

PREMIEGIDS 2025

Meer energie besparen met de
duurzame geveloplossingen
van Sto.

ONTDEK ALLE PREMIES VOOR JOUW STO GEVELRENOVATIE

Q3 2025

Sto, de specialist in
gevelrenovatie en isolatie.

Sto-Gevelexpert



Een betrouwbare partner

Of je nu bouwt of renoveert, Sto biedt jou een totaaloplossing voor de isolatie en afwerking van je gevel. De Sto-gevelexpert staat voor je klaar met advies en technische kennis en bezorgt jou een duidelijke offerte op maat. Snel, efficiënt en zonder verrassingen.

sto



Bewusst bauen.



Voorwoord

In deze premiegids vind je alle premies van de Vlaamse Overheid die relevant zijn bij een renovatie met de geveloplossingen van Sto.

Daarnaast worden ook enkele voordelige leenformules en verlaagde btw-tarieven besproken.

Van al deze financiële maatregelen vind je de voorwaarden, bedragen, rechthebbenden en aanvraagprocedures terug zoals ze gelden bij het verschijnen van deze gids.

Heel wat van de besproken maatregelen zijn gewijzigd op 01 07 2025.

Deze publicatie bevat dus de actuele regelgeving geldig vanaf 01 juli.

We hopen dat deze premiegids je van nut is en staan steeds klaar voor advies over ons uitgebreide aanbod van bouwoplossingen.

STO NV

Z.5 Mollem 43, 1730 Asse

Tel. 02 453 01 10

www.mijngevelisoleren.be

www.mijngevelrenoveren.be

In deze premiegids

Mijn Verbouwpremie voor Buitenmuur	5
De EPC-labelpremie bij energierenovatie	19
De erfgoedpremie	25
De Vlaamse woonlening	31
Mijn Verbouwlening	37
Het verlaagd btw-tarief van 6% bij renovatie	43

Deze Premiegids is een uitgave van Dijl bv, Campagne.partners, BE0746401340

Verantwoordelijke uitgever & Eindredactie: Geert Verlinden

Layout & Vormgeving: Campagne.partners

Fotomateriaal: Sto

Coverfoto: R2Livin architects

Niets in deze uitgave mag worden overgenomen of gekopieerd zonder voorafgaande toestemming van de uitgever. De uitgever kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor eventueel ondervonden schade voortvloeiend uit fouten en/ of onvolledigheden in de inhoud van deze gids. De adverteerder is verantwoordelijk voor de door hem opgegeven tekst, foto's, ... De adverteerder vrijwaart Dijl bv tegen alle vorderingen die zouden kunnen voortvloeien uit de schending van rechten van derden mbt merken, octrooien, auteursrechten of elk ander recht dat de derde zou kunnen doen gelden.



Mijn Verbouwpremie voor Buitenmuur

EEN PREMIE VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur is een premie die deel uitmaakt van de cluster Mijn Verbouwpremie van het Agentschap Wonen in Vlaanderen. De contactgegevens van het Agentschap zijn Agentschap Wonen in Vlaanderen, Dienst verbouwpremies, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88, bus 40, 1000 Brussel, Tel: 1700, E-Mail: premies.wonen@vlaanderen.be.

Je kan de premie als particulier en als rechtspersoon (bv. als VME) aanvragen, voor werken uitgevoerd door een aannemer. Doe het zelf komt voor deze premie niet in aanmerking. Naargelang je een premie-aanvraag indient voor of vanaf 01 07 2025 gelden er andere voorwaarden, rechthebbenden en premiebedragen.

Wie heeft recht op Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur

Je hebt potentieel recht op Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur als je een_eigenaar bent die de woning verhuurt, een eigenaar bent die de woning niet bewoont of verhuurt, een eigenaar bent die de woning bewoont of als je een onderneming, vereniging of andere rechtspersoon bent.

Mijn Verbouwpremie kan worden aangevraagd door 4 types van aanvragers:

- Een eigenaar-bewoner
- Een verhuurder via een woonmaatschappij
- Een andere investeerder
- Een investeerder wanneer het gaat om een aanvraag van de basispremie betreffende de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.

Met een “andere investeerder” wordt zowel een particulier als een rechtspersoon bedoeld. Dit kan dus bv. ook een onderneming of een VME zijn. Je kan Mijn Verbouwpremie aanvragen voor een woning, appartement en een niet-residentieel gebouw waarin je zelf niet woont maar waarin je wel investeert, ook al ben je geen eigenaar van dit gebouw.

Verhuur je een woning of gebouw op de private huurmarkt, dan behoor je ook tot de categorie



“andere investeerder”.

Ben je een niet-eigenaar-bewoner dan behoor je eveneens tot de categorie “andere investeerder”.

Is er een VME dan wordt de aanvraag van de basispremie gedaan door de vertegenwoordiger van de VME. Is er geen VME dan wordt de aanvraag gedaan door een private eigenaar die de andere eigenaars vertegenwoordigt. Is er slechts één eigenaar, dan doet deze persoon de aanvraag van de basispremie.

Voor elk appartement apart kan de eigenaar-bewoner (behorend tot de laagste en middelste inkomenscategorie) of de verhuurder aan een woonmaatschappij de aanvullende premie betreffende de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw aanvragen.

Elke eigenaar en andere investeerder kan Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur aanvragen

wanneer het gaat om het isoleren van de buitengevel van een bestaande woning.

Ben je eigenaar-bewoner, behorend tot de laagste of middelste inkomenscategorie, of verhuurder aan een woonmaatschappij dan kan je Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur ook aanvragen voor andere werken aan de buitengevel op voorwaarde dat je buitenmuur in het verleden geïsoleerd werd (en je dit kan aantonen) of gelijktijdig geïsoleerd wordt.

Zijn er werken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw dan komt aan de investeerder van het hele appartementsgebouw de basispremie voor het isoleren van de buitenmuur toe. Is er een VME dan komt de premie toe aan de VME.



De aanvullende premie voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw wordt voor elk appartement apart aangevraagd en toegekend aan de eigenaar-bewoners die behoren tot de laagste en middelste inkomenscategorie én verhuurders aan een woonmaatschappij.

Aandachtspunten sinds 01 07 2025

Betreffende de rechthebbenden van Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur zijn er enkele belangrijke zaken nieuw sinds 01 07 2025.

Er zijn nu 4 inkomenscategorieën, waarbij een eigendomsvoorwaarde ingeschreven wordt voor doelgroepen 2, 3 en 4.

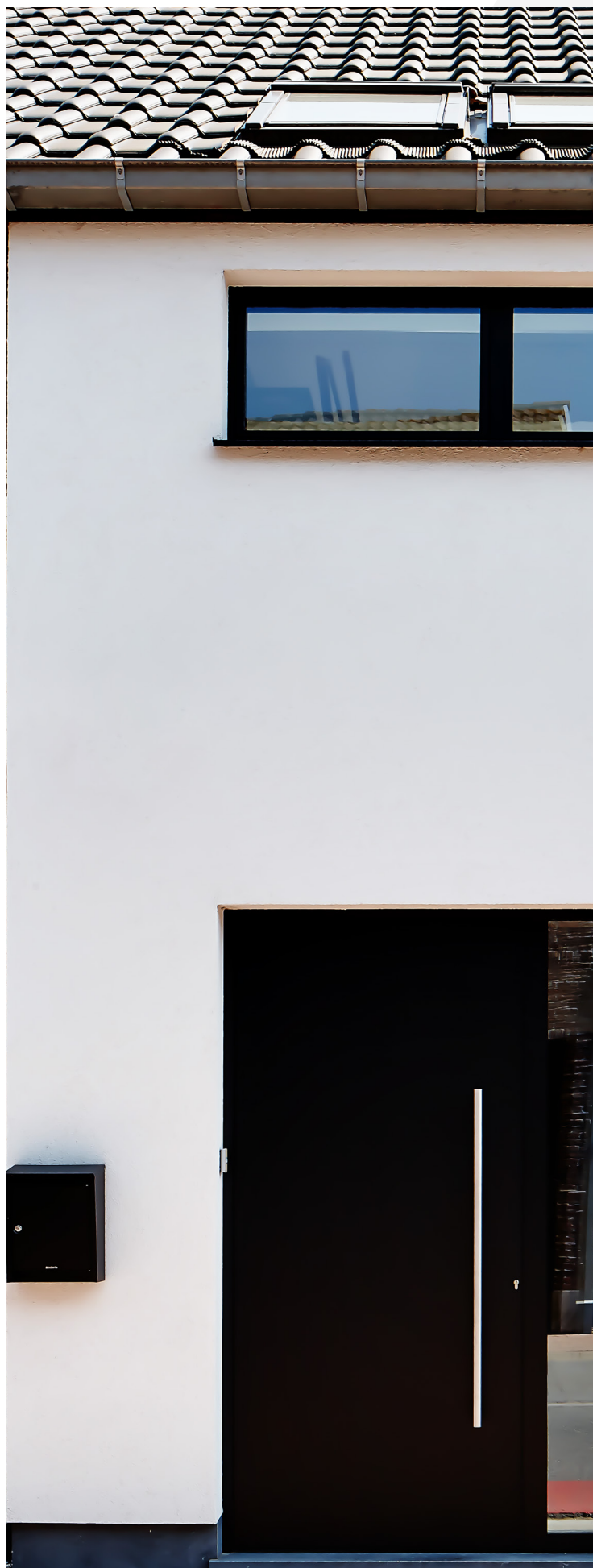
De aanvrager die naast de premiewoning op datum van aanvraag nog over een andere woning of bouwgrond in volle eigendom beschikt, komt enkel in aanmerking voor de premies van doelgroep 1 (de hoogste inkomenscategorie), ook voor de woning die hij/zij zelf bewoont.

