

////////////////////////////////////

**PROJECTOPROEP**  
**NOODWONINGEN**

////////////////////////////////////

# 1 DOELSTELLING PROJECTOPROEP

Deze oproep heeft als doel een (bijkomend) aanbod aan noodwoningen in het Vlaamse gewest te realiseren door lokale besturen financiële middelen te geven. Ook het renoveren en inrichten van bestaande noodwoningen komt in aanmerking.

Noodwoningen worden in het kader van deze oproep als volgt omschreven:

*Een noodwoning is een woning, met inbegrip van kamers, die een tijdelijke woonoplossing biedt als antwoord op een plotse of urgente materiële woonbehoefte. Personen en gezinnen moeten er op zichzelf kunnen wonen. Het verblijf is beperkt in duur en gericht op doorstroming naar een duurzame woonoplossing.*

*Collectieve opvangsituaties worden niet opgevat als noodwoningen. Onder collectieve opvang verstaan we een gebouw waarin meerdere cliënten, koppels of gezinnen tegelijk kunnen worden opgevangen, zoals nacht- en winteropvang en opvang van mannen en vrouwen door CAW's en collectieve opvanginitiatieven voor vluchtelingen.*

Collectieve opvanginfrastructuur die wordt gesubsidieerd vanuit het beleidsdomein welzijn of opvang van vluchtelingen die voor dergelijke subsidie in aanmerking komt, komt dus niet in aanmerking voor deze oproep.

De noodwoningen die in het kader van deze oproep worden verwezenlijkt zijn niet bestemd voor het organiseren van uitstroom vanuit collectieve opvangsituaties, met uitzondering van vluchthuizen.

Onder het begrip 'project' verstaan we in het kader van deze oproep: de verwezenlijking van een of meer noodwoning(en) op een locatie, binnen een afgebakend tijdsbestek en op een (of een combinatie) van de volgende manieren:

- a) door de aankoop van (al dan niet verplaatsbare) constructies die als noodwoningen zullen worden ingezet, met inbegrip van de aankoop van de gronden waarop de constructies (zullen) staan;
- b) door de renovatie van (al dan niet verplaatsbare) constructies die (verder) als noodwoningen zullen worden ingezet;
- c) door de bouw van (al dan niet verplaatsbare) constructies die als noodwoningen zullen worden ingezet, met inbegrip van de aankoop van de gronden waarop de constructies (zullen) worden gebouwd;
- d) door de verwerving van een langdurig zakelijk recht, ander dan eigendomsrecht, op gronden of op (al dan niet verplaatsbare) constructies die als noodwoningen zullen worden ingezet;
- e) door de inrichting van (al dan niet verplaatsbare) constructies die (verder) als noodwoningen zullen worden ingezet.



De indiener bezorgt tegelijk ook de formele beslissing van de gemeente of het OCMW om een projectvoorstel voor noodwoningen in te dienen en er de nodige eigen middelen voor te voorzien.

De uiterlijke datum om het digitale aanvraagformulier in te dienen en de vereiste stavingsstukken per mail aan Wonen-Vlaanderen te bezorgen is 15 oktober 2020. Aanvragen die we na deze datum ontvangen of waarvoor het digitale aanvraagformulier niet is gebruikt komen niet in aanmerking.

Na de uiterlijke datum van indiening zijn er geen wijzigingen of toevoegingen meer mogelijk aan de ingediende projectvoorstellen, behalve op uitdrukkelijke vraag van Wonen-Vlaanderen.

### 3 SUBSIDIEVOORWAARDEN

De voorwaarden waaronder een subsidie kan worden verleend voor een project zijn:

1. Het project wordt gerealiseerd binnen volgende termijn, te rekenen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de minister het besluit neemt tot subsidiëring van het project:
  - a) 6 maanden bij de aankoop van (al dan niet verplaatsbare) constructies die als noodwoningen zullen worden ingezet, met inbegrip van de aankoop van de gronden waarop de constructies (zullen) staan;
  - b) 24 maanden bij de renovatie van (al dan niet verplaatsbare) constructies die als noodwoningen zullen worden ingezet;
  - c) 24 maanden bij de bouw van (al dan niet verplaatsbare) constructies die als noodwoningen zullen worden ingezet, met inbegrip van de aankoop van de gronden waarop de constructies (zullen) worden gebouwd;
  - d) 12 maanden bij de verwerving van een zakelijk recht, andere dan eigendomsrecht, op gronden of op (al dan niet verplaatsbare) constructies die als noodwoningen zullen worden ingezet;
  - e) 6 maanden bij de inrichting van (al dan niet verplaatsbare) constructies die als noodwoningen zullen worden ingezet.

