

algemene toelichting

Aan de slag met het nieuwe Noodkoopfonds

**Seminarie 'Duurzaam wonen:
ondersteunen van huishoudens en
huurders met een laag inkomen'**

Woensdag 26 juni 2024

VVSG



*De energietransitie zal inclusief zijn,
of ze zal niet zijn.*

Maarten De Cuyper, voorzitter VREG



[Home](#) / [Nieuws](#) / Helpt woningeigenaars kan klimaatrenovatie niet betalen

© 31 oktober 2020

‘Hoge energieprijzen vergroten risico’s op woningmarkt’

In 2013 was naar schatting 37% van de Vlaamse woningen niet in orde. Veel woningen vertoonden kleine problemen, maar 13% van de woningen had ernstige, structurele gebreken. (Groot woononderzoek)

Noodkopers = naar schatting 4% van woningeigenaars ofwel 120.000 gezinnen in Vlaanderen

2 • 2 Aan de slag met het nieuwe noodkoopfonds

2. INHOUD ENERGIEARMOEDEPLAN 2025

A. PROBLEEMSTELLING EN SCOPE

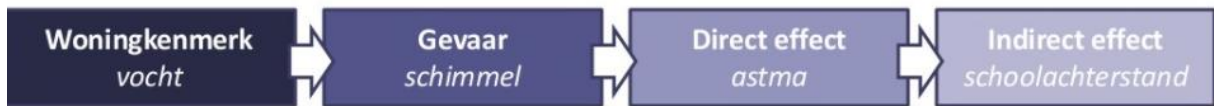
Hoewel het Vlaamse Gewest tot de meest welvarende regio's ter wereld behoort, blijkt energiearmoede sinds lang een hardnekkige realiteit. Het Platform tegen Energiearmoede publiceert een jaarlijkse Barometer Energiearmoede⁵. Die meet de energiearmoede aan de hand van drie wetenschappelijk onderbouwde indicatoren:

- Gezinnen in 'gemeten energiearmoede' besteden een te groot deel van hun beschikbaar inkomen aan energiekosten (11% van de Vlaamse gezinnen)⁶.
- Gezinnen in 'verborgen energiearmoede' bezuinigen aanzienlijk op hun energiegebruik, waardoor hun energiekosten abnormaal laag zijn in vergelijking met gezinnen die in een gelijkaardige situatie leven (3,5% van de gezinnen).
- Gezinnen in subjectieve energiearmoede geven aan dat ze het financieel moeilijk hebben om hun woning voldoende te verwarmen (1,5% van de gezinnen).

Rekening houdend met de overlap tussen deze categorieën kampt in het Vlaamse Gewest 15% ofwel 431.860 gezinnen met een vorm van energiearmoede. Met een gemiddelde van 2,3 gezinsleden per gezin komt dit bij benadering neer op 993.278 personen. Een groot aandeel hiervan zijn eenoudergezinnen en (oudere) alleenstaanden. Het hebben van een inkomen uit arbeid beschermt niet automatisch tegen energiearmoede. Ongeveer 19% van de huishoudens in energiearmoede bestaat uit ten minste één tewerkgestelde persoon. Huurders, en in het bijzonder sociale huurders, zijn oververtegenwoordigd in de energiearmoedecijfers.

Socio-economische terugverdieneffecten – winst van goed wonen en kost van niets doen?

Dimensies van woonkwaliteit en effecten



	Fysieke gezondheid	Sociaal en mentaal welbevinden	school	werk
FYSIEKE KWALITEIT	x	x	x (x)	(x)
OVERBEZETTING	x	x	x	(x)
BETAALBAARHEID	(x)	x	(x)	
WOONZEKERHEID		x	x	x
WOONLOCATIE	x	x	x	(x)

Winst van Goed Wonen



Droogte, overstromingen, biodiversiteit, voedselvoorziening, mensvriendelijk klimaat



Gemiddelde renovatiekost – globaal plaatje?

