



Vlaanderen
is energie en klimaat

Noodkoopfonds – Resultaten, evaluatie en wijzigingen

Isabel Haest

13 februari 2023

VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAATAGENTSCHAP

Noodkoopfonds (NKF) ⁽¹⁾

- ▶ Opgenomen in 2019 in Energiebesluit 19 november 2010
- ▶ Bestemd om “noodkopers” te ondersteunen
 - Gezinnen /natuurlijke personen met laag inkomen
 - tekort sociale / betaalbare huurwoning
 - kopen goedkope woning in slechte staat
 - onvoldoende financiële middelen om problemen aan te pakken
 - raming : 120.000-tal gezinnen in Vlaanderen

Noodkoopfonds (NKF) ⁽²⁾

- ▶ Budget : jaarlijks 30 miljoen euro
- ▶ Besteding via OCMW – projecten
 - kredietlijn : max 1.800.000 MEUR
 - Renovatie noodkoopwoningen via noodkoopleningen

Noodkoopwoning en Noodkoper (def. Energiebesluit)

- **72°/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 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 1.3, § 1, eerste lid, 11° en 43°, van de voormelde codex 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;
- **72° /1/1 noodkoper:** de natuurlijke persoon die aan de volgende twee voorwaarden voldoet:
 - a) de noodkoper is: 1) hetzij alleen of samen met andere noodkopers voor de geheelheid volle eigenaar van een noodkoopwoning; 2) hetzij voor 100 procent de vruchtgebruiker van de noodkoopwoning en minstens ook gedeeltelijk de naakte eigenaar van die noodkoopwoning;
 - b) de noodkoper gebruikt de noodkoopwoning als hoofdverblijfplaats zoals blijkt uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister

Noodkooplening (1)

▶ Noodkoopleningen

- maximaal 50.000 euro
- renteloze bullet-leningen, met totale looptijd 45 jaar
 - × Uitstel kapitaalsaflossing 20 jaar – afbetaling 25 jaar
 - × Terugbetaling bij vervreemding of verhuizing
- afgesloten met noodkoper, uitbetaling rechtstreeks aan aannemer
- toegestane investeringen (MB 14/11/2022)
 - × Mijn VerbouwPremie
 - × Mijn VerbouwLening
 - × Werken met doel woning laten beantwoorden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten

Noodkooplening (2)

► Boekhoudkundig : schulden TOV vorderingen

1. toekenning door Vlaamse Overheid aan OCMW van kredietlijn = trekkingsrecht op VO-centrale rekening (geen “storting”)
2. noodkooplening wordt toegekend aan noodkoper
3. uitbetaling aan aannemer van noodkooplening= trekking op trekkingsrecht : op dat moment ontstaat:
 - VO => **vordering** => OCMW=> **vordering** noodkoper
 - Noodkoper => **schuld** => OCMW => **schuld** VO
4. terugbetaling door noodkoper aan OCMW : op dat moment verdwijnt
 - Noodkoper => **schuld** => OCMW => **schuld** VO
 - VO => **vordering** => OCMW=> **vordering** noodkoper
5. Geen schuld zonder tegenoverstaande vordering : neutraal!
6. Zekerheden tegen wanbetaling
 - wettelijke hypotheek
 - kwijtscheldingsregeling

Noodkoopproject

▶ OCMW

- projectpromotor
- eindverantwoordelijke
- verstrekt formeel de leningen

▶ Partners:

- Energiehuis = verplichte partner: beheert leningen in opdracht van OCMW
- Sociale begeleiding
- Bouwtechnische begeleiding
- Samenwerking met andere OCMW's => lastnemer

▶ Projectvoorstel

- Tot 2022: jaarlijkse projectoproep met ranking
- 01/06/2023: doorlopend steunsysteem

▶ Werkingsvergoeding 3000€ noodkoopwoning

NKF: modaliteiten 3 Calls



	Call 1	Call 2	Call 3
Leningsbedrag / woning	€25.000	€30.000	€50.000
Kredietlijn / project	€900.000	€1.800.000	€ 1.800.000
Terugbetaaltermijn	Na 20 jaar – over 15 jaar	Na 20 jaar – over 20 jaar	Na 20 jaar – over 25 jaar
Opnametermijn kredietlijn	4 jaar	5 jaar	5 jaar
Werkingsvergoeding	€0	€500 / noodkoopwoning	€3000 / noodkoopwoning
Kwijtscheldingsregeling	/	voorzien	voorzien
Meerwaarde	verschuldigd	niet verschuldigd	niet verschuldigd
Definitie noodkoper	volle eigendom	volle eigendom	uitgebreid

Voorlopige resultaten ⁽¹⁾

	Call 1	Call 2	Call 3
oproep	14/02/2020	10/09/2021	12/09/2022
projecten	18	4	30
gemeenten	24	8	35
noodkoopwoningen	308	125	421
kredietlijnen	7,7 MEUR	3,75 MEUR	21,05 MEUR

Voorlopige resultaten (2)

Aantal noodkoopleningen	Call 1	Call 2	Call 3
aanvraagfase	30	2	0
beheerfase	65	7	0

- ▶ Doorlooptijd : +/- 1 jaar

NKF – 2023

▶ Aanpassing regelgeving

- BVR : 1^e principiële goedkeuring 03/02/2022
- Experimentele fase doorlopen => calls
- Algemeen steunsysteem:
 - × doorlopende mogelijkheid tot aanvragen
 - × modaliteiten cfr. call 3
 - × ingang van 01/06/2023



Vlaanderen
is energie en klimaat



VOOR MEER INFORMATIE

isabel.haest@vlaanderen.be

Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

T 02 553 46 00

veka@vlaanderen.be