
PROJECTOPROEP NOODWONINGEN 2023

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 (her)inrichten van bestaande noodwoningen komt in aanmerking.

Een noodwoning is een woning vermeld in art. 1.2, eerste lid, 87°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Collectieve opvangsituaties, zoals nacht- en winteropvang van daklozen en collectieve opvanginitiatieven voor vluchtelingen, worden niet opgevat als noodwoningen. Collectieve opvanginfrastructuur komt dus niet in aanmerking voor deze oproep.

De noodwoningen die in het kader van deze oproep worden verwezenlijkt, worden onder meer ingezet in functie van het lokale woningkwaliteitsbeleid en het beleid ter preventie van uithuiszettingen. De noodwoningen zijn niet bestemd voor het organiseren van uitstroom vanuit collectieve opvangsituaties (zoals bv. het verlaten van een LOI), met uitzondering van vluchthuizen.

Het project heeft geen afname van het aanbod aan sociale huurwoningen tot gevolg.

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

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

Opmerking: mobiele woonunits die ertoe bestemd worden om langere tijd ter plaatse te blijven worden beschouwd als onroerende goederen en komen dus ook in aanmerking.

1.1 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN DE VORIGE OPROEP

De belangrijkste wijziging ten opzichte van de vorige oproep is de bepaling in art 74/1 in de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO), die beperkingen inhoudt met betrekking tot het inbrengen van kosten die gemaakt zijn voor de projectaanvraag: "Als de subsidieaanvraag betrekking heeft op een activiteit die al loopt, kan de toekenning van een subsidie ten vroegste uitwerking hebben vanaf de datum waarop de subsidieaanvraag is ontvangen door de subsidieverstrekker." De precieze impact van dit artikel op elk van de verschillende projecttypes, staat hieronder beschreven.



Een tweede belangrijke wijziging is de verhoging van het plafond van de subsidieerbare kosten. Het plafond van de subsidieerbare kosten van een project wordt verhoogt van 290.000 euro naar 319.000 euro

2 INDIENEN PROJECTVOORSTEL

2.1 WIE?

De lokale besturen kunnen als enige aanvrager een projectvoorstel indienen. Onder lokale besturen wordt verstaan: gemeenten en ocmw's.

Een lokaal bestuur kan evenwel, ter verwezenlijking van een project, een samenwerkingsverband afsluiten, bijvoorbeeld met een provinciaal bestuur of met een welzijnsvereniging (cf. art. 2, §1, eerste lid 38° van de Vlaamse Wooncode).

Een lokaal bestuur kan ter verwezenlijking van een project ook samenwerken met een of meerdere andere lokale besturen. In dat geval dient het lokale bestuur op wiens grondgebied het project wordt gerealiseerd het projectvoorstel in, met daarin een verduidelijking van de samenwerking.

De initiatiefnemer van de aanvraag dient de verdere afhandeling van het project op zich te nemen. Wanneer een gemeente initiatiefnemer is, kan een OCMW de verdere afhandeling niet op zich nemen of omgekeerd.

2.2 HOE?

Voor elk project wordt een apart projectvoorstel ingediend. Een projectvoorstel indienen kan alleen met volgende stavingsstukken:

- a) bij aankoop: een onderhandse verkoopovereenkomst of een akte van openbare verkoop. Als het lokaal bestuur niet werkt met onderhandse verkoopovereenkomsten kan een bindend en concreet engagement van de betrokken partijen (= lokaal bestuur + verkoper) ook aanvaard worden;
- b) bij renovatie: een getekende en gedateerde offerte van een aannemer die beschikt over een BTW-nummer voor het uitvoeren van grotere renovatiewerken (binnen de wetgeving overheidsopdrachten). Als dat er nog niet is: een beschrijving van de renovatieplannen samen met een overzicht van de geraamde kosten (zie ook punt 4);
- c) bouw: een bewijs van zakelijk recht op - of aankoop van - de grond (onderhandse verkoopovereenkomst, akte van openbare verkoop, zie punt a)), samen met de bouwplannen en een overzicht van de geraamde kosten (zie ook punt 4). Als er nog geen bouwplannen voorhanden zijn: een beschrijving van de bouwintenties en een overzicht van de geraamde kosten;
- d) verwerving van een langdurig zakelijk recht, ander dan eigendomsrecht (bijvoorbeeld erfpacht): een (onderhandse) overeenkomst tot vestiging zakelijk recht (zie ook punt a));
- e) inrichting: een overzicht van de geplande initiatieven met bijhorende raming van de kosten.

