

---

# **PROJECTOPROEP WONINGEN VOOR DAK- EN THUISLOZEN**

---

# 1 DOELSTELLING PROJECTOPROEP

Deze oproep heeft als doel in het Vlaamse gewest woningen te realiseren specifiek voor het huisvesten van dak- en thuislozen en dit door lokale besturen hiervoor de nodige financiële tegemoetkomingen te geven. Het Vlaamse gewest wil hierbij ook de bouw van modulaire woningen met het oog op het huisvesten van dak- en thuislozen door lokale besturen stimuleren. Vanaf eind november 2023 zal aan de lokale besturen een aanbod worden gedaan om af te nemen van het raamcontract voor modulair gebouwde woningen.

Deze projectoproep beoogt de uitbreiding van huisvestingsvoorzieningen specifiek voor de doelgroep dak- en thuislozen, individueel of in gezinsverband. Projecten voor housing first kunnen hiervan een onderdeel uitmaken. Collectieve opvangsituaties zoals nacht- en winteropvang van daklozen en collectieve opvanginitiatieven voor vluchtelingen komen niet in aanmerking 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 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;
- c) door de renovatie van onroerende goederen die (verder) als woningen voor dak- en thuislozen zullen worden ingezet;
- d) door de bouw van onroerende goederen die als 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 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;

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.

Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid om in deze oproep subsidies aan te vragen voor noodwoningen, op voorwaarde dat het voorziene budget voor woningen voor dak- en thuislozen niet overschreden wordt. Mocht dat wel gebeuren, zal de voorkeur gegeven worden aan projecten specifiek bedoeld voor de huisvesting van dak- en thuislozen.

Dat kan gebeuren op de volgende manieren (combinaties zijn mogelijk):



- a) door de aankoop van (al dan niet verplaatsbare) constructies die als noodwoningen zullen worden ingezet, met inbegrip van de aankoop van de gronden waarop de constructies (zullen) staan;
- b) door de aankoop van modulair gebouwde woningen zoals voorzien in het raamcontract dat door het Vlaams Gewest is afgesloten, die als noodwoningen zullen worden ingezet;
- c) door de renovatie van (al dan niet verplaatsbare) constructies die (verder) als noodwoningen zullen worden ingezet;
- d) door de bouw van (al dan niet verplaatsbare) constructies die als noodwoningen zullen worden ingezet, met inbegrip van de aankoop van de gronden waarop de constructies (zullen) worden gebouwd;
- e) door de verwerving van een langdurig zakelijk recht, ander dan eigendomsrecht, op gronden of op (al dan niet verplaatsbare) constructies die als noodwoningen zullen worden ingezet;
- f) door de inrichting van (al dan niet verplaatsbare) constructies die (verder) als noodwoningen zullen worden ingezet.



De uiterlijke datum om het digitale aanvraagformulier te finaliseren en in te dienen (en de vereiste stavingsstukken daarbij op te laden) is 30 april 2024. Aanvragen die na deze datum ontvangen worden 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 het agentschap Wonen in Vlaanderen.

### 3 SUBSIDIEVOORWAARDEN

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

1. De projectaanvrager heeft of verwerft een eigendomsrecht of een ander langdurig zakelijk recht op de onroerende goederen die deel uitmaken van het project. De projectaanvrager heeft of verwerft in ieder geval het vruchtgebruik;
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.

De projectaanvrager voorziet in woonbegeleiding van de bewoners. De projectaanvrager kan voor de begeleiding een samenwerkingsovereenkomst afsluiten met een welzijnsactor. In dat geval kan de welzijnsactor ook de woning inhuren en doorverhuren aan een dak- en thuisloze.

Bij de inschrijving voegt de projectaanvrager een beschrijving toe van de manier waarop de begeleiding de doorstroming naar een duurzame woonoplossing zal stimuleren. Dit is enkel vereist voor de noodwoningprojecten, niet voor de projecten specifiek bedoeld voor dak- en thuislozen, waarbij een langdurige woonsituatie kan beoogd worden.

3. Elke gerealiseerde woning 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 woning dienen als het over een mobiele woonunit

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

- gaat. Voor andere woningen is die minimumtermijn 18 jaar;
  - o wordt ter beschikking gesteld tegen een vergoeding die niet hoger ligt dan de markthuursprijs;
  - o wordt aangewend conform de doelstelling van deze oproep. De specifieke doelgroep van het ingediende project dient ook vermeld te worden.
- 4. De projectaanvrager meldt in het digitale aanvraagformulier bijkomende subsidie-engagementen 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 4), bedragen minimaal 3.000 euro per 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.

## 4 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 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, incl btw per gerealiseerde woning.

## 5 SUBSIDIEBEDRAG

Het subsidiebedrag bedraagt 50% van de kosten vermeld in punt 4. Het subsidiebedrag voor een project is dus beperkt tot maximaal € 159.500 euro, incl btw, per gerealiseerde woning.