Gemiddeld 52 - 55k€

Totaal : 137 à 145 mld €

Hoogst bij de zwakste groepen

Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten

Situering in de beleidscontext en onderzoeksvraag: De Vlaamse overheid besteedt bijzondere aandacht aan de (energetische) kwaliteit van het Vlaamse woningpatrimonium. In verschillende beleidsdocumenten ambieert ze om tot een grondige verbetering van de Vlaamse woonvoorraad te komen tegen 2050. Daarbij stelt zich de vraag wat de kostprijs is om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten. Het doel van dit onderzoek is om een inschatting van deze kostprijs te geven. Daarom moeten we enerzijds inschatten welke inspanningen nodig zijn om de Vlaamse woningen te doen beantwoorden aan de minimale vereisten uit de Vlaamse Wooncode. Anderzijds moeten we de kosten schatten om het Vlaamse woningpatrimonium te doen beantwoorden aan de energetische doelstellingen van het

De zwakste groepen laten de hoogste renovatiekosten optekenen. Vooral voor het eerste inkomensquintiel zijn de totale renovatiekosten beduidend hoger dan het globale gemiddelde per woningen. Hieruit blijkt nogmaals dat de huishoudens met de laagste inkomens op de slechtste woningen in het Vlaamse woningpatrimonium zijn aangewezen.

samen genomen, stellen we vast dat in 2013 nog maar een kleine 2% van het Vlaamse woningbestand al volledig '2050-proof' was. De gemiddelde renovatiekost voor de woningkwaliteits- en energievereisten samen kunnen we ramen op 52 000 euro tot 55 000 euro per woning. Dit komt neer op een totale investeringskost van 137 tot 145 mld. euro.

De zwakste groepen (huurders, eenoudergezinnen, eenpersoonshuishoudens, jongere huishoudens) laten de hoogste renovatiekosten optekenen. Vooral voor het eerste inkomensquintiel zijn de totale renovatiekosten met 61 tot 64 000 euro beduidend hoger dan het globale gemiddelde per woning. Hieruit blijkt nogmaals dat de huishoudens met de laagste inkomens op de slechtste woningen in het Vlaamse woningpatrimonium zijn aangewezen. De renovatiekosten zijn ook erg afhankelijk van de ouderdom van woning. Hoe ouder de woning, hoe hoger de renovatiekosten.

Om deze renovatiedoelstellingen te halen tegen 2050 moet er per jaar een kleine 5 mld. euro in woningrenovaties geïnvesteerd worden. Ter vergelijking, de globale omzet van de bouwsector voor woningrenovaties bedroeg in 2018 ongeveer 6 mld. euro. We stellen vast dat er een belangrijke onderinvestering is bij die groepen waar de renovatiekans lager is, met name de hogergenoemde zwakkere groepen en de 65-plussers. We kunnen inschatten dat de omzet in de bouwsector met minstens ongeveer de helft zou moeten toenemen om de renovatiedoelstellingen te halen. Omdat de onderinvesteringen vooral komen van groepen die de middelen niet hebben voor deze renovaties, geeft dit ook een ruwe indicatie van de omvang van de overheidssteun die nodig is om de renovatiedoelstellingen te halen. We schatten dit in op 1,1 tot 3,5 mld. euro per jaar.

Beleidsaanbevelingen: De geschatte renovatienoden moeten geconfronteerd worden met de huidige overheidssteun voor renovaties, zoals de REG-premie, de Renovatiepremie, het Noodkoopfonds en andere maatregelen. Enerzijds dringt er zich een uitbreiding en eventueel de ontwikkeling van nieuwe steunkanalen en -formules op (up-frontfinanciering bv.). Anderzijds moeten de middelen en de fiscale instrumenten toegespitst worden op de essentiële noden, door te focussen op de meest noodzakelijke werken en op de meest behoeftige groepen.

2019, Michael Ryckewaert, Kristien Van den Houte & Lieve Vanderstraeten m.m.v. Julie Leysen

Vaststelling is dat er een groot aandeel eigenaar bewoners zijn die :

1. Geen – onvoldoende budget hebben om woning te renoveren/verduurzamen
2. Premies van de overheid schieten hun doel voorbij
3. Mensen kunnen het niet op eigen kracht

>> Oplossing nodig voor deze (meest kwetsbare) gezinnen:

- zonder aflossingscapaciteit
- met ontzorging op bouwtechnisch + sociaal vlak!



