

BIJLAGE: Oproep als vermeld in artikel 1

Oproep tot het indienen van voorstellen voor het bekomen van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen

Op initiatief van de Vlaamse minister, bevoegd voor het energiebeleid, Zuhair Demir, en ter uitvoering van artikel 7.2.23 van het Energiebesluit van 19 november 2010, bevat deze bijlage een oproep om projectsubsidieaanvragen in te dienen voor het uitvoeren van een energetisch renovatieproject van noodkoopwoningen. Het betreft de tweede projectoproep in dit kader.

Op basis van deze oproep worden voorstellen ingewacht die uitvoering geven aan een aantal generieke beleidsdoelstellingen op het vlak van energiebesparing, maar tegelijkertijd bijdragen aan de realisatie van een aantal specifieke doelstellingen.

I. Algemeen kader

De oproep om voorstellen in te dienen voor de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen geeft uitvoering aan actie 31 van het Energiearmoedeprogramma, dat op 4 maart 2016 door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd. Het Energiearmoedeprogramma heeft onder meer als doel om het energiegebruik in woningen van kwetsbare gezinnen structureel te verlagen. Actie 31 betreft de oprichting door de Vlaamse overheid van een rollend fonds voor de renovatie van noodkoopwoningen, om tegemoet te komen aan de behoefte aan een stabiel systeem van specifieke financiële ondersteuning voor renovatiewerken aan dergelijke woningen.

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2019, tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen werd een belangrijke stap gezet in de uitvoering van bovenstaande bepaling. Na een eerste call in 2020 en de ervaringen die in dit kader werden opgedaan, besliste de regering op 16 juli 2021 de regelgeving op een aantal punten te wijzigen, teneinde het Noodkoopfonds toegankelijker te maken.

Noodkopers zijn huishoudens die deels uit noodzaak (door een gebrek aan degelijke en betaalbare private en sociale huurwoningen) een kwalitatief minderwaardige woning aangekocht hebben, zonder de mogelijkheid er financiële middelen in te investeren om de woning op een goed kwaliteitsniveau te brengen, met onder meer hoge energiefacturen tot gevolg. Door gebrek aan voldoende eigen middelen en solvabiliteit vallen deze eigenaars ook systematisch uit de boot bij renovatiepremies of stadsvernieuwingssubsidies. Volgens het laatste Woononderzoek maakt het aantal noodkoopwoningen ten minste 4% (of ongeveer 119.000 woningen) uit van de Vlaamse woningvoorraad.

Gelet op de omvang van die doelgroep, de specifieke financieringsbehoefte van die doelgroep, namelijk een "bulletfinanciering" (waarbij het geleende bedrag in principe op het einde in één keer wordt terugbetaald) zonder vaste termijn, en het gebrek aan een op de doelgroep afgestemd aanbod in het reguliere marktcircuit, wil de minister via deze oproep uitvoering geven aan onder meer de bovenvermelde actie van het Energiearmoedeprogramma. Ze stelt daarvoor in 2021 een investeringsbudget van 20 miljoen euro ter beschikking.

Als een project wordt geselecteerd, krijgt het steun in de vorm van een renteloze kredietlijn, waarmee aan de eigenaars van noodkoopwoningen renteloze leningen kunnen worden verstrekt voor investeringen op het vlak van woningkwaliteit en energetische renovatie. Op die manier

wordt de levenskwaliteit verbeterd, de energie-efficiëntie van het woonpatrimonium verhoogd en wordt de (energie)armoede teruggedrongen. Daarnaast is het de bedoeling dat de geselecteerde noodkopers maximaal worden ontzorgd en begeleid bij het bouwproces. Naast de renteloze kredietlijn wordt per noodkoopwoning een werkingsvergoeding van 500 euro voorzien, ter dekking van een aantal vaste kosten, met name de hypotheekstelling, het opmaken van een EPC-attest en de attesten waaruit blijkt dat de noodkoopwoning voldoet aan de normen inzake woonkwaliteit.

