

## VOORBEELD DRAAIBOEK: WAAROM EN HOE START JE EEN PROJECT NOODKOOFFONDS OP IN JOUW GEMEENTE?

Dit voorbeeld draaiboek biedt een eerste reeks ervaringen vanuit het project Mechelen Knap Op (project oproep 2 Noodkoopfonds), de Provincie Vlaams Brabant (o.a. subsidieretentie 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: 'niet 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.

**Alvast veel inspiratie gewenst met dit draaiboek en heel veel succes om een mooi project zoals het Noodkoopfonds op te zetten binnen je gemeente.**

*“De energietransitie zal inclusief zijn, of ze zal niet zijn”*

Maarten De Cuyper, voorzitter VREG  
31/1/2023



## Inhoudsopgave

1.	INTRODUCTIE EN ACHTERGRONDINFORMATIE .....	3
1.1.	Historiek .....	3
1.2.	Belangrijke sites en sessies om (vooraf) door te nemen:.....	3
1.3.	Samengevat : financiering én begeleiding .....	4
2.	AFTOETSEN MOGELIJK SAMENWERKINGSVERBAND EN ROLLEN VAN PARTNERS	4
2.1.	Basisgedachte = integrale benadering en lokaal maatwerk .....	4
2.2.	Draagkracht zoeken binnen je gemeente : beleid en meerjarenplan .....	5
2.1.	Toets eerst bilateraal af .....	6
2.2.	Durf te onderhandelen over de trekkersrol OCMW - Energiehuis .....	6
2.3.	Voorbeeld samenwerking Energiehuis – OCMW te Mechelen.....	7
2.4.	Krachten bundelen met andere partners.....	7
2.5.	Bereid de projectaanvraag samen voor. ....	8
3.	PROJECTOPSTART EN TUSSENSTAPPEN.....	9
3.1.	Brede samenwerking en takenverdeling tussen partners .....	9
3.2.	Procesflow en tussentijdse mijlpalen uitwerken .....	10
4.	KOSTENPLAATJE EN FINANCIERING NOODKOOPFONDS TRAJECT .....	12
4.1.	Benut bestaande lokale middelen, projecten en personeel optimaal .....	12
4.2.	Diverse bovenlokale financieringskanalen .....	13
4.3.	Een lokale inspanning mét fors maatschappelijk hefboom effect.....	14
5.	AANDACHTSPUNT BIJ WERKEN MET DE KWETSBARE DOELGROEP .....	15
5.1.	Werving van gezinnen .....	15
5.2.	Selectie gezinnen- combinatie van sociaal maatschappelijk en technisch onderzoek ..	16
5.2.1.	Sociaal en maatschappelijk onderzoek en Solvabiliteitsonderzoek .....	17
5.2.2.	Eerste technisch onderzoek .....	17
5.2.3.	Rangorde bepalen bij selectie van de gezinnen .....	18
5.3.	Informed Consent (Geïnformeerd toestemmingsdocument) .....	18
6.	PRAKTISCHE VRAGEN, INZICHTEN EN ERVARINGEN UIT HET WERKVELD.....	19
	De toegelaten investeringen zijn opgenomen in het Ministerieel besluit van 14/11/2022 en zijn:....	23
7.	OVERZICHT VAN VOORBEELD DOCUMENTEN EN SJABLONEN .....	27
8.	ANDERE INFORMATIE KANALEN (SHAREPOINT – YAMMER) .....	28

## 1. INTRODUCTIE EN ACHTERGRONDINFORMATIE

### 1.1. Historiek

Het principe van de subsidieretentie ontstond in Gent met het pilootproject “Dampoort Knapt Op” (2015) in de Dampoortwijk. Dit verbreedde met “Gent Knapt Op” tot op stadsniveau. Vrij snel ontwikkelde ook de provincie Vlaams Brabant een gelijkaardig aanbod. Geïnspireerd hierdoor ontwikkelde de Vlaamse Regering een Vlaams Noodkoopfonds. Zowel het Noodkoopfonds en de verschillende projectoproepen (2020, 2021 en 2022) als de bovenvermelde subsidieretentie trajecten hebben intussen al heel wat expertise en kennis vergaard.

Ondanks een aantal verschillen zijn al deze initiatieven gebaseerd op hetzelfde principe van “bulletkrediet” én intensieve begeleiding. Het bulletkrediet 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 aflossingscapaciteit 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 bijkomende 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 (piloot)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.

- Vlaamse [Noodkoopfonds website](#) met informatie en de vorige oproepen. In 2023 zullen er **geen call's meer georganiseerd** worden, **maar kan je permanent indienen vanaf juni 2023**.
- VVSG [Webinar van 10/05/2022](#) over het waarom, wat en hoe een noodkoop dossier indienen.

- De sessie op de VVSG Woondag 25/10/2021 over o.a. financiering van de renovatiegolf : “4.2 Dé renovatie uitdaging: innovatieve en inclusieve financieringsoplossingen voor iedereen”
- Het onderzoek + update impact van recente inflatie door Ugent – Agoria (J. Albrecht) waaruit blijkt dat ongeveer de helft van de woningeigenaars onvoldoende aflossingscapaciteit heeft om een (extra) lening voor grondige, energie & woningkwaliteit renovatie te dragen.  
<https://www.agoria.be/nl/society/green/klimaatneutraal-bouwen/prof-albrecht-en-agoria-onderzoeken-de-impact-van-inflatie-op-de-financieringscapaciteit-van-woningeigenaars-voor-klimaatrenovaties>
- Het piloot project “Dampoort knapt op” en dan in het bijzonder de brochure Dampoort Knapt Op met de resultaten van verbeterde woning- en energieprestaties (Bijlage01)
- De pagina van “Gent knapt op” en in het bijzonder het slotevent van 14 maart 2020

### 1.3. Samengevat : financiering én begeleiding

Naast financiële hulp, is er voor deze inwoners vooral nood aan een intensieve persoonlijke, financiële, technische en praktische begeleiding. Alleen financiële middelen ter beschikking stellen is onvoldoende om tot een gewenst resultaat te komen.

Kwetsbare eigenaars hebben immers vaak geen netwerk, geen technische kennis noch tijd om zich erin te verdiepen, zijn vaak minder geletterd en hebben bovendien ook vaak gezondheidsklachten, financiële en andere zorgen.

Toch is het cruciaal om ook deze grote groep van gezinnen mee te nemen in de renovatiegolf voor klimaatneutraal gebouwenbestand. Zoniet blijven ze gekneld tussen hoge energieprijzen, comfort en gezondheidsproblemen en een onhaalbare financieringslast om ook richting koolstof neutrale woning te gaan tegen 2050.

Het is een werk van lange adem en iedereen moet mee (kunnen). Begin dus vandaag met de eerste gesprekken binnen je gemeente en met mogelijke partners om deze oplossing ook op je grondgebied te kunnen aanbieden in combinatie met de lopende renovatiecampagnes.

## 2. AFTOETSEN MOGELIJK SAMENWERKINGSVERBAND EN ROLLEN VAN PARTNERS

### 2.1. Basisgedachte = integrale benadering en lokaal maatwerk

Start met de volgende basisgedachte: het Noodkoopfonds is een opportuniteit waar alle expertises tezamen kunnen komen: maatschappelijke begeleiding, huisvesting, energie, woonkwaliteit en het bestrijden van (energie) en- (kinder)armoede. Het biedt ook de

mogelijkheid om preventief aan de slag te gaan, en op termijn minder curatief te moeten werken.

Om je collega's te overtuigen, start je het best niet met het volgende uitgangspunt: we willen een Noodkoopfondsproject indienen en opzetten en je gaat als x... meedoen (het te nemen en te laten verhaal). Dit werkt echt niet zo.

De huidige woonsituatie van de kwetsbare burgers zorgt ervoor dat het welbevinden van de burger en zijn/haar gezin niet optimaal is. Als de bestaande problemen van de penibele woonsituatie opgelost worden, dan komt dit ten goede van de burger, het gezin en de hele wijk door opwaardering van woningen.

Vaak is er tegelijkertijd woonarmoede - slechte woonkwaliteit, gebreken die een gevaar voor de gezondheid kunnen zijn - én energiearmoede - gebrekkige energieprestaties en hoge energiefacturen met laag comfort. Via het Noodkoopfonds kan je beide aspecten - woning én energieprestaties - voor deze gezinnen aanzienlijk en structureel verbeteren. Hiermee kan je dus vele vliegen in één klap slaan, met realisaties die voor meerdere beleidsdomeinen en bevoegdheden relevant zijn.

