FAQ Projectoproep noodwoningen

# Doelstelling

**Komt een gebouw waar er naast een noodwoning ook meerdere diensten gehuisvest zijn, ook in aanmerking voor een subsidiedossier?**

Noodwoningen realiseren in een gebouw waarin meerdere diensten worden gehuisvest, is op zich geen bezwarende factor voor een projectvoorstel. Uiteraard zijn enkel de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van de noodwoningen, subsidieerbaar binnen de projectoproep noodwoningen.

# Indienen projectvoorstel

**Wij finaliseren momenteel onze aanvraag m.b.t. de projectoproep voor de aankoop van noodwoningen. Dient er een ondertekende onderhandse verkoopovereenkomst bijgevoegd te worden? Of is een ontwerp van deze onderhandse verkoopovereenkomst voldoende?**

De onderhandse verkoopovereenkomst moet effectief ondertekend zijn. Een ontwerp is niet voldoende.

**Klopt het dat voor een renovatie enkel de offerte van de werken, samen met de formele beslissing moet worden ingediend als stavingsstukken?**

Voor een renovatieproject volstaan bij de aanvraag een offerte/kostenraming/factuur en de formele beslissing.

**Het lokale bestuur wil een projectvoorstel indienen en wil dit voorafgaand aan indiening bespreken met Wonen-Vlaanderen. Dit wordt ook besproken op het eerstvolgende woonoverleg.**

Vragen over wat er al of niet in aanmerking komt voor de subsidie, kunnen via het generieke e-mailadres adres [noodwoningen@vlaanderen.be](mailto:noodwoningen@vlaanderen.be) worden gesteld. Het is niet voorzien dat we overal ter plaatse gaan om voorafgaand de mogelijke projecten te bespreken. Wat wel kan, is dat een mogelijk project geagendeerd wordt op het lokaal woonoverleg. Maar de begeleider lokaal woonbeleid die daar dan aanwezig zou zijn, kan ook niet vooruitlopen op de beoordeling die het beoordelingscomité zal maken na ontvangst van alle projectvoorstellen. Dus veel meer dan een voorzichtige mening of inschatting, zonder dat die bindend is, kan een begeleider lokaal woonbeleid niet geven.

**Kan een lokaal bestuur meerdere projectvoorstellen indienen? Meer concreet kan een lokaal bestuur zowel een individueel dossier als een gemeenschappelijk dossier vanuit de regio indienen?**

Ja, een lokaal bestuur kan meerdere projectvoorstellen indienen. Dat kunnen meerdere individuele projectvoorstellen zijn, maar ook een combinatie van een individueel projectvoorstel en een regionaal projectvoorstel.

**Indien er een gemeenschappelijk dossier wordt ingediend moet er dan een raadsbeslissing toegevoegd worden vanuit alle lokale besturen die participeren of enkel vanuit de gemeente waar de opvang gerealiseerd gaat worden en de welzijnsvereniging?**

Er is van alle betrokken besturen een beslissing nodig is, aangezien ze allen samen mee in de investering delen.

**Wij hebben momenteel twee noodwoningen die niet meer echt voldoen. We willen bijgevolg graag een pand afbreken en daar twee /drie nieuwe woningen voorzien. Dat wordt toch ook begrepen onder renovatie van een constructie of niet?**

Dit lijkt ons eerder een geval van vervangingsbouw. Wij zouden dit dus eerder plaatsen onder bouw en niet onder renovatie.

**Voor het bestellen en plaatsen van mobiele woonunits hebben we de keuze tussen aankoop of leasing gedurende een bepaalde termijn met een éénmalige afkoopsom. Komt leasing ook in aanmerking voor het project noodwoningen?**

Leasing is geen eigendom noch een zakelijk recht, bijgevolg komt dit niet in aanmerking voor een subsidie.