Indien het project wordt gerealiseerd door een combinatie van twee of meer van de bovenstaande manieren dan mogen de bovenstaande realisatietermijnen gecumuleerd worden.

2. De projectaanvrager voorziet in woonbegeleiding van de bewoners. Bij de inschrijving voegt de projectaanvrager een beschrijving toe van de manier waarop de begeleiding de doorstroming naar een duurzame woonoplossing zal stimuleren. Die begeleiding kan bijvoorbeeld bestaan uit:
  - o afsluiten van een begeleidingsovereenkomst op maat met concrete afspraken en engagementen over de begeleiding en over de stappen die van de bewoners worden verwacht om een duurzame woonoplossing te vinden;
  - o stimuleren van de bewoners bij hun zoektocht naar een duurzame woonoplossing vanuit een positief ondersteunende en versterkende insteek;
  - o aanleren van woongedrag zoals het een goede huisvader betaamt.

De projectaanvrager kan over de begeleiding ook een samenwerkingsovereenkomst afsluiten met een welzijnsactor.

3. Het project heeft geen afname van het aanbod aan sociale huurwoningen tot gevolg. Woningen die reeds aangewend werden of worden als sociale woning komen niet in aanmerking voor subsidiëring.
4. Elke gerealiseerde noodwoning in het project:
  - o heeft een conformiteitsattest;
  - o moet minimaal voor een termijn van 9 jaar als noodwoning dienen als het een verplaatsbare constructie is. Voor niet-verplaatsbare constructies is die minimumtermijn 18 jaar;
  - o wordt ter beschikking gesteld tegen een vergoeding die niet hoger ligt dan de markthuurgprijs;
  - o wordt aangewend conform de doelstelling van deze oproep.
5. De projectaanvrager meldt in het digitale aanvraagformulier bijkomende subsidie-engagementen van andere overheden of partners.
6. De projectaanvrager engageert zich mee te werken aan een evaluatie van deze projectoproep.
7. De (geraamde) kosten die in aanmerking komen voor subsidiëring (zie punt 2.2 en punt 4), bedragen minimaal 5.000 euro.



## 4 SUBSIDIEERBARE KOSTEN

Alleen de volgende kosten, inclusief BTW, gemaakt in het kader van het project na datum van 30 juni 2020, komen in aanmerking voor subsidiëring:

1. Aankoopkost, meer bepaald:
  - 1) aankoopkost van grond;
  - 2) aankoopkost van (al dan niet verplaatsbare) constructies;
  - 3) registratie- en notariskosten;
  - 4) kosten voor opmeting;
  - 5) kosten voor archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem en voor grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;
2. Renovatiekost, meer bepaald:
  - 1) kost voor de renovatiewerken opgenomen in de [simulatietabel voor renovatie van VMSW](#);
  - 2) kosten voor archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;
  - 3) ereloon van de ontwerper, forfaitair vastgesteld op 7% van de kost voor de renovatiewerken zoals voorzien in de initieel gegunde opdracht;
3. Bouwkost, meer bepaald:
  - 1) kost voor de bouw van de (al dan niet verplaatsbare) constructies zoals voorzien in de initieel gegunde opdracht, met inbegrip van de aanleg van wooninfrastructuur;
  - 2) kosten voor archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem en voor grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;
  - 3) ereloon van de ontwerper, forfaitair vastgesteld op 7% van de kost voor de bouw zoals voorzien in de initieel gegunde opdracht;
4. Kost voor verwerving zakelijk recht, andere dan eigendomsrecht. Meer bepaald:
  - 1) eenmalige verwervingskost;
  - 2) registratie- en notariskosten;
  - 3) kosten voor opmeting;
  - 4) kosten voor archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem en voor grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;
5. Inrichtingskost, met een maximum van 20.000 euro. Hiermee worden de kosten bedoeld die de huurder van een gewone huurwoning zelf betaalt op het ogenblik van inhuurname, bijvoorbeeld:
  - 1) Schilderwerken in de woning;
  - 2) Aankoop van meubilair;
  - 3) Aankoop van huishoudapparaten en verlichting.

