

# AANVULLENDE MIJN VERBOUWPREMIES VOOR MEDE-EIGENAARS VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN

## Vlaamse Mijn Verbouwpremies

De Vlaamse overheid geeft premies voor renovatie en investeringen in energiezuinigheid van woningen, appartementen en niet-woongebouwen. Het gaat hierbij om **werken** zoals:

- isolatie van dak, muren en vloeren
- vernieuwen van glas en buitenschrijnwerk
- binnenrenovatie
- elektriciteit en sanitair
- installaties voor verwarming en/of sanitair warm water via zonneboiler, warmtepomp, warmtepompboiler en, in bepaalde gevallen, gascondensatieketel.

Woon je in een appartementsgebouw, dan zullen sommige van deze werken uitgevoerd worden in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en sommige in je eigen appartement (de privaatieve delen).

## Wie kan wat aanvragen

Voor werken aan de privaatieve delen kan je als mede-eigenaar zelf de premies aanvragen.

Voor werken aan de gemeenschappelijke delen, kan de VME of de eigenaar van het volledige gebouw de premies aanvragen. Telt je appartementsgebouw meerdere mede-eigenaars, maar heeft ze geen VME? Dan moet één van de mede-eigenaars optreden als 'investeerder voor het volledige gebouw'. Deze mede-eigenaar vraagt de premies voor het geheel van de werken aan de gemeenschappelijke delen en stort deze vervolgens door aan de mede-eigenaars volgens hun aandeel in de gemene delen.

Mede-eigenaars uit de laagste en middelste inkomenscategorie kunnen voor werken aan de gemene delen nog een aanvullende premie aanvragen. De hoogte van deze aanvullende premie is afhankelijk van hun aandeel in de werken, hun gezinssituatie en inkomen.

## Basispremie voor VME = premie hoogste inkomenscategorie

Een VME heeft recht op de premies uit de hoogste inkomenscategorie. VME's kunnen een basispremie aanvragen voor investeringen in volgende gemene delen:

- Dak, muren en vloeren: isolatie, asbestverwijdering en andere werken
- Gemeenschappelijke ramen en deuren: hoogrendementsglas, buitenschrijnwerk en andere werken
- Collectieve installaties voor verwarming en sanitair warm water via zonneboiler, warmtepomp en warmtepompboiler (installatie dient voor meerdere / alle appartementen of andere eenheden in het gebouw).

Voor twee categorieën kan de VME zelf geen premie ontvangen. Het gaat om:

- Binnenrenovatie van gemeenschappelijke ruimtes
- Elektriciteit en sanitair van gemeenschappelijke ruimtes

Wanneer mede-eigenaars in het gebouw in aanmerking komen voor de aanvullende premie van deze categorieën, dan zal de VME deze categorieën toch een nul-aanvraag moeten indienen. (Een nul-aanvraag is een aanvraag waarbij het premiebedrag 0 is.)

### **Snel de basispremie aanvragen is de boodschap**

VME's of andere investeerders van het volledige gebouw kunnen voor werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen facturen indienen die dateren vanaf 1 juli 2020. Facturen voor deze werken kunnen ze indienen tot 31 januari 2025. Dit is een overgangsmaatregel.

OPGELET: Vanaf 1 februari 2025 mogen facturen opnieuw maximum 2 jaar oud zijn op het moment van de premie-aanvraag.

### **Aanvullende premie voor appartementseigenaars uit de laagste of middelste inkomenscategorie**

Eigenaar-bewoners die behoren tot de laagste of middelste inkomenscategorie en eigenaar-verhuurders die verhuren via de woonmaatschappij (het SVK) kunnen een aanvullende premie aanvragen voor volgende werken aan de gemene delen:

- Dak, muren en vloeren: isolatie, asbestverwijdering en andere werken
- Ramen en deuren van de gemene delen: hoogrendementsglas, buitenschrijnwerk en andere werken
- Binnenrenovatie van gemeenschappelijke ruimtes
- Elektriciteit en sanitair in gemeenschappelijke ruimtes
- Collectieve gascondensatieketel voor verwarming en/of productie van sanitair warm water (enkel voor eigenaar-bewoners uit de laagste inkomenscategorie of SVK-verhuurders)

De **hoogte van de aanvullende premiebedragen** is afhankelijk van hun aandeel in de werken, hun gezinssituatie en inkomen.

