



**Vlaamse  
Regering**

CONSEIL D'ETAT  
LEGISLATION

04-04-2019

RAAD VAN STATE  
WETGEVING

65860/3

**Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen**

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het Energiedecreet van 8 mei 2009, inzonderheid op artikel 8.4.1, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup>;

Gelet op het Energiebesluit van 19 november 2010;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op ...;

Gelet op advies nr. ... , gegeven op ..., met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2<sup>o</sup> van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie;

Na beraadslaging,

**BESLUIT:**

**Artikel 1.** In artikel 1.1.1, §2 van het Energiebesluit van 19 november 2010, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van XXXX, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1<sup>o</sup> het bestaande punt 72<sup>o</sup>/1 wordt hernoemd tot 72<sup>o</sup>/1/2;

2<sup>o</sup> er wordt een punt 72<sup>o</sup>/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"72<sup>o</sup>/1 noodkoopwoning: een woning die uitsluitend door één of meer noodkopers en hun inwonende gezinsleden, die met de noodkopers een gemeenschappelijke huishouding voeren, als hoofdverblijfplaats gebruikt wordt zoals blijkt uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister en die gekenmerkt wordt door structurele problemen op het vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit en waaraan belangrijke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd:

- a) die gericht zijn op een verbetering van de energieprestaties, gecombineerd met structurele én bouwfysische ingrepen en die tot doel hebben om het goed te laten beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en;
- b) waarvan de financiering middels een marktconforme lening aanleiding zou geven tot afbetalingsproblemen voor de eigenaar-bewoner(s), zoals blijkt uit een solvabiliteitsonderzoek door het OCMW;"

3<sup>o</sup> er wordt een punt 72<sup>o</sup>/1/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"72<sup>o</sup>/1/1 noodkoper: de natuurlijke persoon die alleen of samen met andere noodkopers voor de gehele volle eigenaar is van een noodkoopwoning en die deze woning als hoofdverblijfplaats gebruikt zoals blijkt uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister.

**Art. 2.** In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van XXXX, wordt aan titel VII, hoofdstuk II een afdeling IV toegevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling IV. Toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen

Onderafdeling I. Algemene voorwaarden

Art. 7.2.21. Binnen de perken van de beschikbare begrotingsmiddelen of de middelen die door de minister daartoe, na beslissing van de Vlaamse Regering, in het Energiefonds worden gereserveerd, kan overeenkomstig deze afdeling steun worden verleend aan projecten uitgevoerd in het kader van hun maatschappelijke dienstverlening door partnerschappen gecoördineerd door een of meerdere OCMW's, voor energetische renovatie van noodkoopwoningen in het Vlaamse Gewest. De beoogde woningen van een project bevinden zich alle op het grondgebied van de gemeenten waarvoor het OCMW of de samenwerkende OCMW's bevoegd zijn.

In geval twee of meer OCMW's samenwerken, duiden zij een OCMW-lastnemer aan die het project coördineert en de eindverantwoordelijk draagt van het project.

Art. 7.2.22. §1. De steun voor een project wordt verleend onder de vorm van een renteloze kredietlijn die aan het OCMW of de OCMW-lastnemer, hierna in deze afdeling gemeenzaam OCMW genoemd, wordt toegekend, met het oog op het verstrekken van renteloze leningen door het OCMW in het kader van hun maatschappelijke dienstverlening voor de energetische renovatie van noodkoopwoningen, aan de noodkopers. Het OCMW doet voor het beheer van de leningen een beroep op het voor de gemeente waar de noodkoopwoning zich bevindt aangestelde energiehuis. De lening wordt niet aan de noodkopers uitbetaald, doch in functie van de uitgevoerde werken rechtstreeks aan de betrokken aannemers.

De minister bepaalt nadere regels met betrekking tot de aard van de investeringen die in aanmerking komen voor de renteloze lening.

De kredietlijn bedraagt maximaal 900.000 euro per project waarbij de renteloze lening per noodkoopwoning in het project beperkt is tot 25.000 euro. De opnames op de kredietlijn kunnen gebeuren tot uiterlijk 4 jaar na goedkeuring van het project.

§2. De noodkopers beschikken op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst houdende het toekennen van de lening vermeld in §1 noch voor de geheelheid, noch in onverdeeldheid, over een zakelijk recht op onroerende goederen, andere dan de noodkoopwoning.

§3. Het OCMW eist de renteloze lening ten aanzien van de noodkoper op in de volgende gevallen:

1° wanneer de noodkoper niet meer op het adres van de noodkoopwoning is ingeschreven in het bevolkingsregister;

2° wanneer de noodkoper alleen of gezamenlijk met de andere noodkopers van dezelfde noodkoopwoning voor de geheelheid of in onverdeeldheid zakelijke rechten verwerft op onroerende goederen, andere dan de noodkoopwoning, ingevolge een overdracht onder de levenden;

3° bij een overdracht onder de levenden van zakelijke rechten op de noodkoopwoning door de noodkoper in het voordeel van derde personen;

4° bij de vestiging onder de levenden door de noodkoper of de noodkopers van zakelijke rechten op de noodkoopwoning in het voordeel van derde personen;

5° na het verstrijken van een termijn van 20 jaar vanaf de datum van de ondertekening van de leningsovereenkomst tussen het OCMW en de noodkoper.

