



Sloop- en heropbouwpremie

Meer info

Sommige gebouwen 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).

Vanaf 2024 wordt deze premie permanent verlengd.

Voorwaarden

Bedrag

Uitzonderingen

Regelgeving

Voorwaarden

- De Vlaamse Regering heeft beslist dat deze premie voor bouwaanvragen vanaf 2024 permanent wordt ingevoerd.
- Vanaf 2024 (aanvraag omgevingsvergunning) wordt deze maatregel uitgebreid naar het volledige Vlaamse grondgebied met extra voorwaarden
 - Niet meer aansluiten op het aardgasdistributienet
 - Extra voorwaarden inzake asbestverwijdering (asbestinventarisatetest/sloopopvolgingsplan).
 - Deze maatregel loopt voor onbepaalde tijd verder.

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 gehele volle eigendom van één of meer natuurlijke personen.

Af te breken gebouw

Het gebouw dat wordt gesloopt:

- moet zelf niet noodzakelijk vergund zijn
- moet een duurzaam bouwsel zijn, vast met het aardoppervlak verbonden, onroerend uit zijn aard volgens artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (dit wil over het algemeen zeggen dat het gebouw opgenomen moet

zijn in de kadastrale documentatie).

De volledige bovengrondse constructie moet worden afgebroken. Er wordt geen uitzondering gemaakt voor beschermde gebouwen of dorpsgezichten waarbij een beschermde gevel niet mag worden gesloopt. Enkel de funderingen mogen behouden blijven.

Extra voorwaarden vanaf 2023 en 2024

- Voor aanvragen omgevingsvergunning vanaf 2023 werd een extra voorwaarde ingevoerd: Er moet voldaan worden aan een E-peil van maximaal E24 (te bewijzen met een startverklaring die hieraan voldoet) ipv E30.
- Voor aanvragen omgevingsvergunning vanaf 2024 komen er nog extra eisen en wordt het gebied uitgebreid waar de premie kan aangevraagd worden:
 - Er is geen aansluiting meer op het aardgasdistributienet. Reeds bestaande aansluitingen op het aardgasdistributienet worden niet opnieuw geactiveerd.
 - Asbest identificeren en veilig verwijderen. Bij iedere sloop moet al het asbesthoudend materiaal voorafgaand geïnventariseerd worden via een asbestinventarisatetest (asbestattest) of een sloopopvolgingsplan. Op basis hiervan moet het asbest veilig ontmanteld en selectief ingezameld worden voor verwerking conform de milieu- en arbeidsregelgeving. Een kopie van het asbestattest of de conformiteitsverklaring van het sloopopvolgingsplan moet extra als bewijsstuk bezorgd worden om de premie te bekomen. Dit is van toepassing voor gebouw(en) met bouwjaar ouder dan 2001 en vanaf een grondoppervlakte of een gecombineerde grondoppervlakte van minstens 20m². Indien er reeds een asbestattest werd opgemaakt in het kader van verkoop (overdracht) zal er meestal nog een aanvullend onderzoek nodig zijn om de ingesloten asbestmaterialen te inventariseren. Dit gebeurt aanvullend via een geactualiseerd asbestattest of via een (conform verklaard) sloopopvolgingsplan. Voorafgaand aan sloop zal dus steeds via destructief onderzoek een asbestinventarisatie nodig zijn. Voor verdere informatie over het veilig verwijderen van asbest bij sloop, het asbestattest en het sloopopvolgingsplan, zie: [Asbest en sloop](#).
 - De Vlaamse sloop- en heropbouwpremie kan voortaan ook aangevraagd worden in de 13 stedelijke centra (Aalst, Antwerpen, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare en Sint-Niklaas), vermits de federale btw-voordelen in die stedelijke centra wijzigen vanaf 2024.
- Enkel indien aan alle voorwaarden voldaan is, kan je in aanmerking komen voor de Vlaamse sloop/heropbouwpremie

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 op hetzelfde perceel:

- 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 wordt enkel toegekend voor de gecombineerde aanvraag van de sloop- en herbouwvergunning. Het is niet mogelijk een premie aan te vragen voor de aparte aanvraag van de sloopvergunning (of melding) en herbouwvergunning.