Noodkoopfonds (NKF) ⁽¹⁾

- ▶ Opgenomen in 2019 in Energiebesluit 19 november 2010
- ▶ Bestemd om “noodkopers” te ondersteunen
 - Gezinnen /natuurlijke personen met laag inkomen
 - tekort sociale / betaalbare huurwoning
 - kopen goedkope woning in slechte staat
 - onvoldoende financiële middelen om problemen aan te pakken
 - raming : 120.000-tal gezinnen in Vlaanderen

Noodkooplening (1)

► Noodkoopleningen

- maximaal 50.000 euro
- renteloze bullet-leningen, met totale looptijd 45 jaar
 - × Uitstel kapitaalsaflossing 20 jaar – afbetaling 25 jaar
 - × Terugbetaling bij vervreemding of verhuizing
- afgesloten met noodkoper, uitbetaling rechtstreeks aan aannemer
- toegestane investeringen (MB 14/11/2022)
 - × Mijn VerbouwPremie
 - × Mijn VerbouwLening
 - × Werken met doel woning laten beantwoorden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten

Noodkoopproject

▶ OCMW

- projectpromotor
- eindverantwoordelijke
- verstrekt formeel de leningen

▶ Partners:

- Energiehuis = verplichte partner: beheert leningen in opdracht van OCMW
- Sociale begeleiding
- Bouwtechnische begeleiding
- Samenwerking met andere OCMW's => lastnemer

▶ Projectvoorstel

- Tot 2022: jaarlijkse projectoproep met ranking
- 01/06/2023: doorlopend steunsysteem

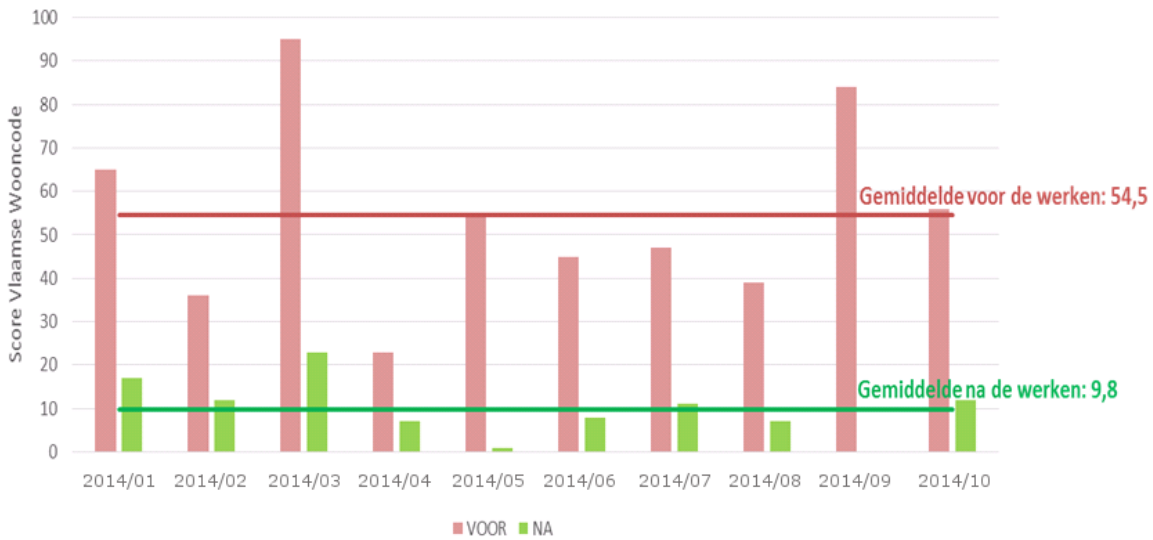
▶ Werkingsvergoeding 3000€ noodkoopwoning



