

# Hoe financier ik mijn woning?

Belastingvoordelen en premies  
in Vlaanderen en federaal

**Waarschuwing:** De inhoud van deze brochure wordt u louter ter informatie meegedeeld en bindt de NV CRELAN, de CV CRELANCO en elke hiermee verbonden vennootschap niet. Wij adviseren u steeds contact met de in deze brochure aangehaalde overheden/diensten op te nemen om meer informatie te verkrijgen omtrent de voordelen en premies waarvan u zou kunnen genieten.

JANUARI 2024

# Inhoud

- I. Premies voor nieuwbouw  
Vlaanderen
- II. Premies voor renovatie  
Federaal  
Vlaanderen
- III. Premies voor sloop en heropbouw  
Federaal  
Vlaanderen

## I. Premies voor energiezuinige nieuwbouwwoningen

### Vlaanderen

#### 50% of 100% vermindering van de onroerende voorheffing

Vlaamse overheid / #nieuwbouw #energiebesparing

- nieuwbouw
- herbouw
- cascoverbouwing

Is het toegekende E-peil van uw woning aanzienlijk lager dan de norm, dan:

- krijgt u automatisch een **vermindering** van de **onroerende voorheffing**
- krijgt u, onder bepaalde voorwaarden, ook een **premie van netbeheerder Fluvius** (zie hieronder).

Meer info via de [website van de Vlaamse overheid](#).

#### Premies voor een warmtepomp, warmtepompboiler, zonneboiler

Vlaamse overheid / #nieuwbouw #energiebesparing

- Warmtepomp, warmtepompboiler en zonneboiler via [Mijn VerbouwPremie](#) van de Vlaamse overheid.

## Premie voor zonnepanelen

Fluvius

- Vervroegde stopzetting: geen aanvraag meer mogelijk in 2024.  
Zonnepanelen met een keuringsdatum tot en met 31/12/2023 komen wel nog in aanmerking.

## Premies via de provincies en gemeenten

#nieuwbouw #energiebesparing

- Zoek via uw postcode op [Premiezoeker](#) en [Premiezoekrobot voor energiepremies](#)

## Verzekering gewaarborgd wonen

Vlaamse overheid / #nieuwbouw

- **Gratis** via de Vlaamse Overheid
- Voor wie **werkt** en een **hypothecaire lening** afsluit.

Wordt u plots arbeidsongeschikt of onvrijwillig werkloos? Dan wordt uw lening tijdelijk afbetaald.

**Meer info** via de [Vlaamse overheid](#)



# II. Premies voor duurzame renovatie

## In België (federaal niveau)

### Btw-tarief van 6% bij renovatie

Federale overheid

#### Voorwaarden

- Uw woning is ouder dan 10 jaar.
- Uw woning dient uitsluitend als privéwoning of slechts een 'bijkomstig' gedeelte ervan dient om uw beroep uit te oefenen.
- De werken (omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling, onderhoud) worden rechtstreeks aan de eindgebruiker (eigenaar of huurder) gefactureerd.
- De levering en de plaatsing van de materialen moeten door dezelfde aannemer gebeuren.



**Doe-het-zelvers krijgen geen verlaagd btw-tarief op de aankoop van hun materiaal.**

**Meer info** via de website van de [federale overheid Financiën](#)

## In Vlaanderen

### Mijn verbouwpremie

Vlaamse overheid / één van de omvangrijkste premies

Sinds eind 2022 is er één online loket voor de aanvraag van **alle premies van de Vlaamse overheid** voor **energie-efficiënte investeringen** en renovaties die investeren in **woningkwaliteit** voor bestaande huizen, appartementen en alle andere gebouwen (bedrijfspan, kantoorgebouw, ...) in het **Vlaamse Gewest**.

#### De premies zijn afhankelijk van:

- het inkomen
- het type woning
- het bouwjaar
- de energieprestatie (EPC) van de woning

Let wel: u kunt Mijn VerbouwPremie enkel aanvragen voor (delen van) facturen waarvoor u nog [geen renovatiepremie van Wonen in Vlaanderen en/of energiepremie bij Fluvius](#) hebt aangevraagd.

