

## Afsprakenkader Sint-Niklaas renoveert mee(r)

*Renoveren van woningen van noodkopers door middel van het ter beschikking stellen van renteloze leningen met een sociale en bouwtechnische begeleiding.*

Stad en OCMW Sint-Niklaas dienden een projectvoorstel in bij de Vlaamse overheid in het kader van de oproep voor het Vlaams Noodkoopfonds. Op 2 oktober 2020 keurde de Vlaamse overheid het project Sint-Niklaas renoveert mee(r) goed bij wijze van toekenning van een subsidie van 25.000,00 EUR voor 20 noodkoopwoningen (een totaal van 500.000,00 EUR).

Het project Sint-Niklaas renoveert mee(r) bevat een omkadering voor begeleiding en ondersteuning bij het renoveren van de woning van een noodkoper. Dit in de vorm van een renteloze lening van maximaal 25.000,00 EUR voor de werken in een noodkoopwoning en na het doorlopen van de selectieprocedure.

Doelstelling van dit project is dus 20 noodkoopwoningen renoveren met zowel een sociale als bouwtechnische begeleiding.

Noodkopers zijn huishoudens die deels uit noodzaak 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. Aangezien deze eigenaars over onvoldoende middelen beschikken om hun woning te renoveren, kunnen zij ook geen beroep doen op de diverse premies.

Sint-Niklaas renoveert mee(r) moet gezien worden als het verlengstuk van het huidig bestaand project Sint-Niklaas renoveert waarbij een begeleiding bij renovatie wordt voorzien door de partners voor de deelnemers.

## Inhoudstafel

Artikel 1. Definities en begrippen.....	3
Artikel 2 Partners van het project.....	4
Artikel 3. Werking.....	5
3.1 Selectieprocedure.....	5
3.1.1 Basisvoorwaarden.....	5
3.1.2 Sociaal onderzoek.....	5
3.1.3 Woningonderzoek.....	6
3.2 Na een positief resultaat van selectieprocedure: toekenning van noodkooplening .....	8
Artikel 4 Noodkooplening .....	8
4.1 Algemeen .....	8
4.2 Werken onder toepassingsgebied van noodkooplening .....	9
4.3 Opeisbaarheid of terugbetaling noodkooplening.....	9
4.4 Opvolging noodkoper na uitvoering werken.....	10

## Artikel 1. Definities en begrippen

**Noodkoper:** de natuurlijke persoon die alleen of samen met andere noodkopers voor de gehele volde eigenaar is van een noodkoopwoning en die deze woning als hoofdverblijfplaats gebruikt zoals blijkt uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. (artikel 1.1.1 §2, 72° 1/ 1 Energiebesluit 19 november 2010)

**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 en 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. (artikel 1.1.1 §2, 72° 1/ Energiebesluit 19 november 2010)

**Noodkooplening:** een renteloze lening die zal toegestaan worden aan de noodkoper door OCMW Sint-Niklaas als projectpromotor en kredietgever. Om de lening te verkrijgen dient de kandidaat-noodkoper te voldoen aan de basisvoorwaarden en een selectieprocedure (sociaal en woningonderzoek) (zie artikel 3. Werking).

**Projectgebied:** het grondgebied van Stad Sint-Niklaas en haar deelgemeenten.

**Projecttermijn:** 4 jaar na het toekennen van de Vlaamse projectsubsidie en dus uiterlijk 2 oktober 2024 dienen alle werken uitgevoerd te zijn in de noodkoopwoningen.

## Artikel 2 Partners van het project

**Stad en OCMW Sint-Niklaas** staan in voor de bekendmaking van het project noodkopers, intern als extern bij het sociaal middenveld (intermediären), het zoeken van de nodige kandidaten tijdens de werving en voorziet in een administratieve ondersteuning. OCMW Sint-Niklaas, als projectpromotor voorziet tijdens het traject van de noodkopers de sociale begeleiding en projectcoördinatie. Stad Sint-Niklaas coördineert de bouwtechnische begeleiding en opvolging van werken in de noodkoopwoning.

