

Sloop- en heropbouwpremie

Sommige woningen zijn er zo slecht aan toe dat afbreken en vervangen door nieuwbouw een betere optie is dan renoveren. Onder bepaalde voorwaarden moet u slechts 6% btw betalen voor sloop en heropbouw van een woning. In alle andere gevallen betaalt u 21% btw. In die gevallen kunnen particulieren in het Vlaamse gewest een Vlaamse sloop- en heropbouwpremie aanvragen bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA).

Voorwaarden
Procedure
Meebrengen
Bedrag
Regelgeving

Voorwaarden

Eigendom

De grond, het af te breken gebouw of de af te breken gebouwen, en de op te richten woning(en) of appartementsgebouw(en) zijn op moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de geheelheid **volle eigendom van één of meer natuurlijke personen**.

Combinatie van afbraak en wederopbouw

U kunt de premie enkel aanvragen voor een bouwproject waarbij de **afbraak** van één of meer gebouwen en de **herbouw** van één of meer woningen of een appartementsgebouw **gecombineerd** wordt:

- U moet **altijd expliciet een vergunningsaanvraag indienen**, ook als een vergunning of melding voor sloop niet verplicht is in uw gemeente. Zonder vergunning kunt u geen premie krijgen.
- De premie geldt enkel voor sloop- en heropbouwprojecten waarvoor de **aanvraag van de omgevingsvergunning** is ingediend in de periode van **1 oktober 2018 tot en met 31 december 2022**.
- De premie wordt enkel nog toegekend voor de **gecombineerde aanvraag van de sloop- en herbouwvergunning**. Het is niet langer mogelijk een premie aan te vragen voor de aparte aanvraag van de sloopvergunning (of melding) en heropbouwvergunning.

Btw-tarief 21%

De premie geldt enkel voor gebouwen in het **Vlaamse Gewest** waar het verlaagd btw-tarief voor afbraak en wederopbouw (6% i.p.v. 21%) **niet van toepassing** is. U kunt de premie NIET aanvragen in onderstaande gevallen:

- In de volgende 13 Vlaamse steden is het verlaagd btw-tarief altijd van toepassing: Aalst, Antwerpen, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare en Sint-Niklaas.
- Sinds 1 januari 2021 is het verlaagd btw-tarief van 6% ook in alle andere gemeenten mogelijk, maar onder strikte voorwaarden:
 - De woning moet **gedurende 5 jaar de enige en eigen woning** van de bouwheer/koper zijn.
 - De woning moet een bewoonbare oppervlakte hebben van **maximum 200 m²**.

Wilt u de Vlaamse premie aanvragen voor omgevingsvergunningen in 2021 en 2022, dan moet u **een verklaring op eer** ondertekenen dat u op basis van de federale btw-wetgeving voor uw bouwproject niet in aanmerking kunt komen voor het 6% btw-tarief bij sloop en heropbouw en geen aanvraag daartoe ingediend hebt of zult indienen.

Opgelet: voor omgevingsvergunningen aangevraagd in 2020 is het wel mogelijk om de premie van 7.500 euro te combineren met het verlaagde btw-tarief voor werken vanaf 1 januari 2021.

Terugvordering

De premie kan worden **teruggevorderd** in volgende gevallen:

- De premievoorwaarden zijn niet nageleefd.
- De omgevingsvergunning wordt niet volledig uitgevoerd binnen de wettelijke termijnen (bv. de woning wordt enkel gesloopt zonder heropbouw, de omgevingsvergunning(en) voor het bouwproject moet(en) volledig worden uitgevoerd binnen de geldende termijnen)
- De omgevingsvergunning wordt vernietigd.
- De omgevingsvergunning wordt voorafgaand aan de ingebruikname van het nieuwe gebouw overgedragen aan een rechtspersoon.
- De eigendom van de grond of van een af te breken of op te richten gebouw wordt in de loop van het bouwproject
 - overgedragen aan een rechtspersoon
 - of belast met een zakelijk recht ten voordele van een rechtspersoon.
- De woning voldoet niet aan de EPB-eisen.

Procedure

De premie-aanvraag gebeurt in 2 stappen.