De aanvrager mag naast de premiewoning wel een ander eigendom gedeeltelijk in eigendom hebben. Wie bijvoorbeeld naast de premiewoning een woning gedeeltelijk in eigendom heeft uit erfenis, kan wel in aanmerking komen voor doelgroep 2, 3 en 4.

Als een eigenaar een woning volledig in volle eigendom erft, komt hij/zij alleen in aanmerking voor de premies van doelgroep 1, tenzij hij/zij de geërfde woning verkoopt.

Aangezien facturen op het moment van de premie-aanvraag maximaal twee jaar oud mogen zijn, heeft de eigenaar hierbij voldoende tijd om de woning te verkopen alvorens een premie aan te vragen voor de eigen woning.

Eveneens belangrijk, voor niet-residentiële gebouwen wordt Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur beperkt tot niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen.





De premievoorwaarden bij Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur

Voorwaarden voor gebouwen

Sinds 01 07 2025 is vereist dat het gebouw aangesloten moet zijn op het elektriciteitsnetwerk vóór 1 januari 2006 of de eerste ingebruikname ervan moet dateren van vóór 1 januari 2006.

Sinds 1 januari 2006 zijn de EPB-eisen verplicht voor alle gebouwen waarvoor sinds 1 januari 2006 een aanvraag om te bouwen of te verbouwen wordt ingediend.

Elk gebouw dat dat hieraan voldoet, komt in aanmerking voor een premie voor buitenmuurisolatie.

Echter voor de andere werken die vallen onder Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur, komen enkel woningen of appartementen van eigenaar-bewoners of verhuurders aan een woonmaatschappij in aanmerking.

Let wel, voor appartementen wordt een onderscheid gemaakt tussen collectieve en privatieve delen.

Je kan Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur aanvragen voor:

- een renovatie van een bestaand gebouw, zoals een woning, een appartement, een appartementsgebouw of een niet-woongebouw gelegen in Vlaanderen (Vlaams Gewest)
- de realisatie van een nieuwe woning gelegen in Vlaanderen (Vlaams Gewest) indien het gaat om een herbestemming. Bv. het verbouwen van een bestaand gebouw, zoals een bedrijfspand of schuur, tot een woning.

Een gebouw dat gesloopt en volledig herbouwd wordt, komt dus niet in aanmerking. Desgevallend kan je onder bepaalde voorwaarden wel de Vlaamse sloop- en heropbouwpremie aanvragen.

Voorwaarden m.b.t. de werken

Je moet de werken laten uitvoeren door een aannemer, doe het zelf komt dus niet in aanmerking.

Je kan ook maar om de 5 jaar na de aanvraagdatum van een eerdere Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur opnieuw een Mijn Verbouwpremie krijgen voor buitenmuur. Het is dan ook aangewezen om je werken voor buitenmuur zoveel mogelijk te combineren. Vroegere aanvragen bij Fluvius en de renovatiepremie bij Wonen Vlaanderen tellen niet mee.

Sinds 01 07 2025 wordt in de doelgroepen 3 en 4 enkel nog een premie voor de renovatiewerken gegeven als er tegelijk ook nieuwe isolatie wordt geplaatst in de woning.

Als men in het verleden reeds voldoende heeft geïsoleerd, wordt geen premie meer gegeven voor de renovatiewerken die nadien worden uitgevoerd aan dat onderdeel van de woning.

Zo wordt enkel nog ondersteuning gegeven in deze categorieën als de energieprestatie van de woning wordt verbeterd.
Enkel het deel dat voldoende wordt geïsoleerd komt in aanmerking voor een premie.

Je kan een premie aanvragen voor het isoleren van een ruimte die verwarmd wordt of voor een ruimte die hieraan grenst.
Het isoleren van gemeenschappelijke muren bij een halfopen of gesloten bebouwing, komt niet in aanmerking voor Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur.

Wil je de buitenmuren afwerken met gevelsteen, gevelbekleding of -beploistering in speciaal daartoe bestemde materialen dan telt deze afwerking enkel mee wanneer het gecombineerd wordt met het aanbrengen van buitenmuurisolatie langs de binnenkant- of buitenkant van de buitengevel.

Ga je de muur isoleren langs de buitenkant van de buitengevel dan moet de Rd-waarde minstens 3 m² K/W bedragen. Het isolatiemateriaal mag hierbij in verschillende lagen geplaatst worden.

Is er al een bestaande isolatielaag of afwerkingslaag dan mag de Rd-waarde hiervan niet worden meegerekend.

Is de totale muur in verschillende delen met verschillende materialen of verschillende diktes geïsoleerd, dan moet de laagste Rd-waarde en het daarbij horende materiaal ingevuld worden met de totale muuroppervlakte van alle geïsoleerde delen.

Sinds 01 07 2025 gelden ook een aantal premieverhogingen in het geval van gecombineerde werken niet meer. Zo werd de verhoging voor buitenmuurisolatie + asbestverwijdering stopgezet voor alle gebouwtypes.

Ook de tijdelijke verhoging voor investeringen in woningen en appartementen met een huishoudelijke aansluiting met uitsluitend nachttarief werd stopgezet.

Voorwaarden m.b.t. de facturen

Je kan Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur aanvragen voor facturen of delen van facturen waarvoor je nog geen renovatie- of energiepremie bij Fluvius hebt aangevraagd en waarvoor nog geen premie werd toegekend. Dit geldt voor alle categorieën van werken.

Heb je reeds eerder een renovatiepremie of energiepremie bij Fluvius aangevraagd voor werken aan de muren dan kan je zonder wachttijd Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur aanvragen voor andere facturen en andere werken.

De facturen die je bij je aanvraag voegt, mogen op de aanvraagdatum maximaal 2 jaar oud zijn. Dit geldt zowel voor tussentijdse facturen als voor de eindfactuur.
Het totale factuurbedrag moet minimaal 1.000 euro excl. btw zijn.

Het in aanmerking te nemen investeringsbedrag voor de categorie buitenmuurrenovatie, is sinds 01 07 2025 verlaagd van 12.000 euro naar 10.000 euro, omdat uit deze categorie de werken tegen optrekkend vocht werden gehaald.

De premie voor buitenmuur komt in aanmerking voor de BENO-pass als er voor de woning of het appartement al een BENO-pass werd geactiveerd. De Beno pass is echter een uitdovend systeem. Wanneer voor de woning of het appartement voor 01 07 2022 geen premie werd aangevraagd en goedgekeurd bij Fluvius voor een eerste investering waarvan de laatste factuur dateert van 2021, kan de BENO-pass niet meer geactiveerd worden.



Het plafond Invoering plafond bescheiden woning

In doelgroepen 1 en 2 worden sinds 01 07 2025 de forfaitaire premiebedragen gecombineerd met een maximaal aantal m² (per element van de gebouwschil) waarvoor de premie kan verkregen worden.

Voor appartementsgebouwen of niet-residentiële gebouwen worden echter geen maxima gehanteerd.

*Tabel maximum oppervlakte gebouwschil
doelgroep 1-2*

Categorie, gebouwschildeel	Maximale opp.
Dak	100 m ²
Buitenmuren	100 m ²
Vloer	75 m ²
Ramen en deuren	20 m ²

Voor welke werken geldt Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur

Werken en investeringen in energie-efficiëntie en in woningkwaliteit in een bestaande woning, appartement, appartementsgebouw of een niet-woongebouw (zoals een bedrijfspand of kantoorgebouw) komen in aanmerking voor Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur.

Je kan Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur aanvragen voor de volgende werken:

- het navullen van een bestaande spouwmuur
- **het plaatsen van nieuwe buitenmuurisolatie langs de buitengevel**
- **het plaatsen van nieuwe buitenmuurisolatie langs de binnenkant van de buitengevel**
- de afbraak van buitenmuren en vervanging door nieuwe buitenmuren (inclusief de dragende of steunende elementen in die muren, zoals kolommen, balken en lateien) samen met het aanbrengen van buitenmuurisolatie
- de behandeling van buitenmuren tegen optrekkend vocht door een waterkerende laag te plaatsen of de muren te injecteren met

producten die de muur waterdicht maken zijn sinds 01 07 2025 ondergebracht in een aparte premie voor vochtbestrijding

- ook de behandeling van de muren tegen kelder- of huiszwam is in deze nieuwe premie ondergebracht
- de afbraak van borstweringen of balustrades bij balkons
- het plaatsen van nieuwe borstweringen of balustrades bij balkons
- het afwerken van buitenmuren met gevelsteen, gevelbekleding of -bepleistering in speciaal daartoe bestemde materialen telt alleen mee in combinatie met het aanbrengen van nieuwe buitenmuurisolatie langs de binnenkant of de buitenkant van de buitengevel. Als de spouwmuur geïsoleerd werd, komt de afwerking van buitenmuren niet in aanmerking!