Mede-eigenaars die daar recht op hebben, kunnen deze bijkomende premie aanvragen via het online Mijn Verbouwloket van de Vlaamse overheid: <https://loket.mijnverbouwpremie.be/>

### **Aanvullende premie aanvragen binnen de twee jaar na de basispremie**

Voor de aanvullende premie wordt niet gekeken naar de ouderdom van de facturen. Mede-eigenaars die recht hebben op de aanvullende premie, kunnen deze bijkomende premie aanvragen binnen de 2 jaar na ontvangstmelding van de aanvraag basispremie.

OPGELET: Op 1 januari 2025 dalen de maximum premiebedragen van de aanvullende premie van 50% naar 35% factuurbedrag voor mede-eigenaars-bewoners uit de laagste inkomenscategorie en voor eigenaar-verhuurders die verhuren aan woonmaatschappij. Voor eigenaar-bewoners uit de middelste inkomenscategorie dalen de maximum premiebedragen van 35% naar 25% van het factuurbedrag.

## Een aanvraag in twee stappen

De aanvullende premie voor mede-eigenaars van appartementen kan enkel worden aangevraagd **als eerst de VME of de investeerder van het volledige gebouw de basispremie aanvraagt**. De premie-aanvraag voor werken aan de gemeenschappelijke delen moet dan ook in twee stappen gebeuren:

**Stap 1: De VME of investeerder van het volledige gebouw vraagt de basispremie aan voor investeringen in energiebesparende maatregelen uitgevoerd aan de gemene delen van het appartementsgebouw.**

Krijgt de VME of investeerder van het volledige gebouw de bevestiging dat de premie is aangevraagd, dan geven ze het dossiernummer van de VME-basispremie door aan de mede-eigenaars. Die kunnen met dit dossiernummer voor dezelfde werken een aanvullende premie aanvragen.

**Stap 2: De individuele eigenaar-bewoner of SVK-verhuurder vraagt de aanvullende premie aan.**

Hoe de aanvragen in beide stappen moeten gebeuren, staat uitgelegd op de pagina [Aanvullende premie voor investeringen in de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw](#) van de Vlaamse overheid.

## Voorbeeld premieberekening dakisolatie

*Een VME heeft een gebouw met 10 appartementen. Elke eigenaar bezit 100 / 1.000ste in de gemene delen. De VME heeft het dak gerenoveerd en voorzien van de verplichte isolatie.*

*De factuur van de dakwerken bedraagt 22.500 euro. Hiervan is 15.000 euro voor de isolatie en 7.500 euro voor de werken. Het dak van het gebouw is 300 m<sup>2</sup>.*

### Premie voor de VME

*In 2023 en 2024 heeft een VME voor dakisolatie recht op een premie van € 8 / m<sup>2</sup>, met een maximum van 40% van het factuurbedrag.*

Het mogelijke premiebedrag is: € 8 x 300 m<sup>2</sup> = € 2.400.

Vermits dit lager is dan 40% van het factuurbedrag (40% van € 15.000 = € 6.000), is dit ook het premiebedrag.

### Aanvullende premie voor mede-eigenaars uit de laagste of middelste inkomenscategorie

*Mede-eigenaars uit de laagste of middelste inkomenscategorie kunnen van Vlaanderen een aanvullende premie die wordt berekend op basis van:*

- *het factuurbedrag van de werken (isolatie + renovatiewerken),*
- *de inkomenscategorie waarbinnen zij vallen,*

- hun aandeel in het gebouw.

