



VAN VAP/RENO NAAR
OVERKOEPELENDE RENO & AP



INHOUD

1	Duiding	3
1.1	Noodzaak overkoepelende renovatiepremie	3
1.2	Krachtlijnen nieuwe regeling	3
1.2.1	Voorwaarden in lijn met huidige renovatiepremie	3
1.2.2	Administratieve drempels verlaagd	4
1.2.3	Beperkte gevolgen voor hogere inkomens	4
1.2.4	Minder beperkingen voor eigenaars-verhuurders	4
1.2.5	Meer mogelijkheden voor lagere inkomens	5
2	Inkomensgrenzen voor aanvragen in 2019	6
2.1	Drempelwaarde: wel of geen premie	6
2.2	Kantelwaarde: 20 of 30% premie	6
3	Welke renovatiewerken: wachten op MB	6
4	Belangrijke data voor verbouwers	7
4.1	Algemeen kader	7
4.2	Ben je eigenaar-bewoner en vroeg je nooit eerder een verbouwingspremie aan?	7
4.3	Ben je eigenaar-bewoner en ontving je al ooit een verbeterings- of renovatiepremie voor je huidige woning?	8
4.4	Ben je eigenaar-bewoner en ontving je al ooit een renovatiepremie voor een vorige woning?	9
5	De nieuwe aanpassingspremie	10
6	Tot slot	11

1 DUIDING

1.1 NOODZAAK OVERKOEPELENDE RENOVATIEPREMIE

De huidige verbouwingspremies van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, nl. de verbeterings- en aanpassingspremie en de renovatiepremie, maken het voor de verbouwer niet altijd makkelijk om de juiste keuze te maken.

De verbeterings- en aanpassingspremie bestaat sinds 1992, en is dus 15 jaar ouder dan de Vlaamse renovatiepremie die gelanceerd is in 2007. Beide premiestelsels zijn in de loop der jaren naar elkaar toegegroeid. Hierdoor vertonen ze een grote overlap op het vlak van doelstellingen, betoelaagde werken en doelgroep, maar elk met eigen, premie-specifieke accenten. Dit werkt uiteraard onduidelijkheid in de hand.

Daarom heeft de Vlaamse Regering op 21 december 2018 definitief de integratie goedgekeurd van de verbeterings- en renovatiepremie tot één overkoepelende renovatiepremie. Deze kan aangevraagd worden vanaf 1 februari 2019.

De bestaande verbeterings- en aanpassingspremie kan nog aangevraagd worden tot en met 31 mei 2019. De aanpassingspremie, die zich specifiek richt op welomschreven woningaanpassingen voor senioren, blijft als aparte premie bestaan. Vanaf 1 juni 2019 is voor deze werken ofwel een aanvraag voor de nieuwe aanpassingspremie mogelijk, ofwel een aanvraag voor de overkoepelende renovatiepremie.

In de loop van januari zullen via <https://www.wonenvlaanderen.be/verbouwen> alle nodige documenten en toelichtingen beschikbaar komen.

Het mailadres reno2019.wonen@vlaanderen.be is beschikbaar voor specifieke vragen over de nieuwe regeling.

Voor algemene vragen staan de diensten van 1700 ter beschikking.

1.2 KRACHTLIJNEN NIEUWE REGELING

1.2.1 **Voorwaarden in lijn met huidige renovatiepremie**

De naam “overkoepelende renovatiepremie” geeft aan dat de voorwaarden nauw aansluiten bij de huidige renovatiepremie.

Zo geldt het inkomen 2 jaar voor aanvraagdatum als referentie (niet 3 jaar, zoals bij de verbeteringspremie). Ook moet de verbouwde woning op aanvraagdatum minstens 30 jaar in gebruik zijn – voor de huidige verbeteringspremie is dit 25 jaar.

Daarnaast mogen facturen op aanvraagdatum maximaal 2 jaar oud zijn (niet 1 jaar, zoals bij de verbeteringspremie). De premieberekening zal gebeuren op basis van het factuurbedrag exclusief BTW.

De opdeling van de werken in vier categorieën (ruwbouw, buitenschrijnwerk, dakwerken en technische installaties) blijft behouden. Een premie voor een categorie van werken is pas mogelijk wanneer voor die categorie de minimumdrempel van 2500 euro aanvaarde kosten bereikt is.

De aanvraag kan nog steeds gespreid worden over maximaal 2 aanvraagdossiers, waarbij het maximale premiebedrag over alle aanvraagdossiers samen onveranderd blijft op 10.000 euro.