De noodkoper brengt het OCMW onverwijld op de hoogte, wanneer een van de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3°, en 4°, plaatsvindt.

Bij de overdracht of vestiging, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, vordert het OCMW tevens een deel op van de door de noodkoper of door de noodkopers gerealiseerde meerwaarde:

De in het derde lid bedoelde meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen:

1° hetzij de in de akte van vervreemding van de noodkoopwoning vermelde prijs in geld verhoogd met de lasten die de koper worden opgelegd zoals deze in geld werden geraamd voor de berekening van het verkooprecht en hetzij, bij gebreke aan een prijs in geld, de verkoopwaarde van de woning bij de overdracht of bij de vestiging van het zakelijk recht zoals deze wordt geraamd door een expert aangesteld door en op kosten van het OCMW; 2° de waarde van de woning, zoals deze wordt geraamd door een expert aangesteld door en op kosten van het OCMW, vóór de uitvoering van de renovatiewerken. Deze renovatiewaarde wordt gekoppeld aan de evolutie van de index der consumptieprijzen tot op het ogenblik van de overdracht of vestiging van het zakelijk recht.

Het gedeelte van de meerwaarde dat wordt opgeëist, is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:  $(A-B) \times (B/C)$  en waarbij

A= het bedrag van de meerwaarde vermeld in het vierde lid

B= het bedrag van de renteloze lening

C = B + het bedrag vermeld in het vierde lid, 2°

De minister kan de nadere modaliteiten voor de berekening van het opeisbaar gedeelte van de meerwaarde vermeld in het derde lid, alsook de modaliteiten van de procedure tot aanwijzing van de experts vermeld in hetzelfde lid, bepalen.

§4. De noodkoper of noodkopers kunnen tijdens de looptijd van de lening een vervroegde gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de lening voorstellen aan het OCMW. De procedure en de modaliteiten voor deze terugbetalingsregeling worden bepaald bij een ministerieel besluit. De minister kan bij ministerieel besluit tevens voorzien dat bij een gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de lening een vergoeding door de noodkoper verschuldigd is. Het bedrag of de berekeningswijze van deze vergoeding worden eveneens bij ministerieel besluit bepaald.

Deze vergoeding kan gekoppeld worden aan het gedeelte van de meerwaarde, vermeld in paragraaf 3, derde lid, indien deze binnen een termijn van vier jaar na het opeisbaar worden van de renteloze lening wordt gerealiseerd.

§5. Onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten die de minister bepaalt, kan in de gevallen, vermeld in paragraaf 3, het OCMW met de noodkoper of de erfgenamen een overeenkomst sluiten waarin voorzien wordt in een afbetalingsplan met vaste maandelijkse schijven waarvan de duur, behoudens in uitzonderlijke gevallen en op gemotiveerd verzoek aan het OCMW, 15 jaar niet mag overschrijden.

Het OCMW bedingt hierbij altijd het voorrecht tot de terugvordering van het bedrag van de renteloze lening, ongeacht of er een meerwaarde is en hoe groot die is, alsmede een conventioneel voorkooprecht, toepasbaar in geval een overdracht of vestiging, onder de levenden en ten bezwarende titel, van zakelijke rechten op de noodkoopwoning plaatsvindt. Als zekerheid past het OCMW per woning zijn recht tot het nemen van een wettelijke hypotheek toe.

Een project is beëindigd op het moment dat voor elke woning binnen het project het bedrag van de renteloze lening en het eventuele meerwaardevoordeel is terugbetaald.

§6. Personeels- en werkingskosten die verbonden zijn aan het project, komen niet in aanmerking voor subsidiëring.

## Onderafdeling II. Procedure

Art. 7.2.23. De steunaanvraag wordt ingediend na een oproep die bekend wordt gemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De oproep bevat minstens de volgende elementen :

- 1° de te bereiken doelgroepen;
- 2° de minimaal vereiste partners voor de uitvoering van het project;
- 3° de budgettaire gesloten enveloppe;
- 4° de activiteiten waarvoor minimaal resultaatsverbintenissen moeten worden vastgelegd en die minstens betrekking hebben op het ervoor zorgen dat het goed beantwoord aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997;
- 5° de minimale rapporteringsvereisten;
- 6° de uiterste indieningsdatum;
- 7° de beoordelingscriteria en de weging ervan;
- 8° de beoordelingsprocedure en de wijze van jurering;
- 9° de minimumscore die behaald moet worden.

De OCMW's dienen de aanvraag tot het verkrijgen van de steun in aan de hand van een op de website van het Vlaams Energieagentschap ter beschikking gesteld elektronisch formulier.