## **2.2. Draagkracht zoeken binnen je gemeente : beleid en meerjarenplan**

Maak een opsomming van collega's die je kan warm maken om een Noodkoopfondsproject op te zetten. Denk zeker aan de volgende collega's:

- Team sociale dienst/sociale zaken/welzijn/sociaal beleid: dit team begeleidt de kwetsbare burgers doorheen al hun problematieken (leefloon, budgetbegeleiding, algemene begeleiding,)
- Dienst financiën
- Team klimaat en duurzaamheid
- Team dat inzet op renovatie van woningen, o.a. door het aanbieden van vb. renovatiebegeleiding of coaching
- Team wonen en woonkwaliteit
- IGS wonen- intergemeentelijke samenwerkingsprojecten rond wonen
- Team dat inzet op (kinder)armoedebestrijding
- Team handhaving
- Team omgeving
- Wijkwerkers, straathoekwerkers
- ...

Het team van sociale dienst/sociale zaken is de belangrijkste en cruciale schakel in het hele project. Als zij niet mee wensen te gaan, dan wordt het iets moeilijker, maar het kan.

Het team van dienst financiën wordt ook een belangrijke schakel om mee te nemen (zie onderdeel "schuldverhoging OCMW?")

Het Noodkoopfonds is een opportuniteit waar alle expertises tezamen kunnen komen: maatschappelijke begeleiding, huisvesting, energie, woonkwaliteit en het bestrijden van (energie) en- (kinder)armoede.

Koppel het Noodkoopfonds aan de respectievelijke beleidsplannen: visie voor de maatschappelijke dienstverlening, klimaatplan, woonkwaliteitsplan, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden wonen, samenwerkingsovereenkomsten met het Energiehuis, energiesnoeiërs, (kinder)armoede bestrijdingsplan, ...

Ga ook op zoek naar gehoor bij directeurs, leden van het managementteam en natuurlijk ook bij de betrokken schepenen van de verschillende beleidsthema's. Een project zoals het Noodkoopfonds dient gedragen te worden door meerdere schepenen, elk vanuit hun eigen beleidsthema. Als ze de meerwaarde binnen hun eigen thema kunnen zien, kunnen/zullen ze het indienen van een Noodkoopfonds project (extra) verdedigen.

## **2.1. Toets eerst bilateraal af**

Breng al deze mogelijke medestanders niet meteen en voor de eerste keer samen via een grote brainstormsessie of groepsvergadering. Maak eerste warme contacten en medestanders in een 1 op 1 gesprek, waar je kan stilstaan bij de bezorgdheden en bekommernissen en voorkeuren van een desbetreffend team(lid) of dienst. Vaak zal deze ook intern bij collega's willen aftoetsen of aan het diens(hoofd) voorleggen alvorens een concrete rol te kunnen opnemen.

## **2.2. Durf te onderhandelen over de trekkersrol OCMW - Energiehuis**

Het indienen van een Noodkoopfondsproject bij Vlaanderen vereist dat het OCMW-promotor is. Dit is een juridisch gegeven, aangezien het geven van een noodkooplening beschouwd wordt als een vorm van maatschappelijke dienstverlening. Ingevolge de organieke wet van het OCMW kan in dit kader een wettelijke hypotheek gevestigde worden op de woning. (Zie later)

In het project Mechelen Knapt op, heeft het OCMW de coördinatierol in eerste instantie doorgegeven aan het lokale energiehuis, AGB Energiepunt Mechelen. Zij waren de best geplaatste partner om deze rol op te nemen, wegens hun expertise op het vlak van renovatie en jarenlange ervaring als Energiehuis. AGB Energiepunt Mechelen kende de verschillende partners al door vroegere of lopende samenwerkingen.

Heel wat Energiehuizen zijn bereid of staan te springen om mee in een noodkoopproject te stappen of zelfs de coördinatierol op te nemen. Spreek hen hierover aan.

Het OCMW moet steeds formeel de rol van coördinator opnemen. Het OCMW is ook steeds de officiële indiener van het project. Echter in verschillende reeds lopende projecten neemt

in de praktijk en achter de schermen en andere partner deze rol op. Hierover dienen dan afspraken gemaakt te worden bij de taakverdeling als partners.

### 2.3. Voorbeeld samenwerking Energiehuis – OCMW te Mechelen

In Mechelen werd in de beginperiode gekozen door de projectcoördinator (tewerkgesteld vanuit van het Energiehuis AGB Energiepunt Mechelen) om ook minimaal 0.5 dagen/week fysiek aanwezig te zijn op de afdeling sociale zaken. Op deze manier verkleinde de afstand tussen collega's. De projectcoördinator kon dan bezig zijn met de nodige administratie en juridische zaken, en de maatschappelijke hulpverleners met hun kerntaak: cliënten ondersteunen en het tegengaan van onderbescherming van de burger. Op die manier ben je als coördinator dichtbij en aanspreekbaar voor vragen (bv. over een specifieke situatie van een cliënt).

Bij de echte opstart van het project, werd er door de projectcoördinator en het afdelingshoofd Sociale zaken geopteerd om het Noodkoopfonds te trekken vanuit de afdeling Sociale zaken, aangezien het een erg belangrijk verhaal is op vlak van structurele armoedebestrijding. Een slechte woonkwaliteit heeft impact op alle levensdomeinen.

Durf hierbij ook buiten de klassieke paden te treden qua taakverdeling en afspraken. In het Mechelse project gaat vb. de energiesoener van vzw Natuur-en landschapszorg samen op pad met iemand van dienst wonen. Op die manier wordt de woning een eerste maal gescreend op vlak van energie en woonkwaliteit tezamen. De energiesoeners kunnen hun werk inbrengen bij Fluvius aangezien het over kwetsbare burgers gaat en Fluvius zorgt voor de financiering (binnen de reguliere werking en niet binnen het Noodkoopfonds project).

### 2.4. Krachten bundelen met andere partners

Je gemeente/stad werkt nog met heel wat organisaties samen, waarmee je ook kan overleggen voor een mogelijke samenwerking:

- Het Energiehuis van je gemeente/stad: <https://mijnenergiehuis.be/#energyhouse-map-section> want is sowieso een vereiste partner
  - Het Energiehuis is het unieke aanspreekpunt voor burgers op vlak van energetische renovatie.
  - De burger kan hier terecht voor de volgende dienstverlening: info en aanvragen van Mijn Verbouw Lening), basisinformatie m.b.t. energetische renovatie, energiebeleidsmaatregelen, energiemeter ontlenen, ondersteuning en vergelijken offertes, info over en begeleiding bij het aanvragen van premies en subsidies, (gratis renovatiebegeleiding), samenaankopen, thermografische luchtfoto, V-test uitvoeren, interpretatie zonnekaart

- Externe organisaties die energiescans uitvoeren zoals “energiesoeyers” <https://www.energiesoeyers.net/energiescan.html>
- Andere organisaties (vb. SAAMO) en lokale partners (bv. RENOSEEC) die begaan zijn met het welzijn van de burger en de staat van hun woning

## 2.5. Bereid de projectaanvraag samen voor.

Eens de tandem OCMW – Energiehuis concreet is gevormd qua engagement én ook de ontbrekende puzzelstukken duidelijker zijn, maak dan de sprong naar een grote groepsvergadering. Hier worden de rollen en taken besproken die alle mogelijke partners zouden kunnen opnemen in een toekomstig project. Doe dit enkel indien je een voldoende grote bereidheid voelt bij een aantal collega’s of sleutelpartners (vereiste zijn OCMW – Energiehuis).

Tracht daarin de rollen, concrete inzet in tijd / middelen en randvoorwaarden voor een samenwerking bij de opstart van het lokale Noodkoopfondsproject zo scherp mogelijk te krijgen voor elke deelnemer. Deze samenwerking vereist van beide partners bereidheid om te leren over het andere thema en zich bij te scholen.

Ter voorbereiding van deze grote(re) groepsvergadering/ brainstorm kan de volgende documenten als houvast gebruiken.

- De achterliggende regelgeving en informatie over de vorige call’s: <https://www.vlaanderen.be/ondersteuning-van-renovatie-van-noodkoopwoningen>
- De door VEKA gevraagde onderdelen bij een projectaanvraag via een voorbeeldaanvraag formulier kan je hier vinden, naast ook een handige FAQ <https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/noodkoopfonds>
- Enkele webinars met ervaringen van lokale besturen die jullie al voorgingen, toelichting rol en ondersteuning door VEKA, VVSG en anderen:
  - Renovatiedag van 13/2/2023 - sessie A3: Noodkoopfonds <https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/herbeleef-de-inspiratiedag-renovatie>
  - De Webinar van mei 2022 met de vernieuwingen voor de derde Call in najaar 2022 <https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/het-noodkopersfonds-vernieuwd-herbekijk-de-webinar>

Blijf steeds aandachtig voor de specifieke bekommernissen van elke partner, hun werking en doelstellingen. Zoek naar raakvlakken om samen een sterk dossier, complementair samenwerkingsverband en ambitieuze maar haalbare doelstellingen in te dienen bij VEKA.

