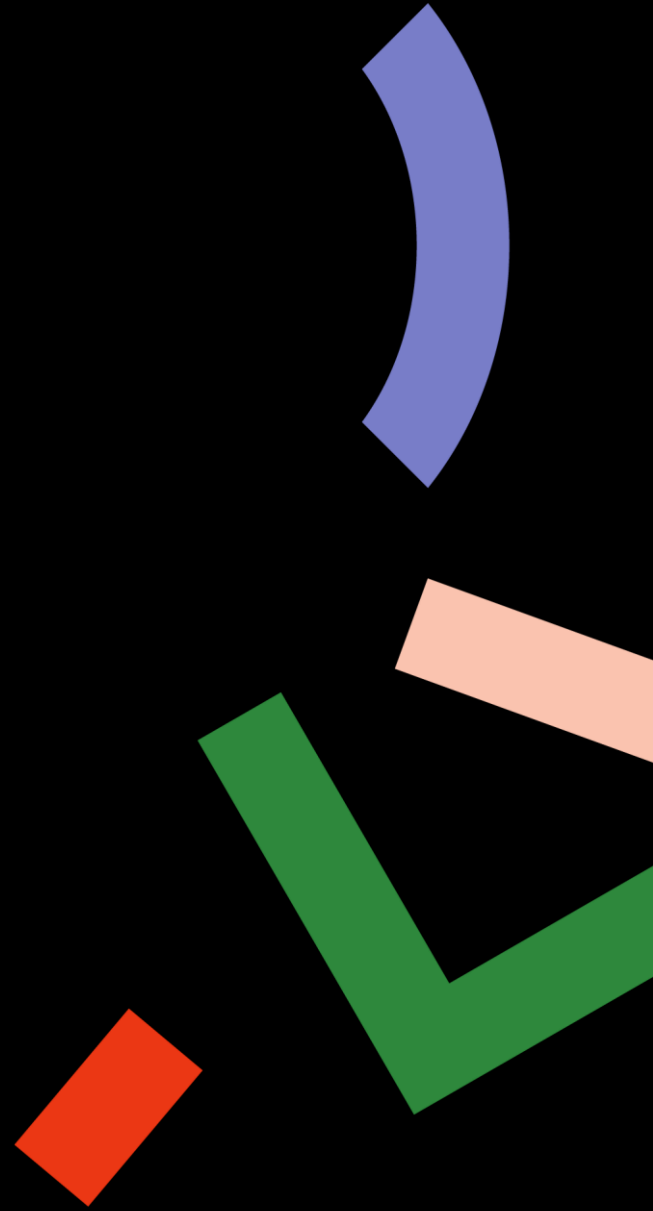


Het Noodkoopfonds

SAAMO samen
uitsluiting
aanpakken



Start: Metimeter

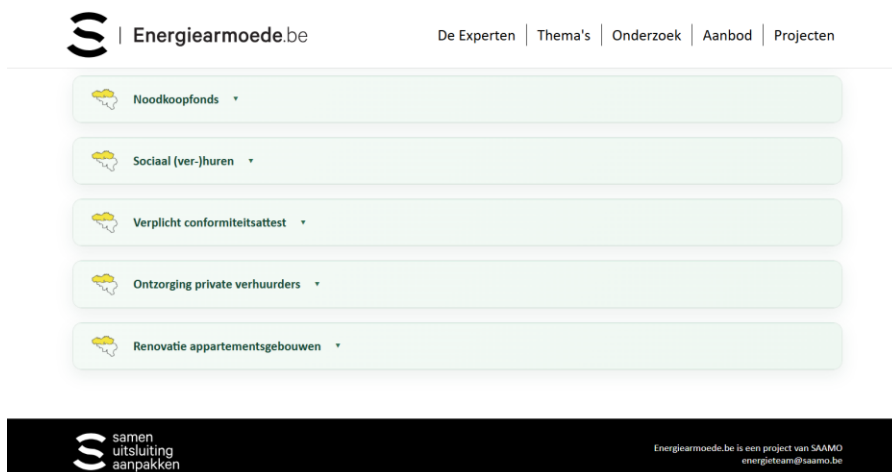
Met welke vraag en/of vanuit welke rol heb je je ingeschreven voor deze werksessie?

scw klimaatrechtvaardighd
beleidsadviseur noodkoopfonds
opbouwwerk hoe schalen we op recente opstart nkf
hoe systeem bijsturen
overtuigen eexpert
rots vzw energiecooperatie mogelijke opstart nkf
hopelijk meer projecten vlaamse overheid
principe voor appartement waarom werkt het systeem

