



Financiering voor VME's Premies

05.10.2023
Joris Piette – Onesto



Wie / wat is Energiehuis Limburg?

Wie/wat is Energiehuis Limburg?

1 CENTRAAL AANSPREEKPUNT

- Advies over energetische renovaties
- Besparingstips
- Premies en energieleningen

Voor steden en gemeenten:

- Omkadering / Expertise en ondersteuning voor woonenergieloketmedewerkers
- Aanbod voor inwoners (op vraag)

www.energiehuislimburg.be



Uitvoerende partners





Wie / wat is ONESTO?

"Een betaalbare, comfortabele en energiezuinige woonoplossing voor iedereen..."

(Hypothecaire) Kredietverstrekker

Kredietbeheerder / Verstrekker voor Energiehuis Limburg





De VME Financieringen

VME Financiering via de Energiehuizen

Hoe werkt de **Mijn VerbouwLening?**

VME Financiering via de bancaire spelers

Het Vlaams Renteloos/Gesubsidieerd Renovatiekrediet



VME FINANCIERING via de Energiehuizen

Hoe werkt de **Mijn VerbouwLening**?

Wat is de rentevoet?

Wie komt er voor in aanmerking?

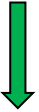


Hoe aanvragen?

VOOR WIE - 5 DOELGROEPEN

- 1. Particuliere eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorie**
- 2. Particuliere verhuurders**
3. Particulieren die een woning verwerven via erfenis of schenking
4. Niet commerciële instellingen of coöperatieve vennootschappen (bijv. vzw's)
- 5. Verenigingen van mede-eigenaars (VME's)**

VOOR WIE - 5 DOELGROEPEN

1. Particuliere eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorie

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
Categorieën van werken	Alle	Alle, met uitzondering van gascondensatieketel	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hoogrendementsbeglazing, warmtepomp, zonneboiler en warmtepompboiler,

DE MIJN VERBOUWLENING

Voor de particuliere eigenaar

Tot **€ 60.000**

Lenen aan 2,25% interest met de MIJN VERBOUWLENING als je aan een aantal voorwaarden voldoet

Min. leenbedrag €1.250

25 jaar

Maximale afbetalingstermijn

2,25%*

OPNAME 24 MAANDEN

** Deze rente wordt 1 keer per jaar aangepast adhv de wettelijke rentevoet*

VOOR WIE – INKOMENSCATEGORIEËN (Particuliere eigenaars)

Meest recente beschikbare AB op moment van de aanvraag

Welk inkomen telt mee voor bepaling grens?

- Het inkomen van de eigenaar(s) die de woning bewonen én de wettelijke partner (gehuwd of wettelijk samenwonend)
 - GBI
 - Afzonderlijk belastbare beroepsinkomsten
 - Leefloon
 - Inkomen personen met handicap
 - Buitenlandse inkomsten
- Feitelijk samenwonen:
 - Geen rekening houden met inkomen partner, die geen eigenaar is

Waar jaarlijks inkomen vinden?

GBI en Afzonderlijk belastbare beroepsinkomsten (meest recente beschikbare AB)

Detail van de berekening (vervolg)

Afzonderlijk belastbare beroepsinkomsten

Belastbaar tegen	25,00 %	1.983,15
Belastbaar tegen	1,80 %	1.267,35

Totaal		3.250,50
--------	--	----------

Netto inkomen		3.250,50
---------------	--	----------

Gezamenlijk belastbaar inkomen

Inkomsten onroerende goederen	1.605,33	
Beroepsinkomsten		
- Wedden, lonen, enz.	4.865,33	984,00
- Vervangingsink., pens. en brugp.	6.598,14	2.945,76
- Inkomsten als zelfstandige		983,15

Totaal van de netto inkomsten	13.068,80	4.912,91
-------------------------------	-----------	----------

Gezamenlijk belastbaar inkomen	13.068,80	4.912,91
--------------------------------	-----------	----------

GEZINSSITUATIE

- Inkomensgrenzen:
 - Wie telt mee als **Persoon ten laste**
 - Kind op aanvraagdatum gedomicilieerd én minderjarig OF kinderbijslag/wezengeld
 - Kind op aanvraagdatum niet gedomicilieerd maar wel regelmatig verblijft én minderjarig OF kinderbijslag
 - Persoon op aanvraagdatum beschouwd als ernstig gehandicapt