Een projectvoorstel indienen gebeurt aan de hand van het digitale aanvraagformulier dat vanaf juni 2023 beschikbaar is op www.vlaanderen.be/noodwoningen. De projectaanvrager moet alle rubrieken van dit formulier invullen. De voornoemde stavingsstukken worden bij het indienen van het aanvraagformulier opgeladen, samen met de formele beslissing van het lokaal bestuur om een projectvoorstel voor

noodwoningen in te dienen en er de nodige eigen middelen voor te voorzien. Als het project een samenwerking tussen meerdere lokale besturen betreft, moet de formele beslissing van elk deelnemend lokaal bestuur opgeladen worden.

De uiterlijke datum om het digitale aanvraagformulier te finaliseren en in te dienen (en de vereiste stavingsstukken daarbij op te laden) is **30 september 2023**. 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 in Vlaanderen.

Indien u voor meerdere noodwoningen op verschillende adressen een projectvoorstel wil indienen, gelieve dan per adres een apart projectvoorstel in te dienen.

Voorbeeld:

-verschillende kamers/appartementen binnen hetzelfde gebouw (zelfde adres) kunnen samengebundeld worden binnen één aanvraag.

-verschillende appartementen op andere locaties moeten via aparte aanvragen gebeuren

3 SUBSIDIEVOORWAARDEN

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

1. De projectaanvrager heeft of verworft een eigendomsrecht of een ander langdurig zakelijk recht op de onroerende goederen die deel uitmaken van het project. De projectaanvrager heeft of verworft in ieder geval het vruchtgebruik;
het zakelijk recht moet behouden blijven tijdens de hele periode van gebruik van de gesubsidieerde noodwoning. Vruchtgebruik mag niet worden overgedragen naar een derde partij tijdens de periode van het gebruik van de gesubsidieerde noodwoning.
2. 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 aankoop;
 - b) 24 maanden bij renovatie;
 - c) 24 maanden bij bouw;
 - d) 12 maanden bij verwerving van een langdurig zakelijk recht;
 - e) 6 maanden bij inrichting.

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



3. 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:
 - 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;
 - stimuleren van de bewoners bij hun zoektocht naar een duurzame woonoplossing vanuit een positief ondersteunende en versterkende insteek;
 - aanleren van woongedrag zoals het een voorzichtig en redelijk persoon betaamt.

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

4. Elke gerealiseerde noodwoning in het project:
 - heeft een recent conformiteitsattest op het ogenblik dat het saldo van de subsidie wordt gevraagd. Een recent conformiteitsattest is een conformiteitsattest dat aangevraagd en uitgereikt wordt na uitvoering van het project;
 - moet minimaal voor een termijn van 9 jaar als noodwoning dienen als het over een mobiele woonunit gaat. Voor andere woningen is die minimumtermijn 18 jaar;
 - wordt ter beschikking gesteld tegen een vergoeding die niet hoger ligt dan de markthuurprijs
 - wordt aangewend conform de doelstelling van deze oproep.
5. De maximale subsidie bedraagt 50% van de werkelijke kosten, rekening houdend met het maximumbedrag. Indien de projectaanvrager van andere bronnen ook een subsidie ontvangt voor de realisatie van hetzelfde project en indien die subsidie van andere bronnen meer dan 50% van de werkelijke kosten financiert, zal het aandeel van de Vlaamse subsidie worden aangepast, zodat er geen dubbele subsidiëring mogelijk wordt. Dit kan reeds worden verrekend bij de vastlegging van het maximale Vlaamse subsidiebedrag, of bij de uitbetaling van het saldo van de tweede betalingschijf na realisatie van het project.
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 4), bedragen minimaal 3.000 euro per noodwoning. Als er meerdere noodwoningen gerealiseerd worden in het project wordt de gemiddelde geraamde kost per noodwoning in aanmerking genomen.

4 SUBSIDIEERBARE KOSTEN

Alleen de volgende kosten, inclusief BTW, gemaakt in het kader van het project na datum van 30 september 2023, komen in aanmerking voor subsidiëring.

1. Aankoopkost, meer bepaald:
 - 1) aankoopkost van grond of woning/gebouw;
 - 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;

Om in aanmerking te komen voor subsidiëring van bovenstaande aankoopkosten, kan de woning/het gebouw verworven te worden onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de subsidie.

2. Renovatiekost, meer bepaald:

- 1) kost voor de renovatiewerken. Een overzicht van de renovatiewerken die in aanmerking komen is opgenomen als bijlage bij deze projectoproep;
- 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, hierin zijn de kosten verbonden aan de opmaak van de eventuele bouwaanvraag inbegrepen;

Facturen voor de aanvraag van de projectsubsidie worden niet in aanmerking genomen.

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 sloopkosten en infrastructuurkosten (vb. aanleg nutsvoorzieningen, terreininrichting);
- 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, hierin zijn de kosten verbonden aan de opmaak van de bouwaanvraag inbegrepen;

Facturen voor de aanvraag van de projectsubsidie worden niet in aanmerking genomen

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;

Om in aanmerking te komen voor subsidiëring van de kosten verbonden aan de verwerving van het zakelijk recht, kan het zakelijk recht verworven te worden onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de subsidie.