**Energiehuis Waasland** beheert de renteloze lening in het voordeel van de noodkopers en zorgt voor de rechtstreekse uitbetaling aan de aannemers (op basis van facturen) die de werken uitvoerden in de noodkoopwoning. Het beheer van de renteloze lening gebeurt naar analogie van de Vlaamse energielening.

**Provincie Oost-Vlaanderen, Steunpunt Duurzaam Wonen en Bouwen** ondersteunt het project door enerzijds hun expertise en raad te geven bij de uitwerking van dit project, anderzijds door het subsidiëren van een deel van de begeleidingskost van de partner Renoseec vzw.

**RenoseeC vzw** neemt de bouwtechnische begeleiding op voor de deelnemende noodkopers. RenoseeC vzw is de huidige partner van Sint-Niklaas renoveert en selecteerde reeds bouwteams voor Sint-Niklaas. Renoseec vzw voorziet een ondersteuning bij de deelnemers bij het prioriteren van de nodige werken (opmaken van een renovatieplan), het verleent technische expertise tijdens de uitvoering van werken, doet een aanbesteding bij de bouwteams met alle werken van de noodkoopwoningen en voorziet in een oplevering van de werken.

**Den Azalee** zal via de energiesnoeiërs met de basisscan tijdens de werving potentiële noodkopers doorverwijzen naar de andere partners. Samen met RenoseeC en de bouwteams zullen werken uitgevoerd worden die passen binnen de werking van Azalee in de noodkoopwoningen.

## Artikel 3. Werking

### 3.1 Selectieprocedure

Kandidaat-noodkopers die geïnteresseerd zijn in het project kunnen zich aanmelden via één van de partners. Partners verwijzen op hun beurt intern de kandidaten door naar het OCMW Sint-Niklaas (Welzijnshuis) voor de officiële aanmelding.

Na aanmelding zal nagekeken worden of de kandidaat-noodkopers voldoen aan de basisvoorwaarden (zie hierna en definitie noodkoper). Alle noodzakelijke informatie wordt opgevraagd om het sociaal onderzoek te kunnen opstarten als eerste stap van de selectieprocedure na vervulling van de basisvoorwaarden.

#### 3.1.1 Basisvoorwaarden

Personen die zich kandidaat stellen dienen te voldoen aan de definitie van de noodkoper en hun domicilie te hebben in de woning die het voorwerp zal uitmaken van de renteloze noodkooplening.

De noodkopers beschikken op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst houdende het toekennen van de noodkooplening (zie ook hierna artikel 3.2 toekenning noodkooplening) noch voor de geheelheid, noch in onverdeeldheid, over een zakelijk recht op onroerende goederen, andere dan de noodkoopwoning (artikel 1.1.1 §2, 72° 1/ 1 Energiebesluit 19 november 2010).

Samenwonende partners of gehuwden kunnen samen de woning voor de geheelheid in volle eigendom hebben en bijgevolg vallen onder de definitie van noodkoper.

Ter controle van de basisvoorwaarden kunnen alle nodige documenten worden opgevraagd aan de kandidaat-noodkoper (bijvoorbeeld eigendomstitel, opzoeking uittreksel uit het kadaster). Bij twijfel over meerdere eigendommen kan het OCMW altijd een attest van eigendom opvragen bij het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid van ligging van het goed.

De controle van de basisvoorwaarden maken tevens het begin uit van het sociaal onderzoek.

#### 3.1.2 Sociaal onderzoek

OCMW Sint-Niklaas verricht een sociaal onderzoek bij elke aanvraag. Hierbij onderzoekt het OCMW of de hulpvrager aan de toekenningsvoorwaarden voldoet en welke middelen het beste een antwoord bieden op de steunaanvraag en de cliënt een menswaardig leven kunnen garanderen. Het sociaal onderzoek gebeurt op maat van de cliënt en bij de bepaling hiervan wordt

rekening gehouden met o.a. de financiële draagkracht, de psychische draagkracht, sociale draagkracht,....

