



Financiering voor VME's

25.10.2022
Joris Piette



Afspraken?

- Vragen stellen mag/moet
- Specifieke cases
 - Vraag tijdens receptie of joris.piette@onesto.vlaanderen
- Elke dag nieuwe inzichten...



Wie / wat is ONESTO?



“Onesto is er voor iedereen die een eigen huis wil. Ook voor wie dat in eerste instantie misschien niet mogelijk lijkt.”

(Hypothecaire) Kredietverstrekker

- Actief in Vlaanderen
 - Kantoren te Menen, Ieper, Westerlo, Beveren, Oudenaarde en Beringen
 - Erkende Kredietmaatschappij
 - Geen bank!
- Financiering Aankopen/Uitkopen en renovaties
 - EPC's E/F (bij uitkopen/uit onverdeeldheid alle EPC's)
 - Maximale pandwaarde: 261 000 (301 000) euro + 5% per kind ten laste
 - Altijd inclusief renovatiebegeleiding (C-REAL in Limburg)
 - Vlaams Renteloos Renovatiekrediet

Kredietbeheerder / Verstrekker voor Energiehuis Limburg

- Vlaamse energieleningen
 - Mijn VerbouwLening
 - Energielening+



Onesto binnen C-REAL

Kredietadvies op maat

- Kopers
- Bestaande klanten
- VME's en mede-eigenaars

Wegen op beleid Vlaamse Overheid

- Vanuit expertise als kredietbeheerder Energiehuis Limburg
 - Praktijkervaringen delen
 - Beleidsaanbevelingen





Uitvoerende partners



Voor inwoners gemeente:

- Aanspreekpunt voor alle vragen rond energie thema's
 - digitaal
 - infosessies/spreekuur
 - woon-energieloket
 - Begeleiding door uitvoerende partners
- = Front office – Backoffice

Voor gemeente/personeel:

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



De VME Financieringen

VME Financiering via de Energiehuizen

Hoe werkt de **Mijn VerbouwLening?**

VME Financiering via de bancaire spelers

Het Vlaams Renteloos Renovatiekrediet



VME FINANCIERING via de Energiehuizen

Hoe werkt de **Mijn VerbouwLening**?

Wat is de rentevoet?

Wie komt er voor in aanmerking?

Hoe aanvragen?

DE MIJN VERBOUWLENING

Voor de particuliere eigenaar

Tot **€ 60.000**

Lenen aan 0% interest

*Niet voor aandeel in de
gemeenschappelijke
investerings voor het gebouw!*

Min. leenbedrag €1.250

25 jaar

Maximale
afbetalingstermijn

0%*

OPNAME 36 MAANDEN

** Als de wettelijke rente op jaarbasis stijgt boven 3%, dan zal de intrest voor Mijn VerbouwLening stijgen boven 0%. Deze rente wordt 1 keer per jaar aangepast.*

DE MIJN VERBOUWLENING

Voor de VME

Tot **€ 60.000**

+ 25 000 euro per wooneenheid

*Voor werken aan het gebouw, de
gemeenschappelijke delen*

25 jaar

Maximale
afbetalingstermijn

0%*

OPNAME 36 MAANDEN

** Als de wettelijke rente op jaarbasis stijgt boven 3%, dan zal de intrest voor Mijn VerbouwLening stijgen boven 0%. Deze rente wordt 1 keer per jaar aangepast.*

VOOR WIE - 5 DOELGROEPEN

1. Particuliere eigenaar-bewoners
(laagste/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 – 3 INKOMENSCATEGORIEËN (Particuliere eigenaars of verhuurders)

Meest recente beschikbare AB

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

Eigenaar – bewoner

3 inkomenscategorieën

Inkomen volgens het laatst beschikbare aanslagbiljet (gezamenlijk belastbaar inkomen + afzonderlijke inkomens)

Laagste inkomens

eigenaar-bewoner

Alleenstaande:
JI \leq 36.278 €

Alleenstaand en 1 ptl
of koppel zonder ptl:
JI \leq 50.787 €.

Per extra persoon
ten laste:
+ 3.700 €

**+ Verhuurder aan
SVK**

Middelste inkomens

eigenaar-bewoner

Alleenstaand:
JI tussen 36.278 €
en 46.170 €

Alleenstaand en 1 ptl
of koppel zonder ptl:
JI tussen 50.787 €
en 65.960 €

Per extra persoon
ten laste: + 3.700 €

Hoogste inkomens

eigenaar-bewoner

Alleenstaand:
JI $>$ 46.170 €

Alleenstaand en 1 ptl
of koppel zonder ptl:
JI $>$ 65.960 €

Per extra persoon
ten laste: + 3.700 €.

**+ ook de niet
eigenaar-bewoner**

! Enkel inkomen eigenaar-bewoner. Niet van feitelijk samenwonende, die geen eigenaar is !
! Voor beschermde afnemers wordt ook naar het inkomen gekeken !

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



WIE KAN AANVRAGEN?