Art. 7.2.24. Het Vlaams Energieagentschap beoordeelt de ontvankelijkheid van de aanvragen aan de hand van volgende criteria:

- 1° de aanvrager is een OCMW;
- 2° het OCMW werkt samen met het lokale energiehuis, dat instaat voor het beheer van de leningen;
- 3° de aanvraag werd ingediend op de daarvoor voorziene formulieren;
- 4° de aanvraag is volledig en correct ingevuld;
- 5° de aanvraag werd tijdig ingediend;
- 6° de steun wordt enkel aangewend onder de vorm van renteloze leningen voor de renovatie van de noodkoopwoningen en niet voor andere kosten verbonden aan het project.

De aanvrager van wie het aanvraagdossier ontvankelijk is, wordt daarvan binnen een maand na ontvangst schriftelijk op de hoogte gebracht.

De aanvrager van wie het aanvraagdossier niet ontvankelijk is, wordt daarvan binnen een maand na ontvangst schriftelijk op de hoogte gebracht. Die kennisgeving vermeldt de motivering.

## Onderafdeling III. Beoordelingscriteria

Art. 7.2.25. §1 De ontvankelijke steunaanvragen worden door het Vlaams Energieagentschap individueel getoetst aan de hierna volgende criteria :

- 1° de mate waarin het project inspeelt op de behoeften inzake energetische renovatie van noodkoopwoningen en een hefboom kan zijn voor de herwaardering van de wijk of de gemeente;
- 2° de kwaliteit van het plan van aanpak en de projectplanning;

- 3° de deskundigheid en opgedane kennis van de promotor en de betrokken partners met betrekking tot energetische renovatie van noodkoopwoningen, evenals de manier waarop de samenwerking tussen de partners wordt georganiseerd;
- 4° de beschikbare cofinanciering in relatie met de personeels- en werkingskosten die verbonden zijn aan het project;
- 5° de beschikbare cofinanciering in termen van bijkomend kapitaal om extra woningen in het project te betrekken;
- 6° de kwaliteitsborging van het bouwproces;
- 7° de doelmatigheid van de selectie en de begeleiding van de eigenaars;

§2. Het Vlaams Energieagentschap maakt een rangschikking op van alle aanvragen met per aanvraag een gemotiveerd advies.

§3. De steun wordt door de minister toegekend aan de best gerangschikte projecten die minstens de minimumscore behaalden, tot de budgettaire enveloppe voor de oproep is opgebruikt.

De besluiten bevatten minstens de volgende elementen :

- 1° de begunstigde;
- 2° het toegekend steunbedrag;
- 3° de resultaatsverbintenissen, vermeld in artikel 7.2.23, tweede lid, 4°;
- 4° de looptijd;
- 5° de uitbetalingsvoorwaarden;
- 6° de toezicht en controle;
- 7° de rapporteringsvoorwaarden;
- 8° de mogelijkheid tot vervroegd stopzetten.

De minister bezorgt een gemotiveerde beslissing aan de aanvragers die vanwege de rangschikking van hun aanvraag niet in aanmerking komen voor een subsidie.

#### Onderafdeling IV. Uitbetaling van de subsidie

Art. 7.2.26. De subsidie wordt verleend onder de vorm van een renteloze kredietlijn die aan het project wordt toegekend, met het oog op het verstrekken van renteloze leningen voor de renovatie van noodkoopwoningen aan de eigenaars van deze noodkoopwoningen.

De leningsbedragen worden niet aan de eigenaars van de noodkoopwoningen overgemaakt. In functie van de opgeleverde renovatiewerken in de respectievelijke woningen worden, na controle van de facturen, de verschuldigde bedragen op de rekening van de aannemers gestort. Tegelijkertijd wordt de renteloze kredietlijn voor die bedragen gedebiteerd.

#### Onderafdeling V. Opvolging en begeleiding

Art. 7.2.27. De projecten worden opgevolgd door een stuurgroep die door het Vlaams Energieagentschap wordt samengeroepen en geleid voor opvolging van de projecten, met het oog op opvolging van de goede verwerking van gegevens, de impactevaluatie van de call en inzake kennisuitwisseling tussen de partnerschappen.

#### Onderafdeling VI. Controle en sanctie

Art. 7.2.28. Onverminderd de toepassing van artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook

voor de organisatie van de controle door het Rekenhof, kan de minister het project vervroegd stopzetten en/of één of meer OCMW's uitsluiten van volgende calls."

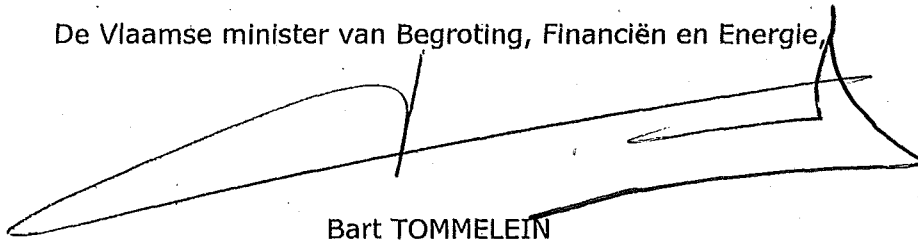
**Art. 3.** De Vlaamse minister, bevoegd voor het energiebeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping strokes, positioned over the text of the minister's name.

Bart TOMMELEIN