Elke eigenaar, ongeacht de inkomenscategorie, en andere investeerder die de buitenmuur van een bestaande woning of ander gebouw isoleert, komt in aanmerking voor Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur.

Ben je eigenaar-bewoner uit één van de twee laagste inkomenscategorieën of verhuurder aan een woonmaatschappij dan kan je Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur ook aanvragen voor de andere werken aan de buitenmuur, d.w.z. voor alle bovenstaande werken op voorwaarde dat je buitengevel gelijktijdig geïsoleerd wordt.

De werken moeten betrekking hebben op

- een renovatie van een bestaand gebouw (een woning, een appartement, een appartementsgebouw of niet-woongebouw) in Vlaanderen (Vlaams Gewest)
- of de realisatie van een nieuwe woning door herbestemming, bv het verbouwen van een bestaand niet-woongebouw tot een woning.
- een gebouw dat gesloopt en volledig herbouwd wordt, komt niet in aanmerking Voor Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur
- Doe het zelf komt eveneens niet in aanmerking voor Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur.

Aanvragen vanaf 01 07 2025

Voor premie-aanvragen vanaf 01 07 2025 zijn er enkele zaken die wijzigen wat betreft de in

aanmerking komende werken.

De renovatiewerken aan de buitenmuur kunnen vanaf 01 07 2025 alleen in aanmerking komen voor een Mijn VerbouwPremie voor buitenmuur als er tegelijk ook nieuwe isolatie wordt geplaatst in de woning.

Voor de werken tegen optrekkend of insijpelend vocht wordt een afzonderlijke categorie gecreëerd. Daar deze werken een afzonderlijke categorie gaan vormen en het gemiddelde factuurbedrag dat in aanmerking kan komen voor een premie bijgevolg ook verlaagt, wordt het maximumfactuurbedrag voor deze nieuwe categorie bepaald op 4.000 euro.

Het in aanmerking te nemen investeringsbedrag voor de categorie buitenmuurrenovatie, wordt verlaagd van 12.000 euro naar 10.000 euro, omdat ook uit deze categorie de werken tegen optrekkend vocht worden gehaald.

Verder worden nog enkele kleine wijzigingen aangebracht. De tegemoetkoming voor de natte of droge bepleistering op de binnenkant van de buitenmuren wordt geschrapt en komt niet langer in aanmerking voor een Mijn VerbouwPremie. Werken aan de binnenbepleistering worden volledig ondergebracht onder de categorie binnenrenovatie. En deze categorie wordt geschrapt.

De afwerking van buitenmuren met gevelsteen, gevelbekleding of bepleistering in speciaal daartoe bestemde materialen komt in aanmerking als dit gebeurt samen met het aanbrengen van buitenmuurisolatie.

R2Livin Architects







De premiebedragen bij Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur

Sinds 01 07 2025 zijn er enkele zaken gewijzigd wat betreft de inkomenscategorïeën en de premiebedragen.

De inkomenscategorïeën:

- De laagste inkomenscategorie werd onderverdeeld in doelgroep 3 en 4.
- Vóór 1 januari 2025 ontving doelgroep 3 (de laagste inkomenscategorie) een verhoogde premie van 50%.
- Sinds 1 januari 2025 bedroeg de premie voor doelgroep 3 35%.
- Doelgroep 3 ontvangt voortaan een premiepercentage van 35% voor gebouwschil- en kwaliteitswerken.
- Doelgroep 4 ontvangt een premiepercentage van 50% voor deze werken.
- De bestaande inkomensgrenzen voor doelgroep 1 en doelgroep 2 werden behouden.

Doelgroep 2, forfaitaire premies:

- Doelgroep 2 ontvangt sinds 01 07 2025 een forfaitaire premie voor de categorieën buitenmuur en vloer die 50% hoger ligt dan de forfaitaire premie die wordt verleend aan doelgroep 1.

Plafond premiebedrag in functie van factuurbedrag:

- Het plafond op het factuurbedrag voor alle categorieën van werken werd verlaagd naar respectievelijk 20% voor doelgroep 1 en 25% voor doelgroep 2, in combinatie met het plafond bescheiden woning.
- Voor appartementsgebouwen met gemeenschappelijke delen/installaties en niet-residentiële gebouwen blijft het plafond van 40% op het factuurbedrag behouden. Dit plafond geldt telkens in functie van het relevante factuurbedrag exclusief btw.

Appartementsgebouwen - gemeenschappelijke delen: verhoogde premie voor gebouwschil:

- Voor investeringen aan gemeenschappelijke

delen, wordt de verhoogde forfaitaire premie gegeven die dezelfde is als in doelgroep 2 voor eigenaar-bewoners van woningen en appartementen/privatieve delen, beperkt tot maximaal 40% van het factuurbedrag.

- Eigenaar-bewoners uit doelgroepen 3 en 4 kunnen een aanvullende premie aanvragen zodat ze een gelijkwaardige premie krijgen als eigenaar-bewoners uit dezelfde doelgroep in een eengezinswoning.

Aanpassing forfaitair premiebedrag doelgroep 1 en 2 en gemeenschappelijke buitenmuren appartementsgebouwen:

- Het premiebedrag voor de isolatie langs de buitenkant van de buitenmuur werd proportioneel verlaagd voor doelgroep 1 en 2.
- De forfaitaire premie voor doelgroep 1 en 2 werd verlaagd naar respectievelijk 15 euro/m² en 22,5 euro/m² in plaats van de voormalige 30 euro/m².
- De premiebedragen voor doelgroep 1 voor woningen en appartementen zijn ook van toepassing op niet-residentiële gebouwen.
- De forfaitaire premiebedragen voor isolatie langs de binnenkant werden eveneens proportioneel verlaagd voor doelgroep 1 (inclusief niet-residentiële gebouwen) en 2 (inclusief appartementsgebouwen).
- Voor doelgroep 1 verlaagt de premie van 15 euro/m² naar 10 euro/m².
- Voor doelgroep 2 bedraagt de forfaitaire premie nu 15 euro/m².
- Voor spouwmuurisolatie bleef de premie van 5 euro/m² behouden voor doelgroep 1 voor woningen, appartementen en niet-residentiële gebouwen.
- Voor doelgroep 2 bedraagt de premie 7,5 euro/m² voor woningen, appartementen en appartementsgebouwen.



De inkomenscategorieën

Inkomensgrenzen vanaf 01 07 2025	Doelgroep 1	Doelgroep 2	Doelgroep 3	Doelgroep 4
Alleenstaande	> € 53.880	> € 42.340 - 53.880	> € 24.230 - 42.340	tot € 24.230
Alleenstaande + 1 persoon ten laste	> € 76.980	> € 59.270 - 76.980	> € 36.340 - 59.270	tot € 36.340
Koppel	> € 76.980	> € 59.270 - 76.980	> € 36.340 - 59.270	tot € 36.340
Verhoging per (bijkomend) persoon ten laste	€ 4.320	€ 4.320	€ 4.320	€ 4.320

Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur voor een woning en de privatieve delen van een appartement

Doelgroep 1	Doelgroep 2	Doelgroep 3	Doelgroep 4
Max 20%	Max 25%	Max 35%	Max 50%
15 euro per m2 buitenkant	22,5 euro per m2 buitenkant		
tot 1.500 euro premie (afh. van combinatie isolatie, max 100 m2)	tot 2250 euro premie (afh. van combinatie isolatie, max 100 m2)		

Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur voor de gemeenschappelijke delen van een appartement en niet-residentiële gebouwen

Appartementsgebouwen, gemeenschappelijke delen en installaties Max. 40%	Niet-residentiële gebouwen Max 40%
22,5 euro per m2 buitenkant	15 euro per m2 buitenkant

De aanvraagprocedure van Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur

Je kan Mijn Verbouwpremie voor buitenmuur enkel online aanvragen (<https://authenticatie.vlaanderen.be/stb/html/ssologin>). Heb je hierbij assistentie nodig dan kan je hiervoor terecht bij het woonloket van je gemeente of het Energiehuis van je regio (<https://mijnenergiehuis.be/#energyhous-map-section>).

Je kan Mijn verbouwpremie voor elke categorie van werken afzonderlijk (bv. enkel dak) aanvragen of meerdere categorieën van werken in 1 keer aanvragen.

Je aanvraag moet uiterlijk 2 jaar na de laatste factuur ingediend zijn. Hierbij komen ook enkel de voorschot- en tussentijdse facturen

met factuurdatum binnen de 2 jaar voor de aanvraagdatum in aanmerking voor de berekening van het premiebedrag.

Heb je Mijn Verbouwpremie aangevraagd dan krijg je binnen de 8 maanden bericht of je premieaanvraag is goedgekeurd. De status van je aanvraag kan je steeds online opvolgen (<https://authenticatie.vlaanderen.be/stb/html/ssologin>).

Mijn Verbouwpremie wordt binnen de 12 maanden uitbetaald.

Heb je echter na 8 maanden geen bericht ontvangen of ben je niet akkoord met de beslissing, dan heb je gedurende 1 maand de mogelijkheid om beroep aan te tekenen.