We hanteren voor de financiële draagkracht de referentiebudgetten van CEBUD (Remi) als maximumnorm. De kandidaat mag niet beschikken over meerdere eigendommen en inwonenden (met uitzondering van partners/andere noodkopers) worden slechts meegerekend aan een inkomen van 284 euro (bedragen die men hanteert voor de berekening van de aanvullende steun, deze zijn geënt op wetenschappelijk onderzoek van CEBUD).

Indien men deze maximumnorm overschrijdt met 20%, maar men is kwetsbaar op minstens 3 andere levensdomeinen -zoals blijkt uit het sociaal onderzoek- (wonen, gezondheid, opvoeding, onderwijs, arbeid, vrije tijd) en men scoort minstens 7 punten dan kan men tevens beroep doen op het fonds. Het levensdomein wonen krijgt 4 punten, opvoeding 3 punten en de rest 1 punt.

Elk dossier wordt toegelicht op een bijzonder comité sociale dienst (BCSD).

Indien meer dan 20 kandidaat-noodkopers zijn dewelke een positief resultaat hebben na het sociaal onderzoek, zal altijd een rangschikking plaatsvinden op basis van de punten toebedeeld aan de verschillende levensdomeinen, zoals blijkt uit het sociaal onderzoek van elke noodkoper. De kandidaat-noodkopers met de meeste punten krijgen dan voorrang op de andere kandidaat-noodkopers met mindere punten. Hierop kunnen steeds afwijkingen beslist worden door BCSD.

Bij een positief resultaat van het sociaal onderzoek, zal overgegaan worden tot het woningonderzoek.

### 3.1.3 Woningonderzoek

De selectie van een noodkoopwoning zal gebeuren op basis van het volgende:

- I. Een technisch woningonderzoek
- II. Inschatting van kosten naar energie-efficiëntie en prioritering van werken.

Beide onderzoeken hebben tot doel na te gaan of de noodkoopwoning wordt 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.

I. Het technisch woningonderzoek zal gebeuren op basis van de Vlaamse Codex Wonen en de uitkomst van het technisch verslag. Voor alle duidelijkheid is dit een informeel onderzoek en dus niet een conformiteitsonderzoek met het oog op het bekomen van een conformiteitsattest.

Dit geeft een objectief beeld weer van de woningkwaliteit van de noodkoopwoning op basis van de vastgestelde gebreken in categorie I,II en III. Het technisch woningonderzoek zal plaatsvinden zowel bij selectie van de noodkoper als na het uitvoeren van de prioritaire werken aan de noodkoopwoning. Zo kan gemakkelijk het resultaat van de woningkwaliteit gecontroleerd worden.

II. De technisch bouwverantwoordelijke zal bekijken welke werken op het vlak van energiezuinigheid moeten gedaan worden, en dus welke werken prioritair zijn. Een indicatie hiertoe kan zijn het EPC of de energiescan.

**Cumulatieve voorwaarden:**

De noodkoopwoning dient minstens te voldoen om geselecteerd te kunnen worden aan volgende voorwaarden:

1. De woning moet minstens maar niet uitsluitend één gebrek in categorie II (ongeschiktheid) hebben op basis van de vaststellingen van het technisch verslag.

Deze indicator vormt tevens de basis om te kunnen inschatten of de beoogde herstellingen of werken de vastgestelde gebreken kunnen wegwerken.

2. De woning heeft een ouderdom van minstens 30 jaar op basis van een kadastraal uittreksel. Hiermee wordt rekening gehouden met de voorwaarde van het bekomen van een Vlaamse Renovatiepremie.

3. De woning moet één of meerdere gebreken vertonen op een van de hierna beschreven 6 basiscategorieën. Hierdoor voldoet de woning niet aan de normen van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Het gaat over de structuur van de woning, het dak, buitenschrijnwerk, elektrische installatie, sanitaire installatie en (centrale) verwarmingsinstallatie. Deze criteria zijn tevens de basiscategorieën van de Vlaamse Renovatiepremie, waardoor het meteen duidelijk is voor welke categorieën een premie zal aangevraagd kunnen worden.

4. Het bedrag van de prioritaire werken moet het subsidiebedrag (25.000,00 euro) grotendeels kunnen verantwoorden om als noodkoopwoning te worden bestempeld. De noodkopers dienen voldoende motivatie en draagkracht te hebben om mee te gaan in de renovatie. Uit het woningonderzoek mag ook niet blijken dat het gaat om een sloopwoning.

Indien blijkt dat bij de werving van noodkoopwoningen meer dan de beoogde 20 noodkoopwoningen geselecteerd zullen worden, zal altijd een rangschikking op basis van punten opgemaakt worden. De punten vertegenwoordigen een woningscore die tot uiting komt tijdens het woningonderzoek op basis van het technisch verslag en de hierboven reeds gemelde 6 basiscategorieën (zie ook bijlage 1 met het volledig woningonderzoek). Hoe hoger de score, hoe groter de kans dat de kandidaat kan deelnemen aan het project. Die rangschikking wordt alleen gehanteerd wanneer er meer kandidaten zijn dan middelen. Voorafgaandelijk aan het woningonderzoek volgt nog altijd het personenonderzoek met een bijhorend puntensysteem. Desgevallend zullen de punten van het sociaal onderzoek en woningonderzoek worden samengeteld om een rangschikking te kunnen opmaken.

Het volledig woningonderzoek met het puntensysteem dienstig voor de rangschikking wordt gehecht als bijlage aan dit afsprakenkader om er integraal een onderdeel van uit te maken (zie bijlage 1).

## 3.2 Na een positief resultaat van selectieprocedure: toekenning van noodkooplening

Indien de kandidaat-noodkoper de selectieprocedure doorstond en de motivatie om te renoveren is aanwezig, zal het dossier ter goedkeuring worden toegelicht en voorgelegd op het bijzonder comité sociale dienst.

De kandidaat-noodkoper kan maar beroep doen op de noodkooplening na een formele beslissing van het bijzonder comité sociale dienst.

## Artikel 4 Noodkooplening

### 4.1 Algemeen

Na een positieve beslissing van BCSD zal een kredietovereenkomst getekend worden tussen het OCMW als kredietgever en de noodkoper(s) als kredietnemer (zie bijlage 2 model van renteloze lening voor de energetische renovatie van een noodkoopwoning).

Het bedrag van de lening is beperkt tot 25.000,00 EUR rekening houdend met eventuele meerprijzen. Het bedrag van de lening dient per noodkoopwoning niet integraal te worden aangewend.

Bij het tekenen van de kredietovereenkomst en vóór de uitvoering van de renovatiewerken zal de noodkoopwoning met inbegrepen de grond gewaardeerd worden om de meerwaarde te kunnen berekenen bij een eventuele opeisbaarheid van lening (zie hierna 4.3 meerwaarde).

Het bedrag van de noodkooplening is cumuleerbaar met de stedelijke premie duurzaam renoveren, Vlaamse renovatiepremie en energielening, andere premies van bijvoorbeeld de distributienetbeheerder e.a., tussenkomsten vanuit het OCMW,.....

Ter waarborg van het geleende bedrag houdt de kredietovereenkomst tevens de vestiging in van een hypotheek in het voordeel van OCMW met daarbij een conventioneel voorkeurecht in het voordeel van het OCMW. De hypotheek zal uitgewonnen worden door het OCMW bij de opeisbaarheid van de noodkooplening in specifieke gevallen (zie hierna 4.3, 3° en 4°).

Het bedrag van de lening zal rechtstreeks worden uitbetaald aan de aannemers via het PMV-Z systeem van Energiehuis Waasland. Laatstgenoemde beheert de lening op basis van facturen van de aannemers en registreert vervroegde terugbetalingen.

Het OCMW kan met de noodkoper een overeenkomst sluiten waarin voorzien wordt in een afbetalingsplan (met vaste maandelijkse schijven). De afbetalingen gebeuren in overeenkomst tussen OCMW en noodkoper en het OCMW registreert de betalingen in het afbetaalplan.



Facturen zullen voorafgaandelijk aan de uitbetaling worden gecontroleerd door de bouwverantwoordelijken, na de oplevering van werken.

