

Ontwerp van ministerieel besluit houdende de organisatie van een oproep voor het indienen van voorstellen voor de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Gelet op het Energiedecreet van 8 mei 2009, artikel 7.9.1, artikel 8.2.1, en artikel 9.1.1;

Gelet op het Energiebesluit van 19 november 2010, artikel 7.2.21 tot en met 7.2.28;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 31 oktober 2019;

Gelet op het advies nr. XX.XXX/X van de Raad van State, gegeven op XX XXXX 201X met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

BESLUIT:

Artikel 1. De oproep tot het indienen van voorstellen voor de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen gaat als bijlage bij dit ministerieel besluit.

Art. 2. Dit ministerieel besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Brussel, ...

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

Zuhal DEMIR

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 tot het indienen van projectsubsidieaanvragen voor het uitvoeren van een energetisch renovatieproject van noodkoopwoningen.

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

I. Algemeen kader

De oproep tot het indienen van voorstellen voor steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen geeft uitvoering van het Energiearmoedeprogramma dat op 4 maart 2016 door de Vlaamse regering werd goedgekeurd. Hierin wordt onder meer ingezet op een structurele verlaging van het energieverbruik in woningen van kwetsbare gezinnen.

Een van de acties (actie 31) die in het Energiearmoedeprogramma worden vermeld, betreft de oprichting door de Vlaamse Overheid van een rollend fonds voor renovaties van noodkoopwoningen, met het oog op het tegemoet komen aan de behoefte aan een stabiel systeem van specifieke financiële ondersteuning voor renovatiewerken aan dergelijke woningen. Middels de definitieve goedkeuring op 17 mei 2019 van het 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 werd een belangrijke stap gezet in de uitvoering hiervan.

Noodkopers zijn huishoudens die deels uit noodzaak (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 o.m. hoge energiefacturen tot gevolg. Gezien het ontbreken van voldoende eigen middelen en solvabiliteit, vallen deze eigenaars ook systematisch uit de boot bij renovatiepremies of stadsvernieuwingssubsidies. Volgens het laatste Woononderzoek betreft het aantal noodkoopwoningen ten minste 4% (of ongeveer 119.000 woningen) van de Vlaamse woningvoorraad.

Gelet op de omvang van deze doelgroep, naast hun specifieke financieringsbehoefte, i.c. "bulletfinanciering" (=het geleende bedrag wordt in principe op het einde in één keer terugbetaald) zonder vaste termijn, en het ontbreken van 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. Zij stelt daartoe een investeringsbudget van 15 miljoen euro ter beschikking.

Bij selectie krijgt het project steun onder de vorm van een renteloze kredietlijn toegekend, waarmee renteloze leningen aan de eigenaars van noodkoopwoningen kunnen worden verstrekt voor investeringen inzake energetische renovatie. Hiermee wordt bijdragen aan het verhogen van de energie-efficiëntie van het woonpatrimonium en aan het terugdringen van

de (energie)armoede. Daarnaast is het de bedoeling dat de geselecteerde noodkopers maximaal worden ontzorgd en begeleid bij het bouwproces.

De renteloze kredietlijn waarover de geselecteerde projecten kunnen beschikken, bedraagt maximum 900.000 euro (per project) en per woning kan max 25.000 euro geïnvesteerd worden. Hierbij wordt gestreefd naar een collectieve aanpak. De opnames op de kredietlijn kunnen gebeuren tot uiterlijk 4 jaar na goedkeuring van het project. Een project wordt als beëindigd beschouwd wanneer 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 ter aanzuivering van de verstrekte kredietlijn.

Het MB van (Belgisch Staatsblad van) 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 bevinden zich allemaal op het grondgebied van de gemeenten waarvoor het OCMW of de samenwerkende OCMW's bevoegd zijn.

De promotor verbindt er zich toe de steun enkel aan te wenden onder de vorm van renteloze leningen voor de renovatie van de noodkoopwoningen en niet voor andere kosten, zoals bijvoorbeeld personeels- of werkingskosten van de promotor en / of partners, verbonden aan het project.

De promotor dient een aanvraag in door middel van het invullen van het online aanvraagformulier specifieke voor deze oproep, beschikbaar op de website van het Vlaams Energieagentschap via www.energiesparen.be/noodkoopwoningen. Het gebruik van dit onlineformulier is verplicht.

Het online aanvraagformulier moet vervolledigd zijn binnen de termijn van de openstaande oproep.

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 deze 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 op basis van een solvabiliteitsonderzoek door het OCMW moet aangetoond worden dat een financiering van de noodzakelijke investeringen middels een marktconforme lening, aanleiding zou geven tot afbetalingsproblemen voor de betrokkenen.

Wat de noodwoningen betreft, is vereist dat deze worden gekenmerkt door structurele problemen op het vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit en dat er belangrijke werkzaamheden moeten uitgevoerd worden die gericht zijn op een verbetering van de energieprestaties, 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 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en deze 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, hetgeen een versterkend element kan betekenen voor het lokaal draagvlak en de expertise die wordt ingezet voor het project.

De OCMW's treden op als promotor, d.w.z. dat zij de initiatiefnemer zijn die de concrete projecten detecteert (d.w.z. de geschikte woningen en eigenaars selecteert, benadert en begeleidt), lokale samenwerkingsverbanden opzet en instaat voor de goede werking en eindverantwoordelijk is voor de correcte uitvoering van de weerhouden 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 inzake de begeleiding van de sociale doelgroep, de toekenning en het beheer van energieleningen en hun kennis en expertise inzake energetische renovatie. Daarnaast zijn zij sedert 1 januari 2019 belast met bepaalde taken, in het bijzonder gericht op de uitbouw van unieke loketten met het oog op beter informeren, begeleiden, ondersteunen en ontzorgen.

