795,64	125,66%

Kandidaat-verhuurder in toevallige mede-eigendom.

De kandidaat-verhuurder die in toevallige mede-eigendom een woning bezit, zal in het geval van verhuur niet volledig kunnen beschikken over de huuropbrengst. De inkomensgrens wordt pro rata de mate van mede-eigendom aangepast. De selectiecommissie kan gemotiveerd afwijken van deze regel.

2. EIGENDOMSCRITERIUM

CRITERIUM:

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 eigen gezinswoning en de te verhuren woning die met tussenkomst van het fonds gerenoveerd zal worden. 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. 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.

In het geval van toevallige mede-eigendom geldt deze voorwaarde voor alle mede-eigenaars afzonderlijk. In het geval van mede-eigendom kan de selectiecommissie afwijken van deze regel m.b.t. toevallige mede-eigendom

VERANTWOORDING:

De kandidaat-verhuurder bezit naast de eigen gezinswoning maximaal 1 woning die verhuurd kan worden. Hebben kandidaat-verhuurders, naast de woning die zijzelf betrekken en de woning die zij zouden kunnen verhuren andere onroerende goederen, dan komen zij niet in aanmerking voor een tussenkomst van het fonds. Ook vennootschappen komen niet in aanmerking.

Het criterium sluit kandidaat-verhuurders uit die eigenaar zijn van een gebouw waarin verschillende appartementen zijn ondergebracht of kamerwoningen en die de tussenkomst van het fonds wensen te gebruiken om dit gebouw te renoveren. In dat geval beschikt de kandidaat-verhuurder immers over meer dan 1 verhuurbaar appartement dat kan dienen als gezinswoning. Kandidaat-verhuurders die eigenaar zijn van meerdere appartementen hebben immers de mogelijkheid om een renovatie te financieren door de verkoop van 1 of meerdere appartementen in het gebouw. Daarnaast is ook de vraag of de tussenkomst van het fonds (€30.000) voldoende groot is om de renovatie van een volledig gebouw met meerdere appartementen te financieren.

Ook sluit het criterium kandidaat-verhuurders uit die naast de eigen woning en de woning waarvan zij de renovatie wensen te financieren (o.a.) via een tussenkomst van het fonds over andere onroerende goederen beschikken met residentiële bestemming. In deze gevallen zou de kandidaat-verhuurder immers een onroerend goed kunnen verkopen om de renovatie van de te verhuren woning te financieren. In lijn met het voorwaardenkader voor eigenaars kan van deze laatste regel gemotiveerd worden afgeweken indien de kandidaat-verhuurder het zakelijk recht op dat onroerend goed niet ten gelde zou kunnen maken. Daar waar in het voorwaardenkader voor kandidaat-eigenaars de uitzondering gemotiveerd wordt door te verwijzen naar potentiële opbrengsten, is de uitzondering hier gemotiveerd door te verwijzen naar de potentiële verkoopbaarheid. Voor kandidaat-verhuurders geldt voor andere onroerende goederen immers eerder een investeringslogica. Daarvan kan afgeweken worden indien een onroerend goed niet omzetbaar is in een ander actief (geld).

Het inschrijvingscriterium sluit kandidaat-verhuurders uit die een appartement dat zij verhuren via een tussenkomst van het fonds wensen te renoveren indien deze renovatie betrekking zou hebben op de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Renovatie met tussenkomst van het fonds is voor kandidaat-verhuurders van een appartement beperkt tot de privatieve delen. Zou men kandidaat-verhuurders van een appartement in het voorwaardenkader willen betrekken met de mogelijkheid om ook gemeenschappelijke delen te renoveren, dan zou dit betekenen dat er maxima moeten bepaald worden m.b.t. de mate waarin de tussenkomst van het fonds aangewend kan worden voor werken aan de gemeenschappelijke delen, (cfr. voorwaardenkader mede-eigenaars).

De kandidaat-verhuurder is als privé persoon eigenaar van de woning.