De volgende uitgaven komen in geen geval in aanmerking voor subsidiëring:

- personeels- en werkingskosten;
- beheerskosten;
- de kosten verbonden aan de huur van een woning;
- de jaarlijkse vergoeding voor een zakelijk recht, andere dan eigendomsrecht;

Indien de reële kosten niet exact gekend zijn op het ogenblik dat het projectvoorstel wordt ingediend, moet bij het projectvoorstel een raming bezorgd worden van de voornoemde kosten.

De subsidieerbare kosten vermeld onder b.1) en c.1) zijn beperkt tot het bedrag vermeld in de initieel gegunde opdracht. Meerkosten of bijkomende kosten buiten deze initiële gegunde opdracht komen niet in aanmerking voor subsidiëring.

## **5 SUBSIDIEBEDRAG**

Het subsidiebedrag bedraagt 50% van de kosten vermeld in punt 4.

Als er voor het project subsidie-engagementen zijn van andere overheden of partners (zie punt 3.5) kan de som van alle toegekende subsidiebedragen nooit meer zijn dan de som van de subsidieerbare kosten.

## **6 BEOORDELING**

Wonen-Vlaanderen is belast met de praktische opvolging en afhandeling van de projectoproep. De minister beslist over de toekenning van de subsidie. Hij baseert zijn beslissing op het advies van een beoordelingscomité. Dat beoordelingscomité wordt samengesteld uit:

- 2 leden van Wonen-Vlaanderen
- 1 lid van VMSW
- 1 onderzoeker van het Steunpunt Wonen
- 1 notulist van Wonen-Vlaanderen.



Het beoordelingscomité beoordeelt en quoteert het project op elk van de volgende criteria:

**1. Criterium op 30 punten**

- De behoefte aan noodwoningen op het grondgebied van het lokale bestuur dat het projectvoorstel indient. Als het over een samenwerking tussen meerdere lokale besturen gaat, is dit voor het grondgebied van de samenwerkende lokale besturen te beoordelen. Die behoefte kan bijvoorbeeld op een van de volgende manieren worden aangetoond:
  - door een relatief sterke aanwezigheid van de problematiek waarop noodwoningen een antwoord kunnen bieden;
  - door een relatief beperkte aanwezigheid van andere vormen van opvang of woonaanbod voor specifieke of kwetsbare groepen met een plotse of urgente woonnood;
  - door aan te tonen dat een proactief woningkwaliteitsbeleid wordt gevoerd waardoor er een belangrijke vraag naar herhuisvesting is;
  - door aan te tonen dat er een behoefte is aan een bepaald type van noodwoningen (vb. voor grote gezinnen, personen met een handicap,...).

**2. Criteria op 20 punten**

- De mate waarin het project is ingebed in het lokale woningkwaliteitsbeleid of in het lokale beleid om dakloosheid als gevolg van een uithuiszetting te vermijden (in het verlengde van het fonds ter bestrijding van uithuiszetting). Dat kan bijvoorbeeld blijken uit een samenwerking tussen de dienst Wonen en het OCMW al vroeg in de voorbereidingsfase van een onbewoonbaar- of overbewoondverklaring;
- Het innovatieve karakter van het project, bijvoorbeeld door een flexibele inzetbaarheid van de constructies voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod;
- De planmatigheid en de doelgerichte aanpak van het project en de geboden garanties voor kwaliteit en duurzaamheid;
- De (geraamde) kostprijs per noodwoning in het project, rekening houdend met het woningtype (zelfstandige woning, kamer of een flexibele woonvorm waarin beide woningtypes mogelijk zijn) en de beoogde kwaliteit en duurzaamheid van de noodwoningen.