De renteloze kredietlijn waarover de geselecteerde projecten kunnen beschikken, bedraagt maximaal 1.800.000 euro per project. Per woning kan maximaal 30.000 euro geleend worden. Daarbij wordt gestreefd naar een collectieve aanpak. De opnames op de kredietlijn kunnen gebeuren tot uiterlijk 5 jaar na goedkeuring van het project. Een project wordt als beëindigd beschouwd als alle renteloze leningen voor alle woningen in het project zijn terugbetaald.

Voor wat betreft de voorwaarden waaraan de noodkopers moeten (blijven) voldoen, alsook de voorwaarden waaronder de renteloze leningen worden verstrekt en terugbetaald, wordt verwezen naar Titel VII, Hoofdstuk II, Afdeling IV, Onderafdeling I van het Energiebesluit van 19 november 2010. De terugbetalingen worden aangewend om de verstrekte kredietlijn aan te zuiveren.

Teneinde het financieel risico zoveel mogelijk te beperken en de terugbetaling maximaal te garanderen, voorziet het OCMW in een aantal zekerheden ten aanzien van de noodkoper, waaronder zijn recht tot het nemen van een wettelijke hypotheek. De Vlaamse overheid voorziet ook, mits aan voorwaarden wordt voldaan, in de mogelijkheid tot kwijtschelding van schulden ten aanzien van het OCMW in dit kader.

Het Ministerieel besluit van 31 januari 2020 tot uitvoering van diverse bepalingen van afdeling IV van titel VII, hoofdstuk II van het Energiebesluit van 19 november 2010 betreffende de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen bepaalt de aard van de investeringen die in aanmerking komen voor een renteloze lening.

II. Ontvankelijkheidscriteria

De aanvraag moet ingediend worden door een OCMW dat optreedt als projectpromotor. Het OCMW zoekt voor de organisatie en uitvoering van zijn project lokale partners. Samenwerking met het lokale energiehuis is verplicht. Samenwerking tussen verschillende OCMW's is mogelijk. In dat geval wordt een OCMW-lastnemer aangeduid die de aanvraag indient, het project coördineert en de eindverantwoordelijkheid draagt van het project.

De beoogde woningen van een project moeten zich allemaal bevinden op het grondgebied van de gemeenten waarvoor het OCMW of de samenwerkende OCMW's bevoegd zijn.

De promotor verbindt er zich toe de renteloze kredietlijn alleen aan te wenden in de vorm van renteloze leningen voor de renovatie van de noodkoopwoningen en niet voor andere kosten, zoals personeels- of werkingskosten van de promotor en/of de partners die zijn verbonden aan het project.

De promotor dient een aanvraag in door het onlineaanvraagformulier dat specifiek voor deze oproep beschikbaar is gesteld op de website van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap www.energiesparen.be/noodkoopwoningen, te vervullen. Het gebruik van dit onlineformulier is verplicht.

Het onlineaanvraagformulier moet vervolledigd zijn binnen de termijn van de openstaande oproep (zie punt III.6).

Als de steunaanvraag na de ontvankelijkheidsanalyse onvolledig blijkt, wordt het project onontvankelijk verklaard en wordt het niet verder beoordeeld.

III. Specifieke criteria

III.1 Doelgroep

Wat de noodkopers betreft, gelden voor deze oproep geen andere criteria dan de criteria die vermeld worden in Titel VII, Hoofdstuk II, Afdeling IV, Onderafdeling I van het Energiebesluit van 19 november 2010. In het bijzonder kan erop gewezen worden dat het OCMW op basis van een solvabiliteitsonderzoek moet aantonen dat een financiering van de noodzakelijke investeringen met een marktconforme lening aanleiding zou geven tot afbetalingsproblemen voor de betrokkenen. Er wordt dus niet louter gewerkt met een welbepaalde inkomensgrens, maar op basis van individueel onderzoek, om aldus tot een detectie van de kandidaten te komen die het meest gebaat zijn met het aanbod binnen dit project.