Architectenbureau
Keunen



De EPC-labelpremie bij energierenovatie

EEN PREMIE VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Heb je een woning met een slechte energieprestatie? Wanneer je binnen 5 jaar je woning of appartement zo grondig renoveert dat het EPC-label aanzienlijk verbetert, kun je via het online loket van de Vlaamse Overheid, Mijn Verbouwloket, de EPC-labelpremie bij energierenovatie aanvragen.

Je kan de premie aanvragen als eigenaar die de woning bewoont, als eigenaar die de woning verhuurt en als eigenaar die de woning noch, noch bewoont..

Wie heeft recht op de EPC-labelpremie

Voor aanvragen van de EPC-labelpremie in 2025 komt u enkel als eigenaar of houder van een zakelijk recht van de woning in aanmerking voor de premie.

De volgende zakelijke rechten komen in aanmerking:

- volle eigendom
- naakte/blote eigendom
- vruchtgebruik (inclusief recht van gebruik en/of bewoning als dit notarieel werd vastgelegd)
- erfpacht
- recht van opstal
- mede-eigendom

Afhankelijk van de doelgroep waartoe je behoort, verschilt het bedrag van de EPC-labelpremie.

De 3 doelgroepen van deze premie zijn:

- Eigenaar-bewoners
- Eigenaar-verhuurders aan een woonmaatschappij
- Eigenaars en private verhuurders of niet-verhuurders en niet-bewoners

De premievoorwaarden bij de EPC-labelpremie

De EPC-labelpremie is beschikbaar voor alle woningeigenaren.

Deze premie is specifiek voor woningen,

woongebouwen of appartementen met een lage energieprestatie. Dit moet blijken uit een energieprestatiecertificaat (EPC) dat niet ouder is dan 2019.

Voorwaarden m.b.t. het gebouw

Het gebouw moet zowel voor als na de werken een residentieel gebouw (woongebouw) betreffen.

Dat woongebouw kan een zelfstandige woning, appartement of studio of collectief woongebouw zijn.

Je mag wel woningen of appartementen opsplitsen of samenvoegen maar het omvormen van een niet-residentieel gebouw (zoals een loods of kantoorgebouw) naar meerdere woningen en/of appartementen komt niet in aanmerking voor de EPC-labelpremie.

Het gebouwtype (woning/appartement) dat vermeldt staat op het EPC na renovatie, bepaalt het premiebedrag.

Voorwaarden m.b.t. je EPC

Voor de EPC-labelpremie gelden deze voorwaarden m.b.t. je EPC:

- Een woning met EPC-label E of F moet door renovatie binnen 5 jaar minimaal label C bereiken.
- Een appartement met EPC-label D, E of F moet binnen 5 jaar minimaal label B bereiken.
- Let op: sloop en herbouw komen niet in aanmerking voor de EPC-labelpremie.

- Na 5 jaar moet je het behaalde EPC-label bewijzen met een nieuw EPC, dat maximaal 12 maanden oud mag zijn bij de aanvraag van de premie. Het premiebedrag hangt af van het na renovatie behaalde EPC-label.
- Je kunt de premie in delen krijgen. Als je bijvoorbeeld binnen 5 jaar renoveert naar label C, kun je later nog een extra premie krijgen voor het bereiken van label B en eventueel A, binnen diezelfde 5 jaar. De extra premie is dan het verschil tussen de nieuwe en de reeds ontvangen premie.

De EPC-labelpremie mag je combineren met premies die behoren tot de cluster Mijn Verbouwpremie.

Voorwaarden m.b.t. het inkomen

Voor het bepalen van het premiebedrag wordt o.m. gekeken naar de inkomenscategorie waartoe

je behoort. De inkomenscategorieën die worden gehanteerd bij de EPC-labelpremie zijn in principe dezelfde als deze van Mijn Verbouwpremie.

Voor Mijn Verbouwpremie zijn echter wijzigingen voorzien in de inkomenscategorieën voor premieaanvragen vanaf 01 07 2025. Bij het verschijnen van deze premiegids hebben deze wijzigingen echter nog geen invloed op de inkomenscategorieën van de EPC-labelpremie. Onder voorbehoud blijven de inkomenscategorieën van Mijn Verbouwpremie voor aanvragen van voor 01 07 2025 dus geldig voor aanvragen van de EPC-labelpremie vanaf 01 07 2025.

Voorwaarden m.b.t. je ventilatie

Om te bepalen op welk premiebedrag je recht hebt, wordt ook gekeken naar de ventilatiescore die je EPC aangeeft. Met name of je EPC een



Architect Roets Thomas
Diepenbeek

lichtgroene of donkergroene kleur aangeeft bij je ventilatievoorzieningen.

Een lichtgroene kleur behaal je wanneer je voldoet aan volgende ventilatie-eisen:

- minstens 65% van je verblijfruimtes hebben een geschikte ventilatievoorziening
- én minstens 65% van je natte ruimtes hebben

een geschikte ventilatievoorziening

- én alle keukens, bad- en douchekamers hebben een geschikte ventilatievoorziening

Een donkergroene kleur betekent dat al je ruimtes over geschikte ventilatie beschikken.

De bedragen van de EPC-labelpremie

EPC-labelpremie, bedragen voor aanvragen in 2025	Hoogste inkomenscategorie	Middelste inkomenscategorie	Laagste inkomenscategorie
	(zie Mijn Verbouwpremie voor 01 07 2025)	(zie Mijn Verbouwpremie voor 01 07 2025)	(zie Mijn Verbouwpremie voor 01 07 2025)
	(eigenaar-bewoner of eigenaar-verhuurder of een eigenaar die niet verhuurt)	(eigenaar-bewoner)	(eigenaar-bewoner of verhuurder via woonmaatschappij)
Woning met EPC-label E of F	4000 (5000) €	5000 (6000) €	6000 (7000) €
	indien EPC-label A wordt behaald	indien EPC-label A wordt behaald	indien EPC-label A wordt behaald
	3000 (3750) €	3750 (4500) €	4500 (5250) €
	indien EPC-label B wordt behaald	indien EPC-label B wordt behaald	indien EPC-label B wordt behaald
	2000 (2500) €	2500 (3000) €	3000 (3500) €
	indien EPC-label C wordt behaald	indien EPC-label C wordt behaald	indien EPC-label C wordt behaald
Appartement met EPC-label D, E of F	3000 (3750) €	3750 (4500) €	4500 (5250) €
	indien EPC-label A wordt behaald	indien EPC-label A wordt behaald	indien EPC-label A wordt behaald
	2000 (2500) €	2500 (3000) €	3000 (3500) €
	indien EPC-label B wordt behaald	indien EPC-label B wordt behaald	indien EPC-label B wordt behaald

De bedragen tussen haakjes zijn geldig wanneer je voldoet aan de ventilatie-eisen.

De aanvraagprocedure van de EPC-labelpremie

De aanvraag van de EPC-labelpremie doe je via het Mijn Verbouwloket, het online loket van de Vlaamse Overheid.

Voor je start met renoveren heb je een EPC-voor nodig van de woning of het appartement. D.w.z. een EPC van vóór de renovatiewerken.

Het EPC voor renovatie is ten vroegste opgemaakt op 1/1/2019 en ten laatste op 31/12/2026. Certificaten opgesteld in 2019 en 2020, krijgen de startdatum 1/1/2021.

Binnen de 5 jaar vanaf de datum van het EPC voor renovatie moet je een EPC na renovatie laten opmaken.

Het EPC na renovatie heeft hierbij een datum vanaf 2/1/2024. Dateert het EPC na renovatie van vóór 1 januari 2024, dan is het niet bruikbaar voor een aanvraag van de EPC-labelpremie. De ventilatie-informatie is immers pas beschikbaar op EPC's opgemaakt vanaf 2 januari 2024.

Je moet je premie-aanvraag indienen binnen de 6 jaar/72 maand na de datum van het EPC voor renovatie.







De erfgoedpremie

EEN PREMIE VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Wanneer je eigenaar bent van een onroerend goed in Vlaanderen dat beschermd is als monument of landschap, dan heb je recht op de erfgoedpremie als je aan alle voorwaarden voldoet.

De erfgoedpremie geldt voor maatregelen, werken of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en erfgoedelementen van een beschermd onroerend erfgoed.

Deze erfgoedpremie is een premie van het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed, te bereiken op het adres Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 5, 1000 Brussel. Of telefonisch via 02 553 16 50 en per e-mail met info@onroenderfgoed.be

Wie heeft recht op de erfgoedpremie

Om recht te hebben op de erfgoedpremie moet je voldoen aan alle voorwaarden en dien je

- de eigenaar te zijn die het erfgoedpand bewoont
- of de eigenaar te zijn die het erfgoedpand verhuurt
- of de eigenaar te zijn die het erfgoedpand niet bewoont of verhuurt
- of de huurder van het erfgoedpand te zijn

De voorwaarden bij de erfgoedpremie

Een erfgoedpremie kan je krijgen:

- voor een beschermd erfgoed
- of een erfgoedlandschap
- dat niet is uitgesloten voor erfgoedpremies of onderzoekpremies omwille van de eigenaar
- op voorwaarde dat de werken in aanmerking komen voor een erfgoedpremie

Er bestaat geen exacte lijst van werken en investeringen die in aanmerking komen voor de erfgoedpremie. Het Agentschap Onroerend Erfgoed behoudt dus een zekere beoordelingsvrijheid.