1.2.2 Administratieve drempels verlaagd

Eigenaars-bewoners die een premie willen aanvragen, mogen **op aanvraagdatum** geen andere woning volledig in volle eigendom hebben, tenzij het gaat om een ongeschikte woning die door hen werd bewoond. Dit is een versoepeling ten opzichte van de huidige voorwaarden voor de renovatiepremie, waar een periode van 3 jaar voorafgaand aan de aanvraag als referentie geldt.

Een andere versoepeling heeft betrekking op de definitie van het begrip “aanvrager” voor eigenaars-bewoners. Onder de huidige renovatiepremie gelden inwonende kinderen met om het even welk zakelijk recht op de verbouwde woning als mede-aanvrager, waardoor - onder andere - hun inkomen meetelt bij de inkomenstoets. Dit geldt ook voor “naakte eigendom”, ook al geeft dit zakelijk recht geen recht op bewoning. De nieuwe regeling verduidelijkt dat *bewoners de meerderjarige particulieren zijn die de premiewoning op de aanvraagdatum als hoofdverblijfplaats bewonen, op grond van een zakelijk recht.*

Dit is goed nieuws voor inwonende kinderen waarvan 1 van beide ouders overleden is, en die als erfgenaam automatisch en ongevraagd een deel naakte eigendom hebben verkregen.

Ook maakt de nieuwe regeling komaf met de premievrije periode van 10 jaar voor een woning. Deze sperperiode vormt soms een probleem voor wie een oude woning kocht en verbouwde. Als de vorige eigenaar voorafgaand aan de verkoop met succes een renovatiepremie had aangevraagd, moesten ook nieuwe eigenaars 10 jaar wachten voor ze opnieuw aanspraak konden maken op een premie.

1.2.3 Beperkte gevolgen voor hogere inkomens

De overige verschillen tussen de overkoepelende renovatiepremie en de huidige verbouwingspremies blijven relatief beperkt voor twee groepen aanvragers: enerzijds de eigenaars-verhuurders aan een erkend sociaal verhuurkantoor of SVK, en anderzijds de eigenaars-bewoners met een hoger inkomen.

Deze laatste groep verdient momenteel te veel om in aanmerking te komen voor een verbeteringspremie, en komt binnen de renovatiepremie alleen in aanmerking voor 20% betoelaging. Ook onder de overkoepelende renovatiepremie zal deze groep van eigenaars-bewoners maximaal 2 aanvragen kunnen indienen binnen een periode van maximaal 2 jaar.

1.2.4 Minder beperkingen voor eigenaars-verhuurders

Voor de eigenaars-verhuurders valt de optie “verbeteringspremie” weg na 31 mei 2019: alleen de overkoepelende renovatiepremie is nog mogelijk voor aanvragen vanaf 1 juni 2019.

2 INKOMENSGRENZEN VOOR AANVRAGEN IN 2019

2.1 DREMPELWAARDE: WEL OF GEEN PREMIE

Voor aanvragen in 2019 geldt het inkomen van 2017 (aanslagjaar 2018) als referentie, met volgende maxima:

- Voor alleenstaanden: 43.870 €
- Voor alleenstaande met 1 persoon ten laste: 62.670 €
- Voor alleenstaanden met meerdere personen ten laste (PTL): 62.670 € + 3.510 €/ extra PTL
- Voor samenwonenden: 62.670 €
- Voor samenwonenden met personen ten laste: 62.670 € + 3.510 €/ PTL

De inkomensdefinitie is aangepast in vergelijking met de huidige verbouwingspremies.

Naast het gezamenlijk belastbaar inkomen (de huidige situatie) zullen ook andere componenten in rekening worden gebracht, namelijk:

- Het afzonderlijk belastbaar inkomen;
- Het leefloon;
- De inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT).
- Beroepsinkomen uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling

2.2 KANTELWAARDE: 20 OF 30% PREMIE

Met de overkoepelende renovatiepremie zullen meer 1-oudergezinnen en samenwoners recht hebben op het verhoogde premiepercentage van 30%. De absolute inkomensbovendrens – de kantelwaarde – verhoogt immers naar 43.870 €.

Onderstaand een overzicht van de kantelwaarde voor alle doelgroepen:

- Voor alleenstaanden: 31.340 €
- Voor alleenstaande met 1 persoon ten laste: 43.870 €
- Voor alleenstaanden met meerdere personen ten laste (PTL): 43.870 € + 3.510 €/ extra PTL
- Voor samenwonenden: 43.870 €
- Voor samenwonenden met personen ten laste: 43.870 € + 3.510 €/ PTL

3 WELKE RENOVATIEWERKEN: WACHTEN OP MB

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2018 legt het kader vast voor de overkoepelende renovatiepremie.

Een precieze omschrijving van de werken die al dan niet in aanmerking komen voor een premie zal worden vastgelegd in een ministerieel besluit (MB). Hierover volgt in de loop van januari meer informatie via <https://www.wonenvlaanderen.be/verbouwen>.