**Belangrijk:** vanaf 2023 wordt er niet langer via een jaarlijkse call gewerkt, maar met permanente indiending. Het jaarlijks beschikbare budget werd ook opgetrokken naar 30mio € en alle modaliteiten uit Call 3 blijven gelden. Op het ogenblik dat jullie samenwerkingsverband klaar is om een aanvraag in te dienen, zal dit dus permanent kunnen gebeuren.



### 3. PROJECTOPSTART EN TUSSENSTAPPEN

De opstart en uitrol van het Noodkoopfonds in je gemeente doe je niet alleen als OCMW of Energiehuis. Niet iedere partner is doorheen elke fase even actief betrokken of nodig. Wel is een complementair partnership een troef om de diverse hordes op bouwtechnisch, sociaal, financieel, juridisch, ... vlak te nemen. Zet het samenwerkingsverband doelgericht op, vanuit de verschillende rollen en taken doorheen het Noodkoopfonds avontuur.

Deze publicatie biedt alvast inspiratie over hoe lokale besturen deze regierol kunnen vormgeven <https://www.vvsg.be/kennisitem/politeia/lokaal-besturen-in-de-genetwerkte-samenleving> bij de VVSG netwerkacademie kan je steeds terecht voor meer informatie of opleiding(reeks) op maat <https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/netwerkacademie>.

#### 3.1. Brede samenwerking en takenverdeling tussen partners

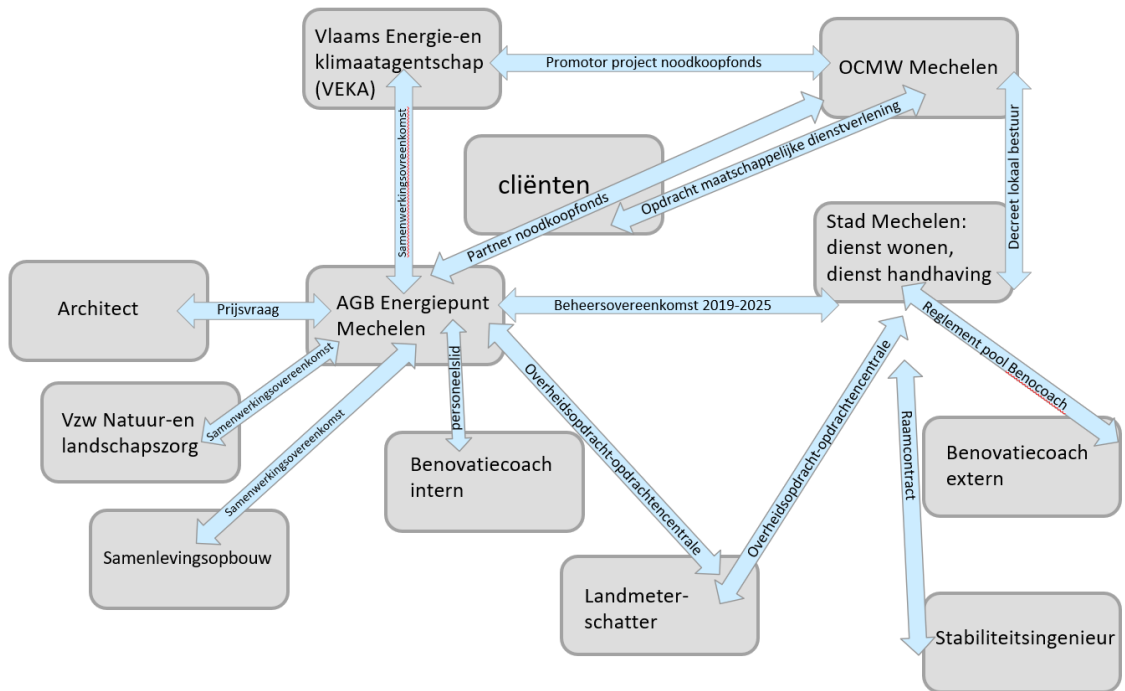
Een aantal van de taken en samenwerkingsverbanden zullen al bestaan: vb. samenwerking met het Energiehuis, (interne of) externe renovatiebegeleiders, Energiesnoeiërs, ... Bekijk alle lopende samenwerkingsvormen en samenwerkingsovereenkomsten die al aanwezig zijn.

In Mechelen gebeurt de taakverdeling tussen partners als volgt (kan uiteraard anders ingevuld worden):

- **OCMW:** maatschappelijk assistent: aanspreekpunt voor maatschappelijke/sociale vragen, problematieken van het gezin (inclusief Noodkooplening)
- **Energiehuis** (hier AGB Energiepunt Mechelen) : aanspreekpunt voor het project 'Mechelen Knapt Op', Noodkooplening, algemene vragen rond renovatie
- **Sociale partner** (hier SAAMO (vroegere benaming = Samenlevingsopbouw)): aanspreekpunt voor algemene bekommernissen, praktische vragen, onzekerheden rond het traject, een groepsgevoel te stimuleren en de cliënt het gevoel te geven: ik ben niet alleen, ...
- **Duo technische screening:** vragen rond woningproblematiek en renovatieproces (tot voor de ondertekening van de Noodkooplening het Noodkoopfonds lening contract)
- **Renovatiebegeleider:** vragen rond woningproblematiek en renovatieproces (na de ondertekening van de Noodkooplening het Noodkoopfonds lening contract)

Hieronder vind je een schematische voorstelling van de diverse samenwerkingen binnen het Mechelse project, waarbij sommige eenmalig en andere meer continu betrokken zijn.

In grote lijnen zien we vooral het zwaartepunt bij de tandem OCMW – Energiehuis + VEKA, waarrond andere partners of externe dienstverleners op gerichte wijze worden ingezet of geconsulteerd. Stem de overlegstructuur en frequentie tussen deze kern / flankerende partners dus ook af op de intensiteit en fase(s) waarin de dossiers de revue passeren.



schema: voorbeeld samenwerking te Mechelen

Voor sommige zaken moeten er misschien nieuwe samenwerkingsovereenkomsten gemaakt worden. Hierbij kan je de vb. overeenkomst terugvinden tussen AGB Energiepunt Mechelen en SAAMO (Bijlage02a) op vlak van groepswerking en begeleiding en ook de verwerkersovereenkomst (Bijlage02b).

Er was bijvoorbeeld in Mechelen al een samenwerkingsovereenkomst tussen de Energiesnoeiërs (Natuur- en landschapszorg - Bijlage 03a) en die diende niet meer aangepast te worden aan het project van het Noodkoopfonds.

Verder vind je ook in bijlage03b en bijlage03c een voorbeeld van samenwerkingsovereenkomst en verwerkersovereenkomst tussen OCMW en AGB (Energiehuis) alsook de genders statement qua gelijkheid vrouwen en mannen in Bijlage03d.

### 3.2. Procesflow en tussentijdse mijlpalen uitwerken

Afhankelijk van de relaties tussen de verschillende partijen, de samenwerking tussen interne en externe partijen en wie welke taken en deelstukken van het project Noodkoopfonds zal opnemen, zal er een andere procesflow nodig zijn in het hele traject.

Hieronder kan je de flow terugvinden die geldig is in het Mechelse project. Je kan deze gebruiken als basis, maar staar je er niet blind op of kopieer hem niet volledig. Je kan als

project je eigen flow ontwikkelen, en er zijn in elke regio andere mogelijke partners die geschikt kunnen zijn.

Elk noodkoopproject zal in functie van de betrokken partners en de onderlinge afspraken, het lokaal landschap en processen eigen accenten leggen of eigen onderliggende deelprocessen hebben achter de schermen.



Schema : procesverloop te Mechelen

In het Mechels project wordt elk dossier eerst voorgelegd aan de kredietcommissie (KC) binnen het Energiehuis. Zij bespreken het dossier volledig anoniem op basis van de uitgewerkte Excel en foto's. De kredietcommissie geeft een advies aan het bijzonder comité Sociale Zaken.