5. Inrichtingskost, met een maximum van 20.000 euro per noodwoning. Hiermee worden de kosten bedoeld die de huurder van een normale huurwoning gewoonlijk zelf betaalt op het ogenblik van inhuurname, bijvoorbeeld:

- 1) Materiaalkosten voor kleine aanpassingswerken;



- 2) Schilderwerken in de woning, met inbegrip van het schilderklaar maken van muren;
 - 3) Aankoop van meubilair;
 - 4) Aankoop van huishoudapparaten en verlichting; 5) Structurele inrichting van buitenruimte.
- Facturen voor de aanvraag van de projectsubsidie worden niet in aanmerking genomen

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

- o personeels- en werkingskosten;
- o beheerskosten;
- o de kosten verbonden aan de huur van een woning;
- o 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 zijn beperkt tot het bedrag vermeld in de initiële raming of in de initieel gegunde opdracht. Meerkosten of bijkomende kosten buiten deze initiële raming of initieel gegunde opdracht komen niet in aanmerking voor subsidiëring.

De subsidieerbare kosten van een project worden beperkt tot 319.000 euro per gerealiseerde noodwoning.

5 SUBSIDIEBEDRAG

Het subsidiebedrag bedraagt 50% van de subsidieerbare kosten vermeld in punt 4. Het maximale subsidiebedrag voor een project is dus beperkt tot maximaal 159.500 euro per gerealiseerde noodwoning.

6 BEOORDELING

Wonen in 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 Wonen in Vlaanderen. Wonen in Vlaanderen gaat voor elk project na of het aan de doelstelling en de indienings- en subsidievoorwaarden van deze projectoproep voldoet. De projectvoorstellen die hieraan voldoen zijn ontvankelijk.

Als het niet mogelijk is om binnen de beschikbare kredieten een subsidie te verlenen aan alle ontvankelijke projectvoorstellen, beoordeelt en quoteert Wonen in Vlaanderen de ontvankelijke projectvoorstellen op elk van de volgende criteria:

1. 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. De punten voor dit criterium



worden toegekend op basis van een kwantitatieve berekening die Wonen in Vlaanderen vaststelt (criterium op 30 punten);

2. De (geraamde) kostprijs per noodwoning in het project, rekening houdend met een maximale subsidieerbare kostprijs van 319.000 euro per noodwoning en met het type van investering. De punten voor dit criterium worden toegekend op basis van een kwantitatieve berekening die Wonen in Vlaanderen vaststelt (criterium op 25 punten);
3. Het vernieuwende karakter van het project, bijvoorbeeld door een flexibele inzetbaarheid van de constructies voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod, creatief gebruik van de ruimte of aandacht voor sociale cohesie (criterium op 15 punten);
4. De mate van samenwerking en netwerking in het kader van het project met andere actoren (criterium op 15 punten);
5. Het bevorderen van de doorstroming naar een duurzame woonoplossing voor de gebruiker van de noodwoning (criterium op 15 punten).

Wonen in Vlaanderen maakt op basis van deze quotering een rangorde van de ontvankelijke projectvoorstellen en stelt aan de minister voor om de subsidie toe te kennen op basis van die rangorde.

Wonen in Vlaanderen 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 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 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

Indien niet voldaan wordt aan de subsidievoorwaarden, kan worden overgegaan tot een gedeeltelijke of volledige terugvordering. Wanneer een project wordt stopgezet vóór de realisatie, wordt het volledige bedrag teruggevorderd. Wanneer een noodwoning werd opgeleverd, maar niet in gebruik werd genomen

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

gedurende de minimaal vereiste termijn (negen jaar voor een verplaatsbare en achttien jaar voor een niet-verplaatsbare constructie), betaalt de projectaanvrager een vergoeding die gelijk is aan het resterende gedeelte van de subsidie. Bijvoorbeeld: wanneer een opgeleverde niet-verplaatsbare woning vijf jaar dienst deed als noodwoning (van de vereiste achttien), wordt 13/18^e van het ontvangen subsidiebedrag teruggevorderd.

De projectaanvrager die na de selectie van het project de realisatietermijnen, vermeld in punt 3, niet kan halen, dient bij het agentschap Wonen in Vlaanderen (via e-mail naar noodwoningen@vlaanderen.be) 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 voorzichtig en redelijk persoon' al het nodige heeft gedaan om het project binnen de voorziene termijn te realiseren.

9 VRAGEN?

Voor meer vragen kunt u terecht bij Wonen in Vlaanderen:

- o E-mail: noodwoningen@vlaanderen.be
- o Telefonisch: bij de heer Jonas Lemiegre: +32 2 505 44 23