De premie dient enkel voor de bouw van woongebouwen, niet voor de herbouw van gebouwen met een andere bestemming (garage, handelszaak, schuur, ...). Het af te breken gebouw mag wel een andere bestemming hebben (bv. sloop van een loods om een appartementsgebouw te bouwen op hetzelfde perceel).

Bedrag

Bedrag

De premie kan per bouwproject slechts eenmaal worden verkregen, ook al gaat het om verschillende gebouwen. Voor aanvragen van omgevingsvergunningen vanaf 2021 bedraagt de sloop- en heropbouwpremie 10.000 euro per bouwproject (onafhankelijk van de hoogte van de sloopfactuur).

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 de EPB-eisen (of aan de strengere E24 EPB-eisen voor aanvragen omgevingsvergunningen vanaf 2023).
- De woning aangesloten wordt op het aardgasnet (voor aanvragen omgevingsvergunningen vanaf 2024)
- De woning gesloopt werd zonder asbestinventarisatetest of sloopopvolgingsplan (voor aanvragen omgevingsvergunningen vanaf 2024)
- U de woning aansluit op het aardgasnet (voor aanvragen omgevingsvergunningen vanaf 2024)

Beslissing en 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.

Uitzonderingen

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 (voor aanvragen omgevingsvergunningen tot eind 2023): Aalst, Antwerpen, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare en Sint-Niklaas. Voor aanvragen omgevingsvergunningen vanaf 2024 vervalt dit voordelig tarief in deze steden. Hier zijn vanaf 2024 ook volgende voorwaarden van toepassing:
 - 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.
- 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.
- Voor aanvragen omgevingsvergunningen vanaf 2024, zal de Vlaamse sloop- en heropbouwpremie over het volledige Vlaamse grondgebied kunnen aangevraagd worden op voorwaarde dat men niet in aanmerking kan voor het voordelig btw-tarief van 6%.

Wilt u de Vlaamse premie aanvragen 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. Ook indien één van de eigenaars in aanmerking kan komen voor het 6% btw-tarief, is een Vlaamse sloop- en heropbouwpremie niet mogelijk.

Uitzondering op 6% btw in combinatie met Vlaamse sloop/heropbouwpremie (bij aanvragen omgevingsvergunningen voor 1/6/2024).

- Sinds 1 juni 2024 voorziet de federale regering een uitbreiding van de 6% btw-maatregel in geval van sloop/heropbouw voor verhuur op lange termijn. Deze wetgeving werd op 29 mei 2024 gepubliceerd in het staatsblad met inwerkingtreding op 1 juni 2024.
- voorwaarden
 1. afbraak van een gebouw en wederopbouw van een woning op hetzelfde perceel door dezelfde bouwheer
 2. maximale bewoonbare oppervlakte van de woning 200m²
 3. de bouwheer moet gedurende minstens 15 jaar te rekenen vanaf de eerste ingebruikneming de woning bestemmen voor de verhuur (opeenvolgende huurcontracten met verschillende huurders mogelijk)
 4. de huurder van de woning is een natuurlijk persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal vestigen
 5. het verlaagd btw-tarief is in principe slechts van toepassing vanaf het moment dat een verklaring wordt ingediend bij de FOD Financiën (via het MyMinfin portaal)
- Indien de omgevingsvergunning werd aangevraagd voor 1/6/2024 waarbij voldaan wordt aan de voorwaarde 'verhuur op lange termijn, zoals hierboven beschreven', is het mogelijk om de Vlaamse sloop/heropbouwpremie te combineren met de 6% btw. In alle andere gevallen is er geen combinatie mogelijk tussen beide voordelen.

Regelgeving

Regelgeving

[Besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010](#) wat betreft de invoering van een sloop- en heropbouwpremie

[Meer info](#)

Dienst Wonen (enkel op afspraak)

Marktpllein 7
8620 Nieuwpoort

nu gesloten opent vandaag om 09 u.

 Tel. 0498 92 92 57

 wonen@nieuwpoort.be