Daarna kan het bijzonder comité Sociale zaken een beslissing nemen over:

- Verderzetten van kandidatuur
- Toekennen lening

Er werd een standaardjabloon ontwikkeld voor de 2 beslismomenten van het OCMW- het voorleggen van de respectievelijke dossiers voor het bijzonder comité sociale zaken. (zie bijlagen 4a en 4b)

## 4. KOSTENPLAATJE EN FINANCIERING NOODKOOPFONDS TRAJECT

Een Noodkoopfondsproject opzetten, kan je uiteraard niet zonder voldoende middelen. Een berekening uit het project in Gent leert dat de “all-in” werkingskost per dossier rond de € 12.000 à € 13.000 zit.

In grote lijnen is dit opgebouwd als volgt

- Bouwtechnisch : +-4.500€
- Sociaal : +- 2.500 €
- Coördinatie en overhead : 5 à 6.000

Dit is uiteraard rekenend alsof elke minuut en elke euro op geen enkel bestaand proces of budget kan terugvallen. In realiteit zijn er al heel wat diensten, personen en werkingsmiddelen die vandaag al ingezet worden op renovatie / sociale doelgroepen.

### 4.1. Benut bestaande lokale middelen, projecten en personeel optimaal

Het komt ook neer op het – durven- maken van (beleids)keuzes en prioriteiten, door extra in te zetten op deze meest kwetsbare doelgroepen via een structureel – maar intensief – traject om (energie)armoede te lijf te gaan. Een goedgekeurd project beschikt over 5 jaar na de goedkeuring om de renovatie van het aantal vooropgestelde Noodkoopwoningen tot een goed einde te brengen.

Start je voor het eerst met een Noodkoopfondsproject in jouw gemeente, dan kan het aangewezen zijn om niet meteen voor het volledige plafondbedrag te gaan. Maar wel het partnership en de samenwerking op dreef te laten komen met bv een aanvraag voor een tiental eerste dossiers. Daarbij kan je ook met meerdere OCMW's over de gemeentegrenzen samenwerken. Nadien kan via nieuwe (parallele) aanvragen het tempo worden opgedreven naarmate de successen inspireren én de processen gesmeerd lopen binnen het samenwerkingsverband. Alle begin is moeilijk, maar vandaag de eerste stap zetten is belangrijk.

Laat je dus niet door de (maximale) kredietlijn van 1,8 miljoen euro afschrikken en ga aan de slag met (of op zoek naar) de verschillende lopende (renovatie-begeleiding)projecten en andere opportuniteiten. Zodat je deze extra projecten, middelen en personeel kan gaan poolen en benutten voor deze doelgroep die deze hulp het meeste nodig heeft.

Het Noodkoopfonds sluit immers -zoals eerder vermeld- aan bij een hele reeks beleidsdoelen:

- Visie voor de maatschappelijke dienstverlening, klimaatplan, woonkwaliteitsplan, Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, samenwerkingsovereenkomsten met het Energiehuis, energiesnoeiers, (kinder)armoede bestrijdingsplan, ...

#### 4.2. Diverse bovenlokale financieringskanalen

Voor al deze plannen en doelen zijn er binnen de steden en gemeenten ook al middelen voorhanden. Vaak is de doelstelling dezelfde, maar komt deze niet altijd (in gelijke mate) terecht bij de gezinnen die deze het meest nodig hebben (het gekende Matheus effect).

- **Energiehuis:** Energie consulentenoproep – Elk energiehuis heeft in 2021 een project ingediend en een subsidie gekregen binnen deze projectoproep. Elk Energiehuis heeft dit anders ingevuld, maar vaak is hierbij een renovatiebegeleider aangeworven. <https://energiesparen.be/energieconsulenten> In 2022 en ook in loop 2023 is er verdere structurele basisfinanciering voorzien voor de energiehuizen om de toestroom door de energiecrisis op te vangen, maar gezinnen zonder financieringscapaciteit vinden de weg niet of kunnen de financiële horde van een extra (renteloze) lening niet dragen. Ook hier op inzetten
- **Burenpremie voor begeleiding:**  
<https://www.fluvius.be/nl/thema/benoveren/benovatiecoach> was combineerbaar met de verhoogde 3000€ NKFbegeleiding. Deze burenpremie zal opgaan in de nieuwe “Mijn Verbouw Begeleiding”. Deze MVBbegeleiding en de 3000€ NKFbegeleiding zijn voorlopig **niet meer cumuleerbaar** (dit is een aandachtspunt voor verder beleidswerk).  
De MVB **OF** NKF begeleiding is wel te combineren met de eerder hervormde Mijn Verbouw Lening en de Mijn Verbouw Premie. Deze MVlening en MVPremie is **wel** combineerbaar met Noodkoopfonds lening, maar let op de voorwaarden voor o.a. vervroegde terugbetaling bij het inzetten op de specifieke maatregelen om geen financiële ruimte te verliezen. Er zijn voor lokale besturen ook deze handleidingen specifiek voor MVlening en MVPremie hier te raadplegen :
  - [https://handleiding.mijnverbouwpremie.be/Content/Handboek\\_Intermediairen/welkombijdeMVP.htm](https://handleiding.mijnverbouwpremie.be/Content/Handboek_Intermediairen/welkombijdeMVP.htm)
  - [https://handleiding.mijnverbouwlening.be/Content/Handleiding\\_MVL/WelkomPaginaMVL.htm](https://handleiding.mijnverbouwlening.be/Content/Handleiding_MVL/WelkomPaginaMVL.htm)
- De extra financiering voor de vier werven van het Lokaal Energie-en Klimaatpact versies LEKP1.0, LEKP 2.0 en vanaf 3/2023 ook addendum 2.1 (zie vooral werf 2 “verrijk je wijk”) <https://www.vvsg.be/milieu-klimaat-duurzaamheid/energie-en-klimaat/lokaal-energie-en-klimaatpact> en ook hier <https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/lekp>
- Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden wonen <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/subsidies-voor-intergemeentelijke-samenwerkingsprojecten-2020-2025>
- Gas-en elektriciteitsfonds: eenmalige verhoging met 16 miljoen voor het jaar 2022: <https://www.vvsg.be/nieuws/energiefonds-energieprijzen-16miljoen-ocmw-factuur>, ook in 2023 werd een bijkomende toelage voorzien : <https://www.vvsg.be/kennisitem/inforum/23012023-omz-betr-eeen-bijkomende-toelage-van-37-miljoen-eur-in-het-kader-van-het-gas-en-elektriciteitsfonds-energiecrisis> Toekomstige financiële injecties en voorwaarden ook hier op te volgen : <https://www.mi-is.be/fr/themes-nl/energiefonds>. In de regel kan het energiefonds voor curatieve én preventieve acties worden ingezet door het OCMW:

- 1/2 voor het toekennen van financiële maatschappelijke hulp voor het aanzuiveren van facturen (= curatief) .
- 1/2 voor maatregelen te nemen in het kader van **preventief sociaal energiebeleid**. Dit budget kan gebruikt worden voor een Noodkoopfondsproject.
- Het Noodkoopfonds en de flankerende financiering (nieuw sinds 3<sup>e</sup> call eind 2022)  
:
  - een werkingsvergoeding van €3.000 per dossier voorzien voor het OCMW
  - dossierkost voor het Energiehuis/NKF lening € 322 (geïndexeerd 326€ in 2022).

### **4.3. Een lokale inspanning mét fors maatschappelijk hefboom effect**

Door combinatie van deze instrumenten met de reguliere lokale werking en financiering zal het uiteindelijke te vinden saldo aan werkingsmiddelen heel wat lager liggen dan de 12 à 13.000€.

Ga hiermee het gesprek aan met de financieel directeur om deze inkomsten en hun respectievelijke uitgaven in te schrijven in de meerjarenplanning.

In het Mechelse project werd er budget voorzien voor personeel (projectcoördinator), wettelijke hypotheekkosten, technische begeleiding (= renovatiebegeleiding, EPC-deskundige, architect,...), groepswerking, ondersteuning architect (minimaal), technische ondersteuning: elektriciteitskeuring, communicatiekosten (minimaal).

Wijs mede- én tegenstanders erop dat deze werking een groep voordien “ingesloten” gezinnen op structurele manier uit de (energie)armoede spiraal kan krijgen. Dit zal ook de (toenemende) druk op sociale diensten kunnen temperen.

