
HUISVESTING - PREMIES EN TOELAGEN

Als u een woning koopt, bouwt of verbouwt, dan hebt u in bepaalde gevallen recht op een premie van de overheid. Het premiestelsel in ons land is wel vrij ingewikkeld. De drie gewestregeringen hebben een eigen systeem uitgewerkt, telkens weer met andere inkomensplafonds, voorwaarden en premiebedragen. Deze worden regelmatig gewijzigd of aangepast. Ook de fiscus, de provincies, de gemeenten en de netbeheerders (voor elektriciteit of gas) geven in bepaalde gevallen premies. U kan de meeste premies combineren.

Voor informatie over al deze premies en tegemoetkomingen kan u terecht bij uw gemeentebestuur.

Hieronder geven we een kort overzicht van de premies en toelagen van het Vlaams Gewest. We gaan hier – gezien het voorwerp van deze bijlage - vooral dieper in op de tegemoetkomingen die van toepassing zijn op de bouw of de koop van een nieuwe woning.

Premies en andere tussenkomsten bij nieuwbouwwoning

📅 februari 2020

Energiebesparende maatregelen

Wie energiebesparende investeringen doet en verder gaat dan wat wettelijk verplicht is, kan hiervoor een **financieel steuntje** in de rug krijgen van diverse instanties. Voor u werken laat uitvoeren, is het handig dat u eerst een duidelijk overzicht hebt van de verschillende premies die u kan krijgen.



Het Vlaams Energieagentschap (VEA), dat deel uitmaakt van de Vlaamse Gemeenschap, ontwikkelde hiervoor een handig hulpmiddel. Op www.energiesparen.be/subsidies/particulieren kan u aanduiden waar u woont en welke werken u plant. Op basis van deze gegevens krijgt u een overzicht van de premies waarvoor u mogelijks in aanmerking komt. Ook informatie over de premie-aanvraag en de precieze voorwaarden vindt u er terug.

Ook op de website vlaanderen.be/premies-voor-nieuwbouw vindt u een handig en actueel overzicht van alle premies voor nieuwbouw.

Bovenop de financiële tegemoetkomingen is er natuurlijk ook nog het feit dat een energiebesparende investering zichzelf terugbetaalt door een **lagere energiefactuur**.

Korting op oproerende voorheffing

Wie inspanningen doet om een **laag E-peil** te bekomen, wordt beloond. Een eigenaar wiens woning maximaal E30 behaalt, krijgt gedurende vijf jaar een korting van 50 percent op zijn jaarlijkse onroerende voorheffing (OV) (indien bouwaanvraag dateert vanaf 1 januari 2016). Een eigenaar wiens woning max. E20 behaalt, betaalt gedurende vijf jaar geen onroerende voorheffing. Deze vermindering wordt automatisch toegekend, waardoor deze maatregel geen bijkomende administratie met zich meebrengt.



Overzicht E-peil

	Datum bouwaanvraag			
	2014 en 2015	2016 en 2017	2018 en 2019	2020
Wettelijk verplicht maximaal E-peil	E60	E50	E40	E35
Maximaal E-peil 50% vermindering OV	E40	E30	E30	E30
Maximaal E-peil 100% vermindering OV	E30	E20	E20	E20

Vlaamse sloop- en heropbouwpremie

In 13 Vlaamse steden maak je aanspraak op 6% in plaats van 21% btw bij sloop- en heropbouw (zie verder). Particulieren die NIET in één van die dertien steden wonen, kunnen een Vlaamse sloop- en heropbouwpremie aanvragen. De premie bedraagt 7.500 euro en kan aangevraagd worden sinds 1 maart 2019. De premie is tijdelijk en geldt (voorlopig) alleen voor sloop- en heropbouwprojecten waarvoor de aanvraag van de omgevingsvergunning is ingediend in de periode van 1/10/2018 t.e.m. 31/12/2020.



Andere voorwaarden

- de premie kan enkel worden verkregen door natuurlijke personen
- de grond, het af te breken gebouw of gebouwen en het herop te richten appartementsgebouw, woning of woningen moet volledige eigendom zijn van één of meer natuurlijke personen – m.a.w. als de grond of het gebouw (deels) eigendom is van een bvba, dan krijg je geen premie
- het af te breken gebouw ligt in Vlaanderen buiten de stadgebieden waar een verlaagd btw-tarief voor sloop en heropbouw kan toegepast worden.

U vindt meer info op de website <https://www.energiesparen.be/sloop-en-heropbouwpremie>

Steun voor micro-WKK

U kan als eigenaar van een micro-warmtekrachtinstallatie een premie ontvangen voor uw investering als er voldaan is aan alle voorwaarden. Deze installatie:

- heeft een startdatum na 1 januari 2018
- is een kwalitatieve warmte-krachtinstallatie
- heeft een elektrisch vermogen kleiner dan 10 kW
- maakt gebruik van biogas of een fossiele brandstof
- gebruikt de opgewekt warmte nuttig
- heeft een volledige AREI-keuringsverslag
- ligt in het Vlaams Gewest

De steun is beperkt tot maximaal 30% van de in aanmerking komende kosten. De premie wordt berekend volgens de formule 1715 maal de vierkantswortel van het nominaal elektrisch vermogen van de installatie. Anders gezegd: als het resultaat groter is dan 30% van de investeringskosten, kan u enkel aanspraak maken op 30% van de investeringskost.