In dit kader zullen de energiehuizen als onderaannemer van en in samenwerking met de OCMW's minstens instaan voor het beheer van de renteloze leningen, die door de OCMW's worden verstrekt in het kader van het renovatieproject. De leningen worden niet aan de eigenaars uitbetaald, doch in functie van de uitgevoerde werken rechtstreeks aan de betrokken aannemers.

Zij worden derhalve belast met het toezicht op de correcte terugbetaling van de lening, desgevallend inclusief een gedeelte van de meerwaarde. Dit 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 energiehuizen in het kader van de verstrekking van de energieleningen een performant kredietbeheersysteem beschikbaar, dat beheerd wordt door PMV/Z. Dit systeem zal ook in het kader van deze projecten ter beschikking gesteld worden.

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 deze bouwverantwoordelijke beslagen is in zowel renovaties als renovatiebegeleiding voor/met sociale doelgroepen.

Om een kwalitatief renovatieproces te garanderen, voldoet de bouwverantwoordelijke minstens aan 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;
- beschikken over kennis inzake de financieringsmogelijkheden evenals 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 15,5 miljoen euro. Per project bedraagt de maximale steun 900.000 euro en het maximum per te renoveren woning 25.000 euro.

De steun kan enkel aangewend worden als kapitaal voor de financiering van de energiebesparende investeringen onder de vorm van een renteloze lening aan de noodkopers en dus niet voor andere kosten verbonden aan het project zoals personeel- of werkingskosten voor de promotor en zijn partners.

III.4. Activiteiten waarvoor resultaatsverbintenissen moeten worden vastgesteld

De promotor zal in zijn steunaanvraag concrete resultaatsverbintenissen vooropstellen inzake:

- de timing voor het voorzien in een draaiboek betreffende de verschillende aspecten van het project (aanduiding projectpartners; operationalisering lokale samenwerkingsverbanden; projectplanning...);
- de timing voor de selectie van de kandidaat noodkopers, met inbegrip van de huidige conditiescore van de betrokken woningen;
- het na uitvoering van de renovatiewerken voldoen aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit van de woningen, hetgeen kan aangetoond worden aan de hand van een conformiteitsattest;
- de opvolging en begeleiding van de eigenaar-bewoners na de uitvoering van de werken, het opvolgen van het energieverbruik en het bevorderen van energiezuinig gedrag;

III.5. Minimale rapporteringsvereisten

De promotor rapporteert per semester over de realisatie van de vastgelegde resultaatsverbintenissen.

Het Vlaams Energieagentschap zal voor het renovatieproject voor noodkoopwoningen een stuurgroep samenstellen. De promotor zal op vraag van de stuurgroep toelichting verschaffen over de voortgang van het renovatieproject. Binnen de stuurgroep zal aandacht worden besteed aan de goede verwerking van gegevens, met het oog op de impactevaluatie van deze oproep, en inzake kennisuitwisseling tussen de partnerschappen.

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

III.6. Indiening steunaanvraag – uiterste indieningsdatum

De uiterste indieningsdatum voor de steunaanvragen in het kader van deze oproep bedraagt drie maanden na de publicatie van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

III.7. 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° inspelen op behoeften	15%
2° kwaliteit plan van aanpak en projectplanning	15%
3° deskundigheid en opgedane kennis van promotor en partners (+ samenwerking)	10%
4° beschikbare cofinanciering werkingskosten	15%
5° beschikbare cofinanciering bijkomend kapitaal	15%
6° kwaliteitsborging bouwproces	15%
7° doelmatigheid selectie en begeleiding eigenaars	15%

Bovenvermelde criteria zullen beoordeeld worden aan de hand van de informatie die door de initiatiefnemers wordt opgenomen in het online aanvraagformulier.

III.8. Beoordelingsprocedure en wijze van jurering

Het Vlaams Energieagentschap beoordeelt na ontvangst van de steunaanvraag de ontvankelijkheid. Elke aanvraag moet na ontvangst door het Vlaams Energieagentschap 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 ontvangst deelt het Vlaams Energieagentschap de promotor schriftelijk mee of het aanvraagdossier al dan niet ontvankelijk is. In het geval een aanvraagdossier onontvankelijk is, vermeldt de schriftelijke kennisgeving de motivering.

Vervolgens gaat het Vlaams Energieagentschap na of en in welke mate de ontvankelijke aanvragen voldoen aan de onder punt III.7 opgenomen beoordelingscriteria.

De aanvragen worden beoordeeld door een jury die wordt samengesteld binnen het Vlaams Energieagentschap.

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 deze eindscores wordt door het Vlaams Energieagentschap een rangschikking opgemaakt met per aanvraag een gemotiveerd advies.

De steun wordt door de minister toegekend aan de best gerangschikte projecten van wie de steunaanvraag minstens de minimumscore behaalde (zie punt III.9), tot de budgettaire enveloppe voor de oproep is opgebruikt.

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.9. Minimale score

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

IV. Informatie en contactpersonen

Op www.energiesparen.be/noodkoopwoningen vindt u naast deze oproep ook het online aanvraagformulier (incl. bijlage 1 "projectbegroting").

Voor meer inlichtingen kan u terecht bij het Vlaams Energieagentschap.

- e-mail: noodkoopwoningen@vlaanderen.be

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit houdende de organisatie van een oproep voor het indienen van voorstellen voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen.

Brussel,

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'Z' followed by a horizontal line and a small loop at the end.

Zuhair DEMIR