



Cofinancé par  
l'Union européenne  
Medegefinancierd door  
de Europese Unie



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

## EFRO-programma 2021-2027 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Projectoproep "De verbetering van de energieprestaties van het bestaande bestand van sociale en bescheiden huurwoningen"

### 1. Doel van de projectoproep

#### 1.1. Algemene context

##### *Programma 2021-2027*

Deze projectoproep past binnen doelstelling 2.1. *van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling 2021-2027 (EFRO)*:

"Een groener, weerbaarder en koolstofarm Europa dat evolueert naar een koolstofvrije economie door een schone en billijke energietransitie te bevorderen, groene en blauwe investeringen, kringlooeconomie, de afzwakking van de klimaatverandering en de aanpassing eraan, de preventie en het beheer van risico's en een duurzame stedelijke mobiliteit door de maatregelen inzake energie-efficiëntie te bevorderen en de uitstoot van broeikasgassen terug te dringen".

Deze doelstelling stelt het EFRO-programma 2021-2027 in staat de verbetering van de energieprestaties van het bestaande bestand van sociale en bescheiden huurwoningen te ondersteunen.

##### *Andere gewestelijke beleidsinitiatieven*

Het energie-klimaatplan 2030 (EKP-BHG) benadrukt dat gebouwen de grootste rechtstreekse uitstoter van broeikasgassen zijn in Brussel (60% van de rechtstreekse uitstoot is afkomstig van woongebouwen en van de dienstensector) en dat er veel gebruikgemaakt wordt van fossiele energie (steenkool, stookolie en aardgas) om te voldoen aan de essentiële behoeften aan warmte (verwarming, warm water om zich te wassen en om te koken), en als zodanig moeten er sterke maatregelen getroffen worden om de uitstoot van deze installaties terug te dringen, naast maatregelen om energiezuinigheid aan te moedigen.

Het EKP-BHG buigt zich over de woonsector en in het bijzonder sociale woningen, waarover het mededeelt dat 44% beschouwd moet worden als "zeer energieverslindend", wat naast de uitstoot aanzienlijke uitgaven met zich meebrengt voor gezinnen die per definitie kansarm zijn.

## 1.2. Beschrijving van de acties van de projectoproep

De ondersteunde verrichtingen moeten investeringen (waaronder de werken en de vooronderzoeken) aanmoedigen op energievlak om de energieprestaties te verbeteren van het bestaande park aan sociale en bescheiden huurwoningen: **de investeringen en de begeleiding (ook op sociaaltechnisch vlak) verbonden aan de investering, moeten bij voorrang zware renovaties bekostigen en gevelbekleding in sociale en bescheiden huurwoningen in de zin van artikel 2, § 2 (1° en 2°) van de Brusselse Huisvestingscode.**

Rekening houdend met het noodzakelijkerwijs meerjarige karakter van dergelijke investeringen moet er bij de selectie bijzonder gelet worden op projecten te kiezen die de verwachte verwezenlijkingen en resultaten kunnen behalen binnen de termijnen van de programmering. Hoewel er momenteel algemene financieringsmechanismen bestaan voor renovaties van sociale woningen (in het bijzonder het vierjarenplan voor de sociale huisvestingssector) moet de injectie van bijkomende middelen ten voordele van energieprestaties het mogelijk maken ambitieuze projecten te ondersteunen. Die ambitie berust op een financieringsaanbod dat het gewest aantrekkelijk wil maken (op het vlak van tegemoetkomingspercentages en -types, ...) om de operatoren van de sector ertoe aan te zetten die middelen te benutten voor hun investeringen en daarbij hoge ambities na te streven.

Naast de steunvoorwaarden en de doelstellingen inzake de terugdringing van het verbruik lijkt het erop dat energierenovaties zeldzame gelegenheden vormen om bepaalde ruimere milieuduurzaamheidsaspecten van de betrokken woningen te herzien, en deze oproep zal dus de voorkeur geven aan projecten waarin deze dimensies zijn opgenomen.