Er is wel online de "Richtlijn betoelaagbaarheid" die je kan raadplegen op:

<https://onroenderfgoed.be>

Dit is een uitgebreide lijst met voorbeelden van werken en investeringen die in aanmerking komen voor de erfgoedpremie.

Voor welke werken geldt de erfgoedpremie

Regulier onderhoud

Een erfgoedpremie kan je aanvragen voor regulier onderhoud.

Welke werken dit precies zijn vind je online terug in de lijst genaamd "vastgestelde lijst van forfaitaire werkzaamheden" op:

https://www.onroenderfgoed.be/sites/default/files/2018-09/20150605_MB_forfaitaire_lijst_Bijlage_zonder_premiepercentages2.pdf.

Tot deze werken behoren bv. allerlei groenonderhoud maar ook het schilderen van ramen en het herstellen van pannen aan het dak, herstellen gebroken glas, ...

Werken in functie van behoud en herwaardering

Een erfgoedpremie kan je eveneens aanvragen voor werken in functie van behoud en herwaardering van de erfgoedkenmerken en erfgoedelementen.

Tot deze werken behoren bv.

- steenvervanging
- steenversteviging
- vervangen van dakbedekking
- een behandeling tegen opstijgend vocht
- herstellen van historisch schrijnwerk
- herstel raamprofielen
- aanpassen raamprofielen om dun dubbel glas of tochtstrips te kunnen plaatsen
- vervangen raamprofielen naar historisch model
- ...

Indien je werken verricht voor een verbeterde inhoudelijke of fysieke ontsluiting van het beschermd goed, dan kan je een bijkomende premie aanvragen van 20%.

Een exacte lijst van werken en investeringen die in aanmerking komen voor de erfgoedpremie is er niet maar er is wel online de "Richtlijn betoelaagbaarheid" metvoorbeelden van werken en investeringen die in aanmerking komen voor de erfgoedpremie.

Je kan de Richtlijn raadplegen op:

<https://onroenderfgoed.be>

In bepaalde gevallen heb je bovendien ook een goedgekeurd beheersplan nodig voorafgaande aan je aanvraag van de erfgoedpremie. In welke gevallen dit is kan je eveneens [online](#) terugvinden op:

<https://www.onroenderfgoed.be/wanneer-heb-je-een-beheersplan-nodig>

Wil je de werken zelf uitvoeren dan kan je hiervoor een erfgoedpremie aanvragen op forfaitaire basis. In dat geval wordt de premie toegekend volgens vaste bedragen. Er gebeurt dan wel een controle ter plaatse om na te gaan of de werken zijn uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

De lijst met werken met forfaitaire ramingsbedragen kan je online raadplegen op:



Stefan Soenens
AbS²

<https://onroenderfgoed.be>

De bedragen van de erfgoedpremie

Voor de berekening van de erfgoedpremie wordt maximaal 25.000 euro van de aanvaarde kostenraming in aanmerking genomen. Hierbij wordt de btw niet in aanmerking genomen bij de berekening van de premie.

De basispremie bedraagt 40%. Echter voor bepaalde types van erfgoed is een verhoging tot 60% voorzien. Als beloning voor goed onderhoud kan je ook nog een aanvullende premie van 10% krijgen.

Let wel: wanneer je als eigenaar, erfpachthouder, vruchtgebruiker of opstalhouder in de restauratie en het onderhoud van je **beschermd onroerend erfgoed** investeert, dan kunnen uitgaven voor uitgevoerde werken in aanmerking komen voor belastingvermindering, mits je gedomicilieerd bent in Vlaanderen. Vraag je echter een erfgoedpremie aan, dan kan je voor dezelfde werken geen vermindering van de personenbelasting of verlaging van het verkooprecht of de schenkbelasting aanvragen.

De aanvraagprocedure

De erfgoedpremie dien je online aan te vragen via het digitaal loket van het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed op:

<https://loket.onroenderfgoed.be>

Het Agentschap Onroerend Erfgoed onderzoekt vervolgens je aanvraag en neemt binnen de 90 dagen een beslissing.

Als je premie wordt goedgekeurd, brengt het Agentschap Onroerend Erfgoed je hiervan op de hoogte. Tegelijk met de toekenning van de premie krijg je dan ook de toelating voor de werken.

Let evenwel: als je erfgoed gelegen is in een erkende onroenderfgoedgemeente, dan is het deze gemeente die je de toelating voor de werken verleent. In dit geval moet je de premieaanvraag ook niet bij het Agentschap Onroerend Erfgoed doen maar bij de onroenderfgoedgemeente.





Stefan Soenens
AbS²

Welke gemeenten onroerendergoedgemeente zijn
kan je online terugvinden OP/

<https://www.onroerendergoed.be/overzicht-van-de-erkende-onroerendergoedgemeenten>

Aanvragen via thematische oproep

Naast de eenvoudige standaardprocedure voor het aanvragen van de erfgoedpremie is er ook de aanvraag via thematische oproep.

Jaarlijks worden verschillende thematische oproepen uitgeschreven waarbij je voor een project een preselectiedossier kan indienen.

Zo worden bv. ook oproepen gelanceerd met als focus het bestemmen van onroerend erfgoed naar woonfunctie. Dit zijn projecten waarbij geëxperimenteerd wordt met nieuwe en innovatieve woonvormen en waarbij een premie worden aangevraagd voor instandhoudings- en restauratiewerken die kaders in het project.





De Vlaamse woonlening

EEN LEENFORMULE VIA DE VLAAMSE OVERHEID

De Vlaamse woonlening is een voordelig woonkrediet van het Vlaams Woningfonds waarvoor je in aanmerking komt wanneer je over een bescheiden inkomen beschikt.

Je kan de Vlaamse woonlening krijgen voor de aankoop van een woning of appartement (eventueel gecombineerd met verbouwingswerken), het behoud van je woning of appartement na een echtscheiding of na een periode van samenwonen, eventueel gecombineerd met verbouwingswerken, en voor werkzaamheden aan een woning of appartement. Het Vlaams Woningfonds heeft kantoren in elke provincie, hun contactgegevens kan je online vinden op <https://www.vlaamswoningfonds.be/contact>.

Wie heeft recht op de Vlaamse woonlening

Je hebt potentieel recht op een lening van het Vlaams Woningfonds wanneer je als gezin of alleenstaande beschikt over een inkomen binnen de bepaalde maximumgrenzen.

Je kan de Vlaamse woonlening aanwenden voor de aankoop, het behoud of voor werken aan een woning of appartement. Je moet in elk geval een eigenaar zijn die de woning bewoont.

De leningsvoorwaarden in 2025

Het Vlaams Woningfonds houdt in haar beoordeling of je in aanmerking komt voor de Vlaamse woonlening niet enkel rekening met je inkomen. Een woning of appartement wordt ook altijd ter plekke door een expert beoordeeld.

Dit betekent dat er enige tijd overgaat voor een dossier wordt goedgekeurd. Je neemt dan ook best al voor je een verkoopovereenkomst ondertekent contact met het Vlaams Woningfonds.

Onder inkomen wordt begrepen:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- een eventueel leefloon;



- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- en de fiscaal vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling.

Het gaat hierbij om het inkomen ontvangen in het jaar waarop het laatste beschikbare aanslagbiljet (maximaal 3 jaar eerder) betrekking heeft. Om het gezamenlijk belastbaar inkomen te bepalen wordt rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Om te beoordelen of je voor een Vlaamse woonlening in aanmerking komt wordt gekeken naar je gezinssamenstelling en de ligging van het onroerend goed. Je geïndexeerde inkomen mag nooit lager zijn dan 11 767 EUR en de vastgestelde maximumgrenzen niet overschrijden.

Deze maximum inkomensgrenzen verschillen afhankelijk van je gezinssamenstelling en de gemeente van het onroerend goed. Het Vlaams Woningfonds hanteert een lijst van gemeenten waar andere inkomensgrenzen gelden dan bij gemeenten die niet op deze lijst staan. Deze lijst kan je [online raadplegen op](https://vlaamswoningfonds.be/vermelde-gemeenten)
<https://vlaamswoningfonds.be/vermelde-gemeenten>

De maximum inkomensgrenzen die worden gehanteerd zijn de volgende:



Architectenbureau Cottreel
& Debrabander bvba

Voor woningen en appartementen niet gelegen in gemeenten uit de Gemeentenlijst (https://vlaamswoningfonds.be/vermelde-gemeenten)	Maximum inkomensgrens
een alleenstaande zonder personen ten laste	47 024 EUR
een alleenstaande persoon met een handicap die geen andere personen ten laste heeft	51 719 EUR
alle anderen personen	70 528 EUR te vermeerderen met 4 696 EUR per persoon ten laste (Een ernstig gehandicapt kind telt voor 2 personen ten laste)
Voor woningen en appartementen wel gelegen in gemeenten uit de Gemeentenlijst (https://vlaamswoningfonds.be/vermelde-gemeenten)	Maximum inkomensgrens
een alleenstaande zonder personen ten laste	49 263 EUR
een alleenstaande persoon met een handicap die geen andere personen ten laste heeft	54 181 EUR
alle anderen personen	73 886 EUR te vermeerderen met 4 919 EUR per persoon ten laste (Een ernstig gehandicapt kind telt voor 2 personen ten laste)

Je kan je maximum toegelaten netto belastbaar inkomen zelf ook online berekenen ([https:// Je kan je maximum toegelaten netto belastbaar inkomen zelf ook online berekenen op :](https://je-kan-je-maximum-toegelaten-netto-belastbaar-inkomen-zelf-ook-online-berekenen-op)

<https://vlaamswoningfonds.be/simulatie-maximum-toegelaten-netto-belastbaar-inkomen>

Ook je rentevoet kan je online berekenen op:

<https://vlaamswoningfonds.be/onze-diensten/vlaamse-woonlening/simulatie-vlaamse-woonlening>

Voor welke werken geldt de Vlaamse woonlening

Je kan als eigenaar die de woning bewoont een Vlaamse woonlening aanvragen voor bepaalde werken die nodig zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen. Het Vlaams woningfonds zal bij je aanvraag nagaan of de werken die je wenst te plannen hieraan beantwoorden.

