

# AANVULLENDE MIJN VERBOUWPREMIES VOOR MEDE-EIGENAARS VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN

Sinds 1 oktober 2022 geeft de Vlaamse overheid premies voor renovatie en investeringen in energiezuinigheid van woningen, appartementen en niet-woongebouwen.

Deze nota geeft informatie over de aanvullende premie die mede-eigenaars uit de laagste en middelste inkomenscategorieën kunnen aanvragen wanneer er werken aan gemene delen van hun gebouw worden uitgevoerd. **Deze aanvullende premie zal pas in het najaar 2023 – voorjaar 2024 kunnen aangevraagd worden. Met deze infofiche bekijken we vooruit op wat komen gaat.**

Bij vragen over deze premies kunnen mede-eigenaren en syndici terecht bij Energiepunt Mechelen via [energiepunt@mechelen.be](mailto:energiepunt@mechelen.be)

## 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 privatieve delen).

## Wie kan wat aanvragen

Voor werken aan de privatieve 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

VME's kunnen een basispremie aanvragen voor investeringen in volgende gemene delen:

- Dak, muren en vloeren: isolatie, asbestverwijdering en andere werken
- Ramen en deuren van de gemene delen: 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).

Een VME heeft recht op de premies uit de hoogste inkomenscategorie.

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.)

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

In december 2022 besliste de Vlaamse regering een aanvullende Mijn Verbouwpremie toe te kennen aan:

- eigenaar-bewoners die behoren tot de laagste of middelste inkomenscategorie,
- eigenaar-verhuurders die verhuren via het SVK

voor investeringen in de gemene delen. Het gaat om volgende werken:

- 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)

Mede-eigenaars die daar recht op hebben, zullen deze bijkomende premie kunnen aanvragen vanaf het najaar 2023 - voorjaar 2024, via het online Mijn Verbouwloket van de Vlaamse overheid. De **hoogte van de aanvullende premiebedragen** is afhankelijk van hun aandeel in de werken, hun gezinssituatie en inkomen.

De aanvullende premies zorgen ervoor dat mede-eigenaars van appartementen, voor gelijkaardige werken recht hebben op dezelfde premies als woningeigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

## Een aanvraag in twee stappen

De aanvullende premie voor mede-eigenaars van appartementen kan enkel worden aangevraagd en toegekend **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 premie toegekend, dan verwittigen ze de mede-eigenaars dat die voor dezelfde werken een aanvullende premie kunnen 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 2023 en 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%.*

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.

## Wachten met de premie-aanvraag loont

Deze nieuwe regeling moet ingebouwd worden in het computerprogramma van de Vlaamse overheid. En dat vraagt tijd.

Daarom kan je de aanvullende premie pas aanvragen vanaf het najaar 2023 – voorjaar 2024.

VME's of andere investeerders van het volledige gebouw kunnen alle facturen voor werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen indienen die dateren vanaf 1 juli 2020. Ze kunnen die indienen tot 1 jaar nadat de wijzigingen in de aanvraagprocedure van kracht gaan.

Dit is een overgangsmaatregel, gezien facturen normaal maar maximum 2 jaar oud mogen zijn op het moment van de premie-aanvraag. Maar deze regel geldt niet in de overgangperiode.

## VME-premie al aangevraagd. Wat nu?

Heeft jouw VME de Mijn Verbouwpremie al aangevraagd, maar werd deze nog niet uitbetaald? **Dan kan het interessant zijn om de aanvraag in te trekken en opnieuw in te dienen in het najaar 2023 – voorjaar 2023.** Zo kunnen de eigenaars uit de lage en middelste inkomenscategorieën hun aanvullende premie toch nog aanvragen.

## 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> (september 2023). 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 premieaanvraag (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 2023** voor enkele gezinssituaties.

Inkomensgrenzen 2023	Laagste inkomenscategorie	Middelste inkomenscategorie	Hoogste inkomenscategorie
Alleenstaande	≤ 40.730 euro	40.730 euro - 51.840 euro	> 51.840 euro
Alleenstaande + 1 persoon ten laste	≤ 57.020 euro, te verhogen met 4.160 euro per bijkomend persoon ten laste	57.020 euro - 74.060 euro, te verhogen met 4.160 euro per bijkomend persoon ten laste	> 74.060 euro, te verhogen met 4.160 euro per bijkomend persoon ten laste
Koppel	≤ 57.020 euro, te verhogen met 4.160 euro per bijkomend persoon ten laste	57.020 euro - 74.060 euro, te verhogen met 4.160 euro per bijkomend persoon ten laste	> 74.060 euro, te verhogen met 4.160 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.