
PROJECTOPROEP NOODWONINGEN EN WONINGEN VOOR DAK- EN THUISLOZEN

DOELSTELLING PROJECTOPROEP

Deze oproep heeft twee doelstellingen. Enerzijds heeft de oproep als doel om 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.

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.

Anderzijds heeft deze oproep ook als doel om in het Vlaamse gewest woningen te realiseren specifiek voor het **huisvesten van dak- en thuislozen** en dit door lokale besturen hiervoor de nodige financiële tegemoetkoming te geven. Projecten voor Housing First kunnen hiervan een onderdeel zijn.

Het Vlaamse gewest wil ten slotte de bouw van modulaire woningen door lokale besturen stimuleren, die ingezet kunnen worden als noodwoning of als woning voor dak- en thuislozen.

Deze projectoproep beoogt enkel het voorzien van huisvesting voor dak- en thuislozen, individueel of in gezinsverband. Collectieve opvangsituaties, zoals nacht- en winteropvang van daklozen en collectieve opvanginitiatieven voor vluchtelingen of de uitstroom (zoals bv. het verlaten van een LOI), worden niet opgevat als woningen die in aanmerking komen voor deze oproep.

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 woning(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 of als woningen voor dak- en thuislozen zullen worden ingezet, met inbegrip van de aankoop van de gronden waarop deze woningen (zullen) staan;
- b) door de aankoop van modulair gebouwde woningen zoals voorzien in het raamcontract dat door het Vlaams Gewest is afgesloten, met inbegrip van het ter beschikking stellen van de gronden waarop deze woningen (zullen) worden geplaatst;
- c) door de renovatie van onroerende goederen die (verder) als noodwoningen of als woningen voor dak- en thuislozen zullen worden ingezet;
- d) door de bouw van onroerende goederen die als noodwoningen of woningen voor dak- en thuislozen zullen worden ingezet, met inbegrip van de aankoop van de gronden waarop deze woningen (zullen) worden gebouwd;

- e) door de verwerving van een langdurig zakelijk recht, ander dan eigendomsrecht, op onroerende goederen die als noodwoningen of woningen voor dak- en thuislozen zullen worden ingezet, met inbegrip van de verwerving van een langdurig zakelijk recht op de gronden waarop deze woningen (zullen) staan;
- f) door de inrichting van noodwoningen of woningen voor dak- en thuislozen.

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 WIE?

1.2 HOE?

- 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 3);
- 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 3). 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.
- f) **begeleiding:** indien een projectaanvrager voor de begeleiding een samenwerkingsovereenkomst afsluit met een welzijnsactor, dan dient die bij het voorstel te worden gevoegd.

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

- 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. De specifieke doelgroep van het project dient ook vermeld te worden.
4. De projectaanvrager meldt in het digitale aanvraagformulier bijkomende subsidie-engagements van andere overheden of partners.
 5. De projectaanvrager engageert zich mee te werken aan een evaluatie van deze projectoproep.
 6. De (geraamde) kosten die in aanmerking komen voor subsidiëring (zie punt 3), bedragen minimaal 3.000 euro per noodwoning of woning voor een dak- en thuisloze of een dak- en thuisloos gezin. Als er meerdere woningen gerealiseerd worden in het project wordt de gemiddelde geraamde kost per woning in aanmerking genomen.

3 SUBSIDIEERBARE KOSTEN

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

1. Aankoopkost, meer bepaald:
 - 1) aankoopkost van grond of woning/gebouw;
 - 2) aankoopkost van de modulaire woningen;
 - 3) aankoopkost van (al dan niet verplaatsbare) constructies;
 - 4) registratie- en notariskosten;
 - 5) kosten voor opmeting;
 - 6) 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 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 worden onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de subsidie.

5. Inrichtingskost, met een maximum van 20.000 euro per woning. Hiermee worden de kosten bedoeld die een 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 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 zijn beperkt tot het bedrag vermeld in de initiële raming of in de initieel gegunde

De subsidieerbare kosten van een project worden beperkt tot € 330.000 incl. btw per gerealiseerde woning.

Het subsidiebedrag bedraagt 50% van de kosten vermeld in punt 3. Het subsidiebedrag voor een project is dus beperkt tot maximaal € 165.000 incl. btw, per gerealiseerde woning.

Het agentschap 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 (geraamde) kostprijs per woning in het project, rekening houdend met een maximale subsidieerbare kostprijs van 330.000 euro, incl btw, per woning 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 40 punten);
2. De mate van samenwerking en netwerking in het kader van het project met andere actoren (criterium op 30 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 30 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. Noodwoningen en woningen voor dak- en thuislozen worden hierin gelijkgesteld.

Het agentschap 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.

6 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 3);
 - 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 3).
- 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 3);
 - 2° het saldo van de subsidie op basis van een overzicht van de reële kosten,
 - ofwel na volledige realisatie van de bouw, renovatie of inrichting;
 - ofwel nadat het bedrag van de initieel gegunde opdracht bereikt is (zie punt 3).

7 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 2, 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.

8 VRAGEN?

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij Wonen in Vlaanderen:

- E-mail: noodwoningen@vlaanderen.be
- Telefonisch: bij de heer Jonas Lemiegre: +32 2505 44 23