Stap 1 - Online aanvraag

U moet de premie online aanvragen na de **gecombineerde aanvraag van de omgevingsvergunning voor afbraak en herbouw**:

- voor **vergunningaanvragen tot en met 31 december 2020**:
 - U moet de premie aanvragen **uiterlijk 3 maanden** nadat de gecombineerde vergunningaanvraag werd **INGEDIEND**.
 - U moet niet wachten op de goedkeuring van uw vergunningaanvraag.
- voor **vergunningaanvragen in 2021 of 2022**:
 - U kunt de premie pas aanvragen als **uw vergunningaanvraag is goedgekeurd**.
 - U moet de premie aanvragen **uiterlijk 3 maanden** nadat de gecombineerde vergunningaanvraag werd **GOEDGEKEURD**.
 - U moet ook **een verklaring op eer** ondertekenen dat u op basis van de federale btw-wetgeving voor uw bouwproject niet in aanmerking kunt komen voor het 6% btw-tarief bij sloop en heropbouw en geen aanvraag daartoe ingediend hebt of zult indienen.
 - U zult ook steeds een kopie van de goedgekeurde omgevingsvergunning moeten bezorgen.

Na de premieaanvraag krijgt u een bevestigingsmail met uw dossiernummer. Bewaar die e-mail voor de volgende stap.

- Als u na stap 1 binnen het kwartier geen e-mail ontvangt, gelieve dit onmiddellijk te melden via sloop.veka@vlaanderen.be.

Stap 2 - Bewijs van einde van de sloopwerken

Zodra de sloop effectief is uitgevoerd, moet de aanvrager van de premie een bewijs voorleggen van het einde van de sloopwerken.

- Heeft een aannemer of sloopfirma de sloopwerken uitgevoerd, dan geldt de factuur van het bedrijf als bewijs van de sloopwerken.
- Hebt u zelf de sloopwerken uitgevoerd? Of hebt u nog geen factuur van een aannemer ontvangen? Dan moet u foto's van de sloopwerken (voor en na) meesturen. Zorg wel voor voldoende herkenningspunten op beide foto's (bv. aanpalende woningen).

U kunt de bewijzen **online indienen** via de link naar uw dossier, die u vindt in de bevestigingsmail. De link in die bevestigingsmail is slechts éénmaal bruikbaar.

Als u op het moment dat u stap 1 uitvoert ook al over een sloopbewijs beschikt, kunt u de twee stappen van de premieaanvraag in één keer vervolledigen.

Voor **vergunningaanvragen in 2021 of 2022** moet u opnieuw **een verklaring op eer** ondertekenen dat u op basis van de federale btw-wetgeving voor uw bouwproject niet in aanmerking kunt komen voor het 6% btw-tarief bij sloop en heropbouw en geen aanvraag daartoe ingediend hebt of zult indienen.

Uitbetaling

Het VEKA onderzoekt het dossier en brengt u op de hoogte van haar beslissing. In geval van goedkeuring wordt de uitbetalingsprocedure opgestart. Als het dossier volledig is, mag u een uitbetaling verwachten **binnen de 3 maanden** na het voorleggen van het sloopbewijs.

Meebrengen

Stap 1 => Na de aanvraag of goedkeuring van de omgevingsvergunning moet u volgende documenten bij de hand houden:

- uw identiteitskaart
- uw rekeningnummer waarop de premie gestort mag worden
- ontvangstmelding van de vergunningaanvraag voor sloop en herbouw die u (of uw architect) ontvangen hebt na het indienen van de aanvraag (kopie van e-mail(s), pdf). Op dit document vindt u ook een ontvangstnummer (beginnend met OMV_ gevolgd door een jaartal en 6 cijfers)
- voor vergunningaanvragen in 2021 en 2022: de volledige omgevingsvergunning (in pdf).

Stap 2 => Na de sloop moet u volgende documenten bij de hand houden:

- e-mail (ontvangstbevestiging) die u ontvangen hebt na het voltooiën van stap 1:
 - Via de link in deze mail krijgt u opnieuw toegang tot uw dossier.
 - Opgelet, deze link is slechts éénmaal bruikbaar.
- voor vergunningaanvragen tot en met 2020: de volledige omgevingsvergunning (in pdf)
- bewijs van uitvoering van de sloopwerken:
 - sloopfactuur van de aannemer (in pdf) met vermelding van het adres van de sloopwerken en de datum waarop de sloopwerken werden uitgevoerd
 - 1 foto van het te slopen gebouw voor de sloopwerken en 1 foto van het terrein na de sloopwerken (op te laden bestanden: png, gif, jpg of jpeg).

Bedrag

De premie kan per bouwproject slechts eenmaal worden verkregen, ook al gaat het om verschillende gebouwen.

- Voor aanvragen van **omgevingsvergunning in 2020** bedraagt de sloop- en heropbouwpremie **7.500 euro** per bouwproject.
- Voor aanvragen van **omgevingsvergunningen in 2021 en 2022** bedraagt de sloop- en heropbouwpremie **10.000 euro** per bouwproject.

Regelgeving

Besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de invoering van een sloop- en heropbouwpremie