Ook zorgt dit voor extra toeleiding naar de renovatie markt en lokale bouw- en renovatiesector. Per (lokale bijdrage aan een) dossier dat het lokaal bestuur initieert, vloeien er immers extra en significante stromen naar de lokale economie, de opwaardering van buurten en de gemeenschap in het geheel. Rechtstreeks uiteraard het leningskapitaal dat door de Vlaamse Overheid ter beschikking wordt gesteld, maar ook de premies en andere leningen of middelen die iedereen meekrijgen in de “renovatiegolf” die we nog decennia zullen moeten aanhouden om elk gezin en elke woning kwaliteitsvol, gezond en energiezuinig te krijgen.

## 5. AANDACHTSPUNT BIJ WERKEN MET DE KWETSBARE DOELGROEP

Zoals eerder vermeld volstaat louter ter beschikking stellen van financiële middelen voor de renovatie, onvoldoende om tot een gewenst resultaat te komen niet. Kwetsbare eigenaars hebben immers vaak geen netwerk, geen technische kennis, gezondheidsklachten,... wat individuele, sociale begeleiding noodzakelijk maakt. Houd hiermee rekening mee bij de taakverdeling en persoonsinzet.

De sociale dienst of sociale zaken zal het beamen, het werken met de kwetsbare doelgroep vereist het naleven van de volgende vuistregels:

- **Communiceer op de gepaste manier.** Heb aandacht voor de volgende zaken: is je gesprekspartner laaggeletterd, anderstalig, dan moet je je mail die je opgesteld hebt, misschien vereenvoudigen. Welke bewoner(s) bel je het beste op? Welke bewoner is het beste gebaat bij een berichtje ter herinnering van een huisbezoek via sms, whatsapp of ander kanaal?
- **Werk aanklampend:** aanklampende hulpverlening is geen afzonderlijke methodiek of werkwijze maar een visie waarbij een hulpverlener (coördinator of maatschappelijk werker) een bestaande of mogelijke bewoner(s) actief opspoot, benadert en blijft contacteren vanuit de overtuiging dat de bewoner(s) zelf de stap naar hulpverlening (nog) niet kan, wil of durft te zetten terwijl er toch hulpverlening nodig is.
- **Hou vol :** dit betekent dat je bij initiële weerstand, wantrouwen of het afslaan van de aangeboden hulp ook zelf niet meteen afhaakt. Herhaal, dring aan, bel of neem zelf terug contact en spreek de bewoner(s) ook op hun verantwoordelijkheid (voor andere gezinsleden of burens) aan.
- **Nauwgezette opvolging:** welke documenten je vb. gevraagd hebt om op te zoeken, heel vaak zit de bewoner(s) hun hoofd vol met andere zaken en vergeten ze wat jij of de maatschappelijk assistent gevraagd heeft.
- **Wees geduldig:** durf ook het traject even “op pauze” te zetten, als het Noodkoopfonds op het foute moment in hun leven komt (vb. lopende (vecht)scheiding, zwaar arbeidsongeval). Het kan zijn dat je dit gezin later opnieuw kan oppikken.

### 5.1. Werving van gezinnen

Denk na over hoe je de je gezinnen gaat werven. Ga je een algemene communicatiecampagne voeren over je hele gemeente/stad? Of maak je er juist geen “reclame” voor? Doe je een gerichte communicatie in een welbepaalde gekozen wijk omdat je vermoedt dat daar wel kwetsbare burgers wonen of dat je dit weet via dataverzameling?

Gent en ook andere gemeenten kozen er eerst voor om één welbepaalde wijk te kiezen, om nadien op te schalen naar het hele grondgebied. Binnen het Mechelse project wordt gekozen om de gezinnen te benaderen die op één of andere manier gekend zijn: die al in



begeleiding zijn of op de radar staan. Op die manier worden gezinnen heel selectief benaderd.

Mechelen werkt via 3 grote toeleidings kanalen vanuit de verschillende partners:

- Cliënten die op de radar staan van **het OCMW**. (90-95% van de cliënten zijn huurders, dus de groep is beperkt). Elke maatschappelijk assistent gaat op zoek naar de meest geschikte gezinnen (zowel op technisch als op maatschappelijk niveau).
- **De dienst wonen** beschikt over een lijst verwaarloosde woningen. Dit zijn meestal eigenaars van een pand zonder de middelen om te renoveren.
- **AGB Energiepunt Mechelen** moet jaarlijks gemiddeld 1 à 2 gezinnen teleurstellen omdat ze geen lening toegekend krijgen, aangezien ze over onvoldoende middelen beschikken om de Vlaamse Energielening en nu Mijn Verbouw Lening af te betalen.

De betrokken personen van deze partners / kanalen (bv maatschappelijk assistenten) krijgen van de projectcoördinator eerst een presentatie met de hoofdlijnen en daarna wordt er dieper ingezoomd op de details van het project.

Er werd ook een flyer opgemaakt (weliswaar nog met het lagere bedrag van € 30.000 (zie bijlage05) die niet algemeen verspreid wordt, maar door de maatschappelijk assistenten wordt gebruikt om het project uit te leggen aan een mogelijke kandidaat.

Uiteraard staan hier niet alle details in, maar deze details worden uitgelegd in een heldere, laagdrempelige, begrijpbare presentatie (zie bijlage06) die alle mogelijke deelnemers aan het project moeten gekregen hebben. In Vlaams Brabant worden lokale besturen en renovatiepartners ondersteund en worden kennis en ervaringen gedeeld.

## 5.2. Selectie gezinnen- combinatie van sociaal maatschappelijk en technisch onderzoek

Om in aanmerking te komen voor een noodkooplening zijn er een aantal randvoorwaarden vanuit Vlaanderen, deze kan je best steeds consulteren op eventuele wijzigingen : <https://www.vlaanderen.be/ondersteuning-van-renovatie-van-noodkoopwoningen> Zie daar vooral de definities “noodkoopwoning” en “noodkoper”

Een onderdeel van de definitie van noodkoopwoning is dat de noodkoper niet in staat is om een lening aan marktconforme voorwaarden, waarmee hij zijn woning zou kunnen renoveren, kan afbetalen. Dit moet blijken uit een solvabiliteitsonderzoek (zie lager) door het OCMW. Daarnaast is het de noodkoper ook niet toegestaan om over andere zakelijke rechten te beschikken dan deze die hij heeft op de noodkoopwoning. Dit impliceert de noodzaak tot het uitvoeren van een sociaal onderzoek.

Een ander onderdeel van de definitie van noodkoopwoning is dat de noodkoopwoning gekenmerkt wordt door structurele problemen op het vlak van veiligheid, gezondheid en/of



kwaliteit én waaraan belangrijke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.. Dit impliceert de noodzaak tot het uitvoeren van een technisch onderzoek (zie lager).

De maatschappelijke screening in combinatie met de technische screening zal aantonen dat deze burger nood heeft aan een Noodkooplening om zijn woning energiezuiniger, comfortabel , veiliger en gezonder te maken.

### **5.2.1. Sociaal en maatschappelijk onderzoek en Solvabiliteitsonderzoek**

Om het sociaal onderzoek te kunnen uitvoeren en te kunnen beoordelen of de burgers in aanmerking komen voor het Noodkoopfonds, werd in het Mechelse project een Excel ontwikkeld die gebaseerd is op de Excel die gebruikt wordt in de provincie Vlaams-Brabant.

Er werden enkele aanpassingen doorgevoerd, alsook integratie van het solvabiliteitsonderzoek, alsook of de combinatie van de Vlaamse Energielening/nu Mijn VerBouwLening mogelijk is. (Zie Excel bijlage07 maatschappelijke screening-incl MVL)

Deze Excel is uiteraard onderhevig aan veranderingen.

### **5.2.2. Eerste technisch onderzoek**

Voorwaarde wat betreft de staat van de woning van Vlaanderen:

Het huis wordt gekenmerkt door structurele problemen op het vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit EN waaraan belangrijke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd:

- Die gericht zijn op een verbetering van de energieprestaties, gecombineerd met structurele en bouwfysische ingrepen.  
EN
- Die tot doel hebben om de woning te laten beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 3.1 van de Vlaamse codex Wonen

In het Mechelse project gaat de energiesnoeier van vzw Natuur-en landschapszorg samen op pad met iemand van dienst Wonen. Op die manier wordt de woning een eerste maal gescreend op vlak van energie en woonkwaliteit tezamen. Er werd een vragenlijst ontwikkeld, gebaseerd op de lijst van Vlaams-Brabant aangepast naar de accenten van Mechelen. (Zie bijlage 08a en 08b lijst technische screening in word en Ms Forms).