Wat de noodwoningen betreft, is vereist dat ze worden gekenmerkt door structurele problemen op het vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit en dat er belangrijke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om de energieprestaties te verbeteren, gecombineerd met structurele en bouwfysische ingrepen.

De beoogde werkzaamheden moeten tot doel hebben de woning te laten beantwoorden aan elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, en ze energiezuiniger te maken.

III.2 Minimaal vereiste partners voor de uitvoering van het project

Om het initiatief te laten slagen, moeten er op verschillende domeinen acties ondernomen worden: detectie van mogelijke projecten, technische ondersteuning (screening woning, renovatieovereenkomst, werfopvolging ...), sociale ondersteuning, projectbeheer en coördinatie. Het is dan ook aangewezen dat er op lokaal vlak partnerschappen worden gezocht. Dat kan het lokale draagvlak en de expertise die wordt ingezet voor het project, versterken.

De OCMW's treden op als promotor. Dat wil zeggen dat ze de initiatiefnemers zijn die de concrete projecten detecteren (de geschikte woningen en eigenaars selecteren, benaderen en begeleiden), lokale samenwerkingsverbanden opzetten en instaan voor de goede werking en eindverantwoordelijke zijn voor de correcte uitvoering van de geselecteerde projecten. Een OCMW kan bepaalde begeleidingstaken in handen leggen van lokale partners met relevante expertise.

De samenwerking met de Vlaamse energiehuizen is verplicht, gelet op hun ervaring met de begeleiding van de sociale doelgroep, de toekenning en het beheer van energieleningen en hun kennis en expertise inzake energetische renovatie.

De energiehuizen staan als onderaannemer van en in samenwerking met de OCMW's minstens in voor het beheer van de renteloze leningen die door de OCMW's worden verstrekt in het kader van het renovatieproject. De noodkoopleningen worden niet aan de eigenaars uitbetaald, maar rechtstreeks aan de betrokken aannemers.

De energiehuisen worden daarom belast met het toezicht op de correcte terugbetaling van de lening. Dat gebeurt in nauw overleg met het OCMW. Bij het verstrekken van de renteloze leningen is immers een correcte en gedegen opvolging en beheer van de verschillende financiële en boekhoudkundige componenten van groot belang. Vandaag al is via de energiehuisen in het kader van de verstrekking van de energieleningen een performant kredietbeheersysteem beschikbaar, dat beheerd wordt door PMV/Z. Dat systeem wordt ook in het kader van deze projecten ter beschikking gesteld. Voor hun medewerking in dit kader ontvangen de energiehuisen een afzonderlijke vergoeding van 326 euro (bedrag 2021, jaarlijks geïndexeerd) per verstrekte noodkooplening.

Om het bouwproces efficiënt te laten verlopen, is het aangewezen dat een bouwverantwoordelijke wordt aangesteld. De bouwverantwoordelijke staat in voor het uitwerken, doen uitvoeren en het technisch beheer van de beoogde werkzaamheden, zoals de aanstelling van ontwerper en aannemers, de controle op de uitvoering van de werken... Belangrijk is dat de bouwverantwoordelijke beslagen is in zowel renovaties als renovatiebegeleiding voor of met sociale doelgroepen.

Om een kwalitatief renovatieproces te garanderen, voldoet de bouwverantwoordelijke minstens aan de volgende profielvereisten:

- beschikken over voldoende bouwkundige en technische kennis, zowel op theoretisch als op praktisch vlak;
- inzicht hebben in het risico op "lock-in" bij gefaseerde investeringen, evenals in mogelijke oplossingen daarvoor;
- kennis hebben over de financieringsmogelijkheden en financiële ondersteuningsmogelijkheden voor energetische renovatiewerken;
- beschikken over sociale, communicatieve en enthousiasmerende vaardigheden;
- zich ervan onthouden eigen commerciële voorstellen te doen, rechtstreeks of onrechtstreeks, met betrekking tot de uitvoering van energiebesparende of milieuvriendelijke maatregelen;
- zich bij het vervullen van zijn taken op een objectieve wijze opstellen en niet laten leiden door mogelijke eigenbelangen.