VOOR WIE - 5 DOELGROEPEN

2. Particuliere verhuurders

- Via Sociale Woonmaatschappij
 - Geen inkomensgrenzen



VOOR WIE - 5 DOELGROEPEN

2. Particuliere verhuurders

- Particuliere Verhuur (niet Sociale Woonmaatschappij)
 - Geen inkomensgrenzen
 - Maximale huurprijs
 - **max. € 900** (€ 1000 in centrumsteden vb. Genk en Hasselt)
 - vastgelegd op basis van gemiddelde van vork van de Huurschatter (na uitvoering renovatiewerken)
- Gedurende 9 jaar korting op huurprijs
 - 20 euro (lening tot 15 000 euro)
 - 40 euro (lening tot 30 000 euro)
 - 60 euro (lening tot 45 000 euro)
 - 80 euro (lening tot 60 000 euro)

VOOR WIE - 5 DOELGROEPEN

5. Verenigingen van mede-eigenaars (VME's)

- looptijd tot 25 jaar*
- leenbedragen tot 60.000 euro voor het gebouw
 - *aangevuld met 25.000 euro per appartement (enkel wooneenheden tellen, geen handelspanden)*
- VME gaat de lening aan, niet iedereen moet mee lenen
 - Ieder betaalt maandelijkse bijdrage aan VME op zijn manier
 - Geen unanimititeit nodig

VOOR WIE - 5 DOELGROEPEN

5. Verenigingen van mede-eigenaars (VME's)

- Voor 1 offerte / 1 maatregel - gemeenschap
 - OF VME leent via MVL OF individuele eigenaars lenen via MVL
 - Geen combinatie mogelijk!
 - Individuele eigenaar kan MVL gebruiken voor zijn aandeel in kosten renovatie gemeenschappelijke delen, ALS er geen MVL door VME aangegaan wordt
- Meerdere werken / maatregelen:
 - VME kan MVL aangaan voor 1 werk (gemeenschap)
 - ME kan tegelijk MVL aangaan voor werk aan privaatief deel

VOOR WIE - 5 DOELGROEPEN

5. Verenigingen van mede-eigenaars (VME's)

- Geen waarborg nodig
 - Wél verplichte kredietverzekering via Atradius (sinds 1/7/2023)
 - **Atradius bepaalt definitieve looptijd (uitzonderlijk tot 25 jaar, vaak eerder 20 jaar)*
 - Verzekeringspremie varieert afhankelijk van sterkte dossier
 - 2 – 5% van volledig terug te betalen bedrag (inclusief intresten)
 - Vb. 150 000 euro lenen = 4 500 euro verzekeringspremie
 - Eenmalige premie

VOOR WIE - 5 DOELGROEPEN

5. Verenigingen van mede-eigenaars (VME's)

- Atradius kredietverzekering?
 - Komt tussen bij wanbetaling van mede-eigenaars
 - Betaalt dan in plaats van mede-eigenaar en vordert bedrag zelf op bij ME('s)
- ME verkoopt appartement
 - Aandeel in maandelijkse afbetaling (kost) VME wordt overgenomen door nieuwe eigenaar
 - Want: VME gaat lening aan, niet de individuele eigenaars



VOOR WIE - 5 DOELGROEPEN

5. Verenigingen van mede-eigenaars (VME's)

Tot **€ 60.000**

+ 25 000 euro per wooneenheid

Voor werken aan het gebouw, de
gemeenschappelijke delen

25 jaar

Maximale
afbetalingstermijn

2,25%*

OPNAME 24 MAANDEN

** Deze rente wordt 1 keer per jaar aangepast adhv de wettelijke rentevoet*

VOOR WELKE GEBOUWEN



- Ligging: Vlaams gewest
- Type:
 - Bestaande gebouwen (huis of appartement)
 - Nieuwe woningen (enkel door opsplitsing / herbestemming)
- Ouderdom:
 - + 15 jaar
 - (aansluiting elektriciteitsdistributienet of gegevens FOD financiën)