3. LIGGING

CRITERIUM:

De te renoveren woning 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.

4. KWALITEIT VAN DE WONING

CRITERIUM:

De woning scoort minimaal 15 op de Vlaamse wooncode.

VERANTWOORDING:

Gent Knapt Op wil woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn opnieuw beschikbaar maken voor verhuur.

Merk op dat vooraleer de woning via het Sociaal Verhuurkantoor Gent kan verhuurd worden, de renovatie zal moeten resulteren in een woning die geschikt is voor verhuur. In het kader hieronder (2.2.2) wordt een inschatting gevraagd van de mate waarin de renovatieplannen de kwaliteit van de woning dermate zullen verhogen dat ze (opnieuw) geschikt is voor verhuur via het Sociaal Verhuurkantoor Gent. Het antwoord op deze inschatting weegt aanzienlijk door in de totale score.

5. SOCIAAL VERHUURKANTOOR GENT

CRITERIUM:

Nadat de renovatie die (onder andere) gefinancierd werd met een tussenkomst van het fonds, verhuurt de kandidaat-verhuurder de woning aan het Sociaal Verhuurkantoor Gent. Een inschatting van de huur wordt voor de ondertekening van de tussenkomstovereenkomst in overleg met het Sociaal Verhuurkantoor Gent bepaald. De kandidaat-verhuurder wordt daar ook gewezen op de verhoging van de huur voor duurzame woningen. Gegeven dat de kwaliteit van de woning niet voldoet, engageert de kandidaat-verhuurder zich om prioritair alle werkzaamheden uit te voeren met het oog op het terug beschikbaar maken van de woning. De kandidaat-verhuurder engageert zich ook om naast de tussenkomst van het rollend fonds, alle mogelijke andere kanalen aan te spreken die mee de renovatie kunnen financieren (middelenverbintenis) zodanig dat de woning na renovatie voldoet aan de minimale woonkwaliteit uit de Vlaamse wooncode.

Indien de kandidaat-verhuurder na voltooiën van de renovatie weigert om een verhuurovereenkomst met het Sociaal Verhuurkantoor Gent af te sluiten, dan heeft dat de onmiddellijke terugbetaling van het fonds tot gevolg.

VERANTWOORDING:

Na de renovatie wordt de woning voor minstens 9 jaar verhuurd via het Sociaal Verhuurkantoor Gent. Daardoor zal de woning gedurende minstens die tijd verhuurd worden aan huurders die voldoen aan de voorwaarden van het Sociaal Verhuurkantoor. Daarnaast geldt ook dat een verhuur via een Sociaal Verhuurkantoor de kandidaat-verhuurders ook toelaat om bv. maximaal de renovatiepremie van de Vlaamse overheid te benutten. Van de kandidaat-verhuurder kan geen resultaatsverbintenis gevraagd worden m.b.t. de omvang van de additioneel aan te trekken middelen, maar wel een engagement om de betrokken middelen aan te vragen en verder te investeren in de te verhuren woning.

1.1.2. Huurder

Indien er sprake is van een lopend huurcontract, dan moet de huurder voldoen aan de voorwaarden voor inschrijving bij het Sociaal Verhuurkantoor Gent. Ook moet de woning aangepast zijn aan de gezinssamenstelling van de huurder.

1. VOORWAARDEN SOCIAAL VERHUURKANTOOR GENT

CRITERIUM:

Indien er sprake is van een lopende huurovereenkomst, dan voldoet de huurder aan de voorwaarden voor inschrijving van het Sociaal Verhuurkantoor Gent (voor 2019): de huurder

- i) Is meerderjarig (tenzij begeleide minderjarigen)
- ii) Had een netto-belastbaar inkomen dat lager was dan

Alleenstaanden zonder personen ten laste	€ 24.852,00
Alleenstaande gehandicapte zonder personen ten laste	€ 26.934,00
Anderen	€ 37.276,00
Bedrag toe te voegen per persoon ten laste	€ 2.084,00

- iii) Heeft geen eigendom (woning of bouwgrond) in België of het buitenland
- iv) Is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister

VERANTWOORDING:

Indien niet aan de inschrijvingsvoorwaarden is voldaan, kan de aanwezige huurder de woning na renovatie niet opnieuw betrekken. Als aan deze voorwaarden is voldaan, dan geldt dat het Sociaal Verhuurkantoor Gent de woning als 'pand in onderhandeling' kan toewijzen aan de aanwezige huurder.