De leningsbedragen

Het te onlenen bedrag

Het maximum te onlenen bedrag mag niet hoger zijn dan een combinatie van:

- in het geval van een aankoop van een woning:

de koopprijs, desgevallend inclusief BTW, registratierechten en notariskosten of, indien deze lager is, de geschatte verkoopwaarde van de beleende woning.
- in het geval van werken aan een woning

de kostprijs van de beleende werken inclusief BTW of, indien deze lager is, de geraamde waarde van de werken, te verhogen met de notariskosten.
- in het geval van behoud van een woning in geval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning:

de som van de bedragen van de schulden, inclusief de wederbeleggingsvergoeding, te verhogen met de registratierechten en notariskosten.

Het bedrag van een Vlaamse woonlening mag nooit hoger zijn dan de geschatte verkoopwaarde van de woning of het appartement, desgevallend na de beleende werken.

Let wel:

Bij het bepalen van het maximale kredietbedrag wordt rekening gehouden met de werken die volgens het Vlaams Woningfonds strikt noodzakelijk zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen en waarvoor je verplicht bent bij te lenen.

Wanneer je een kredietaanvraag doet wordt een dossierkost van 100 euro aangerekend die wordt terugbetaald indien niet tijdig wordt ingegaan op het gedane schriftelijk kredietaanbod.

De kredietaktekosten omvatten zowel een aantal taksen als het ereloon van de notaris. Voor een

Vlaamse woonlening worden deze erelonen met de helft verminderd.

De geraamde kredietaktekosten bij het Vlaams Woningfonds kan je [online](#) raadplegen op

<https://vlaamswoningfonds.be>

Betreffende de aankoopkosten wordt het ereloon van de notaris met 302,50 euro (incl. btw) verminderd als het een aankoop met toepassing van verminderd registratierecht betreft en als je minstens de helft van de aankoopprijs leent bij het Vlaams Woningfonds.

De aankoopkosten kan je raadplegen op:

<https://notaris.be>

Als een hypothecair krediet wordt overgenomen bij het behoud van een woning ingeval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning, zijn er ook handlichtingskosten verschuldigd.



De rentevoet

De rentevoet wordt berekend o.b.v. :

- je geïndexeerde inkomen
- je gezinstoestand
- de ligging van de woning
- de looptijd van je krediet
- de referentierentevoet, deze wordt bepaald op het ogenblik dat de dossierkost wordt ontvangen.

Je rentevoet kan je online berekenen op:

<https://vlaamswoningfonds.be>

Komen er meer personen ten laste bij, dan kan op jouw vraag per bijkomende persoon ten laste de rentevoet jaarlijks op de verjaardag van je kredietakte, behalve in de jaren waarin de rentevoetherziening plaatsvindt, verlaagd worden met 10 % van de referentierentevoet. Deze rentevoet kan echter nooit lager zijn dan de minimum rentevoet van toepassing bij het aangaan van het krediet.

De rentevoet wordt elke 5 jaar herzien op basis van je geïndexeerd belastbaar inkomen en je gezinstoestand maar de rentevoet stijgt nooit boven de reglementaire, contractueel vastgelegde rentevoet en kan evenmin dalen onder de contractuele minimumrentevoet.

Er kan op jouw verzoek, een korting op de rentevoet worden toegestaan zonder dat de rentevoet met korting minder mag bedragen dan 4/3 van de referentierentevoet die op het ogenblik van het aanbod van toepassing is, zonder lager dan 2 % te kunnen bedragen.

Die kortingsrentevoet is dan een vaste rentevoet voor de resterende looptijd van het krediet. Let wel, het Vlaams Woningfonds rekent bij het toestaan van die korting een vergoeding aan die gelijk is aan de intrest van 3 maanden op het openstaande saldo van het krediet, berekend aan de rentevoet zonder korting.

Als je de woning niet bewoont, kan er geen korting worden toegestaan. Een korting op de rentevoet kan ook niet toegestaan worden binnen de eerste 24 maanden na het ondertekenen van de kredietakte of als je een betalingsachterstand hebt opgelopen.

Verzekeringen

Het is verplicht een brandverzekering af te sluiten. Een schuldsaldoverzekering en een verzekering gewaarborgd wonen zijn niet maar worden sterk aanbevolen.

Terugbetaling en wederopname

Terugbetaling gebeurt met een vast maandelijks bedrag waarin zowel de intresten als de kapitaalaflossingen begrepen zijn en dit via een Europese domiciliëring. Vervroegd terugbetalen kan mits het betalen van een wederbeleggingsvergoeding die gelijk is aan drie maanden intrest op het vervroegd terugbetaald kapitaal.

Een wederopname van het kapitaal is mogelijk indien:

- je op het ogenblik van je vraag tot wederopname voldoet aan de voorwaarden om een bijzondere sociale lening bij het Vlaams Woningfonds te verkrijgen
- en je voldoende kapitaal hebt terugbetaald op het lopende krediet.

De aanvraagprocedure

Een aanvraag doen voor een Vlaamse woonlening doe je in jouw lokale kantoor van het Vlaams Woningfonds. Hiervoor moet je een afspraak maken.

De kantoren kan je online terugvinden op:

<https://vlaamswoningfonds.be>

Desgevallend kan je ook de aanvraag doen bij een andere woonmaatschappij die de Vlaamse woonlening verstrekt.



Mijn Verbouwlening

EEN LEENFORMULE VIA DE VLAAMSE OVERHEID

Mijn Verbouwlening is een financiële ondersteuning van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap om verouderde woningen en appartementen te renoveren met het oog op een verbeterde woningkwaliteit en een verbeterde energieprestatie. Je kan Mijn Verbouwlening aanvragen van 1250 euro tot 60.000 euro met een maximale afbetalingstermijn van 25 jaar.

Voor vragen over Mijn Verbouwlening kan je terecht op mijnverbouwlening@vlaanderen.be of bij je regionale Energiehuis, zie <https://mijnergiehuis.be>.

Wie heeft recht op Mijn Verbouwlening

Om potentieel recht te hebben op Mijn Verbouwlening moet je behoren tot één van de 4 onderstaande doelgroepen:

Particuliere eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorie van Mijn Verbouwpremie

- van een woning of appartement waar je op het moment van de aanvraag gedomicilieerd bent of zal zijn binnen de 36 maanden,
- Van een woning of appartement via erfenis of schenking, domicilie is dan niet vereist

Je kan Mijn Verbouwlening combineren met een lopende hypothecaire lening maar enkel als er voldoende terugbetalingscapaciteit blijkt uit de analyse door het Energiehuis.

De inkomenscategorieën van Mijn Verbouwpremie vind je onder "Mijn Verbouwpremie". Let wel, de inkomenscategorieën van deze premie verschillen naargelang aanvragen voor deze premie worden gedaan voor of vanaf 01 07 2025. De Vlaamse Regering heeft echter aangekondigd dat Mijn Verbouwlening zelf bij deze gelegenheid (de wijziging van Mijn Verbouwpremie op 01 07 2025) inhoudelijk niet wordt gewijzigd.

Er wordt rekening gehouden met het inkomen van de eigenaar(s) die de woning bewonen en de wettelijke partner op het ogenblik van de aanvraag van

Mijn Verbouwlening op basis van het laatst beschikbare aanslagbiljet personenbelasting. Het inkomen betreft dan de som van het gezamenlijk



DETOO Architects

belastbaar inkomen, de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan een persoon met een handicap en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Indien je feitelijk samenwoont in de woning waarvoor je een lening aanvraagt en jij of je partner zijn geen eigenaar, dan wordt het inkomen van de partner die geen eigenaar is niet mee in rekening genomen. Enkel wanneer de eigenaar de investeerder en rechthebbende is én de lening aanvraagt, wordt de doelgroep bepaald op basis van het inkomen.