De premie-aanvraag gebeurt in één stap en kan enkel online. U kan de aanvraagprocedure pas opstarten nadat de installatie in werking is en u in het bezit bent van de noodzakelijke documenten zoals het AREI-keuringsverslag, een foto van de kenplaat van de installatie met het serienummer duidelijk leesbaar, scans van de bestelbon, de factuur en het betalingsbewijs en een kopie van de identiteitskaart van de eigenaar van de installatie. Wacht hier niet te lang mee.

<https://www.energiesparen.be/steun-micro-wkk>

Andere premies voor energiebesparing

- ✓ Verder zijn er nog heel wat **lokale overheden** die (bijkomende) subsidies geven voor sommige energiebesparende investeringen, zoals zonne-installaties of een groendak, of een extra premie bij het behalen van een laag E-peil. Hierover vindt u meer informatie door uw postcode in te geven op de online subsidiemodule van het Vlaams Energieagentschap op www.energiesparen.be/subsidies/particulieren.
- ✓ Dateert uw **bouwaanvraag van vóór 1 januari 2017**? Dan kan u bij de netbeheerder een premie krijgen voor uw nieuwbouwwoning als u beter doet dan de wettelijke eis. Voor een woning met bouwaanvraag in 2016 moet het E-peil hiervoor lager zijn dan of gelijk aan E20, voor bouwaanvragen van 2015 moet u beter doen dan E30. Hoe lager het E-peil (hoe energiezuiniger de woning), hoe hoger de premie. De E-peilpremie moet aangevraagd worden binnen de 12 maanden na de datum van uitgifte van het energieprestatiecertificaat. Voor woningen met bouwaanvraag vanaf 1 januari 2017 is er geen E-peilpremie meer bij de netbeheerders.

Info: Fluvius, tel. 078/35.35.34, mail premies@fluvius.be – aanvraagformulier op www.fluvius.be

Voordelig BEN-krediet voor zeer energiezuinige nieuwbouw

BEN-nieuwbouwwoningen kunnen een voordelig krediet aangaan bij een aantal banken. De banken die hiervoor in aanmerking komen hebben een energiebeleidsovereenkomst afgesloten met de Vlaamse overheid. Vandaag kunt u bij Belfius en bij Triodos Bank terecht voor een BEN-krediet. De voordelen verschillen van bank tot bank (in alfabetische volgorde):

- ✓ Belfius:
 - Rentevoordeel in vorm van voorwaardelijke korting op intrestvoet.
 - Bij een verhoogde leningsquotiteit wordt geen rentetoeslag aangerekend.
 - Terugbetalingscapaciteit afgestemd op geschatte energiebesparing.



- ✓ Triodos Bank:
 - Hoe energiezuiniger de woning, hoe voordeliger het tarief (op basis van het E-peil).
 - Terugbetalingscapaciteit afgestemd op geschatte energiebesparing.
 - Transparante tarieven: de geafficheerde tarieven worden toegepast en ze zijn hetzelfde voor alle klanten.

Meer informatie via www.energiesparen.be/ben/krediet of tel. 1700

Verzekering gewaarborgd wonen

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpt de Vlaamse overheid u uw lening af te betalen als u een tijd niet kunt werken.



De gratis verzekering gewaarborgd wonen loopt over een periode van tien jaar. Als de betrokkene tijdens deze verzekeringsperiode onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt, kan hij/zij na een wachttijd van drie maanden gedurende maximaal drie jaar een tegemoetkoming ontvangen in de aflossing van de hypothecaire lening. Het bedrag is beperkt tot 500 euro of 600 euro per maand, maar is misschien kleiner, afhankelijk van uw inkomensverlies en de geleende som. De tegemoetkoming in het inkomensverlies gaat rechtstreeks naar uw kredietinstelling.

Voorwaarden:

- Uw hypothecaire lening
 - U hebt een hypothecaire lening gesloten om uw enige woning in het Vlaamse Gewest te bouwen, te kopen of te renoveren.
 - Uw eerste kapitaalsopname is niet langer dan een jaar geleden.
 - U hebt minstens 50.000 euro geleend voor een nieuwbouw of aankoop al dan niet met renovatie. Als u enkel renoveert heeft u tenminste 25.000 euro geleend.
- Uw woning

Of u nu leent om te bouwen, te kopen of te renoveren, het moet gaan om uw huidige of toekomstige hoofdverblijfplaats. De verkoopwaarde die de kredietinstelling heeft geschat, mag niet hoger zijn dan 320.000 euro. Wanneer de woning in de Vlaamse Rand is gelegen mag de verkoopwaarde niet hoger zijn dan 368.000 euro.