De gefinancierde acties moeten uitmonden in een verbetering van de energieklassen van de betrokken woningen. Nieuwe gebouwen, of met nieuw gelijkgesteld op basis van de EPB-regelgeving, komen niet in aanmerking voor deze projectoproep.

**Om de ontwikkeling te bevorderen van noodzakelijke maar mogelijk minder competitieve projecten qua winst per uitgegeven euro zet de projectselectie voor deze acties middelen opzij voor openbare gebouwen die slecht scoren op energievlak ("energieverslindende gebouwen").**

De subsidiabiliteit wordt bepaald op basis van posten die rechtstreeks met energie te maken hebben en posten die noodzakelijk zijn voor energie-investeringen. Ook investeringen in verband met milieuduurzaamheid (groene daken, hergebruik,...) komen in aanmerking. Voor een uitgebreidere renovatie zal een betaling naar verhouding moeten worden toegepast op deze basis voor de uitgaven die verband houden met de betrokken renovatie.

De projecten zullen bij hun investeringen rekening moeten houden met de principes van milieuduurzaamheid, esthetiek en inclusie, en streven naar betaalbare, inclusieve en aantrekkelijke oplossingen (overeenkomstig de ambities van het nieuwe Europees Bauhaus).

### *Doelgroep*

Deze projectoproep is bedoeld voor eigenaars van sociale of bescheiden woningen in de zin van art. 2, § 2 (1° en 2°) van de Brusselse Huisvestingscode, gelegen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

### Definities sociale en bescheiden woning

De definitie van een sociale en bescheiden woning is die uit artikel 2, § 2 (1° en 2°) van de Brusselse Huisvestingscode.

### 1.3. Wat zijn de resultaten die verwacht worden van de projectoproep?

De projecten geselecteerd in het kader van deze projectoproep moeten bijdragen aan het bereiken van de streefwaarden voor de hieronder opgesomde indicatoren (de voorgestelde streefwaarden moeten worden bereikt op schaal van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

In zijn kandidatuur dossier moet de kandidaat-operator aantonen hoe en wanneer hij de verwachte resultaten wil bereiken. Die resultaten moeten gedocumenteerd kunnen worden via verantwoordingsstukken.

Aan de kandidaat-operators wordt erop gewezen dat ze het verkrijgen van een EPB-certificaat (na de werken) moeten garanderen tegen ten laatste 31.12.2029 (rekening houdend met hoe lang het duurt eer je dit certificaat uitgereikt krijgt). Ze moeten overigens een EPB-certificaat voorafgaand aan de werken voorleggen, ofwel in hun kandidatuur dossier (als ze de renovatie van "energieverslindende gebouwen" voorstellen - zie verder), ofwel uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst.

De acties gefinancierd via deze projectoproep moeten verplicht leiden tot een verbetering van de energieklassen van de betrokken gebouwen.

ID	Indicator	Type	Meeteenheid	Tussenwaarde (2024)	Streefwaarde (2029)	Beoogde winsten
RCO 18	Woningen met verbeterde energieprestatie	Output	Woningen	0	414	
RCO 65	Capaciteit van nieuwe of gemoderniseerde sociale huisvesting	Output	Personen	0	1.242	
RCR 26	Jaarlijks primair energieverbruik (waarvan: woningen, openbare gebouwen, ondernemingen, andere)	Resultaten	MWu/jaar	nvt	2.076,01 <sup>1</sup>	-5.135,29
RCR2 9	Geraamde uitstoot van broeikasgassen	Resultaten	Ton CO2(e)/jaar	nvt	427,66 <sup>2</sup>	-1.062,40

<sup>1</sup> Deze streefwaarde is een raming op basis van een theoretische basiswaarde van 7.229,30 MWh/jaar. De streefwaarde van het programma zal na de selectie van projecten opnieuw worden berekend.

<sup>2</sup> Deze streefwaarde is een raming op basis van een theoretische basiswaarde van 1.490,06 ton CO2(e)/jaar. De streefwaarde van het programma zal na de selectie van projecten opnieuw worden berekend.

Voor de indicator RCR 26 moeten alle projecten die in het kader van deze projectoproep worden geselecteerd, bijdragen tot een vermindering van het jaarlijkse primaire energieverbruik met 5.153,29 MWH/jaar.