**3. Criteria op 10 punten**

- De mate van samenwerking en netwerking in het project met andere actoren. Die mate van samenwerking en netwerking kan bijvoorbeeld blijken uit:
  - de werking van het lokale woonoverleg;
  - een bovengemeentelijke samenwerking waarin gewerkt wordt aan een strategie op regionaal of bovengemeentelijk niveau;
  - een vlotte samenwerking met de SHM en welzijnsactoren.





- o Het bevorderen van de doorstroming naar een duurzame woonoplossing. Dat kan bijvoorbeeld blijken uit:
  - inspanningen om het aanbod aan sociale woningen in de gemeente uit te breiden;
  - afspraken met de omliggende gemeenten over de toegang tot de woningmarkt in die gemeenten;
  - afspraken met de bewoner over inschrijving op de wachtlijst voor een sociale woning;
  - begeleiding aanbieden gericht op doorstroming.

Alleen projecten die minstens 78 punten behalen komen voor subsidie in aanmerking.

Het beoordelingscomité maakt op basis van deze quotering een rangorde van de ingediende projecten die minstens 78 punten behalen.

Als het niet mogelijk is om binnen de beschikbare kredieten een subsidie te verlenen aan alle projecten die aan de subsidievoorwaarden voldoen en minstens 78 punten behalen, stelt het beoordelingscomité aan de minister voor om de subsidie toe te kennen op basis van die rangorde.

Het beoordelingscomité kan de minister voorstellen om de subsidie voor een project te beperken tot een deel van het project, bijvoorbeeld om een optimale regionale spreiding te bekomen.

## 7 UITBETALING SUBSIDIE

De subsidie wordt als volgt uitbetaald:

- a) Bij aankoop of een andere verwerving zakelijk recht:
  - 1° een eerste subsidieschijf van 50 % na de selectie van het project, op basis van de prijs zoals afgesproken in de onderhandse verkoopovereenkomst of in de overeenkomst tot vestiging van een zakelijk recht en een overzicht van de geraamde bijkomende kosten (zie punt 2.2 en punt 4);
  - 2° het saldo van de subsidie na de overdracht van het zakelijk recht (bij notariële akte), op basis van een overzicht van de reële kosten (zie punt 4).
- b) Bij bouw, renovatie of inrichting:
  - 1° een eerste subsidieschijf van 50 % na de selectie van het project, op basis van een overzicht van de geraamde kosten (zie punt 2.2 en punt 4);
  - 2° het saldo van de subsidie op basis van een overzicht van de reële kosten,
    - o ofwel na volledige realisatie van de bouw, renovatie of inrichting;
    - o ofwel nadat het bedrag van de initieel gegunde opdracht bereikt is (zie punt 4).



## 8 TERUGVORDERING SUBSIDIE

De projectaanvrager die na de selectie van het project de voorwaarden uit deze projectoproep niet naleeft, betaalt een vergoeding die gelijk is aan het resterende gedeelte van de subsidie. Die subsidie wordt gedurende negen jaar voor verplaatsbare constructies en achttien jaar voor niet-verplaatsbare constructies afgeschreven met een negende respectievelijk een achttiende van het oorspronkelijke subsidiebedrag.

De projectaanvrager die na de selectie van het project de realisatietermijnen, vermeld in punt 3, niet kan halen, dient bij het agentschap Wonen-Vlaanderen een aanvraag in tot termijnverlenging, met daarbij een stand van zaken van het project en een verantwoording voor de termijnverlenging. De termijnverlenging wordt toegestaan als de projectaanvrager als een goede huisvader al het nodige heeft gedaan om het project binnen de voorziene termijn te realiseren.

## 9 VRAGEN?

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij Wonen-Vlaanderen:

- o E-mail: [noodwoningen@vlaanderen.be](mailto:noodwoningen@vlaanderen.be)
- o Telefonisch: bij de heer Tim Jamee: 02 533 17 68