Deze lijst kan gebruikt worden als basis, maar leg je eigen accenten, op basis van de feedback van je partners en hun expertise. Dit eerste technische onderzoek wordt ook meegenomen naar het huisbezoek van de renovatiebegeleider en betekent een enorme meerwaarde aangezien de renovatiebegeleider dan al weet waar de pijnpunten liggen. De

externe renovatiebegeleider had van in het begin al aangegeven dat er eerst een screening dient te gebeuren (wegens tijdsinvestering).

Op die manier dient er geen tijd door de renovatiebegeleider gestoken te worden in dossiers die er nog uitvallen door vb. niet te voldoen aan de reglementair voorziene vereiste zakelijke rechten.

### 5.2.3. Rangorde bepalen bij selectie van de gezinnen

Het totale puntenaantal van het selectieproces van Mechelen Knapt op voor de cliënt is de volgende:

- **60% x maatschappelijke screening:** hoe hoger de punten op de maatschappelijke screening, hoe hoger de maatschappelijke nood.
- **+ 40% technische screening:** hoe hoger de punten op de technische screening, hoe hoger de woningnood en hoe slechter de woning eraan toe is op veiligheid, kwaliteit, gezondheid en energie.
- = X %

Deze rangorde is er gekomen om bij een eventuele toestroom van Noodkopers men de hoogste scorende noodkoper voorrang kan verlenen.

In het Gentse project is men sinds maart 2022 hiervan afgestapt, omdat de noodkopers selectie geleidelijk aan verloopt en er altijd wel kandidaten afvallen of hun traject stopzetten om welke reden dan ook.

### 5.3. Informed Consent (Geïnformeerd toestemmingsdocument)

Nadat mogelijke gezinnen een toelichting over het project noodkoopfonds hebben gekregen, krijgen ze de vraag om het toestemmingsdocument te ondertekenen.

Er werd met behulp van een jurist een "informed consent" = toestemmingsdocument opgesteld binnen het project van Mechelen Knapt op. Dit document dient de burger te ondertekenen. Hiermee geeft hij/zij toestemming dat de staat van de woning kan en mag nagekeken worden, dat er een overzicht mag gemaakt worden van de financiële gegevens van de burger, en dat er een maatschappelijk onderzoek kan en mag uitgevoerd worden om na te gaan of hij/zij een goede kandidaat is. (zie bijlage09a en 9b voor toestemmingsdocument in Word en PDF versie)

## 6. PRAKTISCHE VRAGEN, INZICHTEN EN ERVARINGEN UIT HET WERKVELD

Hieronder een aantal van de belangrijkste inzichten en leerervaringen die werd opgedaan door de groep van gemeenten en VEKA doorheen de call's van de voorbije jaren. Het Noodkoopfonds traject en de modaliteiten zijn en blijven een evoluerend gegeven.

Besturen die een aanvraag indienden en goedgekeurd kregen, worden ook opgenomen in de Sharepoint en Yammer discussiegroep van VEKA. Zie voorbeelden hiervan achteraan dit document in hoofdstuk 8

VEKA houdt ook vinger aan de pols via een stuurgroep die periodiek wordt samengebracht en bestaat uit trekkers bij lokale besturen, provincies en intergemeentelijke actoren.

Onderstaande inzichten en ervaringen kunnen ook samen met de laagdrempelige “veelgestelde vragen”, de infographic en het voorbeeld aanvraagformulier op de VVSG website worden doorgenomen, te vinden op deze pagina : <https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/noodkoopfonds>

### **Wanneer is de volgende Noodkoop fonds oproep / Call?**

Begin 2023 werd er besloten dat er niet langer via call's maar via een doorlopend systeem zal gewerkt worden vanaf juni 2023. Dit biedt meer flexibiliteit om de nodige gesprekken te voeren en pas in te dienen als voldoende lichten op groen staan, of om sneller in te dienen als het samenwerkingsverband vormen vlot verloopt.

Er wordt vanaf medio 2023 ook een grotere jaarlijkse enveloppe voorzien : 30 miljoen euro In een ideaal scenario kan elke gemeente een noodkooplening meenemen én integreren doorheen de reguliere werking en renovatie-campagnes.

### **Waarom is OCMW Promotor?**

Het indienen van een projectvoorstel bij Vlaanderen vereist dat het OCMW optreedt als promotor. Dit is een juridisch gegeven, aangezien het geven van een noodkooplening wordt beschouwd als een vorm is van maatschappelijke dienstverlening. Ingevolge de organieke wet van het OCMW kan het OCMW daardoor ook een wettelijke hypotheek vestigen op de woning, hetgeen in dit kader door de Vlaamse overheid ook geëist wordt.

### **Treedt er een schuldverhoging op voor het OCMW?**

Agentschap van Binnenlands bestuur (ABB) eist dat de renteloze kredietlijn die door de Vlaamse overheid wordt toegekend aan het OCMW effectief in de meerjarenplanning van het OCMW wordt ingeschreven. OCMW's vrezen dat hierdoor de schuldgraad verhoogt.

Echter: Strikt genomen wijzigt de netto schuld niet, want tegenover de stijging van de bruto schuld staan bijkomende vorderingen (zijnde de uitstaande leningen die aan de noodkopers zijn verstrekt). Indien men onder het begrip "schuld" de Maastricht-schuld begrijpt, dan stijgt de (bruto-) schuld, daar in dit kader, vorderingen niet in rekening worden genomen, tenzij deze vorderingen op overheden gelden.

Praktisch wordt in het kader van het Noodkoopfonds wordt de volgende werkwijze gehanteerd:

1. De Vlaamse overheid kent een kredietlijn toe aan het OCMW, als projectverantwoordelijken. Het energiehuis beheert de kredietlijn in opdracht van het OCMW.
2. Op haar beurt tekent het OCMW hierna een leningsovereenkomst met de noodkoper.
3. Op het moment dat er een uitbetaling op de kredietlijn aan de aannemer gebeurt (praktisch door het energiehuis, maar in opdracht van het OCMW), ontstaat er boekhoudkundig een schuld vanwege het OCMW tav de Vlaamse Overheid (VO)
4. Echter: tegelijkertijd ontstaat er boekhoudkundig een vordering t.a.v de noodkoper.
5. Boekhoudkundig balanceren die 2 elkaar dus uit.
6. Er is dus nooit een schuld door het OCMW, zonder een daar tegenoverstaande vordering
7. Indien de noodkoper terugbetaalt, verdwijnt de schuld van de noodkoper t.o.v. het OCMW, en tegelijkertijd de schuld van het OCMW tov de VO.
8. De wettelijke hypotheek dient enkel als een zekerheidsstelling, om de schuld te kunnen terugvorderen.

### **Welk Risico loopt het OCMW?**

Om het financieel risico zoveel mogelijk te beperken en de terugbetaling te garanderen, voorziet het OCMW een aantal zekerheden te nemen ten aanzien van de noodkoper, waaronder zijn recht tot het nemen van een wettelijke hypotheek. De Vlaamse overheid voorziet ook, mits aan voorwaarden wordt voldaan, in de mogelijkheid tot kwijtschelding van de schulden ten aanzien van het OCMW in dit kader.

Vanuit het Mechelse project werd deze vraag al gesteld en met het volgende antwoord:

De voorwaarden zijn:

- Het uitvoeren van het maatschappelijk onderzoek en solvabiliteitsonderzoek
- Het nemen van de wettelijke hypotheek
- Het voorkooprecht vestigen (zie verder)
- Kunnen aantonen dat je er alles aan gedaan hebt om die burger tot betaling te laten overgaan (aanmaningen en ingebrekestellingen sturen)
  - In het Mechelse project wordt er op 2 manieren een inschatting gemaakt van het risico voor het OCMW: Zie Excel maatschappelijke screening:
    - Hoeveel van de huidige woonlening werd al terugbetaald?
    - Hoeveel is de grondwaarde van de woning?
  - Enkel als beide niet goed scoren, wordt er een landmeter/schatter gestuurd naar het desbetreffende huis

Zie ook deze bepalingen : *Afdeling IV Toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen - Onderafdeling VII Kwijtschelding*

<https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?wold=84194>

De kwijtschelding door het VEKA wordt beperkt tot het bedrag van de onbetaalde hoofdsom van de noodkooplening waarvoor de noodkoper in gebreke blijft, verminderd met een franchise van 750 euro per individuele lening die ten laste blijft van het OCMW.

### **Is er een modelcontract voor de noodkooplening?**

Ja, deze is ter beschikking op de sharepoint (zie lager) en in Galop.

### **Wettelijke hypotheek**

Het energiebesluit van 19 november 2010 voorziet in de verplichting in hoofde van het OCMW om een wettelijke hypotheek te vestigen. De kostprijs voor het vestigen van deze wettelijke hypotheek (vaak in 2 de rang) is 230 euro/ dossier. Hierbij kan je in bijlage 10a en 10b een begeleidende brief en borderel terugvinden om deze wettelijke hypotheek te vestigen.