Voor de RCR 29-indicator moeten alle projecten die in het kader van deze projectoproep zijn geselecteerd, bijdragen aan de vermindering van de geschatte uitstoot van broeikasgassen met 1.062,40 ton CO2(e)/jaar.

De definities van de indicatoren zijn beschikbaar in de indicatorfiches die eraan zijn gewijd.

We wijzen erop dat de eigenaars en beheerders van de gerenoveerde gebouwen erop moeten toezien dat de eindgebruikers (huurders) van de energie-investeringen hun steentje bijdragen, door hen bewust te maken van het goede gebruik van de gerenoveerde gebouwen (zodat ze onder meer relevante verluchtungsreflexen integreren in gebouwen met hoge thermische prestaties).

Een sociaaltechnische opvolging van de investeringen moet plaatsvinden, om zo de bewoners/huurders te betrekken bij de renovatie zelf (en tegenstand te vermijden die zou kunnen opduiken door de overlast die de werken met zich meebrengen).

#### 1.4. Financieringsaspecten

##### *Subsidieerbare uitgaven*

De uitgaven met betrekking tot het project zullen subsidiabel zijn **als ze echt werden vastgelegd en betaald door de begunstigde tussen 1 januari 2021 en 31 december 2029.**

De projecten moeten **afgerond** zijn, dat wil zeggen **materieel voltooid of volledig uitgevoerd**, en alle eraan verbonden betalingen moeten zijn uitgevoerd door de begunstigten en de ermee overeenstemmende openbare bijdrage moet uiterlijk op **15 februari 2031** zijn overgeschreven naar de begunstigde, zoals aangegeven in de voorwaarden opgelegd door de Europese Commissie.

Een project komt niet in aanmerking voor steun van het EFRO indien het materieel voltooid is of volledig is uitgevoerd voordat de financieringsaanvraag in het kader van het programma (= de kandidatuur) door de begunstigde is voorgelegd, ongeacht of de begunstigde alle betalingen die erop betrekking hebben al dan niet heeft verricht.

De subsidiabiliteit zal worden bepaald op basis van de **rechtstreeks met energie verbonden posten en de posten noodzakelijk voor de energie-investeringen**. Voor een ruimere renovatie zal op deze basis een betaling naar verhouding worden toegepast voor de uitgaven. Om in aanmerking te komen moeten de uitgaven vergezeld worden van een **EPB-certificaat voor en na de werken**. Als de begunstigde geen certificaat na de werken bezorgt, zal de subsidie terugbetaald moeten worden.

Dit zijn de uitgaven die in aanmerking komen:

- Studiekosten;

- Werken ter verbetering van de energieprestaties: alle investeringen die bijdragen aan de verbetering van de energieprestaties van de woningen.
- Op bijkomstige basis, investeringen in verband met milieuduurzaamheid (groene daken, hergebruik, enz.). Deze milieuduurzaamheidskosten mogen niet meer bedragen dan 10% van de totale in aanmerking komende investeringen.

Ter herinnering: de acties gefinancierd via deze projectoproep **moeten verplicht leiden tot een verbetering van de energieklassen van de betrokken gebouwen.**

De totale kostprijs van de in aanmerking komende rechtstreekse investeringen (gefinancierd door het EFRO, alsook die aangebracht als cofinanciering) wordt verhoogd met een **forfaitair percentage van 7%** om de onrechtstreekse kosten van het project te dekken.

De onrechtstreekse kosten van het project die door dit forfait van 7% gedekt worden, zijn met name:

- De sociaaltechnische begeleiding van de huurders ter ondersteuning van de investering;
- De personeelskosten voor het personeel dat het project uitvoert en coördineert;
- De werkingskosten (bijvoorbeeld vertaalkosten voor een bestek, alsook de werkingskosten van het personeel, ...);
- De onrechtstreekse investeringskosten (bv. aankopen van informaticamateriaal en meubels voor het personeel dat het project opzet).

#### *Financiering van het project*

Het beschikbare budget voor deze projectoproep (totaalbedrag aan subsidies EFRO+BHG) bedraagt **25.659.941 euro**.