2. WONING IS Aangepast AAN DE GEZINSSAMENSTELLING VAN DE HUURDER

CRITERIUM:

In het geval er sprake is van een lopend huurcontract, dan voldoet de woning aan de oppervlakte- en bezettingsnormen van het Sociaal Verhuurkantoor Gent.

VERANTWOORDING:

Indien aan dit criterium niet voldaan is, dan komt de huurder niet in aanmerking om via de tussenkomst van het fonds gerenoveerde woning opnieuw te betrekking als huurder van het Sociaal Verhuurkantoor Gent. Om te vermijden dat de betrokken huurder als gevolg van de tussenkomst van het fonds 'dakloos' zouden worden, moet aan deze norm voldaan zijn voor de tussenkomstovereenkomst wordt getekend. Indien de woning volgens de oppervlakte- en bezettingsnormen van het Sociaal Verhuurkantoor Gent te klein is, kan een renovatie ervoor zorgen dat de woning wel aan de gezinssamenstelling van de huurder is aangepast.

2.1.3. Huurder kandidaat-verhuurder

In het geval van een lopend huurcontract stemmen zowel de aanwezige huurder als de kandidaat-verhuurder expliciet in met de renovatie.

2.2. Sociaal/financieel en technisch onderzoek.

Gegeven dat de huurder in het geval van een lopend huurcontract zal voldoen aan de voorwaarden van het Sociaal Verhuurkantoor Gent en dat dit per definitie ook het geval zal zijn indien er geen sprake is van een lopende huurovereenkomst, is het sociaal/financieel onderzoek beperkt tot de kandidaat-verhuurder.

In het geval van toevallige mede-eigendom geldt voor het sociaal onderzoek dat de eigenaar die de hoogste score zou opleveren geldt als referentie-eigenaar.

Verantwoording

In het geval er meerdere eigenaars zijn, dan geldt vermoedelijk dat de eigenaar die het hoogste scoort op het sociaal onderzoek, degene is die de renovatie van de woning het moeilijkst zal mee kunnen helpen financieren. De vraag of de woning al dan niet gerenoveerd zou kunnen worden, wordt in dat geval waarschijnlijk mee bepaald door de financiële draagkracht van deze persoon.

2.2.1. Kandidaat-verhuurder

1. HUIDIG BESTEEDBAAR INKOMEN EXCLUSIEF HUURINKOMSTEN

CRITERIUM:

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. De omschrijving van het gemiddeld gezinsinkomen werd hoger (2.1.1.- 1. INKOMENSCRITERIUM) reeds gegeven.

Het gemiddelde van het (gezins)inkomen exclusief huurinkomsten van de kandidaat-verhuurder van de 3 maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving is gelijk aan of is lager dan de budgetstandaard.	Punten
Neen	0
Ja	10

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.

2. GEMIDDELD NETTO BELASTBAAR INKOMEN

CRITERIUM:

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

A) 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

B) 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.

VERANTWOORDING:

Er is een duidelijk onderscheid tussen het gemiddeld netto belastbaar inkomen en het huidig besteedbaar inkomen. Het netto belastbaar inkomen betreft het inkomen van 2 jaar geleden, het huidige inkomen gaat over vandaag. Het inkomen kan intussen gestegen of gedaald zijn. Om de doelgroep van verhuurders die financieel niet in staat zijn om de woning die ze verhuren te renoveren te kunnen bereiken is het wenselijk om beide inkomens na te gaan. Door beide inkomens te bevragen willen we periodes van onder andere arbeidsduurvermindering er uit te halen indien nodig, bv loopbaanonderbreking.