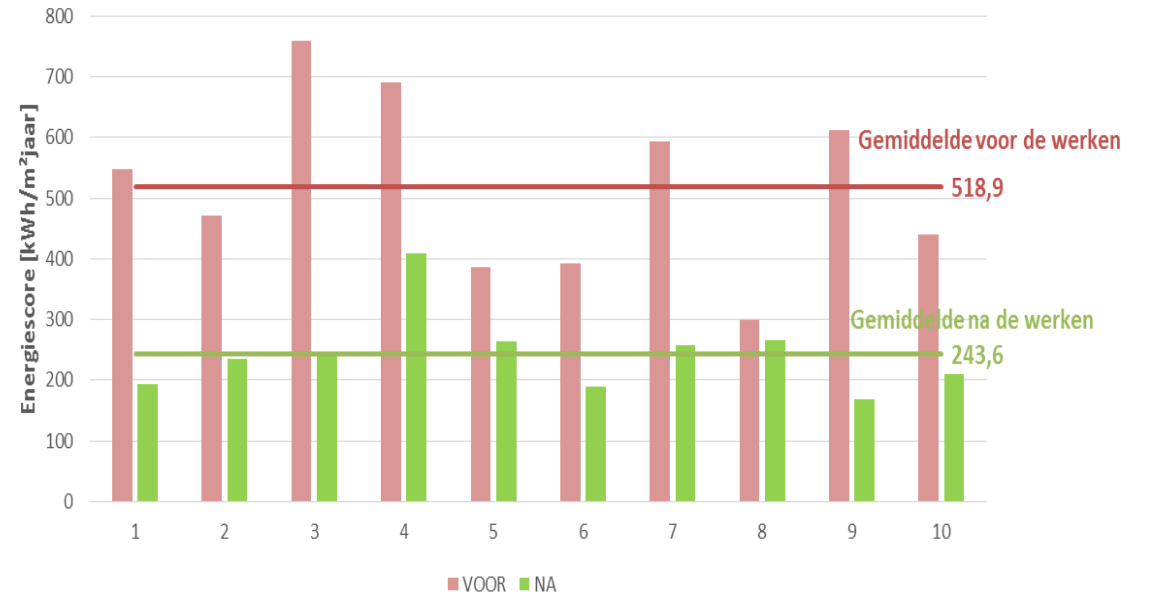
NU 9000€
(vanaf 2^e helft 2024)

Noodkoopfonds – piloot “Dampoort knapt op” => vandaag in Vlaanderen 40 tal lokale besturen

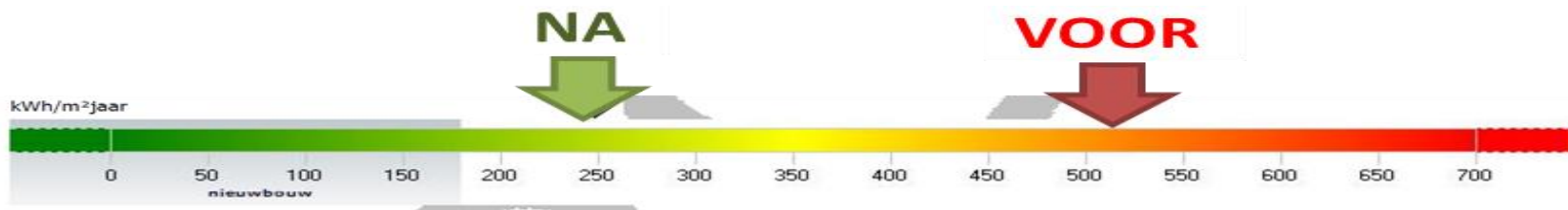
Impact Woonkwaliteit



Impact energieprestatie (EPC)



Subsidieretentie van 30.000€ + premies



* Zie ook brochure op <https://www.saamo.be/tool/dampoort-knapt-op/>

NOODKOOPFONDS todo ?

Naar een Noodkoopfonds aanbod bij alle 300 lokale besturen!

- Doelgroep
= noodkopers/eigenaars = marktconforme lening zou leiden tot betalingsproblemen
- Noodkoopwoningen
= structurele problemen op vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit en er moeten belangrijke werkzaamheden worden uitgevoerd om de energieprestaties te verbeteren, gecombineerd met structurele en bouwfysische ingrepen
- Doel:
= woningen die voldoen aan de woningkwaliteitsnormen (VCW)
= energiezuinigere woningen

Geen calls maar permanente oproep!
Gemeente kan starten wanneer zij klaar is!

... maar hoe eraan te beginnen?



ag met het nieuwe noodkoopfonds



De renovatiegraad en energie renovatie ambitie dient fors opgetrokken te worden, zonder (kwetsbare) gezinnen in de kou te laten staan. Onderzoek toonde aan dat de helft van woningeigenaars onvoldoende financiële middelen hebben om een diepgaande energierenovatie te betalen, noodkopers komen zelfs het volledige bedrag (gemiddeld 50.000€ of meer) te kort.