In 2024 mogen mede-eigenaars uit de laagste inkomenscategorie 50% van het factuurbedrag van de werken in rekening nemen. Voor mede-eigenaars uit de middelste inkomenscategorie gaat het om 35%. Vanaf 1 januari 2025 gaat het om 35%, respectievelijk 25% van het factuurbedrag.

De mede-eigenaar kan zijn premie berekenen in drie stappen:

**Stap 1: De mede-eigenaar berekent zijn aandeel in het premiebedrag van de VME.**

Hiervoor vermenigvuldigt hij de premie die de VME ontvangt voor de dakisolatie met zijn aandeel (quotiteit) in het gebouw.

$$\begin{aligned} & \text{Premie VME} \times \text{quotiteit} \\ & \text{€ 2.400 euro} \times 100/1.000\text{ste} = \text{€ 240 euro} \end{aligned}$$

**Stap 2: De mede-eigenaar berekent het maximum persoonlijk premiebedrag waarop hij recht kan hebben.** Ook deze berekening verloopt in drie stappen.

Eerst vermenigvuldigt hij het percentage waarop hij volgens zijn inkomenscategorie recht heeft met het factuurbedrag van de werken (isolatie + renovatie).

$$\begin{aligned} & \text{Percentage inkomenscategorie} \times \text{factuurbedrag werken} \\ & 50\% \times \text{€ 22.500} = \text{€ 11.250} \end{aligned}$$

Vervolgens vermenigvuldigt hij het bekomen bedrag met zijn quotiteit in het gebouw.

$$\begin{aligned} & \text{Bedrag} \times \text{quotiteit} \\ & \text{€ 11.250} \times 100/1.000\text{ste} = \text{€ 1.125} \end{aligned}$$

Daarna vergelijkt hij het bekomen persoonlijke bedrag met het maximum premiebedrag dat voorzien is voor zijn inkomenscategorie. Is zijn persoonlijk premiebedrag hoger dan dit maximumbedrag, dan wordt het beperkt tot het maximumbedrag.

Voor eigenaars uit de laagste inkomenscategorie bedraagt het maximum premiebedrag € 5.750 euro. Voor eigenaars uit de middelste inkomenscategorie is dit € 4.025 euro.

**Stap 3: Tot slot trekt de eigenaar zijn aandeel in de VME-premie af van zijn persoonlijke premiebedrag.** Het verschil is de premie waarop de eigenaar recht heeft.

$$\begin{aligned} & \text{persoonlijke premiebedrag} - \text{aandeel in VME-lening} = \text{uiteindelijk premiebedrag} \\ & \text{€ 1.125} - \text{€ 240} = \text{€ 885} \end{aligned}$$

## OPGELET:

Dit voorbeeld is berekend op basis van een mede-eigenaar uit de laagste inkomenscategorie. Mede-eigenaars uit de middelste inkomenscategorie zullen op lagere premiebedragen recht hebben.

## Meer info

Meer info hierover vind je op: <https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-verbouwpremie/wat-met-appartementen-en-appartementsgebouwen>

### *Disclaimer:*

Deze infofiche is opgesteld door het Team Klimaat van stad Mechelen op basis van de beschikbare info op <https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-verbouwpremie> (juni 2024). De stad is niet verantwoordelijk voor eventuele schade die zou voortvloeien uit het gebruik van deze infofiche.

Stad Mechelen bouwt een dienstverlening voor mede-eigenaars van appartementsgebouwen en syndici uit binnen het Europese CondoReno-project, met steun van de Europese unie.



Medegefinancierd door  
de Europese Unie

## Bijlage:

### Wil je weten of je recht hebt op een aanvullende premie?

Bereken dan tot welke inkomenscategorie je behoort.

Hiervoor maak je de som van het gezamenlijk 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.

**Belangrijk:** of je in aanmerking komt hangt af van je inkomen op het moment van je premie-aanvraag (m.a.w. nadat de werken uitgevoerd zijn). Wees dus realistisch in je beoordeling als je nu op de grens van een categorie bevindt. Bij een eventuele verhoging van je inkomen, kan je een andere categorie terecht komen.