Geen inkomensvoorwaarden voor:

- de eigenaar die verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor
- de niet eigenaar-bewoners:
 - eigenaar die particulier verhuurt
 - eigenaar van een gebouw
 - Huurder
 - investeerder
 - rechtspersonen (bv. VZW)

3 inkomenscategorieën – samengevat

"Iedereen van inkomencategorie 2 & 3 (middelste en laagste) kan de Mijn VerbouwLening aanvragen"



VOOR WIE - DOELGROEPEN

1. Particuliere eigenaar-bewoners: laagste en middelste inkomenscategorie

Woning = hoofdverblijfplaats (domicilie – 36 maanden !!!)

Inkomensgrenzen

- Alleenstaande: maximaal jaarlijks inkomen van **46.170 euro**
- Alleenstaande met 1 persoon ten laste of koppel zonder persoon ten laste: maximaal jaarlijks inkomen van **65.960 euro**
 - met 3.700 euro verhoogd per persoon extra ten laste

2. Particuliere eigenaar via erfenis/schenking

Voorheen energielening+ (1/9/2022)

Domicilie is geen voorwaarde
volle eigendom

!!! aanvraag MVL t.e.m. 31-12-24

Volgens inkomen en gezinssituatie

VOOR WIE ?

VERHUURDERS

3. Verhuur

- **Verhuurders via sociaal verhuurkantoor**

Enkel natuurlijke personen

Lening o.b.v. huurcontract of –belofte

- **Particuliere eigenaar – verhuurders**

Maandelijkse huurprijs **max. € 900** (€ 1000 in centrumsteden vb. Genk en Hasselt)

*Huurschatter: maximale huurprijs wordt vastgelegd op basis van gemiddelde van vork van de Huurschatter (na uitvoering renovatiewerken)

Bijkomende voorwaarde = maandelijkse korting op de huurprijs te geven gedurende 9 jaar (op maximale huurprijs).

Lening tot € 15 000: € 20 korting.

Lening tot € 30 000: € 40 korting.

Lening tot € 45 000: € 60 korting.

Lening tot € 60 000: € 80 korting.

VOOR WIE - DOELGROEPEN

4. Niet commerciële instellingen of coöperatieve vennootschappen (bijv. vzw's)

- Voor gebouwen waarop ze zakelijk recht hebben én voor eigen gebruik aanwenden
- Voor woningen verhuurd via SVK
- Voor woningen verhuurd via particuliere verhuur



VOOR WIE - 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
- Geen waarborg nodig

Opgelet: enkel voor werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw!

WIE KOMT **NIET** IN AANMERKING

- Particuliere eigenaar bewoners die tot de hoogste inkomensgroep van de MVP behoren
 - Alleenstaande: jaarlijks inkomen > 46.170 euro
 - Alleenstaande met 1 ptl of koppel zonder ptl:
jaarlijks inkomen > 65.960 euro + 3.700 euro pptl
!!! Er wordt gekeken naar meest recente beschikbare aanslagbiljet
- Vlaams Renteloos renovatiekrediet (VRK) afgesloten
Vanaf 1/1/2023 (aktedatum telt) aankoop woning (huis of app) met EPC-label E/F
 - ENKEL VRK! (tot aktedatum 31/12 nog MVL mogelijk)
 - Vanaf 1/1/2023 RENOVATIEPLICHT naar minimaal label D
- Energielening+ afgesloten

VOOR WELKE GEBOUWEN

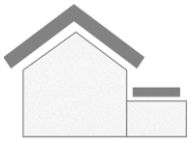


- Ligging: Vlaams gewest
- Type:
 - Bestaande gebouwen (huis of appartement)
 - Nieuwe woningen (enkel door opsplitsing / herbestemming)
- Ouderdom:
 - + 15 jaar
 - (aansluiting elektriciteitsdistributienet of gegevens FOD financiën)

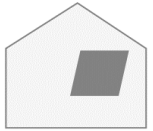
Uitzondering:

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

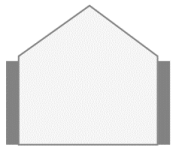
CATEGORIE VAN WERKEN



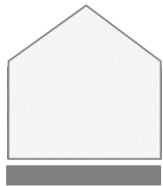
DAK



RAMEN &
DEUREN

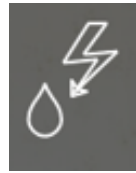


MUUR



VLOER

**KWALITEIT +
ENERGIE**



ELEKTRICITEIT
& SANITAIR



BINNEN
RENOVATIE

KWALITEIT



WARMTEPOMP
WARMTEPOMPBOILER



ZONNEBOILER



GASCONDENSATIE
KETEL



ZONNEPANELEN

ENERGIE

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 dakisolatie, binnenrenovatie, elektriciteit en sanitair
- Facturen na aanvraagdatum lening
- Dossier tijdig indienen → doorlooptijd is langer dan bij reguliere bank + extreme hoeveelheid aanvragen
- Meerdere categorieën per aanvraag mogelijk
- Opnametermijn: max. 36 maanden
- 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



!!!! enkel voor verhuurders via een sociaal verhuurkantoor of voor de laagste inkomenscategorie

Alleenstaande: max. inkomen € 32 980

Alleenstaande, 1 persoon ten laste of koppel, geen persoon ten laste: max. inkomen € 46.170

+ € 3 700 per extra persoon ten laste.