Naar voorbeeld van het subsidieretentie rollend fonds "Gent Knapt Op" ging ook de provincie Vlaams Brabant hiermee aan de slag en werd op Vlaams niveau door VEKA het Noodkoopfonds gelanceerd in 3 calls. Doorheen deze calls werden de modaliteiten aanzienlijk verbeterd en bleek bij de laatste call voor meer dan 20 mio€ ingetekend door de lokale besturen.

In 2023 zullen er geen calls meer georganiseerd worden, maar kan je voortaan permanent indienen (vanaf juni 2023).

Om uw aanvraag voor te bereiden, stellen we alvast onderstaande praktische zaken ter beschikking:

- Een infographic onderaan die in één oogopslag de kernbegrippen van het Noodkoopfonds biedt.
- Een eerste reeks [antwoorden op meest gestelde vragen](#).
- De [webinar van 10/6/2022](#), met naast het kader door VEKA ook praktijkervaringen van lokale besturen.
- Een voorbeeld aanvraag formulier (versie Call 3 eind 2022), zeker nuttig ter voorbereiding van uw kandidatuur die vanaf juni 2023 permanent kan gebeuren.
- **NIEUW ! Dit uitgebreid en praktisch draaiboek** (ter inspiratie) met ervaringen, mogelijke werkwijze en een zipfile met diverse **type documenten en sjablonen** over hoe het Noodkoopfonds samenwerkingsverband Lokaal werd vorm gegeven. Je vindt er voorbeelden van Samenwerkingsovereenkomsten tussen OCMW - Energ huis, verwerkerovereenkomsten, technische en maatschappelijke screening, communicatie voorbeelden... Dit alles ter inspiratie en naar eigen voorkeur aan te passen in functie van lokale context.

We hopen dat op termijn elk lokaal bestuur intekent op die essentiële instrument. Dit instrument wordt best geïntegreerd in de bestaande renovatiewerking van elk lokaal bestuur - energiehuis. Zodat iedere burger - ongeacht de financiële en organisatorische zelfredzaamheid - op structurele wijze de klimaat én energie uitdagingen kan behalen.

VVSG zal samen met VEKA en lokale besturen regelmatig een infomoment organiseren voor geïnteresseerden en nieuwe starters. Stuur een mail naar Joris.deleenheer@vvsg.be en kris.moonen@vvsg.be en we houden je hiervan op de hoogte. Andere vragen uiteraard ook steeds welkom.

[herbekijk de webinar](#)

[veelgestelde vragen](#)

[aanvraagformulier](#)



WAT IS ER VANDAAG AL VAN INFORMATIE, ARGUMENTATIE EN INSPIRATIE ?