SAAMO

Verlagen drempels lokale besturen opstart NKF

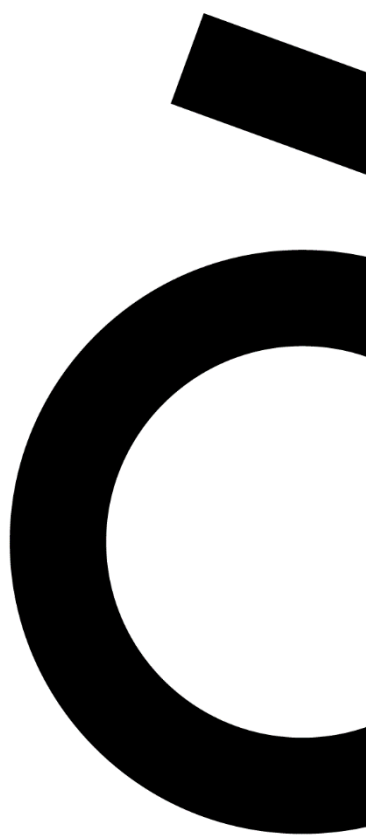
- Instrument is aanzienlijk verbeterd
- Faciliteer intergemeentelijke samenwerking om project mogelijk te maken
- Ons doel: inspireren en informeren
- Lees ook meer op energiearmoede.be



SAAMO

Verloop werksessie

- Brede beleidskader – VEKA
- Werking SAAMO provincie Antwerpen
- Werking Antwerpen Stad
- Enkele knelpunten
- Impactmeting
- Vragen



SAAMO

Beleidskader

Opgenomen in 2019 in Energiebesluit 19 november 2010

- Eerste projectoproep 2020
- Modaliteiten zijn steeds verbeterd

Bestemd om “noodkopers” te ondersteunen

Renteloze bullet-leningen van max. 50.000 euro, met totale looptijd 45 jaar

- Uitstel kapitaalsaflossing 20 jaar – afbetaling 25 jaar
- Terugbetaling bij vervreemding of verhuizen
- Bij verwerven zakelijke rechten op andere onroerende goederen

+/- 40 lokale besturen (14%)

Evaluatie in 2027 → optimalisaties in de loop van 2028

- Beleidsnota energie en klimaat 2024-2029

The logo for SAAMO, featuring the word "SAAMO" in a bold, black, sans-serif font. To the right of the text is a large, thick, black circular graphic element that is partially cut off by the edge of the frame.

Beleidskader

92°/3/1 **noodkoopwoning**: een woning die uitsluitend door één of meer noodkopers en hun inwonende gezinsleden, die met de noodkopers een gemeenschappelijke huishouding voeren, als hoofdverblijfplaats gebruikt wordt zoals blijkt uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister en die gekenmerkt wordt door structurele problemen op het vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit en waaraan belangrijke **werkzaamheden** moeten worden uitgevoerd:

- a) die gericht zijn op een verbetering van de energieprestaties, gecombineerd met structurele en bouwfysische ingrepen en die tot doel hebben om het goed te laten beantwoorden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; en
- b) waarvan de financiering middels een marktconforme lening aanleiding zou geven tot afbetalingsproblemen voor de eigenaar(s)-bewoner(s), zoals blijkt uit een solvabiliteitsonderzoek door het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;

92°/3/2 **noodkoper**: de natuurlijke persoon die aan de volgende twee voorwaarden voldoet:

a) **de noodkoper is:**

- 1) hetzij alleen of samen met andere noodkopers voor de geheelheid volle eigenaar van een noodkoopwoning;
 - 2) hetzij voor 100 procent de vruchtgebruiker van de noodkoopwoning en minstens ook gedeeltelijk de naakte eigenaar van die noodkoopwoning;
- b) de noodkoper gebruikt de noodkoopwoning als **hoofdverblijfplaats** zoals blijkt uit de inschrijvingen in het **bevolkingsregister**;

Beleidskader

OCMW = projectverantwoordelijke

- 1 of meerdere OCMW's
- maatschappelijke dienstverlening
- minstens 10 noodkoopwoningen

Renteloze kredietlijn max. 1.800.000 euro per project

- max. 36 woningen

Renteloze lening max. 50.000 euro en
werkingsvergoeding 9.000 euro per noodkoopwoning