Verder wordt rekening gehouden met de gezinssituatie, d.w.z. het aantal personen ten laste. Als persoon ten laste komt in aanmerking:

- Een kind dat op de aanvraagdatum bij de

bewoner gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald

- Een kind van de bewoner dat niet gedomicilieerd is bij hem of haar, maar op de aanvraagdatum op regelmatige basis bij hem of haar verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag uitbetaald wordt.
- gezinsleden met een ernstige handicap.

Particuliere verhuurders

- Via een woonmaatschappij of sociaal verhuurkantoor:
In dit geval zijn er geen inkomensgrenzen van toepassing.
Men moet wel beschikken over een geschreven huurbelofte met de woonmaatschappij voor de verhuur van de woning of over een huurovereenkomst

Stephane Beel
Architecten



- Via particuliere verhuur:
In dit geval zijn er ook geen inkomensgrenzen van toepassing.

De maandelijkse huurprijs mag niet boven 900 euro liggen, en in een aantal gemeenten is de maximale huurprijs 1.000 euro (zie <https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-huren/gemeenten-met-hogere-huurprijs-voor-huursubsidie-huurpremie-en-mijn-verbouwlening>).

De maximale huurprijs wordt vastgesteld op basis van het gemiddelde van de vork van de Huurschatter en vastgelegd na de uitgevoerde renovatiewerken.

In de huurovereenkomst moet de maximale huurprijs en de maandelijkse korting expliciet vermeld staan.

Afhangend van de hoogte van de lening, moet gedurende 9 jaar een maandelijkse korting gegeven worden op de huurprijs van 20 euro (bij lening tot 15.000 euro), 40 euro (bij lening tot 30.000 euro), 60 euro (bij lening tot 45.000 euro) of 80 euro (bij lening tot 60.000 euro).

Niet commerciële instellingen of coöperatieve vennootschappen (bijv. vzw's)

Voor gebouwen waarop ze een zakelijk recht hebben (en voor eigen gebruik aanwenden), voor woningen die worden verhuurd via een Woonmaatschappij en voor woningen die worden verhuurd via particuliere verhuur.

Verenigingen van mede-eigenaars

Een VME kan Mijn Verbouwlening aanvragen met een looptijd tot 25 jaar en met leenbedragen tot 60.000 euro voor het gebouw, aangevuld met 25.000 euro per appartement. Het is hierbij wel verplicht dat de VME een kredietverzekering afsluit om Mijn Verbouwlening te kunnen bekomen.

Mijn Verbouwlening kan niet bekomen worden in de volgende situaties

- Indien je een renovatiekrediet (of rentesubsidie) of een Energielening+ hebt

afgesloten.

- Koop je vanaf 01 01 2023 een woning of een appartement aan met een EPC label E of F (akte verleden vanaf 01 01 2023) of vraag je hiervoor een hoofdkrediet aan vanaf 01 01 2023 dan kan je in aanmerking komen voor een rentesubsidie (EPC-label E of F). In deze situatie kom je niet in aanmerking voor Mijn Verbouwlening gedurende een periode van 10 jaar. Wie een woning met label A tot D aankoopt, kan hiervoor wel in aanmerking komen.
- Koop je vanaf 01 01 2023 een woning of een appartement aan met een EPC label E of F (akte verleden vanaf 01 01 2023) en sluit je hiervoor geen hypothecair krediet af, dan kan je daarna ook geen Mijn Verbouwlening afsluiten. Wie een woning met label A tot D aankoopt, kan hiervoor wel in aanmerking komen.

De voorwaarden bij Mijn Verbouwlening

Om potentieel recht te hebben op Mijn Verbouwlening moet je woning of appartement voldoen aan deze voorwaarden:

- Je woning of het appartement is gelegen in Vlaanderen (Vlaams Gewest).
- Je woning of het appartement is minstens 15 jaar oud op de aanvraagdatum. Het bouwjaar van de woning vind je terug op het Kadastraal uittreksel.
- Indien Mijn Verbouwlening wordt aangevraagd voor investeringen in een zonneboiler, (hybride) warmtepomp, warmtepompboiler, of zonnepanelen, volstaat het dat de woning of het gebouw:
 - vóór 1 januari 2014 aangesloten werd op het elektriciteitsdistributienet
 - of dat de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer dan 5 jaar geleden werd toegekend, dat de woning voldoet aan geldende EPB-eisen en de EPB-aangifte is ingediend binnen de decretaal voorziene termijn.

Welke werken komen in aanmerking voor Mijn Verbouwlening

Je kan Mijn Verbouwlening aanvragen voor de categorieën van werken van Mijn Verbouwpremie. Voor elke categorie van werken is een maximaal ontleenbedrag voorzien.

- Dakrenovatie: beperkt tot het bedrag op de factuur, incl. btw
- Buitenmuurrenovatie: beperkt tot het bedrag op de factuur, incl. btw
- Renovatie van vloeren en funderingen: beperkt tot het bedrag op de factuur, incl. btw
- Renovatie van ramen en deuren, d.w.z. glas en buitenschrijnwerk: beperkt tot het bedrag op de factuur, incl. btw
- Binnenrenovatie: met een maximum factuurbedrag van 5.000 euro + btw
- Elektriciteit en sanitair: met een maximum factuurbedrag van 7.500 euro + btw
- Warmtepomp (incl. Hybride types): beperkt tot het bedrag op de factuur, incl. btw

- Warmtepompboiler: beperkt tot het bedrag op de factuur, incl. btw
- Zonneboiler: beperkt tot het bedrag op de factuur, incl. btw
- Gascondensatieketel: deze categorie is enkel van toepassing voor de laagste inkomenscategorie en beperkt tot het bedrag op de factuur, incl. btw. De aanvraag kan tot 31 12 2026.

Mijn Verbouwpremie voor gascondensatieketel is stopgezet, maar het blijft mogelijk om hiervoor Mijn Verbouwlening af te sluiten voor de laagste inkomenscategorie.

- De laagste inkomenscategorie wordt als volgt gedefinieerd:
 - Je bent alleenstaande met een jaarlijks inkomen kleiner dan of gelijk aan 42.340 euro.
 - Je bent alleenstaande met 1 persoon ten laste of een koppel zonder persoon ten laste met een jaarlijks inkomen kleiner dan of gelijk aan 59.270 euro.
 - Per extra persoon ten laste moet je in beide bovenstaande situaties het bedrag met



Basic Architects

4.320 euro vermeerderen.

- Zonnepanelen: het volledige bedrag van de factuur, incl. btw komt in aanmerking.

Mijn Verbouwlening kan ook worden verstrekt voor een grotere installatie van zonnepanelen (met een AC omvormervermogen groter dan 10 kVA) door een VME op het dak van een gebouw (tenzij er voor de plaatsing van die fotovoltaïsche installatie steun wordt toegekend in de vorm van een investeringssubsidie). Plug-en-play zonnepanelen komen niet in aanmerking voor Mijn Verbouwlening.

Bij aanvraag van Mijn Verbouwlening mogen er nog géén facturen zijn. De aanvraag gebeurt op basis van offertes die niet ouder zijn dan 6 maanden op het moment van de aanvraag. Facturen met een datum voor de aanvraag tellen dus niet mee voor Mijn Verbouwlening.

De leningsbedragen

Je kan Mijn Verbouwlening aanvragen van minimaal

1250 euro tot maximaal 60.000 euro. Vraag je Mijn Verbouwlening aan dan worden facturen met een datum voor de aanvraag niet opgenomen in Mijn Verbouwlening. De aanvraag van Mijn Verbouwlening gebeurt immers op basis van offertes.

Echter, offertes worden gebruikt om de lening aan te vragen maar facturen om de lening uit te betalen. Je facturen (voorschot-, tussentijdse en slotfacturen) mogen hierbij dus niet ouder zijn dan de aanvraagdatum van Mijn Verbouwlening.

Het factuurbedrag bepaalt dus het bedrag van de lening. Wanneer je factuurbedragen iets afwijken van de offertebedragen, dan is het factuurbedrag bepalend. Hierbij mag het totaalbedrag de 60.000 euro niet overschrijden, en de gefactureerde werken moeten dezelfde zijn als deze die op de offerte vermeld werden

De bedragen van Mijn Verbouwlening zijn afhankelijk van de categorie van werken, zie "Welke werken komen in aanmerking voor Mijn Verbouwlening".

Het minimale bedrag van Mijn Verbouwlening is 1250 euro, het maximale bedraagt 60.000 euro.



De afbetalingstermijn is maximaal 25 jaar en de rentevoet is gelijk aan de wettelijke rentevoet, waarop een korting van 3% wordt toegepast.

Voor aanvragen van Mijn Verbouwlening vanaf 4 februari 2025 bedraagt de rentevoet 1,5% voor de looptijd van de lening. Dit is een korting van 3% op de wettelijke rentevoet, die momenteel 4,5% bedraagt. In het voorjaar van 2026 zal de rentevoet terug aangepast worden in functie van de wettelijke rentevoet.

Je kan de rente voor jouw dossier steeds berekenen op:

<https://apps.energiesparen.be/simulators/rente-simulator>

Van zodra je een deel van de lening opneemt, begin je rente te betalen op dat deel van je lening. Pas wanneer je het volledige bedrag van de lening opneemt, zullen de terugbetalingen starten en begin je rente te betalen op het volledige bedrag.