III.3 Budgettaire gesloten enveloppe

De globale enveloppe voor deze oproep bedraagt 20 miljoen euro. Per project bedraagt de maximale renteloze kredietlijn 1.800.000 euro. Het maximumbedrag per te renoveren woning is 30.000 euro.

De renteloze kredietlijn kan alleen aangewend worden als kapitaal voor de financiering van de in aanmerking komende werkzaamheden in de vorm van een renteloze lening aan de noodkopers en dus niet voor andere kosten die verbonden zijn aan het project, zoals personeels- of werkingskosten voor de promotor en zijn partners.

III.4. Activiteiten waarvoor resultaatsverbintenissen moeten worden vastgesteld

De promotor stelt in zijn steunaanvraag minimaal voor volgende activiteiten concrete resultaatsverbintenissen voor:

- het na uitvoering van de renovatiewerken voldoen aan de vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit van de woningen, wat kan worden aangetoond aan de hand van een attest of een verslag, inclusief de maximale energiescore zoals

vastgesteld in het model van technisch verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van zelfstandige woningen, bepaald in bijlage 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- de opvolging en begeleiding van de eigenaar-bewoners na de uitvoering van de werken, het opvolgen van het energiegebruik en het bevorderen van energiezuinig gedrag.

III.5 Minimale rapporteringsvereisten

De promotor rapporteert periodiek over de voortgang van het project en de realisatie van de vastgelegde resultaatsverbintenissen.

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap stelt voor het renovatieproject voor noodkoopwoningen een stuurgroep samen. De promotor geeft op verzoek van de stuurgroep toelichting over de voortgang van het renovatieproject. Binnen de stuurgroep wordt aandacht besteed aan de goede verwerking van gegevens, met het oog op de impactevaluatie van deze oproep, en aan kennisuitwisseling tussen de partnerschappen.

Er wordt een jaarlijks verslag ingediend, met inbegrip van een financieel verslag.

III.6 Indiening steunaanvraag – uiterste indieningsdatum

De promotor dient een aanvraag in door het onlineaanvraagformulier dat specifiek voor deze oproep beschikbaar is gesteld op de website van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap www.energiesparen.be/noodkoopwoningen, te vervolledigen. Het gebruik van dit onlineformulier is verplicht.

De uiterste indieningsdatum voor de steunaanvragen in het kader van deze oproep is 31 oktober 2021.

Na de uiterste datum van indiening kunnen geen aanvragen meer worden ingediend in het kader van deze oproep.

III.7 Beoordelingsprocedure en wijze van jurering

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap beoordeelt de ontvankelijkheid van de steunaanvragen die het ontvangt. Elke aanvraag moet na de ontvangst door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap voldoen aan de onder punt II opgenomen ontvankelijkheidscriteria. De toetsing op het gebied van ontvankelijkheid houdt geen appreciatie in. Het betreft enkel een controle op de naleving van de deelnemingsvoorwaarden.

Binnen een maand na de ontvangst deelt het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap de promotor schriftelijk mee of het aanvraagdossier al dan niet ontvankelijk is. Als een aanvraagdossier onontvankelijk is, vermeldt de schriftelijke kennisgeving de motivering.

Vervolgens gaat het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap na of en in welke mate de ontvankelijke aanvragen voldoen aan de beoordelingscriteria die opgenomen zijn onder punt III.8. De aanvragen worden beoordeeld door een jury die wordt samengesteld binnen het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap.

Per aanvraagdossier bepaalt de jury per beoordelingscriterium een score. De optelsom van de scores per beoordelingscriterium levert per aanvraag een eindscore op 100 punten op. Op basis van die eindscores maakt het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap een rangschikking op met per aanvraag een gemotiveerd advies.