**Onze gemeente wil een perceel met daarop een oud pand aankopen, het pand slopen en een projectontwikkelaar op het perceel een noodwoning laten realiseren, alsook een aantal woningen die nadien zouden verhuurd worden aan specifieke doelgroepen. Kan dit in de huidige projectoproep noodwoningen?**

Het projectvoorstel zoals omschreven, waarbij de gemeente een perceel zou aankopen en het pand dat op dat perceel staat, zou slopen, om dan door een projectontwikkelaar een noodwoning en een aantal andere woningen die nadien zouden verhuurd worden aan specifieke doelgroepen te laten bouwen, zou in aanmerking komen voor de huidige projectoproep.

Het is hierbij wel belangrijk dat er een transparante verdeelsleutel wordt opgemaakt, zodat het duidelijk is welk aandeel van de totale kosten toebehoren aan de realisatie van de noodwoning. Want uiteraard zijn enkel die kosten subsidieerbaar binnen de projectoproep noodwoningen. En uiteraard kunnen we geen voorafname doen op de beoordeling van het projectvoorstel, noch op de rangschikking en de uiteindelijke beslissing over de projectsubsidies door de Vlaamse regering.

**Stel dat het lokale bestuur met een projectontwikkelaar een soort van ‘ruil’ doet waarbij de projectontwikkelaar op een site die eigendom is van het lokale bestuur een project kan ontwikkelen maar achteraf wel een woning ter beschikking moet stellen aan het lokaal bestuur, zodat die kan dienst doen als noodwoning. Komt dit dan in aanmerking voor deze subsidie?**

Een ‘ruil’ van eigendommen kan in principe in aanmerking komen voor de projectoproep noodwoningen, maar het is wel een vereiste dat het lokale bestuur de eigendomstitel heeft (of minstens beschikt over een ondertekende onderhandse verkoopovereenkomst, in afwachting van de notariële akte) over het pand waarvoor een projectvoorstel zou worden ingediend. Indien dit via een ruil zou worden gerealiseerd, zal dit betekenen dat er minstens een onderhandse overeenkomst moet worden opgesteld tussen de betrokken partijen, waaruit blijkt dat het lokale bestuur de eigendom zal verwerven van het betrokken pand waarvoor een projectvoorstel zou worden ingediend.

**Komt een LOI-project in aanmerking voor de subsidie projectoproep noodwoningen?**

Een LOI-project komt niet in aanmerking voor de projectoproep noodwoningen.

# Subsidievoorwaarden

**dienen de panden direct in gebruik te worden genomen na de werken?**

De noodwoningen dienen meteen na realisatie in gebruik worden genomen als noodwoning. De termijn van realisatie hangt af van de aard van het project (nieuwbouw, aankoop, renovatie, inrichting, of een combinatie), zoals vermeld in de toelichtingsnota van de projectoproep.

**De panden dienen 18 jaar gebruikt te worden als noodwoning. Onze sociale dienst gebruikt de panden flexibel conform de noden op dat moment. Er is geen gedifferentieerd gebruik mogelijk?**

Er is geen gedifferentieerd gebruik mogelijk. De entiteiten die als noodwoning zouden gesubsidieerd worden via deze projectoproep, moeten voor 18 jaar permanent worden ingeschakeld als noodwoning (dit betekent niet dat ze permanent in gebruik of “bewoond” moeten zijn). Maar tussenin deze entiteiten voor andere doeleinden gebruiken (bv. opvang van vluchtelingen), strookt niet met het opzet van de projectoproep noodwoningen.

**Kan deze subsidie ook gebruikt worden voor de inrichting van onze crisiswoningen waarvan we zelf geen eigenaar zijn maar wel huren?**

Er kan enkel een subsidie worden toegekend voor woningen waarop het lokale bestuur het zakelijk recht heeft. Woningen die geen eigendom zijn van het lokale bestuur, maar die gehuurd worden, kunnen dus niet in aanmerking komen.

**Kan er zowel subsidie gevraagd worden voor de aankoop, als voor de renovatie van éénzelfde pand?**

Aankoop en renovatie zijn cumuleerbaar. U kan dus voor één en dezelfde noodwoning zowel voor de aankoop als voor de renovatie subsidie worden aangevraagd, samen in één in te dienen projectvoorstel.