#### Voor welke categorieën van werken geldt

##### Mijn VerbouwPremie?

- [dak](#): isolatie en renovatie
- [buitenmuur](#): isolatie en renovatie
- [vloer](#): isolatie en renovatie
- [ramen en deuren](#): glas en buitenschrijnwerk
- [binnenrenovatie](#): binnenmuur, plafond en trap
- [elektriciteit en sanitair](#)
- hernieuwbare energieproductie:
  - [zonneboiler](#)
  - [warmtepomp](#)
  - [warmtepompboiler](#)

### Wie kan Mijn VerbouwPremie aanvragen?

1. Eigenaar-bewoner (laagste, middelste en hoogste inkomenscategorie)
2. Verhuurder SVK/woonmaatschappij
3. Andere investeerder

### Mag ik de werken zelf uitvoeren?

De meeste werken van Mijn VerbouwPremie moeten uitgevoerd worden door een aannemer, in sommige gevallen door een gecertificeerd aannemer. Bij de categorieën 'Elektriciteit en sanitair' en 'Binnenrenovatie' is doe-het-zelf wel toegelaten.



**Tip: doe eerst een simulatie, dien dan uw aanvraag in**

De [online simulator](#) geeft een overzicht van de premies die u kunt aanvragen en berekent hoeveel uw premie bedraagt.

### Hoe vraag ik Mijn VerbouwPremie aan?

Download het [stappenplan](#) voor een snelstartkaart (PDF).

1. Verzamel de nodige documenten
2. Meld u aan via het online loket
3. Start uw aanvraag uiterlijk 2 jaar na de eindfactuur
4. Vul de gevraagde gegevens (persoonsgegevens, info over het gebouw, ...) in
5. Voeg facturen, attesten (aannemer, ...) en andere documenten (EPC, ...) toe
6. Geef uw communicatie- en betalingsgegevens door

### Meer weten?

U vindt alle info online op [mijnverbouwpremie.be](https://mijnverbouwpremie.be)

## Aanvullende Mijn VerbouwPremie

voor investeringen in de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw

De **aanvullende Mijn VerbouwPremie** voor werken aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw voor eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorie, zorgt ervoor dat zij recht hebben op dezelfde premies als eigenaar-bewoners van eengezinswoningen voor gelijkaardige werken, net zoals dat al het geval was voor SVK-verhuurders.

Sinds 1/02/2024 is deze aanvullende premie aan te vragen. De aanvraagprocedure voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw zal daarom ook wijzigen.

### Meer weten?

Zie [specifieke voorwaarden voor appartementsgebouwen](#)

## Aanvullend verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie

Vlaamse overheid / #renovatie #energiebesparing

- verlaagd tarief verkooprechten
- verbintenis tot energetische renovatie

### Meer info

Via de [website](#) van de Vlaamse overheid

## Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie

Vlaamse overheid / #renovatie #energiebesparing

- verlaagd tarief bij schenking
- teruggave na energetische renovatie

### Meer info

Via de [website](#) van de Vlaamse overheid

## Verlaagd tarief voor beschermd monument na investering

Vlaamse overheid / #renovatie

- goedgekeurd beheersplan
- teruggave na renovatie

### Meer info

Via de [website](#) van de Vlaamse overheid

## Vlaamse aanpassingspremie om de woning aan te passen aan een 65-plusser

Vlaamse overheid / #renovatie

- **verbouwingspremie** aan de noden van het ouder worden **voor inwonende 65-plussers**
- bedrag: **50% van de som van de goedgekeurde facturen** (max. 2 jaar oud) met een **max. van € 1.250 per categorie**
- aanvragen als **bewoner** of **verhuurder**

### Meer info

Via de [website](#) van de Vlaamse overheid en via deze [brochure](#) (2024)



# Mijn VerbouwLening

Vlaamse overheid / #renovatie #energiebesparing

- Bedrag: tot **60.000 euro**
- Afbetalingstermijn: **max. 25 jaar**
- **Renteloos (0%)**: zolang de wettelijke rente onder 3% blijft\*. De rentevoet wordt elk jaar aangepast.

Deze lening financiert sinds september 2022 **renovaties** voor woningen of appartementen in het Vlaamse Gewest van minstens 15 jaar oud die zowel focussen op **woonkwaliteit** als op het **verbeteren van de energieprestatie**.