De minister kent de steun toe aan de best gerangschikte projecten waarvan de steunaanvraag minstens de minimumscore behaalde (zie punt III.9), tot de budgettaire enveloppe voor de oproep is opgebruikt. Als de resterende budgettaire enveloppe lager is dan het gevraagde steunbedrag voor de volgend gerangschikte steunaanvraag die wel nog de minimumscore behaalde, dan wordt met deze steunaanvrager besproken of die het project nog wil uitvoeren voor een lager aantal noodkoopwoningen.

De minister bezorgt een gemotiveerde schriftelijke beslissing aan de promotoren die vanwege de rangschikking of de score van hun aanvraag niet in aanmerking komen voor steun.

III.8 Beoordelingscriteria en weging

De volgende criteria worden bij de beoordeling van de steunaanvraag gehanteerd (cfr. artikel 7.2.25 van het Energiebesluit van 19 november 2010):

Beoordelingscriterium	wegingscoëfficiënt
1° kwaliteit plan van aanpak en projectplanning	60%
2° deskundigheid en opgedane kennis van promotor en partners (+ samenwerking)	40%

Duiding bij de beoordelingscriteria:

1. kwaliteit plan van aanpak en projectplanning

Bij de beschrijving van het plan van aanpak moet de aanvrager minstens aandacht besteden aan:

- de methodologische aanpak tijdens de verschillende fasen in het project (voorbereidend traject, selectiefase, renovatiefase, nazorg en opvolging van de noodkopers) inclusief de vooropgestelde projectplanning en tussentijdse mijlpalen;
- de criteria en eventuele prioriteringsregels die zullen worden gebruikt om noodkopers te selecteren, inclusief de kanalen die zullen worden ingezet om noodkopers te vinden;
- de manier waarop in begeleiding van de noodkoper wordt voorzien doorheen het volledige traject;
- de manier waarop de kwaliteit doorheen alle fasen van het project zal worden verzekerd;
- de manier waarop de controle op conformiteit na de renovatiewerken zal worden georganiseerd;
- de manier waarop de opvolging van het energiegebruik en het stimuleren van energiezuinig gedrag zal worden aangepakt;
- de manier waarop de controle op het blijvend voldoen aan de voorwaarden voor een noodkooplening zal worden georganiseerd;
- de manier waarop het project zal worden ingebed in de lokale strategie ter bevordering van woningrenovatie en bestrijding van (energie)armoede, inclusief de manier waarop kandidaten die uit de boot vallen van het project zullen worden verder geholpen;

2. deskundigheid en opgedane kennis van promotor en partners, inclusief hun samenwerking.

Bij de beschrijving van de verschillende projectpartners moet de aanvrager minstens aandacht besteden aan:

- de rol die elk van de projectpartners op zich zal nemen;
- de ervaring van de promotor en de projectpartners met de doelgroep en hun specifieke noden;

- de ervaring van de promotor en de projectpartners met (energetische) woningrenovatie (zowel op bouwtechnisch, veiligheidstechnisch, financieel als organisatorisch vlak) en de manier waarop aan de voorwaarden vermeld in III.2 zal worden voldaan;
- de communicatieve vaardigheden van de promotor en de projectpartners;
- de ervaring van de promotor en de projectpartners met projectcoördinatie;
- de manier waarop de samenwerking tussen de verschillende projectpartners zal worden opgezet doorheen het hele project.

De bovenvermelde criteria worden beoordeeld aan de hand van de informatie die de initiatiefnemers opgeven in het aanvraagdossier (incl. de aangeleverde bijkomende informatie naar aanleiding van een of meerdere vragen om verduidelijking van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap).

III.9 Minimale score

De te behalen minimumscore voor een steunaanvraag bedraagt 60 op 100.

Informatie en contactpersonen

Op www.energiesparen.be/noodkoopwoningen vindt u naast deze oproep ook het online aanvraagformulier.

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap.

e-mail: noodkoopwoningen@vlaanderen.be

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van ... tot organisatie van een oproep om voorstellen in te dienen voor de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen.

Brussel,

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR