

Inspiratiedag renovatie

Aan de slag met het nieuwe Noodkoopfonds

VVSG



*De energietransitie zal inclusief zijn,
of ze zal niet zijn.*

Maarten De Cuyper, voorzitter VREG

Problematiek

In 2013 was naar schatting 37% van de Vlaamse woningen niet in orde. Veel woningen vertoonden kleine problemen, maar 13% van de woningen had ernstige, structurele gebreken. (Groot woononderzoek)

‘Hoge energieprijzen vergroten risico’s op woningmarkt’

ENERGIEARMOEDEPLAN 2025

A. PROBLEEMSTELLING EN SCOPE

Oewel het Vlaamse Gewest tot de meest welvarende regio’s ter wereld behoort, blijkt energiearmoede sinds lang een hardnekkige realiteit. Het Platform tegen Energiearmoede publiceert de jaarlijkse Barometer Energiearmoede⁵. Die meet de energiearmoede aan de hand van drie statistisch onderbouwde indicatoren:

Gezinnen in ‘gemeten energiearmoede’ besteden een te groot deel van hun beschikbaar inkomen aan energiekosten (11% van de Vlaamse gezinnen)⁶.

Gezinnen in ‘verborgen energiearmoede’ bezuinigen aanzienlijk op hun energiegebruik, waardoor hun energiekosten abnormaal laag zijn in vergelijking met gezinnen die in een gelijkaardige situatie leven (3,5% van de gezinnen).

Gezinnen in subjectieve energiearmoede geven aan dat ze het financieel moeilijk hebben om hun woning voldoende te verwarmen (1,5% van de gezinnen).

1 van
jaar 4

Rekening houdend met de overlap tussen deze categorieën kampt in het Vlaamse Gewest 15% ofwel 431.860 gezinnen met een vorm van energiearmoede. Met een gemiddelde van 2,3 gezinsleden per gezin komt dit bij benadering neer op 993.278 personen. Een groot aandeel hiervan zijn eenoudergezinnen en (oudere) alleenstaanden. Het hebben van een inkomen uit arbeid beschermt niet automatisch tegen energiearmoede. Ongeveer 19% van de huishoudens in energiearmoede bestaat uit ten minste één tewerkgestelde persoon. Huurders, en in het bijzonder sociale huurders, zijn oververtegenwoordigd in de energiearmoedecijfers.



HOME VANDAAG NIEUWS VIDEO PROGRAMMA'S ZENDSCHEMA CONTACT NIEUWS

Helpt woningeigenaars kan klimaatrenovatie niet betalen

Home / Nieuws / Helpt woningeigenaars kan klimaatrenovatie niet betalen

© 31 oktober 2020

De helft v.
voldoen. I

Noodkopers = naar schatting 4% van
woningeigenaars

2 Aan de slag met het nieuwe noodkoopfonds

Gemiddelde renovatiekost – globaal plaatje?

Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten

Situering in de beleidscontext en onderzoeksvraag: De Vlaamse overheid besteedt bijzondere aandacht aan de (energetische) kwaliteit van het Vlaamse woningpatrimonium. In verschillende beleidsdocumenten ambieert ze om tot een grondige verbetering van de Vlaamse woonvoorraad te komen tegen 2050. Daarbij stelt zich de vraag wat de kostprijs is om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten. Het doel van dit onderzoek is om een inschatting van deze kostprijs te geven. Daarom moeten we enerzijds inschatten welke inspanningen nodig zijn om de Vlaamse woningen te doen beantwoorden aan de minimale vereisten uit de Vlaamse Wooncode. Anderzijds moeten we de kosten schatten om het Vlaamse woningpatrimonium te doen beantwoorden aan de energetische doelstellingen van het renovatiepact.

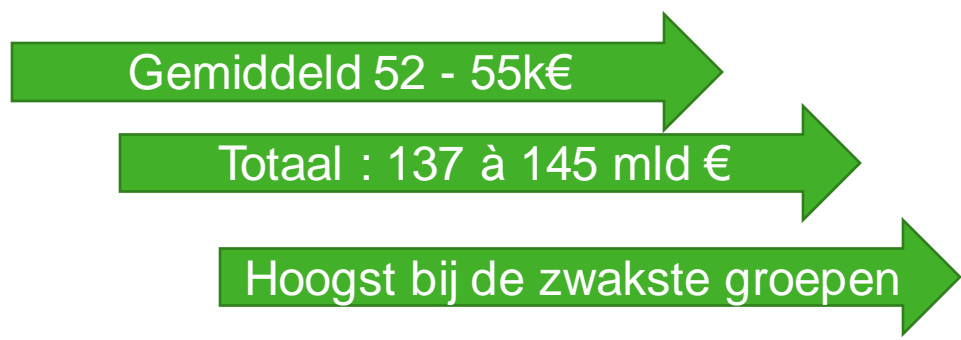
Methode: We hanteren de minimale woningkwaliteitsvereisten zoals vastgelegd in uitvoering van de Vlaamse Wooncode en de energetische vereisten volgens piste 1 van de lange-termijndoelstelling 2050 van het Renovatiepact. Voor de inschatting van de gebreken doen we een beroep op de gegevens verkregen bij de inwendige woningscreening van een representatief staal van 5 000 Vlaamse woningen in het Groot Woononderzoek 2013. De kosten voor de verschillende deelrenovaties worden geschat op basis van een procentuele verdeling van de kost voor een totaalrenovatie in oppervlakte-afhankelijke m²-prijzen over de verschillende gebouwdelen. Voor deze kostprijzen en e procentuele verdeling wordt gesteund op gegevens uit goedgekeurde offertes uit renovatiedossiers voor sociale woningbouwprojecten verzameld door de VMSW. Voor sommige werken gebruiken we gedetailleerde eenheidsprijzen voor materiaalkosten en plaatsing. Deze kostprijs wordt geëxtrapoleerd naar totale renovatiekosten voor het volledige Vlaamse woningpatrimonium.

Voornaamste resultaten: 57% van de woningen in het Vlaamse woningpatrimonium hebben nood aan herstellingen, renovaties of een totaalrenovatie om te voldoen aan de minimale Vlaamse woningkwaliteitsvereisten. De gemiddelde geschatte renovatiekost voor deze woningen met gebreken bedraagt 22 000 euro per woning. De totale

De zwakste groepen laten de hoogste renovatiekosten optekenen. Vooral voor het eerste inkomensquintiel zijn de totale renovatiekosten beduidend hoger dan het globale gemiddelde per woningen. Hieruit blijkt nogmaals dat de huishoudens met de laagste inkomens op de slechtste woningen in het Vlaamse woningpatrimonium zijn aangewezen.

helft zou moeten toenemen om de renovatiedoelstellingen te halen. Omdat de onderinvesteringen vooral komen van groepen die de middelen niet hebben voor deze renovaties, geeft dit ook een ruwe indicatie van de omvang van de overheidsondersteuning die nodig is om de renovatiedoelstellingen te halen. We schatten dit in op 1,1 tot 3,5 mld. euro per jaar.

Beleidsaanbevelingen: De geschatte renovatienoden moeten geconfronteerd worden met de huidige overheidsondersteuning voor renovaties, zoals de REG-premies, de Renovatiepremie, het Noodkoopfonds en andere maatregelen. Enerzijds dringt er zich een uitbreiding en eventueel de ontwikkeling van nieuwe steunkanalen en -formules op (up-frontfinanciering bv.). Anderzijds moeten de middelen en de fiscale instrumenten toegespitst worden op de essentiële noden, door te focussen op de meest noodzakelijke werken en op de meest behoeftige groepen.



Hoe maken we iedere woning energiezuinig?



Door **Jef Poppelmonde**
Foto's **Kristof Vadino**
Zaterdag 6 februari 2021 om 3.25 uur

	min. prijs	max. prijs
E Vrijstaande woning in het groen, bouwjaar 1950		
Huidig EPC		
Isolatie van het centrale deel van de zoldervloer met 10 cm PUR en aan de	4.740	6.320

	min. prijs	max. prijs
F Halfopen bebouwing langs een steenweg, bouwjaar 1910		
Huidig EPC		
Installatie van een condenserende gasketel	4.000	6.000
Afbraak van de kleine veranda en een volledige dakrenovatie, met één veluxraam	11.450	15.600

	min. prijs	max. prijs
F Halfopen bebouwing in een dorp, bouwjaar 1955		
Huidig EPC		
Weghalen van de oude kachel	200	500
Vervanging van de stookolieketel door een hybride ketel (gasketel + warmtepomp)	13.000	17.000

	min. prijs	max. prijs
C Appartement in groot appartementsblok, bouwjaar 1970		
Huidig EPC		
Installatie van ramen met driedubbele beglazing	8.000	9.000
Vervanging van de twee centrale stookolieketels door condenserende gasketels	2.860 (= 100.000/ 35 eigenaars)	4.285 (= 150.000/ 35 eigenaars)

10.860

13.285

VVSG

Gemiddelde renovatiekost?

De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties

AGORIA

Embracing technology
Embracing ambition

Tabel 2 – Woonoppervlakte en gemiddelde renovatiekost

WOONOPPERVLAKTE DECIEL	GEMIDDELDE WOONOPPERVLAKTE (M ²)	GEMIDDELDE RENOVATIEKOST WONING-KWALITEITS-GEBREKEN (€)	GEMIDDELDE TOTALE RENOVATIEKOST (€)
1	81	21.000	35.000
2	107	21.000	40.000
3	125	18.000	44.000
4	143	19.000	48.000
5	159	22.000	52.000
6	175	20.000	50.000
7	194	18.000	54.000
8	219	18.000	58.000
9	251	22.000	62.000
10	336	31.000	81.000

bron: Steunpunt Wonen (2019) Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten, blz. 45

Vaststelling is dat er een groot aandeel eigenaar bewoners zijn die :

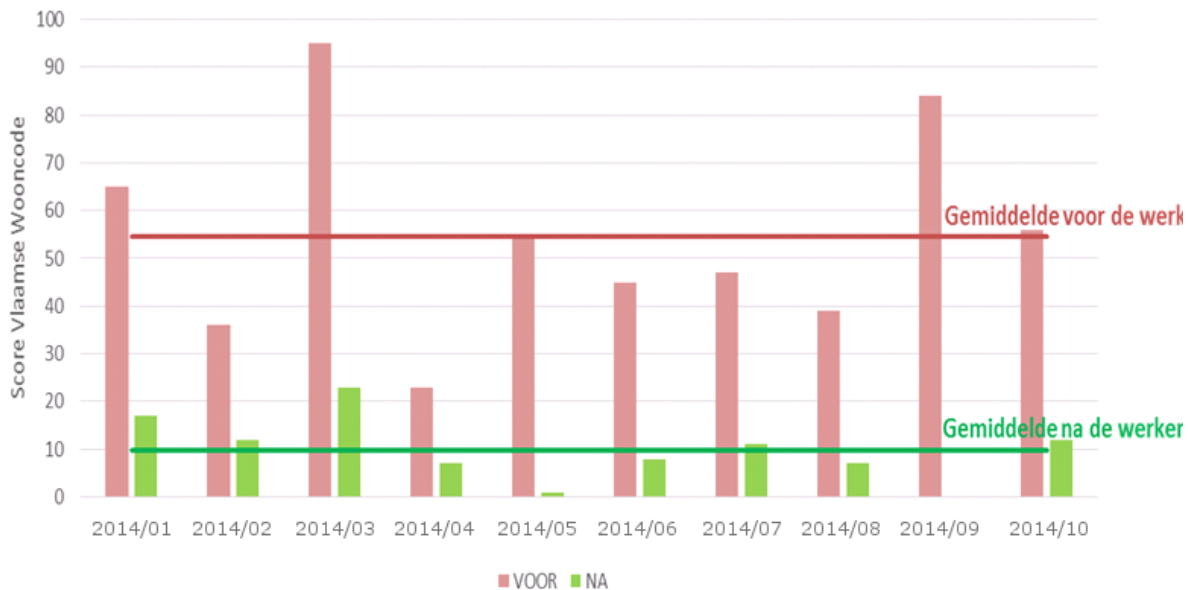
1. Geen – onvoldoende budget hebben om woning te renoveren/verduurzamen
2. Premies van de overheid schieten hun doel voorbij
3. Mensen kunnen het niet op eigen kracht

>> Oplossing nodig voor gezinnen:

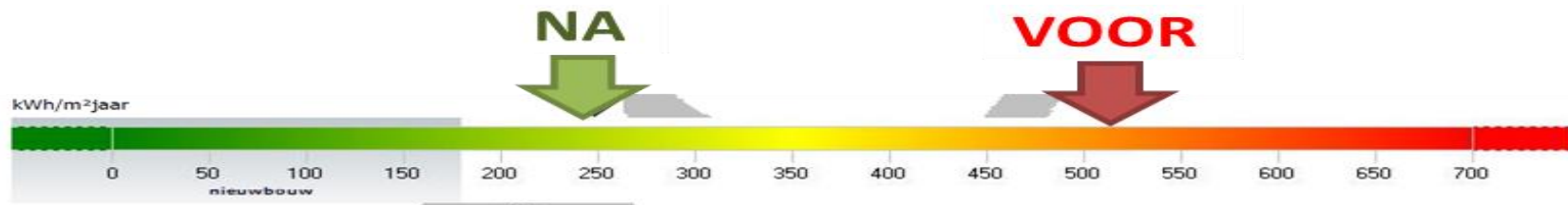
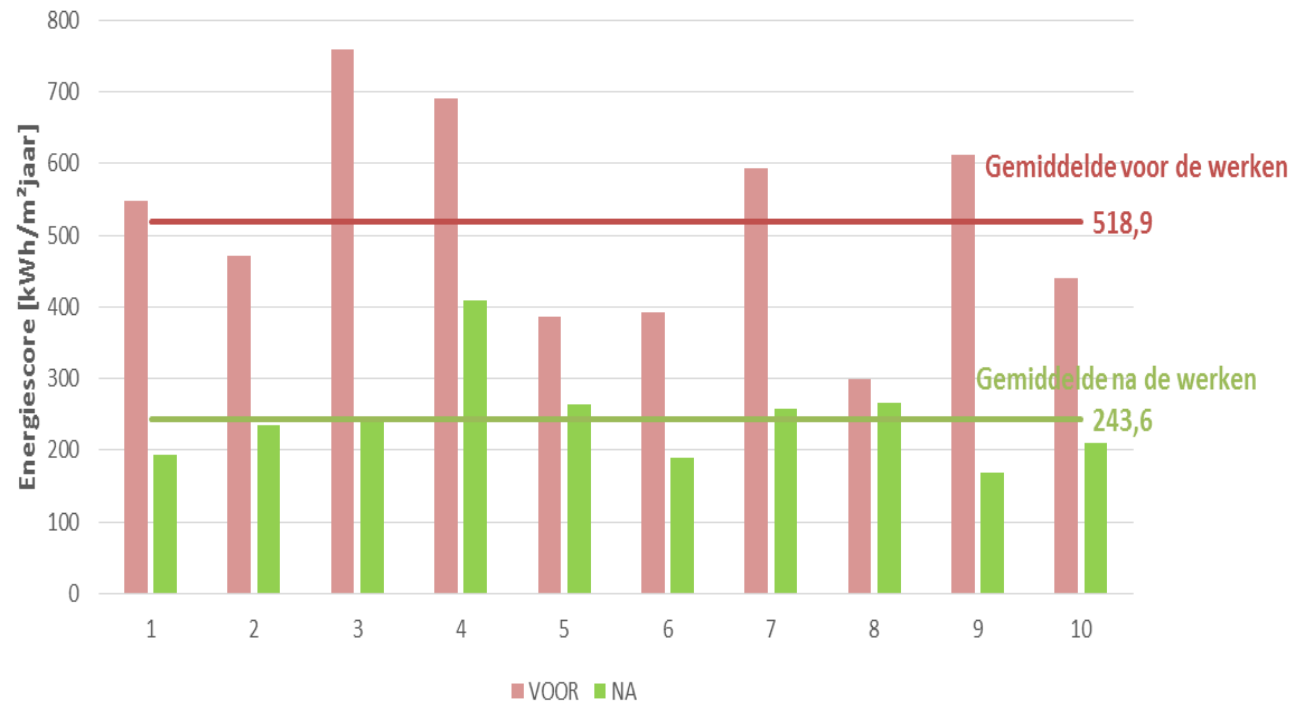
- zonder aflossingscapaciteit
- en met ontzorging op bouwtechnisch + sociaal vlak!

Noodkoopfonds – analyse woon/energie investeringen (uit pilot Dampoort knapt op” met 10 woningen) *

Impact Woonkwaliteit

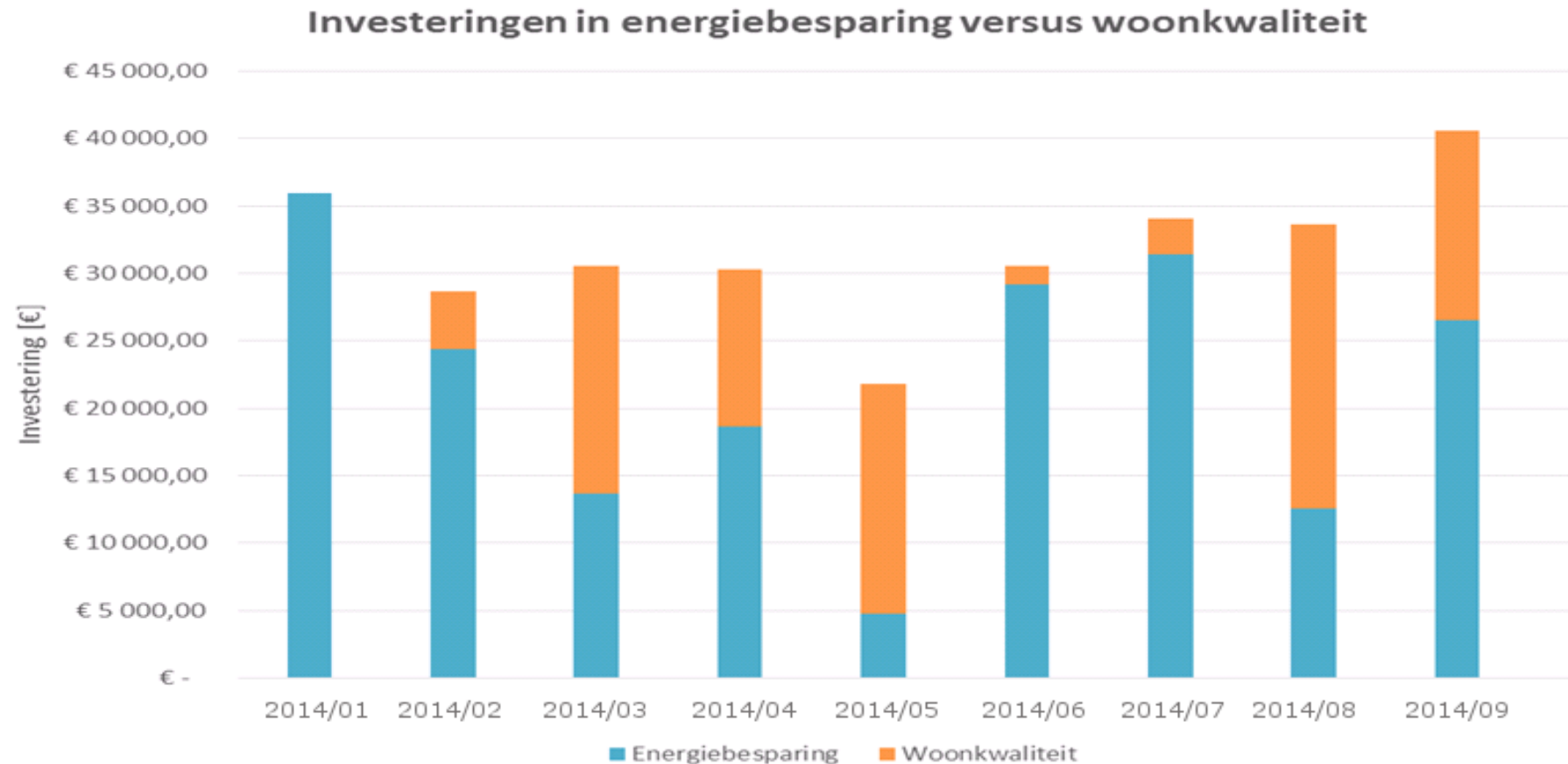


Impact energiestaat (EPC)



* Zie ook brochure op <https://www.saamo.be/tool/dampoort-knapt-op/>

Noodkoopfonds – analyse woon/energie investeringen (uit pilot Dampoort knapt op” met 10 woningen)*



* Zie ook brochure op <https://www.saamo.be/tool/dampoort-knapt-op/>

Noodkoopfonds kan een oplossing zijn!

De directe resultaten van het project duiden aan dat er een noodzaak is om via een uitstekende en evenwichtige combinatie van sociale en technische begeleiding de woonnoden aan te pakken.

De diverse principes van het project en de aangereikte oplossingen zijn voldoende flexibel om door diverse besturen, op basis van hun lokale noden en mits beperkte aanpassingen, direct te worden ingezet.

R. Coddens

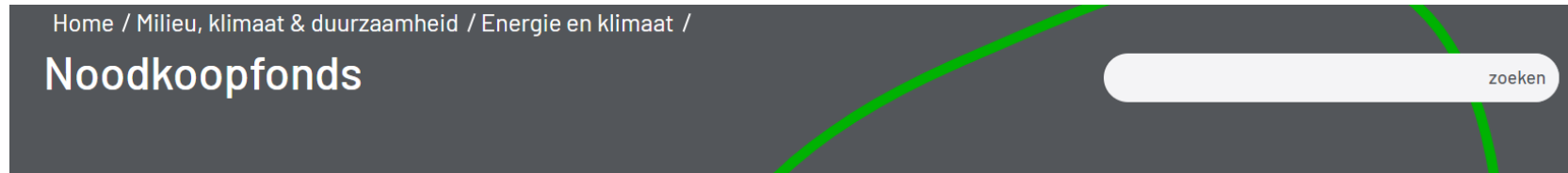
Noodkoopfonds op Vlaamse schaal

- Doelgroep = noodkopers = marktconforme lening zou leiden tot betalingsproblemen
- Noodkoopwoningen
 - = structurele problemen op vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit en er moeten belangrijke werkzaamheden worden uitgevoerd om de energieprestaties te verbeteren, gecombineerd met structurele en bouwfysische ingrepen
- Doel:
 - = conforme woningen (VCW)
 - = energiezuinigere woningen

Geen calls maar permanente oproep!
Gemeente kan starten wanneer zij klaar is

Ondersteuning en informatie?

<https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/noodkoopfonds>



De renovatiegraad en energie renovatie ambitie dient fors opgetrokken te worden, zonder (kwetsbare) gezinnen in de kou te laten staan. Onderzoek toonde aan dat de helft van woningeigenaars onvoldoende financiële middelen hebben om een diepgaande energierenovatie te betalen, noodkopers komen zelfs het volledige bedrag (gemiddeld 50.000€ of meer) te kort.

Naar voorbeeld van het subsidieretentie rollend fonds "Gent Knapt Op" ging ook de provincie Vlaams Brabant hiermee aan de slag en werd op Vlaams niveau door VEKA het Noodkoopfonds gelanceerd in 2 calls met grotendeels gelijkaardige kenmerken. Vanuit deze ervaringen werden de modaliteiten aanzienlijk verbeterd voor de derde call (september - november 2022), waarvan we hopen dat zo veel mogelijk lokale besturen hierop intekenen.

Dit essentiële instrument wordt best geïntegreerd in de bestaande renovatiewerking van elk lokaal bestuur. Zodat iedere burger - ongeacht de financiële en organisatorische zelfredzaamheid - op structurele wijze de klimaat én energie uitdagingen kan behalen.

In de infographic hieronder kan je in één oogopslag deze derde call en de kernbegrippen alsook de aankondiging door VEKA van de call2022 vinden.

Via de onderstaande groene knoppen kan je de VVSG webinar en presentaties van 10/6 herbekijken en verdere antwoorden op meest gestelde vragen doornemen. Ook een word versie van het aanvraagformulier met een reeks tips en mogelijke aandachtspunten per onderdeel, kan louter ter inspiratie van pas komen bij de voorbereiding van uw aanvraag. **! Opgelet de officiële aanvraag moet via het online formulier worden ingediend!**

Weldra vind je hier ook het uitgebreide draaiboek met ervaringen en sjablonen allerhande.

herbekijk de webinar

veegestelde vragen

aanvraagformulier



Ondersteuning Vlaanderen
(VEKA),
Yammer groep, stuurgroep,
uitwisseling, website ...

Ondersteuning en informatie?

Draaiboek + sjablonen : stappenplannen, voorbeeld-documenten, interne/ externe communicatietemplates, rekenbladen, juridische templates en overeenkomsten rond privacy en verwerking van gevoelige informatie enz.)

- 20200217_NOTA_SWO_Energiesnoeiers_EPM_OndertekendMDB_bijlage_2
- 20210511_CONTR_NOTA_Bijlage_2_Bijlage_2_Genderstatement_NDI_def_bijlage1c
- 20210520_CONTR_NOTA_Bijlage_1_NKF_SWO_AGB_EPM_Samenlevingsopbouw_verwerkersovereenkomst_def_bijlage1b
- 20210520_CONTR_NOTA_NKF_SWO_AGB_EPM_Samenlevingsopbouw_ondertekend_def_bijlage1a
- 20210720_SJABL_BRIEF_Hypotheekname_NKF_NDI_V01_bijlage10b
- 20210921_CONTR_Samenwerkingsovereenkomst_OCMW_Stad_AGB_EPM_V001_Bijlage_1a
- 20210921_NOTA_verwerkersovereenkomst_NKF_Bijlage_1_NDI_V001_bijlage_1b
- 20210923_COM_Noodkoopfonds_Finaal-DRUKKLAAR_bijlage4
- 20211025_CONTR_gegevensuitw_Stad_OCMW_EPM_bijlage3a
- 20211025_CONTR_verwerkersovereenkomst_Stad_OCMW_EPM_bijlage3b
- 20220111_VIEW_Technische_screening_Mechelen_Knapt_op_Microsoft_forms_quiz_bijlage9b
- 20220119_SJAB_NKF_geinformeerde_toestemming_NDI_V004_bijlage_6
- 20220119_SJAB_NKF_geinformeerde_toestemming_NDI_V004_bijlage6
- 20220220_VIEW_NKF_bijlage_8
- 20220316_PRES_Mechelen_Knapt_Op_infosessies_NDI_V001_bijlage5
- 20220530_BRIEF_Begeleidende_brief_NKF_NDI_bijlage_10a
- 20220624_NOTA_blanco_techische_scr_bijlage9b
- 20220705_SJABL_Beslissing_bcsz_1_Bijlage7a
- 20220705_SJABL_Beslissing_bcsz_2_Bijlage7b

VVSG Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
Draaiboek en bijlagen met dank aan

MECHELEN
VLAAMS-BRABANT

**VOORBEELD VAN DRAAIBOEK:
HOE START JE EEN PROJECT NOODKOOPFONDS OP IN JE GEMEENTE/STAD?**

Dit voorbeeld draaiboek biedt een eerste reeks ervaringen vanuit het project Mechelen Knapt Op (project oproep 2 noodkoopfonds) de Provincie Vlaams Brabant (o.a. subsidierentatie gecombineerd met noodkoopfonds) en andere trajecten.

Dit voorbeeld is louter ter ondersteuning en inspiratie voor lokale besturen die met Noodkoopfonds aan de slag (willen) gaan.

We willen ook sterke waardering uitdrukken voor de provincie Vlaams-Brabant en Stad Mechelen voor het delen van diverse documenten (procedures, hypotheek, maatschappelijke screening, technische woningscreening) vanuit het principe: 'niets iedereen hoeft het warm water uit te vinden'.

Het voorbeeld draaiboek en alle bijlagen worden in dezelfde geest terug ter beschikking gesteld voor alle lokale besturen die in de eigen context en met eigen accenten de werking rond Noodkoopfonds willen versterken en verder uitbouwen.

Inhoudsopgave

1.	INTRODUCTIE EN ACHTERGRONDINFORMATIE.....	2
1.1.	Historiek	2
1.2.	Belangrijke sites en sessies om (vooraf) door te nemen.....	2
1.3.	Samengevat : financiering én begeleiding	3
2.	AFTOETSEN MOGELIJK SAMENWERKINGSVERBAND EN ROLLEN VAN PARTNERS 3	
2.1.	Basisgedachte = integrale benadering en lokaal maatwerk.....	3
2.2.	Draagkracht zoeken binnen je gemeente : beleid en meerjarenplan	4
2.3.	Krachtenbundeling met andere partners	5
2.4.	Toets bilateraal af	5
3.	PROJECTOPSTART EN TUSSENSTAPPEN.....	5
3.1.	Durf te onderhandelen over de trekkerrol OCMW - Energiehuis	6
3.2.	Brede samenwerking en takenverdeling tussen partners	6
4.	VOORBEELD DOCUMENTEN EN SJABLONEN	8
5.	ERVARINGEN UIT HET WERKVELD.....	9

VVSG
Draaiboek en bijlagen met dank aan

MECHELEN
VLAAMS-BRABANT

1. INTRODUCTIE EN ACHTERGRONDINFORMATIE

1.1. Historiek

Het principe van het subsidierentatie ontstond in Gent met het pilotproject "Dampoort Knapt Op" (2015) in de Dampoortwijk. Dit verbreedde met "Gent Knapt Op" tot op stadsniveau, waarna er door Vlaanderen via een Vlaams noodkoopfonds en ook provincie Vlaams Brabant een gelijkaardig aanbod werd ontwikkeld. Het noodkoopfonds en de verschillende oproepen (2020, 2021 en 2022) hebben intussen met bovenvermelde subsidierentatie trajecten al heel wat expertise en kennis vergaard.

Ondanks een aantal verschillen zijn al deze initiatieven gebaseerd op hetzelfde principe van "bulletproof" én intensieve begeleiding. Het "bulletproof" moet pas na 20 jaar door de eigenaar te worden afgelost, tussentijds zijn er geen kapitaal noch renteaflissingen. Hierdoor is deze renovatiefinanciering wel haalbaar voor de (meest) kwetsbare gezinnen die geen of nauwelijks aflissingscapaciteit hebben. Het is en blijft echter een krediet, dat zal worden terugbetaald.

Deze financieringsvorm is bovendien complementair met de Vlaamse instrumenten zoals Mijn verbouw Lening, Mijn verbouw Premie en de extra lokale premies of tegemoetkomingen. Doordat het Energiehuis en het OCMW vereiste partners zijn, is het lokale bestuur dus aan zet om deze oplossing te kunnen aanbieden op het eigen grondgebied.

Alvorens in te tekenen is het belangrijk en nuttig om zich even te verdiepen in ervaringen uit de eerdere projecten. Door het begrijpen van de opzet van deze (pilot)projecten, leer je wat de essentie is van het project noodkoopfonds, welke soort partners je (kan) nodig hebben en hoe het noodkoopfonds, de begeleiding en de vaak complexe situatie op het terrein in elkaar zit.

Het huidige project en de opzet van het noodkoopfonds is redelijk complex. Doorheen de verschillende oproepen zijn de aanpak en randvoorwaarden vanuit Vlaanderen steeds geëvolueerd, gegroeid én zijn er intussen al heel wat verbeterpunten aangebracht.

1.2. Belangrijke sites en sessies om (vooraf) door te nemen:

Onderstaande informatie is zeker goed om vooraf door te nemen (best in deze volgorde) of om geregeld te consulteren voor cijfermateriaal, resultaten of argumenten die elders aan bod kwamen.

- Het pilotproject "Dampoort knapt op" en dan in het bijzonder de [brochure Dampoort Knapt Op](#) met de resultaten van verbeterde woning- en energieprestaties
- De pagina van "Gent knapt op" en in het bijzonder [het slotevent van 14 maart 2020](#)
- Vlaamse [Noodkoopfonds website](#) met informatie en de vorige oproepen, sinds 2023 worden er geen [calls](#) meer georganiseerd maar kan je permanent indienen.

Ondersteuning en opvolging vanuit VVSG Wonen en Netwerk Klimaat werkingsprogramma 2023.

The logo for VWSG, consisting of the letters 'V', 'V', 'S', and 'G' in a bold, white, sans-serif font. The 'V's are connected, and the 'S' and 'G' are also connected to each other.

Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten

Kris Moonen

Regisseur energie efficiëntie patrimonium en renovatie
Netwerk Klimaat, VWSG

Joris Deleenheer,
Stafmedewerker wonen
VWSG