## Wie kan Mijn VerbouwLening aanvragen?

- Particuliere eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorie van Mijn VerbouwPremie
- Particuliere verhuurders
- Particulieren die een woning verwerven via erfenis of schenking
- Niet-commerciële instellingen of coöperatieve vennootschappen zoals vzw's
- Verenigingen van mede-eigenaars.

## Wie kan Mijn VerbouwLening niet aanvragen?

- Wie een renovatiekrediet of een Energielening+ heeft afgesloten.
- Wie sinds 1/1/2023 een woning kocht met een slechte energieprestatie en in aanmerking kan komen voor een rentesubsidie.

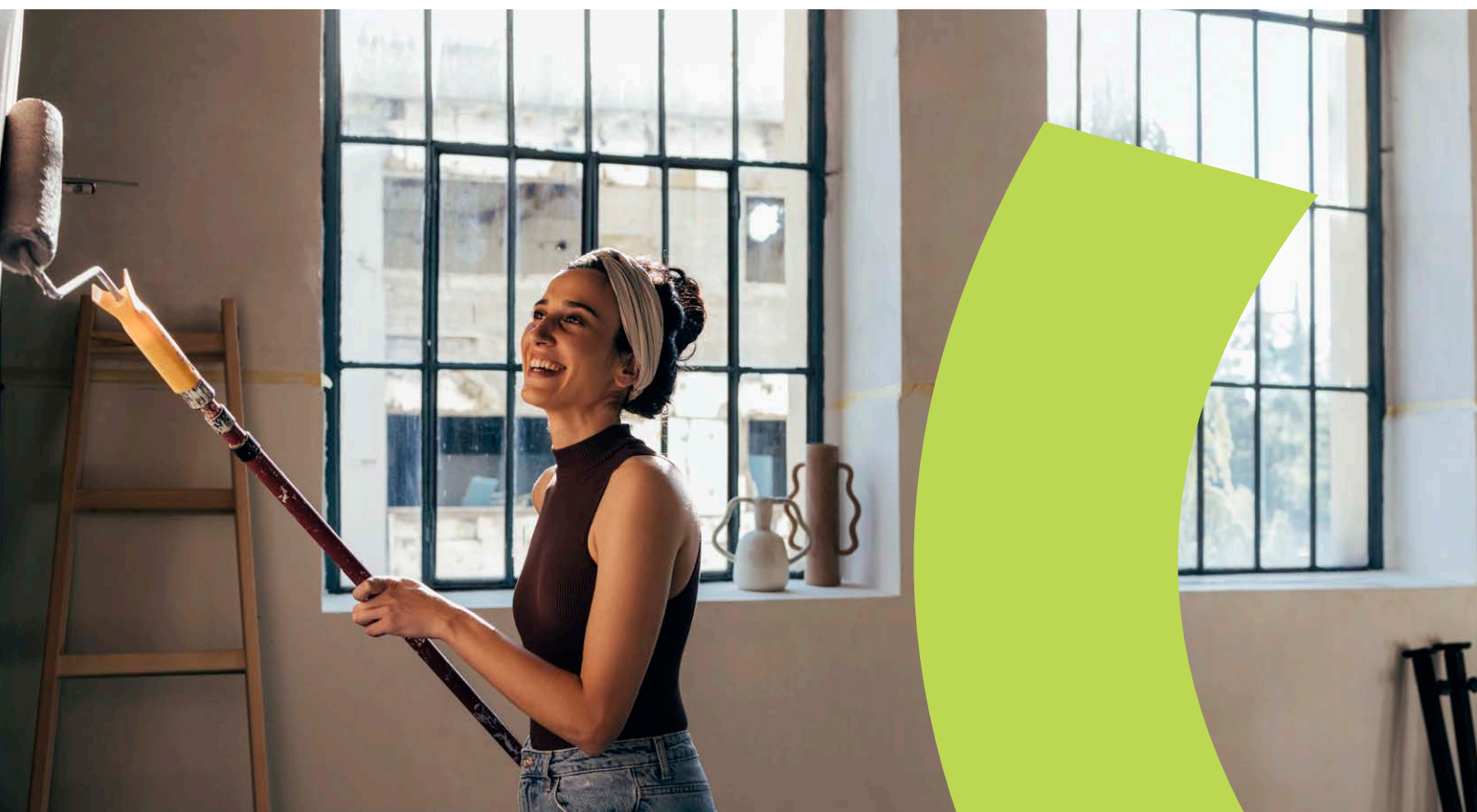
## Voor welke werken?