Kandidaat-verhuurders kunnen momenteel huurinkomsten ontvangen of niet. Door het huidig besteedbaar inkomen te bekijken exclusief huurinkomsten, worden beide groepen op eenzelfde manier behandeld. Het criterium m.b.t. het huidig besteedbaar inkomen voor kandidaat-verhuurders richt zich tot verhuurders die niet over voldoende middelen beschikken om een woning te renoveren. Kandidaat-verhuurders en kandidaat-eigenaars worden hier, met uitzondering van het niet in aanmerking nemen van een eventuele huurinkomst, gelijk behandeld. Daar waar het inkomenscriterium onder de inschrijvingsvoorwaarden kijkt naar het totaal beschikbaar inkomen van de kandidaat-verhuurder, worden de huurinkomsten hier expliciet buiten beschouwing gelaten. Kandidaat-verhuurders waarvan het inkomen exclusief huuropbrengsten onder de budgetstandaard valt, moeten (eventuele) huuropbrengsten vermoedelijk aanspreken om in hun dagelijks levensonderhoud te voorzien. Deze middelen zijn bijgevolg niet beschikbaar om een renovatie te financieren.

Daar waar het huidig besteedbaar inkomen hier expliciet de huuropbrengsten buiten beschouwing laat gezien deze er op het moment van de aanvraag voor de tussenkomst mogelijks niet zijn, wordt met het netto belastbaar inkomen wel rekening gehouden met de netto (fiscale) opbrengsten van het onroerend goed op basis van het kadastraal inkomen, gecorrigeerd voor de forfaitaire kosten verbonden aan de huur mochten die er in het verleden wel geweest zijn. Het gemiddeld netto belastbaar inkomen houdt in die zin expliciet rekening met de vraag of de kandidaat-verhuurder ook in het verleden de facto onvoldoende middelen had om de woning te renoveren. Indien de kandidaat-verhuurder de woning immers niet kon verhuren, zal dit ook blijken uit het netto-belastbaar inkomen in de afgelopen jaren.

3. AANKOOPPRIJS – GESCHATTE WAARDE VAN DE TE VERHUREN WONING

CRITERIUM:

De aankoopprijs van de woning, teruggerekend naar 2019, is lager dan € 244.200.

Aankoopprijs van de woning (2019) *	Punten
Boven de 244.200€	0
Gelijk aan of onder de 244.200€	5

De prijs van de aangekochte woning anno 2019 wordt berekend volgens volgende tool:

<http://immulator.stadim.be/nl/immulator-test.asp>

VERANTWOORDING:

Met 'Gent knapt op' wordt voornamelijk gefocust op bescheiden woningen.

Een te hoge aankoopprijs is een indicatie dat het niet om een bescheiden woning gaat. Anderzijds kan het ook zijn dat het om een grote woning gaat voor grote gezinnen die toch meer kost dan het grensbedrag in dit criterium. In dat geval wordt lager gescoord omdat de kans kleiner is dat het budget van 30.000 euro voldoende is om de woning kwalitatief en energiezuinig te renoveren.

4. WIJZE VAN VERKRIJGEN VAN DE TE VERHUREN WONING

De kandidaat-verhuurder werd eigenaar van de te verhuren woning anders dan door aankoop (bv. erfenis, schenking)	Punten
Ja	5
Nee	0

VERANTWOORDING:

Dit criterium dient om eigenaar-verhuurders te onderscheiden die het pand ooit als investering kochten en zij die het pand op een ander manier hebben verkregen. Een eigenaar die het pand verkreeg via een aankoop zag het pand ooit als een investeringsbeslissing. Op het moment van de aankoop betrof het bijgevolg het omzetten van één actief in een ander actief met een rendementsafweging als motief. Wie het pand verkreeg via schenking of erfenis verwierf te woning niet op basis van een rendementsafweging. Merk op dat in het geval van meerdere eigenaars, de inschrijvingsvoorwaarde (toevallige mede-eigendom) impliceert dat automatisch aan dit criterium voldaan is.