In het overzicht hieronder vind je **de inkomensgrenzen 2024** voor enkele gezinssituaties.

Inkomensgrenzen 2024	Laagste inkomenscategorie	Middelste inkomenscategorie	Hoogste inkomenscategorie
Alleenstaande	≤ 40.860 euro	> 40.860 euro - ≤ 51.990 euro	> 51.990 euro
Alleenstaande + 1 persoon ten laste	≤ 57.190 euro, te verhogen met 4.170 euro per bijkomend persoon ten laste	> 57.190 euro - ≤ 74.280 euro, te verhogen met 4.170 euro per bijkomend persoon ten laste	> 74.280 euro, te verhogen met 4.170 euro per bijkomend persoon ten laste
Koppel	≤ 57.190 euro, te verhogen met 4.170 euro per bijkomend persoon ten laste	> 57.190 euro - ≤ 74.280 euro, te verhogen met 4.170 euro per bijkomend persoon ten laste	> 74.280 euro, te verhogen met 4.170 euro per bijkomend persoon ten laste

#### Waar vind je je inkomen?

Het gezamenlijk belastbaar inkomen en het afzonderlijk belastbaar inkomen kun je raadplegen op je laatst beschikbare aanslagbiljet. Dat vind je in 'My Minfin', de online applicatie van de FOD Financiën, onder de rubriek 'Detail van de berekening (vervolg)'.

Het gezamenlijk belastbaar inkomen vind je op uw aanslagbiljet terug onder de rubriek 'Gezamenlijk belastbaar inkomen'. Kijk naar het bedrag vermeld op de lijn 'Gezamenlijk belastbaar inkomen'.

De afzonderlijk belastbare inkomsten die je ontvangen hebt, staan op je aanslagbiljet vermeld onder de rubriek 'Afzonderlijk belastbare beroepsinkomsten'. Daar moet je kijken naar het bedrag vermeld op de lijn 'Netto inkomen'.

<b>Gezamenlijk belastbare beroepsinkomsten</b>		
Wedden, lonen, enz.	29.379,28	11.350,83
Ziekte of invaliditeit	3.427,28	2.111,44
Vervangingsinkomsten, pensioen en werkloosheidsuit. met bedrijfstoeslag	253,48	
<b>Totaal</b>	<b>29.059,86</b>	<b>13.462,27</b>
<b>Afzonderlijk belastbare beroepsinkomsten</b>		
Belastbaar tegen	0,00 %	389,76
<b>Totaal</b>		<b>389,76</b>
<b>Netto inkomen</b>	<b>389,76</b>	
<b>Gezamenlijk belastbaar inkomen</b>		
Inkomsten onroerende goederen	434,00	434,00
Beroepsinkomsten		
- Wedden, lonen, enz.	29.379,28	11.350,83
- Ziekte of invaliditeit	3.427,28	2.111,44
Vervangingsinkomsten, pensioen en werkloosheidsuit. met bedrijfstoeslag	253,48	
<b>Totaal van de netto inkomsten</b>	<b>29.484,86</b>	<b>13.896,27</b>
<b>Gezamenlijk belastbaar inkomen</b>	<b>29.484,86</b>	<b>13.896,27</b>

- Ben je alleenstaand? Dan zie je slechts een kolom staan. Neem de bedragen uit deze kolom.
- Woon je wettelijk samen of ben je getrouwd? Dan zie je bij twee kolommen staan. Tel in dit geval de beide bedragen van “Gezamenlijk belastbaar inkomen” en van “Afzonderlijk belastbare beroepsinkomsten” op.
- Ben je nog maar een jaar gehuwd of wettelijk samenwonend? Dan zie je op het aanslagbiljet personenbelasting van het inkomstenjaar waarin je huwde of wettelijk ging samenwonen nog geen twee kolommen. Jullie zijn dan nog apart belast. Tel dan voor jou en je partner het gezamenlijk en afzonderlijk belastbaar inkomen bij elkaar op.