De minimale financiering (zonder andere inbreng uit cofinanciering) van een project is vastgesteld op **250.000 €** aan subsidies van het EFRO + BHG (forfaitair percentage van 7% inbegrepen).

De uitgaven komen in aanmerking voor EFRO+BHG-financiering ten belope van:

- 80% voor werken;
- 100% voor studies (die niet meer dan 15% van het totaalbedrag van de werken mogen bedragen);
- 7% van het bedrag voor de voornoemde werken en studies om de onrechtstreekse kosten te dekken.

In het totaal moet er een aanvullend bedrag **van 1.350.523 euro** aan bijkomende **openbare cofinancieringen** opgehaald worden op de schaal van de projectoproep. Om dit budgettaire streefdoel te behalen, wordt aan de kandidaat-operatoren dan ook gevraagd een volume aan openbare cofinanciering in te brengen voor de in aanmerking komende uitgaven in cofinanciering.

De overheidsuitgaven betreffen met name elke deelname aan de financiering van een project afkomstig uit de begroting van nationale, gewestelijke of plaatselijke overheden, de begroting van publiekrechtelijke instellingen of van verenigingen van overheden of van publiekrechtelijke instellingen.

#### *Staatssteun*

De compensaties toegekend voor diensten die voldoen aan maatschappelijke behoeften, zoals sociale huisvesting, zijn staatssteun die compatibel is met het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) en vrijgesteld van een kennisgeving aan de Europese Commissie, in overeenstemming met art. 2, 1°, c) van het besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, tweede lid, van het verdrag betreffende de werking van de Europese Commissie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen.

## 2. Selectieprocedure

Het kandidatuur dossier moet vóór 31.05.2023 worden ingediend via het elektronische uitwisselingssysteem Salesforce.

Er wordt een rangschikking opgesteld van de kandidaturen op basis van de technische en uitvoeringscriteria (rekening houdend met de resultaten van de analyse door de experts) en op basis daarvan zal de directie EFRO een selectievoorstel richten aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (die als selectiecomité moet beslissen over de selectie van de projecten, met inbegrip van de subsidiebedragen toegekend aan de begunstigden voor de verwezenlijking van de projecten).

De selectie blijft altijd afhangen van het bereiken van de doelstellingen die de betrokken strategische doelstelling beoogt, en een deel van de middelen van de projectoproep zou dan ook bewaard kunnen worden (en niet toegewezen) met het oog op een volgende oproep (om in het bijzonder de streefwaarden van de indicatoren te bereiken).

**40% van het beschikbare budget** zal bij voorrang worden toegekend aan projecten om de energieprestaties van sociale en bescheiden woningen te verbeteren die als "**energieverslindende gebouwen**" beschouwd kunnen worden, dat wil zeggen gebouwen met een EPB-certificaat van niveau E, F of G. Een kandidaat-operator die de geldigheid van zijn kandidatuur wil doen gelden ten opzichte van dit voorrangsbudget moet een EPB-certificaat verstrekken bij de indiening van de kandidatuur.

Een kandidatuur kan opzij geschoven worden als die niet voldoet aan de toegangsvoorwaarden.

Wat de technische en uitvoeringscriteria betreft, kunnen projecten die geen totaalpercentage van 60% behalen of geen 50% per criterium behalen voor criteria met een waarde van tien punten of meer niet geselecteerd worden. Ze worden als niet in aanmerking komend beschouwd.

### Toegangsvoorwaarden

1. Het dossier wordt binnen de termijn ingediend (ja/nee).
2. Elke rubriek van het kandidatuur dossier is ingevuld (ja/nee).
3. Het project houdt verband met de specifieke doelstelling en het actietype: het project beoogt de verbetering van de energieprestaties van bestaande sociale of bescheiden woningen in het BHG via een zware renovatie of een gevelbekleding (ja/nee).
4. Het project wordt ingediend door een eigenaar of beheerder van sociale en bescheiden woningen, in de zin van artikel 2, § 2 (1° en 2°) van de Brusselse Huisvestingscode (ja/nee).