Voor alle categorieën werken die zijn opgenomen in [Mijn VerbouwPremie](#).

## Meer info en aanvragen

Via Het Energiehuis of [online](#) tot 2026 (tot eind 2024 voor erfenis of schenking)

\* Voor aanvragen van Mijn VerbouwLening sinds 1 februari 2023 bedraagt de rentevoet 2,25% voor de looptijd van de lening. Dit is een korting van 3% op de wettelijke rentevoet die op het moment van publicatie 5,25% bedraagt.



## Premie voor zonnepanelen

Fluvius / #energiebesparing #renovatie

Vervroegde stopzetting: er is geen premie-aanvraag meer mogelijk in 2024. Zonnepanelen met een keuringsdatum tot en met 31/12/2023 komen wel nog in aanmerking.

### Retro-actieve investeringspremie voor zonnepanelen (en warmtepomp).

Deze premie kan worden aangevraagd als u vóór 2021 al zonnepanelen (en een warmtepomp) had en nu pas een digitale meter laat plaatsen.

Wie vóór eind 2025 een digitale meter laat plaatsen, kan deze retroactieve investeringspremie aanvragen tot maximaal 6 maanden na de plaatsing van de meter. De premie daalt jaarlijks.

## Premie sturing elektrische warmte

Fluvius / #energiebesparing

- Eenmalige premie van Fluvius voor een **sturingsapparaat**
- Bedrag: **50%** van de **factuurbedragen** met een **maximum** van **€ 400**

Met een sturingsapparaat stemt u uw elektriciteits- en warmteverbruik met een warmtepomp, warmtepompboiler, elektrische boiler of een accumulatieverwarming zoveel mogelijk af op uw eigen productie (bv. via zonnepanelen), en/of vermijdt u piekmomenten. De premie geldt voor de aankoop en plaatsing van dat sturingsapparaat.

### Premievoorwaarden 2024

- Datum eindfactuur tussen 1/01/2022 en 31/12/2025
- De premie is beperkt tot 1 premie per EAN
- Een aannemer/installateur moet het sturingsapparaat plaatsen.

### Meer info en aanvraag

Via [Fluvius](#).



## Premie asbestverwijdering van niet-verwarmde gebouwen met plaatsing van zonnepanelen

Fluvius / #energiebesparing

- Premie via **Fluvius** voor **asbestverwijdering + plaatsing zonnepanelen**
- Bedrag: € 12/m<sup>2</sup> asbestverwijdering, max. 50% van totale investeringskost asbestverwijdering en afvoer excl. btw

Ligt er op uw domein een niet-verwarmd gebouw (stal, garage, koterij ... ) met een dakbedekking uit asbesthoudend materiaal? Verwijder ze en plaats voor minstens 10% van de oppervlakte van het verwijderde dak zonnepanelen.

### Premievoorwaarden 2024

- Enkel voor losstaande niet-verwarmde gebouwen
- Enkel voor verwijdering van asbesthoudende materialen van de dakbedekking of het onderdak.
- De ondertekende offerte én voorschotfactuur van de asbestverwijdering moeten opgesteld zijn na 1/01/2022 en ten laatste ingediend zijn op 31/12/2025.
- De zonnepanelen moeten in dienst genomen zijn na de datum van uw voorschotfactuur en ten laatste op 30/09/2027.
- Bezorg uiterlijk op 31/12/2027 alle toe te voegen documenten.

## Tijdelijke premie dakisolatie of zoldervloerisolatie - doe-het-zelf

Fluvius / #isolatie

- Premie via **Fluvius** voor de **aankoop van isolatiemateriaal**
- Bedrag: € 6/m<sup>2</sup>
- Aanvraagperiode verlengd tot 30/06/2024

### Premievoorwaarden 2024

- De isolatie moet **zelf geplaatst** zijn
- Enkel voor woningen gebouwd vóór 2006
- Geldig voor facturen met datum **tussen 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2024** en mogen op het moment van de aanvraag maximaal 2 jaar oud zijn.
- De totale Rd-waarde moet groter of gelijk zijn aan 4,5m<sup>2</sup> K/W.