- **aan te vragen tot 30-06-2026**

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

Uitvoering door aannemer.

!!!! Premie:

Niet mogelijk aan te vragen door hoogste inkomenscategorie + niet eigenaar bewoner

DE MIJN VERBOUWLENING

Voor de particuliere eigenaar Hoe aanvragen?

Tot **€ 60.000**

Lenen aan 0% interest

*Niet voor aandeel in de
gemeenschappelijke
investerings voor het gebouw!*

Min. leenbedrag €1.250

25 jaar

Maximale
afbetalingstermijn

0%*

OPNAME 36 MAANDEN

** Als de wettelijke rente op jaarbasis stijgt boven 3%, dan zal de intrest voor Mijn VerbouwLening stijgen boven 0%. Deze rente wordt 1 keer per jaar aangepast.*

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?

Je lening aanvragen?

- ✓ Vul het [digitaal aanvraagformulier](#) in en/of contacteer Energiehuis Limburg voor een afspraak.
- ✓ De energieadviseur geeft raad en stelt samen met jou je leningsdossier samen (incl. premies).
- ✓ Je ondertekent de officiële akte bij Onesto woonkrediet.
- ✓ Wij storten het goedgekeurde factuurbedrag op je rekening. Jij betaalt de aannemer.
- ✓ Je lost maandelijks een vast bedrag af.
- ✓ Je doorloopt de premie aanvraag. Wij kunnen je daarbij helpen.
- ✓ Je geniet van een comfortabele woning en een lagere energiefactuur!

Particuliere eigenaars

Hoe de MVL aanvragen?

- Geen dossierkost
- Geen waarborg vereist
- Vervroegde terugbetaling zonder kosten
- *NIET voor indekken aandeel eigenaar in de werken aan de gemeenschappelijke delen*

DE MIJN VERBOUWLENING

Voor de VME Hoe aanvragen?

Tot **€ 60.000**

+ 25 000 euro per wooneenheid

*Voor werken aan het gebouw, de
gemeenschappelijke delen*

25 jaar

Maximale
afbetalingstermijn

0%*

OPNAME 36 MAANDEN

** Als de wettelijke rente op jaarbasis stijgt boven 3%, dan zal de intrest voor Mijn VerbouwLening stijgen boven 0%. Deze rente wordt 1 keer per jaar aangepast.*

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
- Vervroegde terugbetaling zonder kosten
- VME gaat de lening aan en is eindverantwoordelijke
- *ENKEL voor werken aan de gemeenschappelijke delen*

VME's

Hoe de MVL aanvragen?

- Voorwaarden
 - Jaarrekeningen voorleggen
 - Vanaf > 20 wooneenheden dubbele boekhouding
 - Totaal kredietbedrag maximaal 250 000 euro
 - Unanimiteit beslissing alle eigenaars
 - 6 maanden mensualiteit aantonen als reserve
 - 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
 - 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 adhv rekeningsuittreksels
 - Verplichte clausules

VME's

Wat bij wanbetaling?

- VME gaat de lening aan en is eindverantwoordelijke
- VME moet buffer aanleggen als bescherming tegen mogelijke wanbetaling van één der eigenaars
- Geen waarborg vereist, maar waarborgverzekering mogelijk
 - Via Atradius: [Atradius, wereldleider in kredietverzekering en incasso](#)
 - Nadeel: dure verzekering

VME's

En verder?

- In tussentijd:
 - Gesprekken binnen/met VEKA rond waarborgregeling
 - Vooral voor blokken met > 20 wooneenheden vaak problematisch
 - Toch maar verzekering mee voorzien?
 - Polsen naar verwachtingen van de syndici
 - Het financiële voorkauwen?
 - De tool van Micha Chaffart (Sherwood Oak) als hulpmiddel?
 - De premies – Mijn VerbouwPremie:
 - Mee betrekken in financiële voorbereiding
 - Ook lobby voor MVL particulieren om toch voor gemeenschappelijke delen te kunnen aanwenden...

Mijn VerbouwLening

MEER INFO

[Mijn VerbouwLening | Vlaanderen.be](#)

[Mijn VerbouwPremie | Vlaanderen.be](#)



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
- Minimumbedrag 50 000 euro
- Niet elke mede-eigenaar moet lening aangaan (vrije keuze)
- Waarborg = verplichte waarborgverzekering via Atradius
 - Nadeel: vaak duur
 - Alle eigenaars zijn beschermd in geval van default

VME's

Hoe de VME Lening aanvragen?

- Offerte opvragen bij één van de aanbieders
 - KBC, Belfius, Triodos, Federale Verzekering...

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...



VRAGEN?