



<p> Jasper Rietman</p>

© Jasper Rietman

ZOEK HET VERSCHIL TUSSEN RENOVEREN, BENOVEREN, AANPASSEN EN HEROPBOUWEN

Renoveren? Vergeet uw premie niet aan te vragen

Het kost veel geld om een (oudere) woning grondig te renoveren en energiezuiniger te maken. Toch laten veel Vlamingen de waslijst aan overheidspremies bij 'benovatie' onbenut. Hoe komt dat? JOHAN RASKING

Vlaanderen telt tienduizenden verouderde, slecht geïsoleerde woningen die een zware investering vergen om ze te renoveren tot moderne, energiezuinige woningen. Van alle woningen krijgt een op de drie momenteel door het Vlaams Energieagentschap het bijzonder ongunstige F-label opgekleefd. Nochtans moeten die tegen 2050 allemaal een upgrade hebben gekregen tot het A-label.

Dat zal alleen lukken als de eigenaars massaal gaan investeren in energetische renovatiewerken, zoals het plaatsen van dak-, muur- of vloerisolatie en van hoogrendementsglas (driedubbele beglazing), of het installeren van een condensatieketel, zonneboiler of warmtepomp.

De Vlaamse overheid heeft een nieuw woord uitgevonden voor dit soort werken: **'benoveren'** (of beter renoveren). En om ze aan te moedigen worden acht soorten benovatiepremies aangeboden. Met een **totaalrenovatiebonus** erbovenop, die u alleen kunt bekomen door minstens drie benovaties uit te voeren.

Minder appetijt

Naast de acht benovatiepremies (en de totaalrenovatiebonus) bestaan er ook nog een renovatiepremie en een aanpassingspremie

Dat klinkt goed, maar toch gaat in de praktijk het aantal premie-aanvragen in dalende lijn. Zo werden er in 2016 ruim 53.000 premies aangevraagd voor dakisolatie, terwijl er dat dit jaar minder dan 28.000 zullen zijn (extrapolatie op basis van de eerste negen maanden van 2018). Idem voor hoogrendementsglas: een afname van 30.000 naar 25.000 premies.

Die neerwaartse trend is in lijn met het dalende aantal renovaties waarbij een bouwvergunning is vereist (-19 procent in 2017) en met het dalende aantal renovatieleningen dat door de banken wordt toegekend. Over de eerste zes maanden van dit jaar waren er dat 27.169: liefst 27 procent minder dan in de eerste jaarhelft van 2015.

De verklaring? Onder meer het grote aanbod aan nieuwbouwappartementen, dat oudere (nog te renoveren) appartementen minder aantrekkelijk maakt. En veel woningeigenaars die schrikken van de hoge renovatiekosten en onvoldoende budget overhebben na de aankoop van hun huis (aan gemiddeld 233.000 euro).

Pijn verzachten

Soms is de renovatie zo groot dat het beter is om de woning te slopen en een nieuwe te zetten

Helpen de premies de kosten dan niet te dragen? Zeker niet volledig, bleek eerder al uit een simulatie door de Vlaamse Confederatie Bouw. Die raamde op vraag van *De Standaard* de benovatiekosten voor een losstaande woning van 247 m² oppervlakte en een E-peil van 144 op 80.000 euro. Goed voor nieuwe ramen, plaatsing van zonnepanelen en zonneboiler, isolatie van gevels en dak, installatie van ventilatie, met als resultaat een E-peil van 29 (en een A-label).

Al die werken leveren in ruil maximaal 10.650 euro op aan premies. Dat helpt, maar verzacht niet alle pijn.

Bovendien is de overheid niet altijd een betrouwbare partner. Zo heeft de federale regering beslist om de fiscale aftrek van investeringen in dakisolatie te schrappen, waardoor die inspanning financieel bekeken een stuk minder interessant is geworden. De Vlaamse **isolatiepremie** van 6 euro per m² vangt dat niet op. Meer nog, die premie voor dakisolatie gaat volgend jaar ook nog eens omlaag, van 6 naar 4 euro (als de werken worden uitgevoerd door een aannemer); voor doe-het-zelvers bedraagt de premie sowieso de helft.

De beste handleiding voor het vinden van de juiste premie voor het energiezuiniger maken van uw woning, vindt u op de overheidswebsite mijnbenovatie.be. Die verbindt u door met een andere overheidssite: energiesparen.be/subsidies. Voor het aanvragen van de premies moet u dan weer naar de website van de netbeheerders Eandis of Infrax surfen.

Verwarring troef

Naast de acht benovatiepremies (en de totaalrenovatiebonus) bestaat er ook nog een Vlaamse ... **renovatiepremie**. Die is specifiek bestemd voor woningen ouder dan 30 jaar en kan tot 10.000 euro oplopen.

Pluspunt: anders dan bij de benovatiepremies kunt u hier ook de kosten voor ruwbouwwerken of schrijnwerkerij inbrengen. Dus ook voor dakwerken (maar niet voor dakisolatie ...). Minpunt: het verkrijgen van deze premie is gekoppeld aan een inkomensplafond ([info op wonenvlaanderen.be](http://info.wonenvlaanderen.be)).

Om de verwarring nog wat groter te maken, bestaat er ook een Vlaamse **aanpassingspremie**. Die kunt u aanvragen bij werken die bejaarden moeten toelaten om langer thuis te blijven wonen, zoals de installatie van een traplift. De premie bedraagt maximaal 2.500 euro en is gekoppeld aan een inkomensplafond van de inwonende 65-plusser(s). Deze premie is niet cumuleerbaar met de renovatiepremie.

Beloning of straf?

Aan het einde van de weg wacht u een beloning: een Vlaamse **belastingkorting**. Wie na renovatie een E-peil van 90 kan voorleggen, krijgt gedurende vijf jaar een korting van 50 procent op de te betalen onroerende voorheffing; wie naar een E-peil van 60 zakt, krijgt vijf jaar lang een volledige vrijstelling.

Nog goed nieuws: sinds 1 juni 2018 zakken de registratierechten van 7 naar 6 procent als u een bestaande woning koopt en binnen een termijn van vijf jaar 'ingrijpend energetisch renoveert'. Bij een woning van 300.000 euro scheelt dat 3.000 euro aan belastingen of 1 procent extra budget om te benoveren.

Naast de wortel(s) hanteert de Vlaamse overheid ook een stevige stok om de burgers tot renoveren aan te zetten. Vanaf 2020 kan een burgemeester een woning 'ongeschikt' laten verklaren als er geen dakisolatie aanwezig is. Het ontbreken van dubbelglas heeft hetzelfde effect vanaf 2023.

Beter helemaal slopen?

Soms is de renovatie-opdracht zo groot dat het beter is om de woning te slopen en op dezelfde plek een nieuwe te zetten. Om dat aan te moedigen bestaat er sinds 1 oktober een speciale **sloop- en heropbouwpremie**. Het gaat om een forfait van 7.500 euro.

Opgelet: deze nieuwe Vlaamse premie geldt alleen voor wie niet in een van de dertien centrumsteden woont. Daar maakt u bij renovatiewerken aanspraak op het gunstige btw-regime aan 6 procent (tegenover het normale tarief van 21 procent). Maar btw is een federale materie. Omdat de Vlaamse overheid die 6 procent niet naar het hele grondgebied mag doortrekken, pakt ze uit met de slooppremie.