Uitzondering:

warmtepomp/warmtepompboiler/zonneboiler/zonnepanelen
---- aansluiting op net vóór 2014 of omgevingsvergunning >5j én voldaan aan EPB-eisen én EPB-aangifte tijdig ingediend

WIE KOMT NIET IN AANMERKING

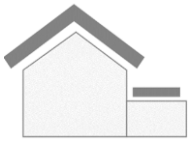


- Particuliere eigenaar bewoners die tot de hoogste inkomensgroep van de MVP behoren
- Renovatiekrediet met rentesubsidie (vroeger VRK) afgesloten
Vanaf 1/1/2023 (aktedatum telt) aankoop woning (huis of app) met EPC-label E/F
 - ENKEL VRK mogelijk!
 - Aankoop woning met label D/C/B/A = Mijn VerbouwLening mogelijk
- Energielening+ (erfenis of schenking) afgesloten

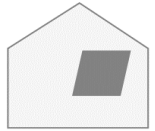
WERKEN

- Aanvraag op basis van offertes
 - Bedrag te lenen = bedrag offertes
- Enkel facturen van na aanvraagdatum komen in aanmerking
 - Eventueel reservebedrag tot 20% (indien niet aan maximumbedrag) voor facturen hoger dan oorspronkelijke offerte

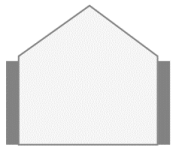
CATEGORIE VAN WERKEN



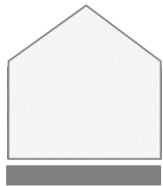
DAK



RAMEN &
DEUREN

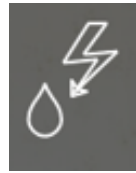


MUUR



VLOER

**KWALITEIT +
ENERGIE**



ELEKTRICITEIT
& SANITAIR



BINNEN
RENOVATIE

KWALITEIT



WARMTEPOMP
WARMTEPOMPBOILER



ZONNEBOILER



GASCONDENSATIE
KETEL



ZONNEPANELEN

ENERGIE

WELKE WERKEN

- Voorbeeldcase Gevelrenovatie:
 - Afbraak borstweringen of balustrades bij balkons
 - Plaatsen van nieuwe borstweringen of balustrades bij balkons
- ENKEL op voorwaarde dat er **voldoende geïsoleerd** is OF in combinatie met nieuwe gevelisolatie!

WELKE WERKEN

- Voorbeeldcase Gevelrenovatie:
 - Afbraak en opbouw van buitenmuren, incl. dragende en steunende elementen
 - Bepoistering op binnenkant buitenmuur indien isolatie langs binnenkant
 - Plaatsing gevelsteen, gevelbekleding of – bepoistering
- ENKEL in combinatie met **nieuwe isolatie!**

MAXIMALE ONTLEENBEDRAGEN



- Binnenrenovatie: € 5.000 excl. BTW*
- Elektriciteit & sanitair: € 7.500 excl. BTW*
- Overige werken: factuurbedrag incl. BTW

**de BTW mag in dit geval mee gefinancierd worden*
Vb. binnenrenovatie kost 5 000 euro excl. BTW, er kan dan 5 300 euro gefinancierd worden

AANDACHTSPUNTEN



- Enkel werken uitgevoerd **door een aannemer**, *behalve voor binnenrenovatie, elektriciteit en sanitair*
- Lange doorlooptijd door toevloed aanvragen (+/- 4 maanden)
- Meerdere categorieën per aanvraag mogelijk
- Opnametermijn: max. 24 maanden

AANDACHTSPUNTEN



- Energiehuis doet aanvraag premies
 - In principe rechtstreekse terugbetaling van de MVL
- Voorheen reeds een Vlaamse Energielening
 - Het maximaal te ontlene bedrag (€ 60.000) wordt verminderd met het bedrag van de eerder toegekende Energielening
- Geen EPC-sprong vereist
- Géén volledige afbraak en heropbouw (6% BTW regeling)

GASCONDENSATIEKETEL



!!!! Lening enkel voor verhuurders via een sociale woonmaatschappij of voor de laagste inkomenscategorie
- **aan te vragen tot 30-06-2026**

Min. productlabel A, voorzien van CE –label + gekeurd door erkend technicus.