**Hoe zit het met de woningoppervlakten onder het dak? Tot welke hoogte word deze meegerekend voor de maximale oppervlakte?**

Voor de oppervlaktenormen verwijzen we naar de normen zoals die beoordeeld worden in het technisch verslag (zie[**https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag**](https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag)**).** Eenvoudig samengevat houdt dit in dat er een minimale hoogte van 2m20 vereist is, en minstens 1m80 onder een schuin dak. Voor elke noodwoning die met subsidies van deze projectoproep gerealiseerd wordt, moet er een conformiteitsattest worden afgeleverd. Daaruit zal blijken of de betrokken noodwoning voldoet aan de normen rond woningkwaliteit, veiligheid en gezondheid uit de Vlaamse Codex Wonen. A.d.h.v. het technisch verslag wordt ook steeds de “netto vloeroppervlakte” berekend.

**Als stavingsstuk dienen we het conformiteitsattest toe te voegen, is dat ook zo wanneer de woning nog aangekocht moet worden? Begrijp ik het goed dat we bijvoorbeeld tot 1 jaar na de aankoop en inrichting van de woning de tijd hebben?**

Het conformiteitsattest moet er zijn op het moment dat de noodwoning gerealiseerd wordt, m.a.w. wanneer deze na de uitgevoerde werken klaar is voor gebruik. Vanaf dan begint ook de termijn te lopen voor het minimale gebruik van 9 of 18 jaar. Als het zou gaan om een aankoop met inrichting, moet dit zoals omschreven binnen de 6 maanden + 6 maanden = 1 jaar gerealiseerd worden. Tegen het einde van dat jaar moet er dus ook een conformiteitsattest zijn.

**Volgens de projectoproep moet het lokale bestuur het engagement te nemen om de betrokken woning 18 jaar te gebruiken als noodwoning? Indien het zou gaan om kleine werken t.b.v. enkele duizenden euro’s, of bv. enkel voor de inrichting, geldt dan ook de termijn van 18 jaar?**

Elk project dat na goedkeuring een subsidie ontvangt via deze projectoproep noodwoningen, moet voldoen aan de voorwaarden, waaronder dus ook dat de betrokken woning voor minstens 18 jaar (of minstens 9 jaar in geval van mobiele woonunits) moet worden ingezet als noodwoning. Het bedrag van de subsidie of het type van werken (renovatie, bouw, inrichting,… of een combinatie van meerdere) heeft hier geen invloed op.

# Subsidieerbare kosten

**Komen de kosten voor de gemeenschappelijke delen (bv. tussenliggende gang) in aanmerking voor subsidiëring?**

Gemeenschappelijke delen, zoals een tussenliggende gang, kunnen in aanmerking komen, voor zover dit deel uitmaakt van het deel van het gehele gebouw, waarvoor subsidie wordt aangevraagd. M.a.w. het moet gaan om gemeenschappelijke delen die door gebruikers van de noodwoningen ook effectief zullen gebruikt worden.

**De noodwoningen maken deel uit van een renovatie in een groter woonproject. Het ereloon werd vastgelegd op 7 % van de raming van de renovatie. Moeten we het ereloon dan herrekenen naar de desbetreffende panden?**

Indien slechts een deel van alle entiteiten in het gehele project zullen worden ingeschakeld als noodwoning, zal de kost van het ereloon van de architect inderdaad moeten worden herberekend volgens het aandeel in de totale investering.

**Mag de waarde van een gebouw dat reeds in eigendom is worden ingebracht als kost?**

Er kan enkel subsidie worden toegekend voor de aankoop en/of voor de renovatie van een woning of gebouw. De waarde van een gebouw dat reeds in eigendom is, kan niet worden ingebracht als kost, tenzij dit eigendom werd verworven tijdens de voorafgaande termijn waarbinnen gemaakte kosten kunnen worden ingebracht voor een projectvoorstel zoals toegelicht in de projectoproep.