## Selectievoorwaarden

### Technische criteria (65 punten)

De technische criteria maken het mogelijk de projecten te evalueren op basis van hun relevantie ten opzichte van het doel van de oproep en van het programma en de haalbaarheid om de door het project beoogde resultaten te bereiken. Voor elk criterium zal een score worden toegekend op basis van de mate waarin een projectvoorstel voldoet aan de volgende criteria:

1. **Verhouding van het aantal woningen** waarvan de energieprestaties zijn verbeterd **ten opzichte van de ingediende aanvraag voor een EFRO+BHG-subsidie (15 punten)**
2. **Verhouding van de gerapporteerde energiewinst in kW/h ten opzichte van de ingediende aanvraag voor een EFRO+BHG-subsidie (20 punten):**  
De verhoging van de energieprestaties van het gebouw, op basis van het verschil tussen:
  - Het verbruik van het gebouw voorafgaand aan de renovatie (kWhEP/m<sup>2</sup>.jaar). Dat wil zeggen de waarde van primair energieverbruik uit het EPB-certificaat voor een woning of uit het PLAGE, of als dit onbestaand of niet aangepast is, dan na een berekening door de EPB-software van de bestaande toestand (geraamde-verslechterde toestand).
  - Het geraamde verbruik van het gebouw na de renovatie (kWhEP/m<sup>2</sup>.jaar). Dat wil zeggen het verbruik van het gebouw na de werken zoals berekend door de EPB-software (volgens een volledige methode die het specifieke jaarlijkse primaire energieverbruik (PEV) kan berekenen).
3. **Verhouding van de totale vermindering van de uitstoot aan broeikasgassen** van het project ten opzichte van de ingediende aanvraag voor een EFRO+BHG-subsidie **(10 punten)**
4. **In aanmerking nemen van de niet-energiegerelateerde aspecten van de milieuduurzaamheid van de investering en het toekomstige gebruik ervan (10 punten)** (milieuduurzaamheid van de installaties, kringloopbeginsel, gerecycleerde/recycleerbare materialen, biodiversiteit, ...)
5. **De planning is realistisch en garandeert de verrichting van de uitgaven tegen eind 2029 en het bereiken van de opgelegde doelstellingen voor de indicatoren (4 punten)**
6. **De streefwaarden** zijn correct opgesteld en gebaseerd op geloofwaardige hypothesen (in het beste geval voortvloeiend uit bestaande certificaten). **(3 punten)**
7. **De kandidaat zorgt voor aangepaste sociaaltechnische begeleiding** (en bevordert onder meer overleg bij de voorbereiding en uitvoering van de werken om zo de bewoners/huurders te betrekken bij de renovatie zelf (en tegenstand te vermijden die zou kunnen opduiken door de overlast die de werken met zich meebrengen) tijdens de uitvoeringsperiode van het project **(3 punten)**

### Uitvoeringscriteria (35%)

Via de uitvoeringscriteria kan worden nagegaan in welke mate het project goed beheerd zal worden. Voor elk criterium zullen er punten worden toegekend door het antwoord te beoordelen dat het project biedt met betrekking tot de volgende criteria:

**1. Planning en budget (10 punten)**

Is de planning correct opgesteld? Is ze volledig en voldoende gedetailleerd?

Is het budget correct opgesteld? Leeft het de subsidiabiliteits- en financieringscriteria van het project en de regelgeving inzake staatssteun na?

**2. Beheers-, bestuurs- en bevoegdheidsstructuur en partnerdynamiek (12 punten)**

Zal het project goed beheerd worden? Beschikt/Beschikken de kandidaat/kandidaten over voldoende personeel en/of een duidelijke organisatiestructuur en/of een relevant en goed georganiseerd samenwerkingsverband dat een goed beheer en goede uitvoering van het project mogelijk maakt?

Overheidsopdrachten: biedt de kandidaat garanties dat de wetgeving inzake overheidsopdrachten correct zal worden toegepast en/of dat de raadpleging voor de opdracht correct zal verlopen (met name als de opdracht niet valt onder de wetgeving inzake overheidsopdrachten)?