### Meer info en aanvraag

Via [Fluvius](#).

## Premie gescheiden afvoersysteem

Fluvius / #hemelwater #riolering

- Premie via **Fluvius** voor een **gescheiden afvoersysteem: regen- en afvalwater**
- Bedrag: **€ 500**

Aparte rioleringsbuizen voor regen- en afvalwater zijn verplicht bij nieuwbouw en grote renovaties. Is dat voor uw woning niet zo en wilt u deze duurzame investering toch doen? Dan kunt u hiervoor sinds 24/01/23 een premie aanvragen.



### Goed om te weten:

sommige gemeenten voorzien hiervoor een bijkomende premie.

### Premievoorwaarden 2024

- U liet uw gescheiden afvoersysteem zelf keuren.
- De omgevingsvergunning van uw woning dateert van vóór 2005.
- Ga na of u de premie kunt aanvragen in uw gemeente in deze lijst. Premies waarbij een 'X' vermeld staat, kunt u in uw gemeente aanvragen.

### Meer info en aanvraag

Via [Fluvius](#).

## Premie hemelwaterput met pompinstallatie

Fluvius / #hemelwater #riolering

- Premie via **Fluvius** voor een **hemelwaterput met pomp**
- Bedrag: **€ 250**

Hebt u een hemelwaterput met pomp geïnstalleerd zonder daartoe wettelijk verplicht te zijn, én is Fluvius de netbeheerder in uw **gemeente**? Dan kunt u hiervoor een premie aanvragen.



### Goed om te weten:

sommige gemeenten bieden een bijkomende premie aan.

### Premievoorwaarden 2023

- U liet uw gescheiden afvoersysteem zelf keuren.

### Meer info en aanvraag

Via [Fluvius](#).

## Premie infiltratievoorziening

Fluvius / #hemelwater #riolering

- Premie via **Fluvius** voor een **infiltratievoorziening**
- Bedrag: **€ 250**

In Vlaanderen is veel oppervlakte bebouwd, daarom dringt regenwater soms moeilijk in de bodem. Infiltratie biedt een oplossing. Is Fluvius netbeheerder in uw **gemeente**? Dan kunt u een premie aanvragen voor het installeren van een infiltratievoorziening.



**Goed om te weten:**  
sommige gemeenten bieden een bijkomende premie aan.

### Premievoorwaarden 2024

- Check in deze lijst of u de premie kunt aanvragen in uw gemeente. Premies met een 'X' kunt u in uw gemeente aanvragen.
- De plaatsing van een infiltratievoorziening werd niet verplicht opgelegd.
- Enkel voor particuliere woningen waarvoor een eerste bouwvergunning werd afgeleverd vóór 1 februari 2005.
- Minstens 50% van de horizontale dakoppervlakte moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening.
- Wanneer een infiltratievoorziening met een hemelwaterput wordt gecombineerd, moet slechts de helft van het bufferingsvolume worden voorzien.

### Meer info en aanvraag

Via [Fluvius](#).

## EPC-labelpremie

Fluvius / #energiebesparing #renovatie

- Premie via **Fluvius** voor woningen met een ondermaatse energieprestatie
- Bedrag: **tot € 5.000**

### Premievoorwaarden 2024

- Het EPC mag niet ouder zijn dan 1 januari 2019.
- EPC's ouder dan 2021 worden krijgen als startdatum standaard 1 januari 2021.
- EPC na renovatie moet binnen de 5 jaar na de startdatum opgemaakt worden.
- De woning/het collectief woongebouw behaalt minstens label C en de wooneenheid minstens label B.

### Meer info en aanvraag

Via [Fluvius](#).

## Huur- en isolatiepremie voor beschermde klanten

Fluvius / #energiebesparing

- Premie via **Fluvius** voor beschermde klanten / huurders
- Aanvraag onder voorwaarden
- In te dienen via een projectpromotor

De huur- en isolatiepremie is een extra hoge premie voor een dakisolatieproject, een

beglazings- en spouwmuurisolatieproject in slecht geïsoleerde huurwoningen. Een projectpromotor begeleidt de huurder en de verhuurder bij de voorbereiding en de uitvoering van de werken.