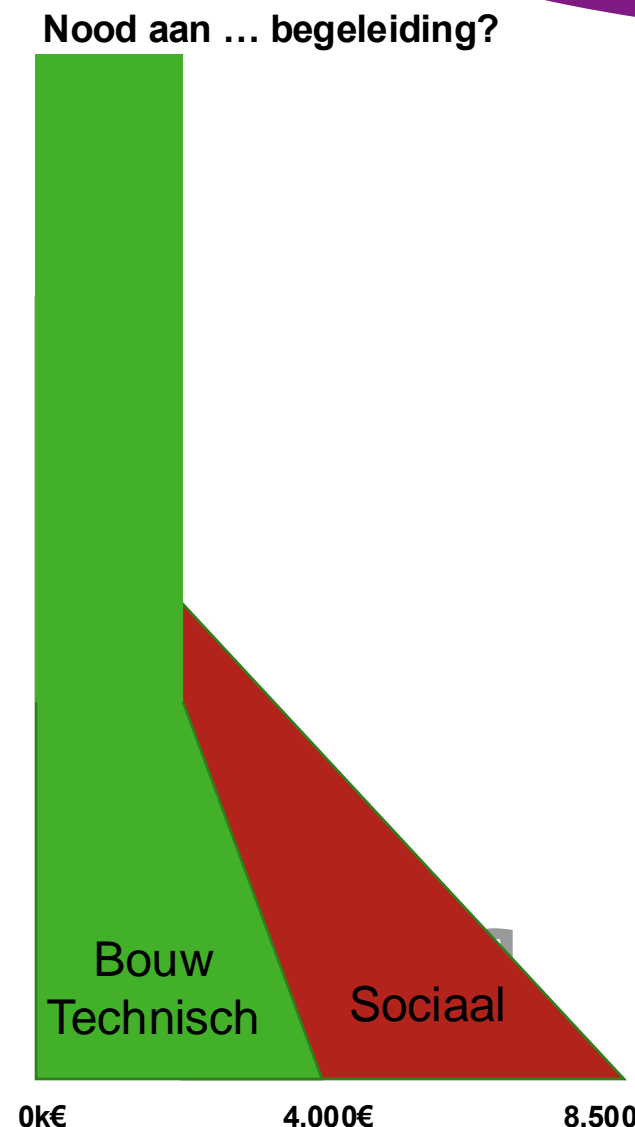
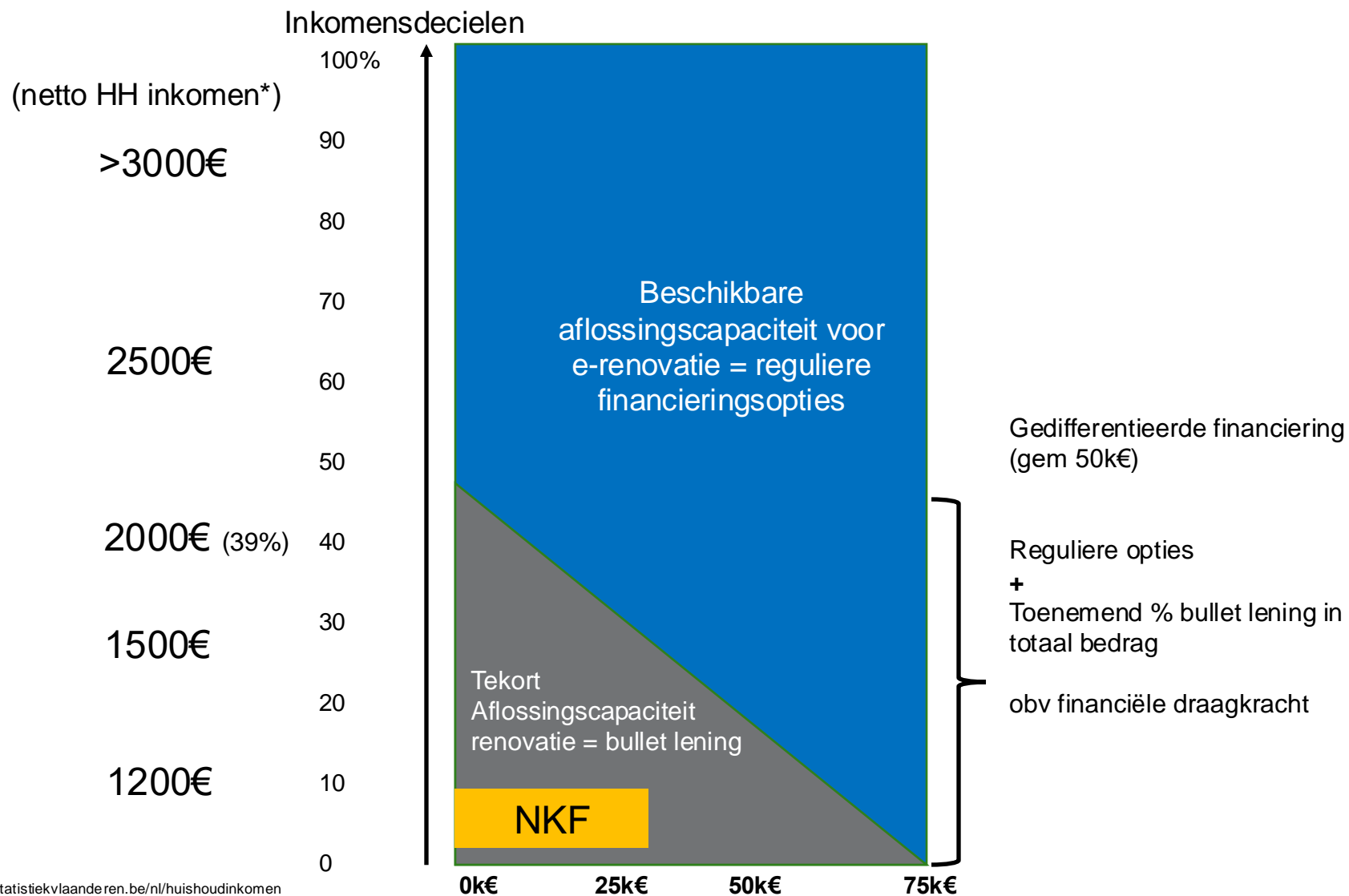
- ✓ INFOGRAPHIC = in enkele zinnen
- ✓ FAQ : meest voorkomende "ja maar's"
- ✓ Webinar : praktijkvoorbeelden, argumentatie en beleidsinfo
- ✓ Aanvraagformulier : als (vrijblijvende) inspiratie om jullie eigen aanvraag in te dienen.
- ✓ Draaiboek en 15 tal sjablonen
- ✓ ...