Verplichte samenwerking met Energiehuis: beheer
leningen

Beleidskader

Opnames op de kredietlijn kunnen gebeuren tot uiterlijk 5 jaar na goedkeuring van het project

- uitzondering: + 2 jaar als renovatiewerken al aangevat zijn

Daarna beoordeling:

- minstens 75% opgenomen van de kredietlijn
- woningen gerenoveerd conform minimale woningkwaliteit

Kwijtscheldingsregeling:

noodkoper <-> OCMW <-> VEKA

Zakelijke en persoonlijke zekerheden OCMW:

→ voorkeepsrecht + hypotheek

Beleidskader

Steunaanvraag indienen via aanvraagformulier:

<https://www.vlaanderen.be/ondersteuning-van-renovatie-van-noodkoopwoningen>

Ondersteuning door VVSG: <https://www.vvsg.be/kennis/databank/noodkoopfonds>

Kan doorlopend tot en met 31 oktober van het kalenderjaar

Beoordeling kwaliteit plan van aanpak:

- lokale inbedding
- voorbereidend traject
- selectiefase
- renovatiefase
- nazorg en opvolging
- integrale dienstverlening en kwaliteitsbewaking

Beoordeling deskundigheid en ervaring partners

→ belang van technische én sociale begeleiding

The logo for SAAMO, featuring a large, stylized black 'C' shape on the right side of the page. The letters 'SAAMO' are written in a bold, black, sans-serif font below the 'C'.

Manier van werken – het traject

- Proefproject vijf gemeenten IGEAN-regio: Zwijndrecht, Niel, Schelle, Hemiksem en Boom
- Doorstart 16 gemeenten: Niel, Schelle, Hemiksem, Boom, Edegem, Aartselaar, Kontich, Hove, Boechout, Kapellen, Wuustwezel, Schilde, Malle, Wommelgem, Wijnegem en Ranst
- + Vier in IGEMO-regio: Lier, Berlaar, Sint-Katelijne-Waver en Putte

Intergemeentelijke samenwerking

- Beperkt de kost voor energiehuis, sociale begeleiding en renovatiebegeleiding
- Mogelijkheid verwerken kleiner aantal dossiers
 - Min 10 max 36

Partnerschap

Energiehuis

- Projectorganisatie
- Stuurgroepen VEKA
- Administratief beheer renteloze leningen
- Woningcontroles
- Renovatiebegeleiding

SAAMO

- Dossiercoördinatie
- Stuurgroepen VEKA
- Sociale begeleiding (kandidaat)
Noodkopers doorheen het volledige traject
- Ondersteuning voorbereiding sociaal onderzoek
- Communicatiematerialen

OCMW

Partner

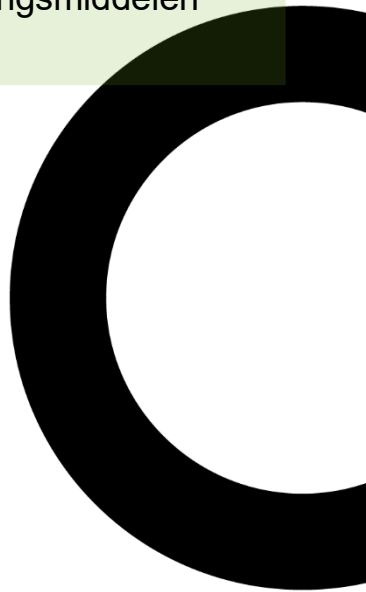
- Toeleiding kandidaten
- Sociaal onderzoek
- Besluitvorming BCSD
- Hypotheekstelling & registratie
voorkooprecht
- Jaarlijks opvolgesprek met controle voorwaarden

