

Besloten vergadering van maandag 14 december 2020

Aanwezig: Chris SELLESLAGH, voorzitter vast bureau
Philip ROOSEN, Bart LAEREMANS, Karlijne VAN BREE, Tom GAUDAEN,
Yves VERBERCK, William DE BOECK, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Open oproep noodkoopfonds: ministerieel besluit en samenwerkingsovereenkomst – Kennisname en principiële goedkeuring

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikel 84 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

ALGEMEEN

- Artikels 7.2.21 tot en met 7.2.28 van het Energiebesluit van 19 november 2010.
- Ministerieel besluit van 31 januari 2020 tot uitvoering van diverse bepalingen van afdeling IV van titel VII, hoofdstuk II van het Energiebesluit van 19 november 2010 betreffende de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 14 februari 2020 tot organisatie van een oproep om voorstellen in te dienen voor de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen.
- Artikels 1, 71 en 101 van de Organieke Wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW's.
- Ministerieel besluit van 2 oktober 2020 houdende de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen.
- Besluit van het vast bureau van 22 juni 2020 houdende de Open oproep noodkoopfonds: kennisname en beslissing:

HISTORIEK

Projectoproep "Steunaanvraag energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen"

De geselecteerde projecten krijgen steun in de vorm van een renteloze kredietlijn (toegewezen aan de promotor), waarmee aan de eigenaars van noodkoopwoningen renteloze leningen kunnen worden verstrekt voor investeringen op het vlak van energetische renovatie. Op die manier wordt de energie-efficiëntie van het woonpatrimonium verhoogd en wordt de (energie)armoede teruggedrongen. Daarnaast is het de bedoeling dat de geselecteerde noodkopers maximaal worden ontzorgd en begeleid bij het bouwproces. Dit resulteert ook in verbeteringen voor woonkwaliteit en woonveiligheid.

De renteloze kredietlijn waarover de geselecteerde projecten kunnen beschikken, bedraagt maximaal 900.000 euro per project. Per woning kan maximaal 25.000 euro geïnvesteerd worden. Daarbij wordt gestreefd naar een collectieve aanpak.

De opnames op de kredietlijn kunnen gebeuren tot uiterlijk 4 jaar na goedkeuring van het project. Een project wordt als beëindigd beschouwd als alle renteloze leningen voor alle woningen in het project zijn terugbetaald.

Noodkopers zijn:

Huishoudens die deels uit noodzaak (door een gebrek aan degelijke en betaalbare private en sociale huurwoningen) een kwalitatief minderwaardige woning aangekocht hebben,

zonder de mogelijkheid er financiële middelen in te investeren om de woning op een goed kwaliteitsniveau te brengen, met onder meer hoge energiefacturen tot gevolg. Door gebrek aan voldoende eigen middelen en solvabiliteit vallen deze eigenaars ook systematisch uit de boot bij renovatiepremies of de Vlaamse energielening.

De woningen dienen aan volgende criteria te voldoen:

- worden uitsluitend door één of meer noodkopers en hun inwonende gezinsleden, die met de noodkopers een gemeenschappelijke huishouding voeren, als hoofdverblijfplaats gebruikt (zoals blijkt uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister) EN
- die gekenmerkt worden 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 5 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, EN
 - waarvan de financiering via een marktconforme lening aanleiding zou geven tot afbetalingsproblemen voor de eigenaar-bewoner(s), aangetoond in een solvabiliteitsonderzoek door het OCMW.

Bijzonderheden:

De renteloze leningen kunnen enkel worden toegekend aan een noodkoper die op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst niet over een zakelijk recht op andere onroerende goederen dan de noodkoopwoning beschikt. Dit niet voor de geheelheid en evenmin in onverdeeldheid. Wordt niet uitbetaald aan de noodkoper maar rechtstreeks aan de aannemers van de uitgevoerde werken.

Om het project meer slagkracht te geven dienden de OCMW's van de vier gemeenten van de interlokale vereniging Woonwinkel Noord (Grimbergen, Kampenhout, Steenokkerzeel en Wemmel) samen een dossier in bij het Vlaams Energieagentschap, waarbij OCMW Grimbergen zich opgeeft als promotor, aangezien ze 10 van de in totaal 24 woningen (totaal van de 4 gemeenten) wenst te renoveren onder de projectnaam 'Mijn huis in nood'. Wemmel zal zo'n 6 woningen renoveren en Steenokkerzeel en Kampenhout elk 4. Andere partners die hierbij betrokken zijn, is het Energiehuis en de provincie Vlaams-Brabant.

OCMW Grimbergen treedt, als promotor van het project, op als 'lastnemer' voor de OCMW's van de 4 gemeenten van de interlokale vereniging Woonwinkel Noord (Grimbergen, Kampenhout, Steenokkerzeel en Wemmel). Het aanvraagformulier werd aan het Vlaams Energieagentschap ingevuld op 24 juni 2020 en heeft de gemeente per mail op 3 juli de ontvankelijkheid van de steunaanvraag ontvangen.