4 BELANGRIJKE DATA VOOR VERBOUWERS

4.1 ALGEMEEN KADER

Een premie aanvragen kan alleen voor werken die volledig zijn uitgevoerd én gefactureerd. Eigenaars-bewoners moeten op aanvraagdatum ook officieel gedomicilieerd zijn in de premiewoning. Vroegtijdige aanvragen komen niet in aanmerking voor een premie.

Wanneer aan deze voorwaarden voldaan is, zijn dit enkele belangrijke data om rekening mee te houden:

1. *31 januari 2019:*
laatste dag waarop een eerste aanvraag kan gebeuren onder de huidige renovatiepremie
2. *1 februari 2019:*
eerste dag waarop een aanvraag voor de overkoepelende renovatiepremie mogelijk is
3. *31 mei 2019:*
laatste dag waarop een aanvraag voor de verbeterings- en aanpassingspremie kan gebeuren
4. *1 juni 2019:*
eerste dag waarop een aanvraag voor de vernieuwde aanpassingspremie mogelijk is
5. *31 januari 2021:*
definitieve afsluitdatum huidige renovatiepremie (tweede aanvragen)

4.2 BEN JE EIGENAAR-BEWONER EN VROEG JE NOOIT EERDER EEN VERBOUWINGSPREMIE AAN?

Alle opties liggen open, in functie van de eigen inkomens- en eigendomstoestand en de verbouwingsplanning. Belangrijke aandachtspunten:

1. Instappen in de huidige renovatiepremie door een eerste aanvraag in te dienen op uiterlijk 31 januari 2019 maakt dat je gedurende 10 jaar geen gebruik kan maken van de overkoepelende renovatiepremie.

Je hebt maximaal 2 jaar tijd hebt om een tweede aanvraag in te dienen onder de huidige renovatiepremie.

2. Als je eerst een verbeteringspremie aanvraagt, kun je later nog altijd een renovatiepremie (uiterlijk 31 januari 2019) of een overkoepelende renovatiepremie (vanaf 1 februari 2019) aanvragen. Voor verbouwingswerken van eenzelfde categorie gebeurt een verrekening (aftrek) van de eerder ontvangen verbeteringspremie.
3. Als je eerst een renovatiepremie of een overkoepelende renovatiepremie aanvraagt, kun je nadien (en uiterlijk op 31 mei 2019) geen verbeteringspremie meer aanvragen.

4.3 BEN JE EIGENAAR-BEWONER EN ONTVING JE AL OOIT EEN VERBETERINGS- OF RENOVATIEPREMIE VOOR JE HUIDIGE WONING?

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen houdt alleen rekening met de eigen premies, en niet met bvb. de REG-premies uitbetaald door de distributienetbeheerders.

Voor verbouwers is niet altijd duidelijk of ze ooit eerder een premie van Wonen-Vlaanderen ontvingen. Als ze nog beschikken over de oudere briefwisseling, dan zijn hierin 2 elementen van belang: de aanvraagdatum, en het dossiernummer.

Het moet, voor alle duidelijkheid, gaan om succesvolle aanvragen die resulteerden in een premie. Met geweigerde aanvragen zonder uitbetaling wordt bijgevolg geen rekening gehouden.

- Dossiernummers beginnend met "50/" hebben betrekking op een verbeteringspremie.
- Dossiernummers die starten met "60/" hebben betrekking op de Renovatiepremie 2007, definitief stopgezet op 31 januari 2016.
- Dossiernummers die beginnen met "61/" kaderen in de Renovatiepremie 2015, gestart op 1 december 2015 en voor eerste aanvragen definitief stopgezet op 31 januari 2019.

Belangrijkste vuistregels:

1. *Recent voor uw huidige woning een premie ontvangen onder de Renovatiepremie 2007 (dossiernummer 60/...)?*

Pas 10 jaar na aanvraagdatum is een nieuwe aanvraag mogelijk (uitgezonderd de aanpassingspremie).