5. OPLEIDING

De kandidaat-gebruiker behaalde ...	Punten
een diploma van hoger secundair onderwijs	0
geen diploma van hoger secundair onderwijs	5

VERANTWOORDING:

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.

2.2.2. Toestand van de woning

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
54 – 60	9
61 – 67	10
68 – 73	11
74 +	12

VERANTWOORDING:

*Uit de inschrijvingsvoorwaarden volgt dat de woning niet voldoet aan de Vlaamse wooncode.
Een woning met een score van 0-14 komt niet in aanmerking.*

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

Elektrocutie of brandgevaar	Punten
Veilige installatie mét verliesstrooschakelaar	0
Deels onveilige installatie met beperkte ingrepen op te lossen.	3
Acuut elektrocutiegevaar. Integrale elektrische installatie verouderd.	5

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

Glas in de leefruimte	Punten
> 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

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

** isolatie met een R-waarde hoger dan 1.5 W/m²K en voorzien van een luchtdicht dampscherm/damprem.*

VERANTWOORDING:

'Gent knapt op' wil de woonkwaliteit verbeteren. Hoe slechter de woonkwaliteit, hoe hoger de toegekende score. De scoring gebeurt aan de hand van een technisch verslag van het onderzoek naar de kwaliteit van de woningen. De scores voor de verschillende onderdelen zijn dezelfde als deze die ook voor kandidaat-eigenaars gelden.

CRITERIUM: INSCHATTINGSVRAAG

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

Zijn de ingrepen die volgens het Technische verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen nodig zijn om de woonkwaliteit dermate te verbeteren dat de te verhuren woning na renovatie maximaal 14 scoort op de Vlaamse Wooncode realiseerbaar met de middelen die de kandidaat-verhuurder via de tussenkomst van het fonds kan genereren? Indien dit niet het geval is, dan geldt die als reden voor uitsluiting.

VERANTWOORDING:

In het geval van verhuur is het gegeven dat de woning na de renovatie door het Sociaal Verhuurkantoor Gent kan verhuurd worden belangrijk. Een woning die niet voldoet aan de minimale woonkwaliteit is niet beschikbaar voor verhuring. Deze inschatting impliceert dat een lijst van prioritaire werken wordt opgesteld die, als uitgevoerd, zouden resulteren in een verbetering van de woonkwaliteit samen met een raming van de kosten van deze werken. Indien zou blijken dat de kandidaat-verhuurder na de tussenkomst van het fonds niet over een budget zou kunnen beschikken die toelaat om deze prioritaire werken te financieren, dan geldt dit als een reden voor uitsluiting.

2.2.3. Scoretabel

Sociaal/Financieel onderzoek kandidaat-verhuurder	Max. punten
Huidig besteedbaar inkomen exclusief huurinkomen	10
Gemiddeld netto belastbaar inkomen	5
Geschatte waarde van de te verhuren woning	5
Wijze van verkrijgen van de te verhuren woning	5
Opleiding	5
TOTAAL	30
Technische onderzoek woning	
Score Vlaamse wooncode	12
CO-gevaar/verwarming	5
Elektrocutie of brandgevaar	5
Vocht/Daken	5
Glas in de leefruimte	5
Dakisolatie	5
TOTAAL	37
TOTAAL	67

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

Elke ingeschreven kandidaat-gebruiker 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 kandidaat-gebruiker of de gebruiker.

DE FINANCIERING

- Waarvoor is de Tussenkomst wel en niet bedoeld?

De Tussenkomst 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 aanvaarbare 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, ...

De tussenkomst 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 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. 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 afvoer kanaal 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 verluchtingsmogelijkheid 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 veiligheidsgaranties 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.