OCMW

Lastnemer

+

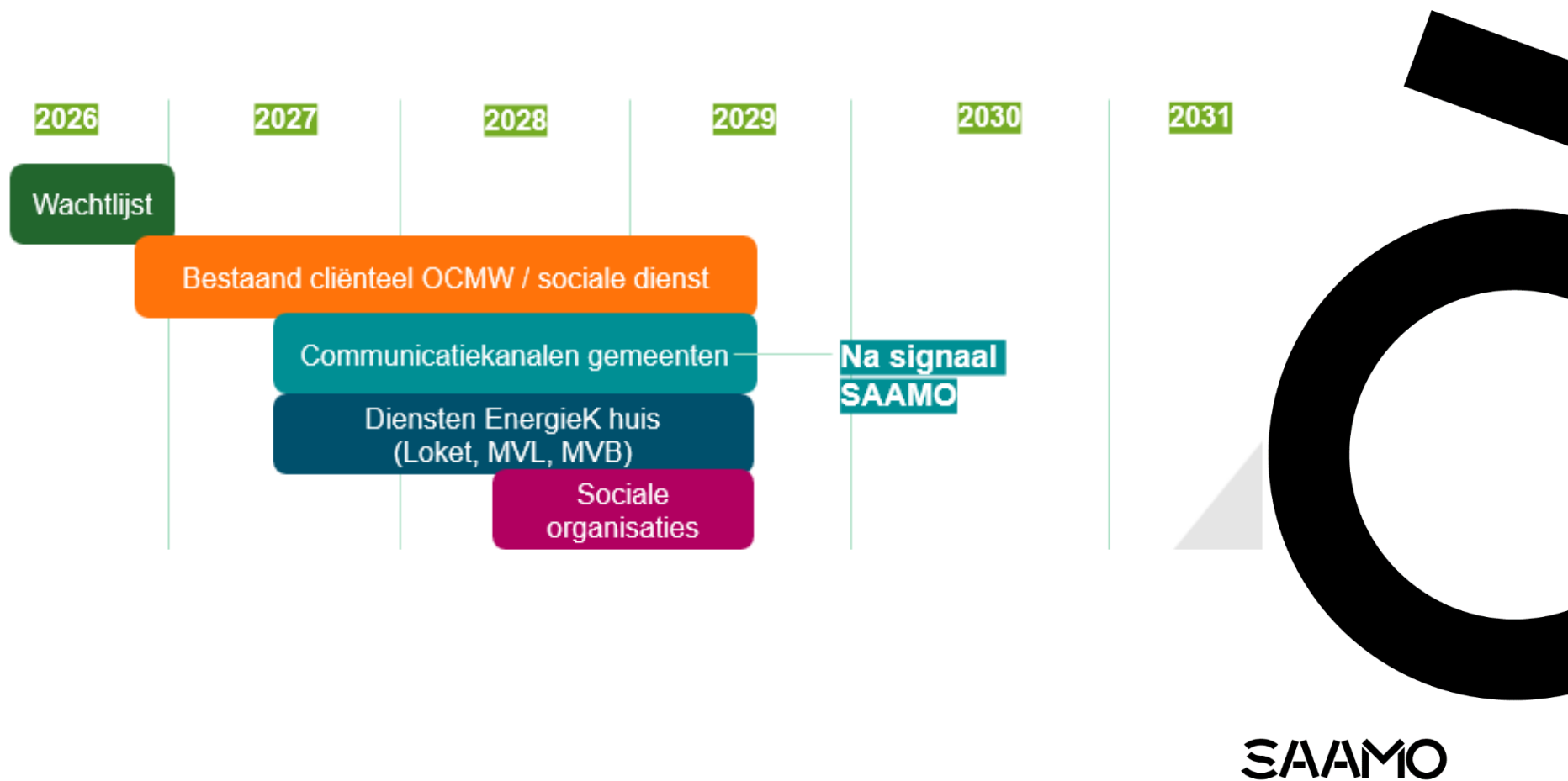
- Administratieve verplichtingen
- Kredietlijn
- Werkingsmiddelen



SAAMO

Communicatie en toeleiding

Gefaseerde aanpak



Manier van werken – het traject

Initiatiefnemer: **Energiehuis stad Antwerpen**

Partner: OCMW Energieteam & OCMW eigendommen
(financiële screening, hypothecaire waarborg)

Goedkeuring via college/vast bureau

Opbouw sociaal netwerk doorverwijzers

- OCMW energieteam
- Woonkantoor (TA, WA)
- Loket Wonen en Energie
Energiescanners
Geweigerde MVL

Renovatiebegeleiding: vast team medewerkers

- 3 bouwtechnisch specialisten
- 1 financieel-administratief

Moeilijkheid conformiteit met beperkt budget

- Brengt moeilijkheden met zich mee
 - Eigenaars appartementen
 - Overschot incalculeren inschatting werken
 - Mensen kunnen nergens terecht wanneer aard van de werken te groot
 - Vraag eigenaar $\neq$ conformiteit
- Warmtepomp
 - Niet langer subsidiëren van fossiele verwarming
 - Veel woningen ook na renovatie niet warmtepomp-klaar