**Een vraag over de inrichtingskosten: mogen we de schilderwerken laten uitvoeren door eigen medewerkers en de gordijnen zelf maken?**

Schilderwerken en gordijnen maken kunnen door eigen personeel worden uitgevoerd, maar de personeelskosten komen niet in aanmerking voor subsidiëring. Aankoopkosten voor materiaal voor schilderwerken, gordijnen en gordijnroede kan tot maximaal 20.000 euro binnen inrichtingskosten.

**Wij maken de afweging om een projectvoorstel in te dienen voor renovatiewerken aan een noodwoning. De werken zijn echter reeds toegewezen en de uitvoering ervan ingepland. Onze vraag is of een project dat zich aan de start van de uitvoeringsfase bevindt, ook in aanmerking komt voor deze subsidies. En of desgevallend kosten in rekening kunnen gebracht worden van werken die vandaag weliswaar nog niet zijn uitgevoerd, maar mogelijks wel zullen zijn uitgevoerd tegen de datum waarop onze aanvraag zou zijn verwerkt.**

Enkel de kosten die gemaakt werden na 15 oktober 2020 kunnen in aanmerking komen voor de subsidie. Er kan heden al gestart worden met werken. Uiteraard kunnen we niet vooruitlopen op de goedkeuringsprocedure en de beoordeling / rangschikking wat de mogelijke subsidiëring betreft.

**Komen de kosten voor aankoop van materialen in aanmerking voor de subsidie wanneer de werken worden uitgevoerd door eigen personeel van het lokale bestuur?**

In geval van uitvoeren van werken in eigen beheer kunnen de materiaalkosten enkel worden ingebracht wanneer dit werken betreffen die te maken hebben met de inrichting, zoals materialen voor schilderwerken, gordijnen, verlichtingsarmaturen, e.d.

**Stel dat we een pand hebben met 4 appartementen waar we, via modulair systeem, er ook 2 van kunnen maken (voor grotere gezinnen). Is de maximale subsidieerbare kost dan 4 keer 290.000 euro?**

Bij modulaire systemen rekenen we volgens het maximaal inzetbare aantal entiteiten. In dit concrete geval tellen we daarvoor dus 4 woningen. Uiteraard onder alle voorbehoud van de beslissing van de Vlaamse regering.

**Is de maximale subsidieerbare kost van 290.000 euro per noodwoning inclusief de inrichtingskost? Of komt de maximale inrichtingskost van 20.000 euro hier bovenop?**

De maximale kost van 290.000 euro per noodwoning is inclusief de inrichtingskost.

**De oproep rond noodwoningen meldt dat de aankoopkosten voor modulaire woonunits subsidieerbaar is. Het is echter niet duidelijk of de infrastructuurkosten zoals het aanleggen van nutsvoorzieningen en terreininrichting ook mee gesubsidieerd kunnen worden. Het wordt niet expliciet vermeld bij de niet betoelaagbare kosten, maar ook niet expliciet bij de betoelaagbare kosten. Kan u me aangeven of deze kosten ook mee kunnen ingediend worden?**

De infrastructuurkosten zoals het aanleggen van nutsvoorzieningen en terreininrichting voor verplaatsbare woonunits kunnen ook ingebracht worden voor de subsidie.

# Subsidiebedrag

**Wat wordt juist bedoeld met ‘bijkomende subsidie-engagementen van andere overheden of partners’, waarnaar u verwijst in de projectoproep?**

Bijkomende subsidie-engagementen van andere overheden of partners zijn subsidies voor de realisatie van uw project die u zou kunnen verkrijgen van andere overheden (bv. provincie,…) of partners (bv. organisaties waarmee wordt samengewerkt).

# Beoordeling

**Oordeelt het beoordelingscomité enkel op basis van de ingediende stukken of is er ook een mondelinge toelichting voorzien?**

Er wordt enkel op het ingediende projectvoorstel en de ingediende stukken beoordeeld. Er is geen mondelinge toelichting voorzien. Wonen-Vlaanderen kan wel meer uitleg vragen bij een projectvoorstel, of nog bepaalde stukken opvragen i.f.v. de boordeling.