Sinds 2018 is er geen sprake meer van hypotheek- of registratiekantoren. De bevoegdheden van de huidige kantoren werden integraal aan één contactpunt het 'kantoor' Rechtszekerheid toegewezen. Meer informatie kan hier gevonden worden : <https://financien.belgium.be/nl/Actueel/registratie-en-hypotheekkantoren-woorden-1-kantoor-rechtszekerheid>

Je zal op zoek moeten gaan naar het juiste kantoor Rechtszekerheid bevoegd voor je grondgebied. Dat kan via deze website (zoekterm "rechtszekerheid") [https://eservices.minfin.fgov.be/annucomp/UI01\\_act02\\_submitSearch.do?sortName=&currentPageItemsRows=15&pageNumber=1#resultaat](https://eservices.minfin.fgov.be/annucomp/UI01_act02_submitSearch.do?sortName=&currentPageItemsRows=15&pageNumber=1#resultaat)

Procedure:

- Verstuur de begeleidende brief, brief borderel en het rapport uit Geoweb (perceel rapport) ook via mail naar het juiste kantoor Rechtszekerheid. Deze wettelijke hypotheek dient in het tweevoud (papieren versie) doorgestuurd te worden naar het juiste Kantoor Rechtszekerheid dat voor je grondgebied bevoegd is.
- Daarna krijg je een verzoek tot betaling en de betaling van 230 euro moet eerst gebeuren door het OCMW.
- Als laatste stap, krijg je een van de 2 papieren versies van het borderel terug met een aktenummer.
- Dit aktenummer dient in het leningenbeheerssysteem Galop ingevuld te worden vooraleer het lening contract kan aangemaakt worden.
- Dit aktenummer is belangrijk om goed bij te houden, want dit is ook later nodig, als de woning verkocht wordt om een handlichting te laten uitvoeren (= opheffen van de wettelijke hypotheek).

Zie bijlage 10a en 10b begeleidende brief en borderel

### Hoe moet het voorkeepsrecht van het OCMW gevestigd worden?

Het verplicht bedingen van het voorkeepsrecht op de noodkoopwoning door het OCMW is voorzien in artikel 7.2.22, §4 van het Energiebesluit en is dus verplicht. Binnenkort zal dit via het E-voorkeepsloket kunnen worden ingediend.

### Hoe voer ik het solvabiliteitsonderzoek bij een potentieel Noodkoopfonds gezin?

De regelgeving stelt:

*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;

Interpretatie VEKA hieromtrent: de regelgeving legt niet op welke tools of instrumenten het OCMW daarvoor moet gebruiken, of dat het OCMW dit op deze of andere manier moet aantonen. Je mag als project een eigen methodiek ontwikkelen

(Zie bijlage maatschappelijke screening- Excel- hoger bij selectie gezinnen)

### Mag een NKF lening voor mensen in collectieve schuldbemiddeling?

Je hebt ook een akkoord nodig van de Arbeidsrechtbank voor de mensen die in een collectief schuldbemiddelingstraject zitten. Daarvoor neem je het best contact op met de respectievelijke schuldbemiddelaar (zowel telefonisch en via mail), want zij dienen eerst mee te zijn in het verhaal van het Noodkoopfonds. Zij bereiden dan ook het verzoekschrift voor, voor de Arbeidsrechtbank. Belangrijk element in deze is dat de investeringen netto een belangrijke positieve bijdrage kunnen leveren aan het maandelijkse budget.)

### Zijn er termijnen bij het opnemen van de NKF lening?

Bij het toekennen van de Vlaamse Energieleningen zijn er een aantal gestelde handelingen: vb. goedkeuring VEKA, ondertekening contract na x dagen na beslissing toekenning lening, termijnen voor opname en uitbetaling?

De enige termijn die in de regelgeving voorzien is, is dat de kredietlijn binnen de 5 jaar na goedkeuring moet benut zijn.

## Welke werken kunnen uitgevoerd worden met een NKF lening?

De toegelaten investeringen zijn opgenomen in het Ministerieel besluit van 14/11/2022 en zijn:

- De werken die in aanmerking komen voor een Mijn VerbouwPremie
- De werken die in aanmerking komen voor een Mijn VerbouwLening
- De werken die tot doel hebben om de noodkoopwoning te laten beantwoorden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Hierbij wordt het technisch handboek Woningkwaliteitsbewaking als leidraad gehanteerd.

## Vanaf wanneer kan een factuur meegenomen worden in de NKF lening?

Soms gaan burgers of maatschappelijk assistenten het volgende vragen: *ik heb hier een dringende herstelling die net uitgevoerd is, die kan dan wel door jou via de noodkooplening betaald worden?*

Hier dien je jammer genoeg neen op te antwoorden. Pas nadat het OCMW de lening heeft toegekend vb. maximaal 50.000 euro voor welbepaalde werken, de lening door het Energiehuis in Galop wordt opgevolgd EN het lening contract ondertekend is, kan én mag je facturen laten betalen (rechtstreeks) aan de aannemers via het Energiehuis.

Als uiteraard de omgevingsvergunning goedgekeurd is en de werken gestart en goed uitgevoerd zijn. Zie ook het laatste puntje omgevingsvergunning en voorschotfactuur.

## Mijn burger wil niet wachten tot 20 jaar om te starten met terugbetaling van de lening

Als je in gesprek gaat met de burger, dan zal je heel vaak de volgende vraag krijgen: Ik wil mijn kinderen niet belasten en als het een maand eens lukt, er is ruimte, kan ik dan de lening beginnen afbetalen?

De kredietovereenkomst voorziet in een gestructureerde mededeling, die de noodkopers kunnen gebruiken om vervroegde terugbetalingen uit te voeren. Dit gebeurt steeds op vrijwillige basis en is niet gekoppeld aan een vast afbetalingsplan. Wel moeten er op voorhand afspraken over gemaakt worden tussen OCMW en noodkoper, en deze kunnen ook opgenomen worden in artikel 6,§4.

## Wanneer wordt de lening stopgezet en wanneer niet?

De regelgeving voorziet in art 7.2.22 §3 dat de lening door het OCMW moet opgeëist worden o.a. wanneer de noodkoper zakelijke rechten verwerft op andere onroerende goederen ingevolge overdracht onder de levenden, wanneer de noodkoper in het voordeel van derden overdracht onder de levenden doet van zakelijke rechten op de noodkoopwoning, idem voor wat betreft vestiging van zakelijke rechten onder de levenden op de noodkoopwoning in het voordeel van derden.



Deze bepalingen gelden als voorwaarden waaraan de noodkoper gedurende de volledige duurtijd van de lening moet blijven voldoen.

Dit betekent dat wanneer de kredietnemer een NKF lening gekregen heeft en hij verhuist, hij verkoopt de woning, hij geeft de woning weg, dan moet hij de lening terugbetalen.

Hij moet ook de lening terugbetalen als hij vb. na 5 jaar een suikertante heeft in de familie die hem een deel of een totaal onroerend goed schenkt. (zakelijk recht met impact onder de levenden).

Stel dat de kredietnemer geld of een onroerend goed erft. Bv. na 5 jaar, dan dient de lening niet stopgezet te worden.

### **Wat gebeurt er als de kredietnemer overlijdt?**

De schuld komt in de nalatenschap terecht net als andere schulden. De erfgenamen kunnen de erfenis dan verwerpen of aanvaarden. Hierbij is het goed om te weten dat de woning door de renovatie meer waard zal zijn en als de woning verkocht wordt na het overlijden van de kredietnemer, dat die 50.000 euro normaalgezien makkelijk kan terugbetaald worden omdat de verkoopwaarde hoger is dan het de hogere verkoopwaarde de schuld van 50.000 euro dekt, zodat die kan terugbetaald worden.

### **Opzoeken voorwaarde andere zakelijke rechten?**

De voorwaarde van het zakelijk recht wordt op 2 manieren nagekeken en zal dus ook jaarlijks herhaald worden bij de lopende dossiers:

- Opzoeken via het KSZ (Kruispuntbank Sociale Zaken)
- De projectcoördinator en de maatschappelijke assistent loggen in met de E-id van de burger in op [my.belgium.be](http://my.belgium.be) en op [Myminf.be](http://Myminf.be) en op die manier kan je de akte van de woning en de hypotheek akte raadplegen, alsook de onroerende goederen.