START BINNEN EEN GEÏNTEGREERD RENOVATIE VERHAAL!

Als deel van een geïntegreerde renovatie aanpak op wijk / grondgebied

Iedereen mee !

AMBITIE : uitbreiding Noodkoopfonds XXXXL ? Principe schema



NOODKOOPFONDS XXXL : Simulatie “gemengde financiering” hefboom voor KWETSBARE helft?

gem BANK investering per woning		rente per jaar														
€ 42.500		1%														
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
		JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5	JAAR 6	JAAR 7	JAAR 8	JAAR 9	JAAR 10	JAAR 11	JAAR 12	JAAR 13	JAAR 14	
looptijd	woningen per jaar	BANK investering per jaar														
1	50.000	€ 2.125.000.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	
2	50.000	€ 2.125.000.000		€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	
3	50.000	€ 2.125.000.000			€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	
4	50.000	€ 2.125.000.000				€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	
5	50.000	€ 2.125.000.000					€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	
6	50.000	€ 2.125.000.000						€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	
7	50.000	€ 2.125.000.000							€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	
8	50.000	€ 2.125.000.000								€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	
9	50.000	€ 2.125.000.000									€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	
10	50.000	€ 2.125.000.000										€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	
11	50.000	€ 2.125.000.000											€ 21.250.000	€ 21.250.000	€ 21.250.000	
12	50.000	€ 2.125.000.000												€ 21.250.000	€ 21.250.000	
13	50.000	€ 2.125.000.000													€ 21.250.000	
14	50.000	€ 2.125.000.000														€ 21.250.000
15	50.000	€ 2.125.000.000														€ 21.250.000
enz...	enz...	enz...														
subt	750.000,0	€ 31.875.000.000	€ 21.250.000	€ 42.500.000	€ 63.750.000	€ 85.000.000	€ 106.250.000	€ 127.500.000	€ 148.750.000	€ 170.000.000	€ 191.250.000	€ 212.500.000	€ 233.750.000	€ 255.000.000	€ 276.250.000	€ 318.750.000

Jaarlijks rente op uitstaande kapitaal = vergoeding voor kapitaalaflossingsvrij loos krediet (Bullet lening) door bankensector => uit jaarlijkse begroting(en) te halen (wegens maatschappelijk terugverdieneffect, cf winst van goed wonen)

Kapitaalbuffer/borg door overheid (first loss) : in overeenstemming met (beperkt) risico profiel van deze meest KWETSBARE doelgroep.

VVSG

Na 15 jaar : rolt het kapitaal & renteloos krediet om naar de hypotheek, die intussen werd afgelost of via wederopname (uitgaande van beschikbare aflossingscapaciteit)

Koppeling aan activiteiten van energiegemeenschap + aanpakken energiearmoede?



Technische Assistentie Hub (TEAH) : ondersteuning gemeenten, OCMW, burgers, KMO's bij :

- ✓ energie produceren uit een installatie;
- ✓ het zelfverbruik van de energie;
- ✓ energie opslaan;
- ✓ de energie verkopen;
- ✓ energie(efficiëntie) diensten aanbieden of eraan deelnemen;
- ✓ optreden als dienstverlener van flexibiliteit of deelnemer aan flexibiliteit of aggregatie;
- ✓ oplaaddiensten voor elektrische voertuigen aanbieden;
- ✓ energiedelen





Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten

Kris Moonen

Regisseur energie efficiëntie patrimonium en renovatie

Netwerk Klimaat, VVSG

Kris.moonen@vvsg.be

Joris Deleenheer,

Stafmedewerker wonen

VVSG

Joris.deleenheer@vvsg.be