## 4.2 Werken onder toepassingsgebied van noodkooplening

De werken die in aanmerking komen voor de noodkooplening zijn bepaald in het Ministerieel Besluit tot uitvoering van diverse bepalingen van het energiebesluit van 19 november 2010 betreffende toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten. Het gaat over werken onder het toepassingsgebied van:

- de Vlaamse renovatiepremie (de ruwbouw van de woning die zich beperkt tot de funderingen, muren, draagvloeren en trappen, het dak, het buitenschrijnwerk, de technische installaties);
- de Vlaamse energielening verstrekt via het Energiehuis (o.a. dak of zoldervloerisolatie, hoogrendementsglas, muurisolatie, vloerisolatie, zuinige verwarmingsinstallatie, e.a. (zie ook [www.vlaanderen.be/energielening](http://www.vlaanderen.be/energielening));
- de energieprijzen die verkregen kunnen worden via de distributienetbeheerder (Fluvius).

De uitvoering van werken in het kader van toekenning van de noodkooplening zijn gericht op een verbetering van de woonkwaliteit en energieprestaties in de woning, zoals werd vastgesteld tijdens het woningonderzoek;

De prioritaire werken worden bepaald door de bouwtechnisch verantwoordelijke in het renovatieplan en afgestemd met de sociale begeleider van de noodkoper(s) (van OCMW), en de noodkopers.

## 4.3 Opeisbaarheid of terugbetaling noodkooplening

De renteloze noodkooplening is opeisbaar door het OCMW in volgende gevallen (zie ook bijlage 2 kredietovereenkomst) en conform artikel 7.2.22 §2 Energiebesluit 19 november 2020:

1° *wanneer de noodkoper niet meer op het adres van de noodkoopwoning is ingeschreven in het bevolkingsregister.* De noodkoper dient dus voor de duurtijd van de lening gedomicilieerd te zijn in de noodkoopwoning.

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.* De noodkoper mag gedurende de looptijd van de lening geen eigendomsaandeel hebben in een andere woning of appartement. Het verkrijgen van een aandeel in een onroerend goed door vererving heeft de opeisbaarheid van de lening niet tot gevolg.

3° *bij een overdracht onder de levenden van zakelijke rechten op de noodkoopwoning door de noodkoper in het voordeel van derde personen.* Bij een verkoop van de noodkoopwoning zal de

lening opeisbaar worden door het uitwinnen van de hypotheek gevestigd in het voordeel van het OCMW bij het afsluiten van de kredietovereenkomst met de noodkoper.

*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.* De noodkoopwoning mag bijvoorbeeld niet door de noodkoper gedeeltelijk worden verhuurd of een levenslang recht van bewoning toegekend (e.a.) worden toegestaan aan derden.

5° na het verstrijken van een termijn van 20 jaar vanaf de datum van de ondertekening van deze overeenkomst.

De kredietovereenkomst bepaalt verder de modaliteiten indien de noodkopers zich in één van de voorgaande gevallen bevinden. De noodkopers zal echter in ieder geval bij opeisbaarheid van de noodkooplening het OCMW als kredietgever onmiddellijk hiervan op de hoogte stellen.

In het geval de termijn van de noodkooplening van 20 jaren is verstreken, is de lening eveneens opeisbaar. Hierbij zal gekeken worden door het OCMW of de lening meteen kan terugbetaald of een bijkomend afbetalingsplan (maximaal 15 jaar) dient overeengekomen te worden met de noodkoper.

#### 4.4 Opvolging noodkoper na uitvoering werken

Na de uitvoering van werken zal de noodkoper verder jaarlijks opgevolgd worden door OCMW Sint-Niklaas om te kijken of bijvoorbeeld nog aan de voorwaarden van de noodkooplening zijn voldaan of een vervroegd afbetalingsplan mogelijk is. De verdere opvolging zal steeds op maat van de noodkoper gebeuren met een reflectie naar energiezuinige maatregelen en het geven van tips door bijvoorbeeld het nazicht van het energieverbruik van noodkoper.