2. *Recent voor uw huidige woning een premie ontvangen onder de Renovatiepremie 2015 (dossiernummer 61/...)?*

- a. Als dit een eerste aanvraag was, kan je tot 2 jaar na de eerste aanvraagdatum een tweede aanvraag indienen voor maximaal 2 andere categorieën van verbouwingswerken
- b. Als dit eerste aanvraag was, en de aanvraagdatum is meer dan 2 jaar geleden, is een nieuwe aanvraag (uitgezonderd de aanpassingspremie) pas mogelijk 10 jaar na de aanvraagdatum in kwestie

- c. Als dit een tweede aanvraag was, is een nieuwe aanvraag (uitgezonderd de aanpassingspremie) pas mogelijk 10 jaar na de aanvraagdatum van de eerste aanvraag
3. *Recent voor uw huidige woning een premie ontvangen onder de Verbeterings- en Aanpassingspremie (dossiernummer 50/...)?*
- a. Een eerste aanvraag renovatiepremie is mogelijk tot en met 31 januari 2019, en een aanvraag overkoepelende renovatiepremie is mogelijk vanaf 1 februari 2019. Voor verbouwingswerken van eenzelfde categorie gebeurt een verrekening (aftrek) van de eerder ontvangen verbeteringspremie
- OF
- b. Een nieuwe aanvraag verbeteringspremie is mogelijk tot en met 31 mei 2019, op voorwaarde dat
 - i. de voorbije 10 jaar niet eerder voor dezelfde categorie van werken een verbeteringspremie is toegekend
 - ii. de voorbije 10 jaar maximaal 2 andere verbeteringspremies aan u zijn toegekend

4.4 BEN JE EIGENAAR-BEWONER EN ONTVING JE AL OOIT EEN RENOVATIEPREMIE VOOR EEN VORIGE WONING?

De mobiliteit op de Vlaamse woningmarkt is de voorbije decennia sterk gegroeid. Steeds meer aanvragers zijn de voorbije 10 jaar verhuisd, en vaak is voor de verbouwing van een vorige woning met succes een renovatiepremie aangevraagd.

De overkoepelende renovatiepremie biedt een oplossing voor recente verhuizers die betrokken waren in een eerdere renovatiepremie, maar voor een woning die ze niet bewoonden op grond van een zakelijk recht. Typisch voorbeeld: één van de partners is eigenaar van de woning, en de andere partner is inwonend zonder enig eigendomsrecht op de woning te hebben.

Als de inwonende partner besluit te vertrekken, en later alleen of met een nieuwe partner een renovatiepremie wil aanvragen voor een andere woning, zal onder de huidige renovatiepremie een cumul van toepassing zijn. Een nieuwe aanvraag is bijgevolg pas mogelijk 10 jaar na de vorige aanvraag.

De overkoepelende renovatiepremie verfijnt deze cumulregeling: de cumul op aanvrager geldt enkel voor die aanvragers die de premiewoning bewonen op grond van een zakelijk recht én die al een eerdere renovatiepremie hebben ontvangen voor een woning die ze destijds ook bewoonden op grond van een zakelijk recht.

5 DE NIEUWE AANPASSINGSPREMIE

Vanaf 1 juni 2019 blijft de aanpassingspremie behouden als aparte verbouwingspremie. De doelgroepen blijven onveranderd:

- de bewoner die zijn woning aanpast voor een inwonende 65-plusser
- 65-plussers die aanpassingswerken uitvoeren aan de eigen woning
- Verhuurders van een woning die de huurwoning aanpassen voor een inwonende 65-plusser

Nieuw is wel de verfijning dat een aanvraag voor een inwonende 65-plusser alleen kan als de bewoner-aanvrager een bloed- of aanverwant tot de tweede graad is van de inwonende oudere waarvoor de premie wordt aangevraagd.

De inkomensdefinitie wordt verruimd naar het voorbeeld van de overkoepelende renovatiepremie, en bestaat uit de som van het:

- gezamenlijk belastbaar inkomen
- afzonderlijk belastbaar inkomen
- leefloon
- inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap (ivt)
- beroepsinkomen uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling

De inkomensgrenzen zijn identiek aan deze voor de verhoogde premie (30%) binnen de overkoepelende renovatiepremie, nl.:

- 1 aanvrager zonder persoon ten laste (PTL): 31.340 € (+3.510 €/PTL)
- 1 aanvrager met 1 PTL: 43.870 € (+3.510 €/per bijkomende PTL)
- 2 aanvragers: 43.870 € (+3.510 €/PTL)

Het inkomensreferentiejaar is wel verschillend ten opzichte de huidige aanpassingspremie: de inkomenstoets gebeurt op basis van het laatst gekende aanslagbiljet, maar maximaal 3 jaar geleden.

In de praktijk zal meestal het inkomen van 2 jaar voor de aanvraagdatum beschikbaar zijn, maar ook inkomens van 3 jaar of 1 jaar voor de aanvraagdatum kunnen dus voorkomen.

Ook de eigendomsvoorwaarde is aangepast.

De 65-plusser mag op datum aanvraag geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, tenzij het een ongeschikte woning was die door hem bewoond werd.

Voor de facturen is de nieuwe aanpassingspremie soepeler.

In plaats van 1 jaar nu, mogen facturen voortaan op aanvraagdatum maximaal 2 jaar oud zijn om in aanmerking te komen.