Uitvoering door aannemer.

Particuliere eigenaars

Hoe de MVL aanvragen?

Energiehuis Limburg: www.energiehuislimburg.be

Contactformulier, info@energiehuislimburg.be of 089/77 81 29



Wegens de grote interesse in de Mijn VerbouwLening zal u merken dat we telefonisch moeilijker bereikbaar zijn. Mail je vraag naar info@energiehuislimburg.be of vul het contactformulier in. Wij nemen dan zo spoedig mogelijk contact op.

Hartelijk dank voor je begrip!

Niet opnieuw tonen

Particuliere eigenaars

Hoe de MVL aanvragen?

- Geen dossierkost
- Geen waarborg vereist
- Vervroegde terugbetaling zonder kosten

VME's

Hoe de MVL aanvragen?

Energiehuis Limburg: www.energiehuislimburg.be

Contactformulier, info@energiehuislimburg.be of 089/77 81 29



Wegens de grote interesse in de Mijn VerbouwLening zal u merken dat we telefonisch moeilijker bereikbaar zijn. Mail je vraag naar info@energiehuislimburg.be of vul het contactformulier in. Wij nemen dan zo spoedig mogelijk contact op.

Hartelijk dank voor je begrip!

Niet opnieuw tonen

VME's

Hoe de MVL aanvragen?

- Geen dossierkost
- Geen waarborg vereist
 - Parallel de kredietverzekering aanvragen bij Atradius
 - Handleiding beschikbaar
- Vervroegde terugbetaling zonder kosten
- VME gaat de lening aan en is eindverantwoordelijke

VME's

Hoe de MVL aanvragen?

- Belangrijkste Voorwaarden
 - Jaarrekeningen voorleggen
 - Vanaf > 20 wooneenheden de dubbele boekhouding
 - ~~– Totaal kredietbedrag maximaal 250.000 euro~~
 - ~~– Unanimiteit beslissing alle eigenaars~~
 - 6 maanden mensualiteit aantonen als reserve (aanbevolen)
 - 6 maanden in apart potje steken
 - Is soort sperperiode waarin we vaststellen of de maandelijkse betalingen alvast stipt binnenkomen
 - Zie ook document '*controlelijst voor goedkeuring*'

VME's

Hoe de MVL aanvragen?

- Zie ook document '*controlelijst voor goedkeuring*'
 - Administratieve verplichtingen
 - Mbt KBO
 - Beheerscontract
 - Wettelijke vertegenwoordiging
 - ID's
 - ...
 - Kenmerken VME
 - Basisakte
 - Aantal wooneenheden
 - Namen mede-eigenaars
 - ...
 - Kredietaanvraag
 - Aanvraagformulier
 - Offerte werken
 - Verslag energie-adviseur

VME's

Hoe de MVL aanvragen?

- Zie ook document '*controlelijst voor goedkeuring*'
 - Terugbetalingscapaciteit
 - Reservefonds (minimaal wettelijk, 5% van jaarlijkse lasten)
 - Sluitend financieel plan: investering \leq reservefonds + aangevraagde lening + éénmalige opvraging aan mede-eigenaars
 - Sluitend cashflowplan
 - Start opvragingen (6 mensualiteiten) 1 maand na AV die over lening beslist (sperperiode)
 - Controle a.d.h.v. rekeninguittreksels
 - Verplichte clausules: zie handleiding

VME's

Wat bij wanbetaling?

- VME
 - gaat de lening aan en is eindverantwoordelijke
 - waarborgverzekering vereist
 - Via Atradius
 - Atradius neemt betaling over van wanbetalers en vordert zelf in

Mijn VerbouwLening

MEER INFO

[Mijn VerbouwLening | Vlaanderen.be](#)

[Mijn VerbouwPremie | Vlaanderen.be](#)

VME's

En verder?

- Oktober 2022:
 - Gesprekken binnen/met VEKA rond waarborgregeling
 - Vooral voor blokken met > 20 wooneenheden vaak problematisch
 - Toch maar verzekering mee voorzien?