### **Waarom is er een resultaatsverbintenis en conformiteitsattest?**

Het is de bedoeling dat de noodkoopwoning na renovatie conform de Vlaamse codex Wonen is. Dit moet worden geattesteerd in een 'attest/verslag' dat inhoudelijk overeenkomt met een conformiteitsattest. Strikt juridisch genomen wordt zo'n conformiteitsattest echter maar opgemaakt voor woningen die verhuurd worden, wat hier niet het geval is, vandaar de aangepaste omschrijving.

Een van de conformiteitsvoorwaarden uit de Codex Wonen betreft het blijven onder een bepaalde maximale EPC energiescore, nl 600 kWh/m<sup>2</sup> voor een open bebouwing, 550 voor een halfopen, 450 voor een gesloten en 400 voor een appartement. Deze maximale energiescore blijkt uit het EPC dat inderdaad op het einde van de rit zal moeten worden opgemaakt. Vaak is dit ook nuttig omwille van het benutten van de extra labelpremie.



### **Aandachtspunt- samenwerking architect**

In het Mechelen Knapt Op project werd tot 2 x toe met geen offertes een prijsvraag gestart om ondersteuning te krijgen bij een regularisatie of het afbreken van een niet kwalitatief volume en het heropbouwen. Na een marktbevraging, kritischer bekijken van de prijsvraag, actief te bellen met architecten, werd er begin 2023 wel een samenwerking met een architect gevonden. Dit komt wellicht door de hoge werkdruk bij architecten, de burgerlijke aansprakelijkheid en de moeilijkheid van de dossiers. Hou er rekening mee dat je wellicht dossiers zal tegenkomen, waarbij er ondersteuning van een architect vereist zal zijn.

### **Omgevingsvergunning en voorschotfacturen**

Het NKF-lening contract wordt ondertekend, vooraleer er in sommige gevallen omgevingsvergunningen aangevraagd en goedgekeurd werden. Dit kan omdat in het lening contract staat dat dit een opschortende voorwaarde is, zoals hieronder omschreven.

*De noodkoper verklaart dat hij beschikt over alle verplichte vergunningen voor het onroerend goed waarin de renovatiewerken zullen worden uitgevoerd.*

*Indien voor de voorziene werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is, dient de noodkoper – vóór aanvang der werken – een geldige vergunning voor te leggen aan het OCMW.*

*Indien voor de voorziene werkzaamheden een vergunning, anders dan een omgevingsvergunning, bekomen dient te worden of de noodkoper voorafgaandelijk aan de aanvang der werken een melding dient te doen aan de bevoegde instanties, zal het bekomen van de vergunning(en) en/of het doen van de melding(en) aan de bevoegde instanties een opschortende voorwaarde van onderhavige overeenkomst uitmaken.*

De huidige bouwsector vraagt voorschotten om een burger zelfs maar mee op de planning op te nemen.

Er wordt in eerste instantie onderhandeld met de aannemer om dit te laten vallen. Als dit niet lukt, dan wordt dit individueel voorgelegd aan het bijzonder comité Sociale zaken van het OCMW om de voorschotfactuur voorlopig op zich te nemen en dit wordt dan, later als de NKF lening effectief in omloop gaat, teruggestort via de NKF lening.

Dit houdt een zeker risico in, maar dit wordt ondervangen door sowieso de aannemer te checken in het KBO: is de onderneming erkend voor dat bepaald werk en heeft hij een inhoudingsplicht of niet? <https://www.checkinhoudingsplicht.be/>

Zie ook deze evolutie in de renovatiesector : <https://trends.knack.be/geld/wonen/helft-bouwbedrijven-vraagt-voorschot-door-oplopende-materialenprijzen/>

**Gebruik de tijd tussen indiening Noodkoopfondsproject en evaluatie door Vlaanderen**


Een project zoals het Noodkoopfonds opzetten vraagt een voorbereidingstijd. Gebruik de tijd tussen indiening van project bij Vlaanderen en de goedkeuring (2 à 3 maanden) om je samenwerking te verfijnen, nog partners bij te zoeken en een kader en flow te ontwikkelen voor je eigen organisatie.

**Alvast veel inspiratie gewenst met dit draaiboek en heel veel succes om een mooi project zoals het Noodkoopfonds op te zetten binnen je gemeente.**


















## 7. OVERZICHT VAN VOORBEELD DOCUMENTEN EN SJABLONEN

Hieronder het overzicht van alle bijlagen waarnaar werd verwezen doorheen dit document.

Deze kunnen via [deze zipfile worden binnengehaald](#) (50Mb), indien dat niet zou lukken probeer eventueel [via deze Noodkoopfonds kennispagina](#), waarop ook wordt doorgelinkt naar deze zipfile. Lukt het nog steeds niet, geef gerust een seintje op [kris.moonen@vvsg.be](mailto:kris.moonen@vvsg.be)

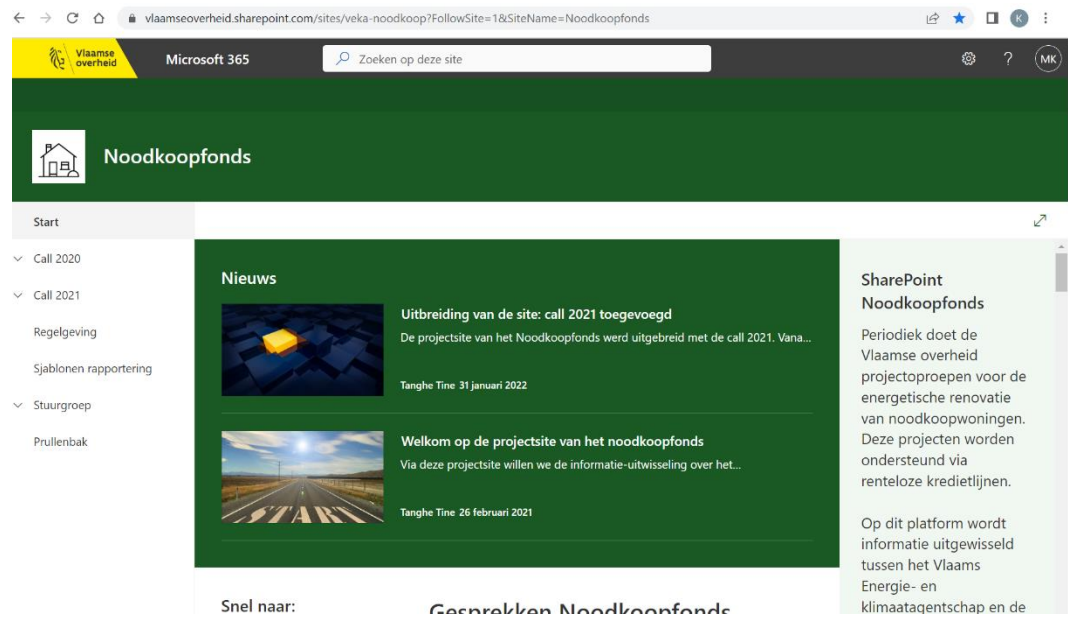
- 
-  BIJLAGE01-BrochDampoortKnaptOp

---

  -  BIJLAGE02a-SWO-Samenlevingsopbouw
  -  BIJLAGE02b-SWO-Samenlevingsopbouw-VerwOver
  -  BIJLAGE03a-SWO-EnergiesnoeiERS EPM
  -  BIJLAGE03b-SWO-OCMW-AGB Energiehuis
  -  BIJLAGE03c-verwOV-OCMW-AGB Energiehuis
  -  BIJLAGE03d-gender
  -  BIJLAGE04a-Beslissing\_bcsz
  -  BIJLAGE04b-Beslissing\_bcsz
  -  BIJLAGE05-FlyerNKF
  -  BIJLAGE06-PPTNKF
  -  BIJLAGE07-MaatschScr-InclMVL
  -  BIJLAGE08a-blanco-technische-scr
  -  BIJLAGE08b-Technische\_screening-MSforms
  -  BIJLAGE09a-geinformeerdetoestemming
  -  BIJLAGE09b-geinformeerdetoestemming
  -  BIJLAGE10a-begeleidendebrief
  -  BIJLAGE10b-borderelhypotheek

## 8. ANDERE INFORMATIE KANALEN (SHAREPOINT – YAMMER)

VEKA beheert een “Noodkoopfonds sharepoint”, zie onderstaande print screen. Daarop wordt informatie gedeeld met de lokale besturen die een aanvraag goedgekeurd kregen.



Er is ook deze “Yammer discussiegroep”, waarop lokale besturen terecht kunnen voor specifiek vragen die doorheen de dossiers opduiken