Op 5 augustus 2020 werden er door het Vlaams Energieagentschap een aantal verduidelijkingen gevraagd:

- *Wat de selectie van de doelgroep (4.3) betreft: het is niet de bedoeling van het Noodkoopfonds om de deelnemers de facto te beperken tot een bepaalde inkomensgrens, zoals vb bij de Vlaamse energielening het geval is. Er dient een sociaal onderzoek te gebeuren om na te gaan in hoeverre betrokkenen al dan niet in de mogelijkheid verkeren om de renovaties middels een marktconforme lening te financieren.*
- *Inzake resultaatsverbintenissen dient in een monitoring van energieverbruik voorzien te worden.*

In overleg met het Vlaams Energieagentschap, de provincie en het Energiehuis werden de volgende antwoorden bezorgd op 27 augustus 2020: (aanpassingen aan dossiervoorstel in schuingedrukte tekst)

- Wat de selectie van de doelgroep (4.3) betreft werden de voorwaarden aangepast (aanpassingen in schuingedrukte tekst)

1. Toetredingsvoorwaarde vastgelegd in het energiebesluit: De kandidaat mag noch voor de geheelheid, noch in onverdeeldheid, over een zakelijk recht op onroerende goederen, andere dan de noodkoopwoning beschikken.
2. *Het OCMW kan bestaande cliënten selecteren waarvan geoordeeld wordt op basis van een sociaal onderzoek dat ze tot de doelgroep behoren en waarbij een marktconforme lening tot afbetalingsproblemen zal leiden.*
3. *Indien nadien verder gezocht dient te worden naar nog niet gekende kandidaten en hiervoor een informatiecampagne dient opgezet te worden naar een bredere groep, zal een inkomensgrens gehanteerd worden (de inkomensgrenzen gehanteerd bij de Vlaamse Energielening). Deze inkomensgrens wordt toegepast om te vermijden dat een groot aantal sociale onderzoeken moeten opgestart worden voor kandidaten die niet tot de doelgroep behoren.*
4. Een sociaal onderzoek bevestigt dat een marktconforme lening voor deze kandidaat tot afbetalingsproblemen zal leiden. Het sociaal onderzoek bekijkt hiervoor een aantal parameters en leidt tot een score per kandidaat, die samen met het woningonderzoek een rangorde bepaalt. De parameters die bekeken worden staan in volgende tabel.
5. SOCIAAL ONDERZOEK
 - Huidig besteedbaar inkomen
 - Gemiddeld belastbaar inkomen
 - Lengte van de af te lossen lening
 - Huidige leningslast
 - Huidige gezinssamenstelling en kinderen ten laste
 - Schuldhulpverlening
 - Gezondheid
 - Gebondenheid met de woning
6. Risicoanalyse. Er wordt onderzocht of er een risico bestaat dat bij een gedwongen verkoop, het geïnvesteerde bedrag niet kan gerecupereerd worden. Hiervoor wordt de uitstaande schuld van de hypothecaire lening vergeleken met de waarde van de woning (waarde bij gedwongen verkoop). Dit kan leiden tot uitsluiting van de kandidatuur.
 - Inzake resultaatsverbintenissen dient in een monitoring van energieverbruik voorzien te worden.

*Het energieverbruik van noodkoopwoning zal als volgt gemonitord worden. De benovatiecoach van de provincie vraagt toestemming aan de eigenaar om in zijn naam energieverbruik gegevens te mogen opvragen bij Fluviu. De benovatiecoach vraagt deze gegevens minimaal 2 maal * op, namelijk 1 maal voor de aanvang van de werken en 1 maal na de uitvoering van de werken. Op die manier kan de impact van de ingrepen goed ingeschat worden. Fluviu heeft bevestigd verbruiksgegevens dit te willen doorgeven voor het jaar waarin het dossier opgestart wordt en wij gaan ervan uit ze dit ook nadien nog willen doorgeven. Moest dit laatste niet het geval zijn dan zal 3Wplus ervoor zorgen dat de jaarlijkse afrekening na uitvoering van de werken minimaal 1 maal opgevraagd wordt bij de eigenaar.*

** Indien de gemeente zich hiervoor engageert, kan er ook tijdens het verder projectverloop regelmatig gemonitord worden. Bovendien zal er sowieso ook nog 1 à 2 maal gemonitord worden via de Energiescan uitgevoerd door de Energiesnoeiërs.*

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Op 2 oktober 2020 kreeg het OCMW van Grimbergen per e-mail de bevestiging dat het project 'Mijn huis in nood' werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 2 oktober 2020.

Er dient nu een samenwerkingsovereenkomst tussen alle partners ondertekend worden (zie bijlage).

Bijkomende informatie:

/

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen van:

- het ministerieel besluit van 2 oktober 2020 houdende de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen en
- de samenwerkingsovereenkomst,

beiden als bijlagen bij dit besluit gevoegd.

Art. 2.

De samenwerkingsovereenkomst, toegevoegd als bijlage bij dit besluit, principieel goed te keuren.

Art. 3.

Het ministerieel besluit ter kennisname en de samenwerkingsovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de raad voor maatschappelijk welzijn.

Namens het vast bureau

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Chris SELLESLAGH

voorzitter vast bureau