Breder begrip kwetsbaarheid

- **Slechte tot zeer slechte pandkwaliteit**
- Onvoldoende kennis van het Nederlands
- Gebrek aan computer en digitale vaardigheden
- Gebrek aan administratieve vaardigheden
- Alleenstaand/éénouder gezin
- Gebrek aan deskundig en betrouwbaar netwerk
- Mentaal en fysiek uitgeput, moedeloos
- Schroom en schaamte

Breder begrip kwetsbaarheid

- Moeilijke zoektocht naar betrouwbare aannemers
- Vatbaar voor misbruik en foute adviezen
- Kampen met vooroordelen
- Beperkingen van huidige dienstverlening
- Gebruiksonvriendelijke en ingewikkelde steunmaatregelen
- Geen weg terug voor eigenaars
- Gebrek aan basis technische kennis gebruik woning
- **Beperkte financiële middelen**

Belangrijke Werkpunten

Energie armoede = Woonarmoede

= Kennisarmoede

- Waar op letten bij aankoop woning?
- Keuze en wissel energieleverancier?
- Belang van ventilatie/verluchten
- Gebruik en onderhoud verwarmingsinstallatie

= Informatiearmoede

- Welke dienstverlening bestaat er?
- Waar op letten bij aankoop woning?
- Alle beschikbare info is in het Nederlands EN digitaal!
- Incentives missen doel

Belangrijke Werkpunten

Gebrek aan communicatie/uitwisseling met
VLAAMS WONINGFONDS

- Klant wordt niet of te beperkt geïnformeerd over het interpreteren van verkoopadvertenties.
- Te hoge maandelijkse hypotheeklast laat geen ruimte voor extra noodzakelijk renovatiebudget.
- Aankoop woningen van zeer lage kwaliteit/met vele gebreken.

= schrijnende woonomstandigheden!
Noodkoopfonds is de enige oplossing.

Resultaten impactmeting

- Lange lijdensweg voorafgaand aan contact met Energiehuis
- Blinde aankoop-onderschatting kwaliteit woning= shock!
- Gezondheid gezin
- Ontbrekende basisvoorzieningen
- Beperkt gebruik van de woning
- Spanningen binnen het gezin
- Problemen met burens

Resultaten impactmeting

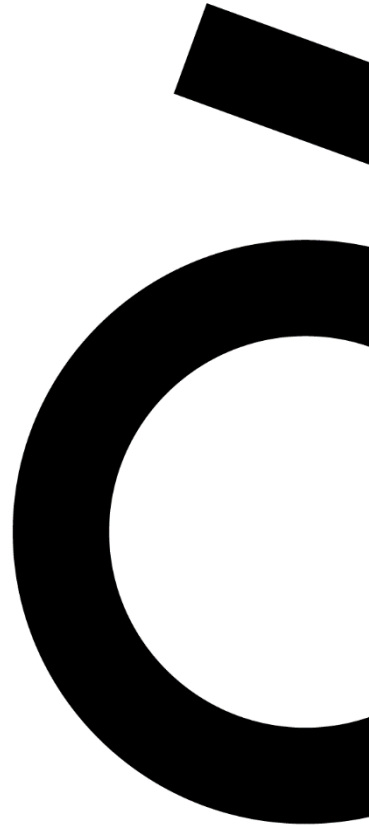
- Dienstverlening vooral gevonden door toeval, via via
- **Belang reflex doorverwijzers!**
- VERADEMING, mentale rust, toekomstperspectief, herwonnen energie, fierheid op de woning!
- Gezellige gezinssfeer, opnieuw samen in de woonkamer, eigen slaap en studeerkamer, vrienden uitnodigen.
- **Impact van de (behouden) premies**
deze worden terug geïnvesteerd in de woning (afwerking, nieuwe kasten, schilderen...eindelijk eens vakantie met het gezin, maar ook terugbetaling schulden....)
 - **Aanvulling tekort budget NKF**

Resultaten impactmeting

Noodzaak aan verdere opvolging klant/gezin

- Omgaan met energiegebruik/thermostaat/PV/onderhoud
- Andere levensproblemen... (bvb schulden, armoede)
- Paradox hoger verbruik/kosten na renovatie

Vragen?



SAAMO



Bedankt!

Fien Houben

Opbouwwerker energie

E [e-mail@saamo.be · sluit af met spatie]

M +32 (0) [rechtstreeks telefoonnummer]

SAAMO provincie Antwerpen

[team of dienst · verwijder indien n.v.t.]

[Max. 4 hyperlinks: project, dienst, regio, sociale media. · Tik een spatie na elke url zodat hij interactief wordt.]

SAAMO

www.saamo.be