Communicatiestrategie: is de communicatiestrategie aangepast aan het project? Biedt de kandidaat garanties inzake de zichtbaarheid van de Europese en Brusselse steun? Biedt de kandidaat garanties inzake het bereiken van de doelgroep(en)?

Financiële organisatie: biedt de kandidatuur garanties inzake de dagelijkse financiële opvolging van het project door de kandidaat/kandidaten?

**3. Beginsel Do No significant harm (5 punten)**

Garandeert het voorstel de naleving van het DNSH-beginsel?

**4. Gelijke kansen, inclusie en non-discriminatie (3 punten)**

Wordt er rekening gehouden met kwesties als gelijke kansen, inclusie en non-discriminatie bij de keuze van het project, de uitvoering ervan en het gebruik van de infrastructuur?

**5. Indicatoren (5 punten)**

Wordt de verwezenlijking van de indicatoren correct aangetoond en verantwoord?

Stemmen de voorgestelde verantwoordingsstukken overeen met de indicatorfiches?

Volledige renovatieprojecten krijgen de voorkeur.

Het budget voorgesteld door de kandidaat en de waarden gemeld voor de indicatoren kunnen gecorrigeerd worden door de directie EFRO na de controle door de technische experts. Het zijn de eventueel gecorrigeerde bedragen en indicatoren die als vergelijkingsbasis zullen dienen.



### 3. Begunstigden/projectdragers

Deze projectoproep is bedoeld voor **eigenaars en beheerders van sociale of bescheiden woningen** in de zin van art. 2, § 2 (1° en 2°) van de Brusselse Huisvestingscode, gelegen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

### 4. Indiening van de dossiers

Het kandidatuurdossier moet vóór 31.05.2023 worden ingediend in het Salesforcesysteem.

### 5. Na de selectie

Na de selectiebeslissing door de regering krijgen de kandidaten die niet-geselecteerde projecten hebben ingediend een brief met de redenen waarom de projecten niet gekozen werden.

De kandidaten van de geselecteerde projecten krijgen een kennisgevingsbrief die hen mededeelt dat ze geselecteerd zijn.

Voor elk geselecteerd project beslist de regering per besluit over de toekenning van de subsidie.

Er wordt dan een overeenkomst getekend tussen de projectindieners en het gewest.

Deze overeenkomst verduidelijkt de verbintenissen en verplichtingen van elke partij inzake de inhoud, de agenda, de financiering en de evaluatie van het project. Voor de hele duur van het project wordt één enkele meerjarenovereenkomst opgesteld per project.

Het is mogelijk dat er om de overeenkomst op te stellen bijkomende informatie wordt gevraagd.

Als een project de verwezenlijking van meerdere acties door verschillende begunstigden betreft, wordt er één overeenkomst ondertekend tussen het gewest en alle begunstigden. In die overeenkomst wordt uit de begunstigden een coördinator en een projectverantwoordelijke aangewezen.

De directie EFRO bereidt de subsidiebesluiten en de overeenkomsten voor.

### 6. DNSH

Het DNSH-beginsel (wat staat voor "Do No Significant Harm") voorziet erin dat geen enkele investering gesteund door Europese middelen aanzienlijke schade mag berokkenen met betrekking tot zes Europese milieudoelstellingen. Die zes doelstellingen staan beschreven in de Europese Verordening betreffende de totstandbrenging van een kader ter bevordering van duurzame beleggingen (EU, 2020). Het gaat om:

- Mitigatie van klimaatverandering,

- Aanpassing aan klimaatverandering,
- Duurzaam gebruik en duurzame bescherming van water- en mariene hulpbronnen,
- Transitie naar een kringlooeconomie,
- Preventie en vermindering van vervuiling,
- Bescherming en herstel van de biodiversiteit en ecosystemen.

Voordat de overeenkomst wordt ondertekend, gaat de directie EFRO aan de hand van deze zes criteria na of het project geen aanzienlijke schade aan het milieu toebrengt.

De EFRO-projectdragers verbinden zich ertoe het DNSH-beginsel na te leven bij de uitvoering van hun project, met name door een DNSH-clausule op te nemen in de bestekken die ze opstellen voor overheidsopdrachten.