U hebt voor dezelfde woning nog geen eerdere verzekering gewaarborgd wonen gehad.
- Uw werk

Om in aanmerking te komen voor de verzekering moet u een jaar ononderbroken gewerkt hebben op het ogenblik van de aanvraag (met uitzondering van ziekteverlof van beperkte duur en/of het wettelijke zwangerschapsverlof) en niet arbeidsongeschikt zijn.

 - Als werknemer met een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur (minstens deeltijds);
 - Of als werknemer met een arbeidsovereenkomst van bepaalde duur waarvan minstens 1 jaar bij uw huidige werkgever (contracten voor uitzendarbeid komen niet in aanmerking);

- Of als zelfstandige, voor zover u uw zelfstandige activiteit in hoofdberoep uitoefende in het jaar voorafgaand aan de aanvraag.

Info

U kan een aanvraagbundel bekomen via de Vlaamse infolijn op het gratis telefoonnummer 1700 of downloaden van de website www.verzekeringgewaarbordwonen.be

Andere mogelijke tussenkomsten

- **Putwateronderzoek**

Wie in Vlaanderen geen toegang heeft tot leidingwater, is aangewezen op een eigen watervoorziening (putwater). Deze particulieren kunnen bij de VMM een gratis wateranalyse aanvragen. De VMM werkt hiervoor samen met de dienst Toezicht Volksgezondheid van het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid. Info: Vlaamse Milieumaatschappij, Martin Verdievel, tel. 053/72.65.90, info@vmm.be – www.vmm.be/waterloket/gezond-water/putwater-controleren



- **Verlaagd btw-tarief voor sloop en heropbouw in 32 stadsgebieden**

De bedoeling van de maatregel is de bestrijding van de leegstand en de onbewoonbaarheid van oude stadswijken. De maatregel is dan ook beperkt tot de volgende 32 opgesomde stadsgebieden: Aalst, Anderlecht, Antwerpen, Bergen, Brugge, Brussel, Charleroi, Dendermonde, Doornik, Elsene, Etterbeek, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, La Louvière, Leuven, Luik, Mechelen, Moeskroen, Namen, Oostende, Roeselare, Schaarbeek, Seraing, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Node, Sint-Niklaas, Ukkel, Verviers en Vorst.

Wie sloopt en heropbouwt in andere gebieden binnen het Vlaams Gewest kan (tijdelijk) een sloop- en heropbouwpremie van de Vlaamse overheid krijgen (zie hierboven).

Nuttige websites

www.energiesparen.be

www.premiezoeker.be

Provinciale steunpunten duurzaam wonen en bouwen

- **Antwerpen**
Kamp C, tel. 014 27 96 50, mail info@kampc.be, web www.kampc.be
- **Limburg**
Steunpunt DuboLimburg, tel. 011 39 75 75, mail info@dubolimburg.be, web www.dubolimburg.be
- **Vlaams-Brabant**
Steunpunt DuboVlaamsBrabant, tel. 016 23 26 49, mail steunpuntdubo@vlaamsbrabant.be, web www.dubovlaamsbrabant.be
- **Oost-Vlaanderen**
Steunpunt Duurzaam Wonen en Bouwen Oost-Vlaanderen, tel. 09 267 78 07, mail dubo@oost-vlaanderen.be, web www.bouwwijs.be

- West-Vlaanderen
Acasus, tel. 058 77 90 13, info@acasus.be, www.acasus.be

* * *

Premies en toelagen voor huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn er diverse energiepremies, afhankelijk ook van de gemeente

Info bij

- Homegrade.brussels | loket: Queteletplein 1, 1210 Brussel, tel. 1810, info@homegrade.brussels, website homegrade.brussels
- Leefmilieu in Brussel: tel. 02/775.75.75, www.leefmilieu.brussels (energiepremies).



* * *

Premies en toelagen voor huisvesting in het Waals Gewest

Voor meer inlichtingen kan u terecht op het groene telefoonnummer 1718 en bij

- het Waals Gewest – <https://www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie>
- de lokale infopunten in de provincies
- de dienst Energie van het Waals Gewest: <http://energie.wallonie.be> (particuliers – aides et primes)



Bouwunie-studiedienst, februari 2020

Deze bijlage werd opgesteld door:

BOUWUNIE, Unie van het KMO-bouwbedrijf, vzw
Maria-Theresialaan 35 – 1800 Vilvoorde
tel. 02/588.11.00, fax 02/253.07.45, e-mail: anja.larik@bouwunie.be

Deze bijlage is louter ten informatieve titel opgesteld en de uitgever of de auteurs kunnen niet aansprakelijk gesteld worden voor onjuiste gegevens.

Deze tekst is bijgewerkt tot **1 februari 2020**. Het is een momentopname. De gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting worden zeer regelmatig aangepast. Wanneer u een nieuw contract afsluit met een klant gaat u best na of deze premies en toelagen nog actueel zijn.