### Meer info en aanvraag

Via [Fluvius](#).

## Een volledig overzicht van alle premies?

Zoek premies op postcode

Zoek via uw postcode voor een lijst van alle premies en tegemoetkomingen voor **renovatie en energiebesparende investeringen** o.a. via de provincie of uw gemeente, Fluvius, Wonen in Vlaanderen of het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. Zo geeft de stad Antwerpen bijvoorbeeld een **klimaatpremie** voor het ontharden en vergroenen van percelen, het vergroenen van daken en gevels en het hergebruik van regenwater.

Zoek via:

[Premiezoeker](#)

[Premiezoekrobot voor energiepreemies](#)

## Veelgestelde vragen

### Krijg ik een premie voor een ventilatiesysteem?

Voor de installatie van een ventilatiesysteem krijgt u geen premie, maar de investering telt wel nog mee voor de totaalrenovatiebonus als u die opstartte.

Meld de plaatsing van uw ventilatiesysteem aan bij [Fluvius](#).

### Kan ik nog een BENO-pass aanvragen?

Sinds 30/06/2022 is het niet meer mogelijk om de BENO-pass voor een totaalrenovatiebonus aan te vragen.

De [EPC-labelpremie](#) vervangt de BENO-pass.

De BENO-pass loopt wel verder voor wie al in een traject van de totaalrenovatiebonus zat. Premieaanvragen via [Mijn VerbouwPremie](#) voor werken die mee kunnen tellen voor de BENO-pass, worden automatisch toegevoegd aan een bestaande BENO-pass. De bonussen worden volgens de huidige voorwaarden uitbetaald door Fluvius. U moet hiervoor zelf geen actie ondernemen.

Meer info vindt u [hier](#).



# III. Sloop- en heropbouwpremie

## In België

### Btw-tarief van 6% bij sloop en wederopbouw

Federale overheid

In Aalst, Antwerpen, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare en Sint-Niklaas geldt een verlaagd tarief van 6% op voorwaarde dat de afbraak en wederopbouw in één handeling gebeurt en de nieuwbouw hoofdzakelijk als privéwoning wordt gebruikt.

Dit verlaagde btw-tarief is uitgebreid tot heel het Belgische grondgebied. Het moet gaan om woningen:

- met een bewoonbare oppervlakte van maximum 200 m<sup>2</sup>.
- 2024 wordt een overgangsjaar. Het verlaagde btw-tarief wordt verlengd voor particulieren, behalve als u een heropgebouwde woning koopt via een bouwpromotor, dan betaalt u 21%.

- de woning moet langdurig verhuurd worden in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid
- Komt u niet in aanmerking voor het verlaagde btw-tarief? Dan kunt u onder bepaalde voorwaarde een [sloop- en heropbouwpremie](#) van de Vlaamse overheid aanvragen (momenteel geldig voor vergunningsaanvragen tot eind 2023).



#### Goed om te weten:

voor vergunningsaanvragen in 2021, 2022, 2023 kunt u de federale btw-korting niet cumuleren met de Vlaamse sloop- en herbouwpremie.

#### Meer info

[Website van de federale overheid Financiën](#)

## In Vlaanderen

### Sloop- en heropbouwpremie

Vlaamse overheid

- aan te vragen bij het **Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA)**
- voor woningen in Vlaanderen waarvoor het verlaagd btw-tarief van 6% NIET geldt
- voor bouwaanvragen in 2023 wordt de slooppremie verlengd met E-peileis E24 i.p.v. E30
- bedrag: € 10.000 per bouwproject

#### Voorwaarden

- De **volledige bovengrondse constructie** moet afgebroken worden.
- De **afbraak** van één of meer gebouwen en de **herbouw** van één of meer woningen of een appartementsgebouw wordt **gecombineerd op hetzelfde perceel**.
- De premie dient enkel voor de bouw van **wonangebouwen**, niet voor de herbouw van gebouwen met een andere bestemming.

#### Meer info en aanvraag

Via de [Vlaamse overheid](#)





**crelan**

Daar wordt u beter van