Er worden geen dossierkosten aangerekend voor het afsluiten van een Mijn verbouwlening.

Indien je naast Mijn verbouwlening ook in aanmerking komt voor Mijn verbouwpremie moet je bij de aanvraag van Mijn verbouwpremie aangeven dat je voor deze investering een Mijn verbouwlening hebt aangevraagd. De premie wordt dan aangewend als vervroegde afbetaling van je lening en wordt bijgevolg niet op je rekening gestort.

Mijn verbouwlening kan kosteloos vervroegd terugbetaald worden.

De aanvraagprocedure

Je kan Mijn Verbouwlening aanvragen:

- tot einde 2026
- online via Mijn Verbouwloket
- via het loket wordt op basis van de postcode je aanvraag bezorgd aan het juiste Energiehuis
- het Energiehuis zal in een volgende fase je dossier onderzoeken en verder behandelen.
- ben je niet vertrouwd met het online loket, dan kan je het woonloket van je gemeente of Energiehuis contacteren om je te helpen bij de aanvraag
- mijn Verbouwlening aanvragen via Mijn

Verbouwloket kan voorlopig enkel voor particuliere eigenaar-bewoners

- andere doelgroepen (verhuurders, VME's, vzw's, ...) kunnen Mijn Verbouwlening aanvragen via het Energiehuis van hun gemeente
- de online aanvraag wordt pas aan het Energiehuis doorgegeven éénmaal je de aanvraag volledig hebt afgewerkt en verzonden hebt

Let op: Je moet Mijn verbouwlening aanvragen voor de start van de werken.

Er kan slechts 1 Mijn Verbouwlening tegelijkertijd lopen op een onroerend goed (van maximaal 6 verschillende schijven). Je kan voor hetzelfde onroerend goed wel een nieuwe verbouwlening aanvragen, maar enkel wanneer de eerste volledig werd terugbetaald.

Je hoeft het ontleende bedrag niet meteen volledig op te nemen. De uiterste opnamedatum van de lening is 36 maanden na de ondertekening van je leningsovereenkomst. Er kan voor hetzelfde onroerend goed wel een nieuwe verbouwlening aangevraagd en toegekend worden, maar enkel op voorwaarde dat de eerste volledig werd terugbetaald.

Wederopname van afbetaalde sommen is niet mogelijk.

Indien je in aanmerking komt voor een renteloze energetische renovatielening, een renovatiekrediet met rentesubsidie, of indien je reeds een renteloze energetische renovatielening, een renovatiekrediet met rentesubsidie of een energielening+ heeft lopen, kun je tot tien jaar na verwerving van de woning geen beroep doen op de Mijn Verbouwlening.

Het verlaagd btw-tarief van 6% bij renovatie

EEN FISCALE MAATREGEL VIA DE F.O.D. FINANCIËN

Wanneer je woning ouder is dan 10 jaar en je voldoet aan de voorwaarden, kan je renoveren tegen een btw-tarief van 6%. Afbraak en wederopbouw van een woning valt hier echter niet onder. Voor sloop en nieuwbouw geldt normaal het btw-tarief van 21%, tenzij je onder de uitzonderingsvoorwaarden voor het btw-tarief 6% bij sloop en heropbouw valt.

De Federale Overheidsdienst Financiën is het contactpunt voor deze regelgeving. Je kan de F.O.D. Financiën bereiken op North Galaxy, Koning Albert II laan 33, 1030 Schaarbeek en via telefoon op 02 572 57 57.

Wie heeft recht op het btw-tarief van 6% bij de renovatie van een woning

Je hebt potentieel recht op het Btw-tarief van 6% bij de renovatie van woningen wanneer je aan de voorwaarden voldoet in de hoedanigheid van:

- een eigenaar die woning verhuurt
- een eigenaar die de woning niet bewoont of verhuurt
- een huurder
- een eigenaar die woning bewoont

Voorwaarden

Voorwaarden m.b.t. de woning

- Het is niet van invloed of de woning je hoofdverblijfplaats, een tweede verblijf of een woning is die je verhuurt.
- De woning moet wel ouder zijn dan 10 jaar.
- En je woning moet na de werken voor meer dan 50 % als privéwoning gebruikt worden.
- De werken moeten ook minstens gedeeltelijk het privégedeelte betreffen. Het tarief van 6 % geldt dan voor het geheel van de werken, ook de werken die in het professionele gedeelte van de woning gebeuren.

Voorwaarden m.b.t. de werken

- De werken aan de woning moeten dienen voor de omvorming, de renovatie, de verbetering, de

herstelling of het onderhoud (met uitzondering van reiniging) van je woning.

- Indien de aannemer de benodigde materialen aankoopt en jou deze samen met de werken factureert kan het geheel aan een Btw-tarief van 6 %.
- Indien je zelf bouwmaterialen aankoopt, betaal je 21 % btw.
- Zijn de renovatiewerken te ingrijpend, dan worden deze beschouwd als nieuwbouw. Hierop is een btw-tarief van 21 % van toepassing, tenzij je voldoet aan de voorwaarden voor het verlaagd btw-tarief bij sloop en heropbouw. Met ingrijpende werken wordt bedoeld op de oppervlakte van de oude woning uitbreiden en/of draagmuren vervangen of bijbouwen:
 - Gaat het om een uitbreiding van de oppervlakte dan mag het nieuw bijgebouwde deel niet groter zijn dan het oude, behouden deel. De oppervlakte van het oude behouden deel moet dus minstens de helft zijn van de totale oppervlakte van de woning na uitvoering van de werken. Het nieuwe deel moet ook één geheel vormen met het oude. Dat wil zeggen dat het nieuwe deel het oude aanvult en niet onafhankelijk mag functioneren.
 - Gaat het om het vervangen en/of bijbouwen van draagmuren, dan moet de totale lengte van de behouden dragende structuur minstens 50 % bedragen van de totale lengte van de totale dragende structuur.

Voorwaarden m.b.t. de facturen

De aannemer moet op de factuur alle elementen

opnemen die de toepassing van het btw-tarief van 6 % rechtvaardigen. De werken moeten worden gefactureerd aan de persoon (de eigenaar, huurder of vruchtgebruiker) die de woning als privéwoning gebruikt.

Voor welke werken geldt het btw-tarief van 6% bij de renovatie van een woning

Het verlaagd btw-tarief van 6 % is van toepassing op de volgende werken:

- afbraakwerken die voorafgaan aan renovatiewerken, herstellingen of onderhoud
- sanitair (wc's, bad, douche, lavabo ...) aangesloten op de waterleiding of de riolering, bijhorende vaste badkamerkasten op maat, vaste ventilators en luchtverversers in de badkamer
- nieuwe elektriciteit (leidingen, stopcontacten ...)
- verlichtingsarmaturen die volledig ingewerkt zijn in het plafond
- elektrische bellen, vaste brandalarmtoestellen, vaste alarmtoestellen tegen diefstal, huistelefooninstallatie (als blijvend verbonden aan de woning)



- centrale verwarming of airconditioning met alle toestellen inbegrepen
- de levering met plaatsing van kachels, radiators, individuele convectors op hout, kolen, olie, gas of elektriciteit
- elektrische convectors die rechtstreeks en blijvend zijn aangehecht aan de elektrische installatie van het gebouw
- **isolatie van de woning**
- wandbekleding en vloerbekleding die wordt vastgemaakt of ter plaatse op maat wordt gesneden volgens de afmetingen van de te bedekken oppervlakte
- een nieuwe schouw, open haard

- een keuken bestaande uit opbergkasten, gootsteen, afzuigkap ...
- het afkrabben en vernissen van parketvloeren
- **de binnen- en buitenschilderwerken en het behangen**
- **vernieuwen van de voorgevel van de woning door haar te bepleisteren, er een nieuwe baksteen voor te plaatsen, het mos te verwijderen, te hervoegen, het verwijderen van aanslag op gevels door zandstralen of een andere methode**
- luiken, rolluiken en rolgordijnen aan de buitenkant van het gebouw
- een veranda aan uw woning



- een pergola als ze deel uitmaakt van de eigenlijke woning
- een terras grenzend aan de woning
- een garage of bijkomende garage die deel uitmaakt van de woning zodanig dat ze gebruikt wordt door de bewoners
- het verwijderen of buiten gebruik stellen van een stookolietank, maar enkel bij een omvangrijke renovatie
- het vegen van schoorstenen, het ontstoppen van riolen en leidingen
- onderhoudswerken aan liften, zelfs indien onderschreven door een abonnement
- onderhoudswerken aan installaties voor centrale verwarming (bv. verwarmingsketel), zelfs indien

- reinigingswerken die de uitvoering van onderhoudswerken voorafgaan (bv. de reiniging van een te verven oppervlakte)
- onderhouden en herstellen van werken die onder het tarief van 6 % vallen

Aanvraagprocedure

Als bouwheer moet je aan de aannemer een attest overhandigen dat de nodige inlichtingen bevat om de factuur met toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6% te kunnen opstellen. Hierin moeten zeker de definitieve bestemming van het gebouw en de eerste ingebruikneming zijn opgenomen. Verder hoef je zelf geen stappen te ondernemen.



Foto: Nick Cannaerts
Ai&m Architects