➔ Oktober 2023: Intussen in orde gekomen
- Toekomst:
 - Voor grondige renovaties: vaak combinatie nodig met andere VME-financiering
 - Doorontwikkelen MJOP als tool om aanvraag MVL en andere VME-financiering te versnellen



VME FINANCIERING via de bancaire spelers



DE VME LENING



Triodos Bank



DE VME LENING in de markt (bancair)

Werking:

- Afhankelijk van bank tot bank
- (Meestal) vaste rentevoet (+4,5% op dit moment)
- (Meestal) tot 10 jaar
 - Uitzonderingen mogelijk tot 20 jaar indien meerjaren- + onderhoudsplan en op basis van terugbetalingshistoriek en risicoanalyse
 - + kredietverzekering via Atradius
- Minimumbedrag 50 000 euro
- Niet elke mede-eigenaar moet lening aangaan (vrije keuze)
- Voor niet-energie werken

VME's

Hoe de VME Lening aanvragen?

- Offerte opvragen bij één van de aanbieders
 - KBC, Belfius, Triodos, Federale Verzekering...
- Doordachte combinatie MVL en VME lening:
 - Vereist meerjarenplan én financieel advies
 - Raadpleeg Energiehuis

CONCLUSIE

- Een VME financieren is vaak een puzzel:
 - De MVL
 - De VME Lening
 - Leningen voor particulieren
 - MVL
 - Hypothecaire lening
 - Consumentenkrediet
- Advies op maat is een noodzaak...



VME MIJN VERBOUWPREMIE

PREMIES – MIJN VERBOUWPREMIE

- Premies voor privaatieve delen en installaties individueel appartement
 - Laagste en middelste inkomenscategorie
 - Ramen & deuren
 - Binnenrenovatie
 - Elektriciteit & sanitair
 - Zonneboiler (ind. Installatie)
 - Warmtepomp (ind. Installatie)
 - Warmtepompboiler (ind. Installatie)
 - (Gascondensatieketel = enkel laagste inkomenscategorie)

PREMIES – MIJN VERBOUWPREMIE

- Premies voor private delen en installaties individueel appartement
 - Hoogste inkomenscategorie
 - Ramen & deuren – enkel voor glas
 - Zonneboiler (ind. Installatie)
 - Warmtepomp (ind. Installatie)
 - Warmtepompboiler (ind. Installatie)

PREMIES – MIJN VERBOUWPREMIE

- Premies voor private delen en installaties individueel appartement
 - Hoe aanvragen?
 - Zelfde als voor eengezinswoningen
 - 35% voor middelste inkomens
 - 50% voor laagste inkomens

PREMIES – MIJN VERBOUWPREMIE

- Premies voor particuliere delen én gemeenschappelijke delen
 - SVK verhuurders én sinds kort ook laagste en middelste inkomenscategorie
 - Dak – isolatie en renovatie
 - Buitenmuur – isolatie en renovatie
 - Vloer – isolatie en renovatie
 - Binnenrenovatie
 - Elektriciteit & sanitair
 - Ramen & deuren
 - Zonneboiler
 - Warmtepomp
 - Warmtepompboiler
 - Gascondensatieketel (individuele installatie)

PREMIES – MIJN VERBOUWPREMIE

- Premies door VME aan te vragen
 - Dak – isolatie
 - Buitenmuur – isolatie
 - Vloer – isolatie
 - Ramen & deuren – enkel voor glas
 - Zonneboiler – gemeenschappelijke installatie
 - Warmtepomp - gemeenschappelijke installatie
 - Warmtepompboiler - gemeenschappelijke installatie

PREMIES – MIJN VERBOUWPREMIE

- Premies voor gemeenschappelijke delen
 - Hoe aanvragen?
 - Stap 1 – aanvraag basispremie voor volledige gebouw door VME
 - Premie identiek aan die voor hoogste inkomenscategorie
 - Stap 2 – aanvraag aanvullende premie voor een individueel appartement
 - Enkel SVK verhuurders of laagste en middelste inkomenscategorie
 - 35% middelste en 50% laagste, verminderd met proportioneel aandeel appartement in basispremie aan de VME uitbetaald

Meer info: [Aanvullende premie voor investeringen in de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw \(meer info vanaf najaar 2023\) | Vlaanderen.be](#)



VRAGEN?