



Renovatiegids

Alles wat je moet weten over renoveren

Een nieuwe badkamer installeren, de ramen van je huis vervangen, je zolder renoveren, ... Met een kleine renovatie of een grote verbouwing maak je van je huis een echte thuis die past bij jouw gezin en jouw leven. Ontdek in deze gids hoe je je renovatieproject best voorbereidt en waar je aan moet denken.



Eerst denken, dan doen

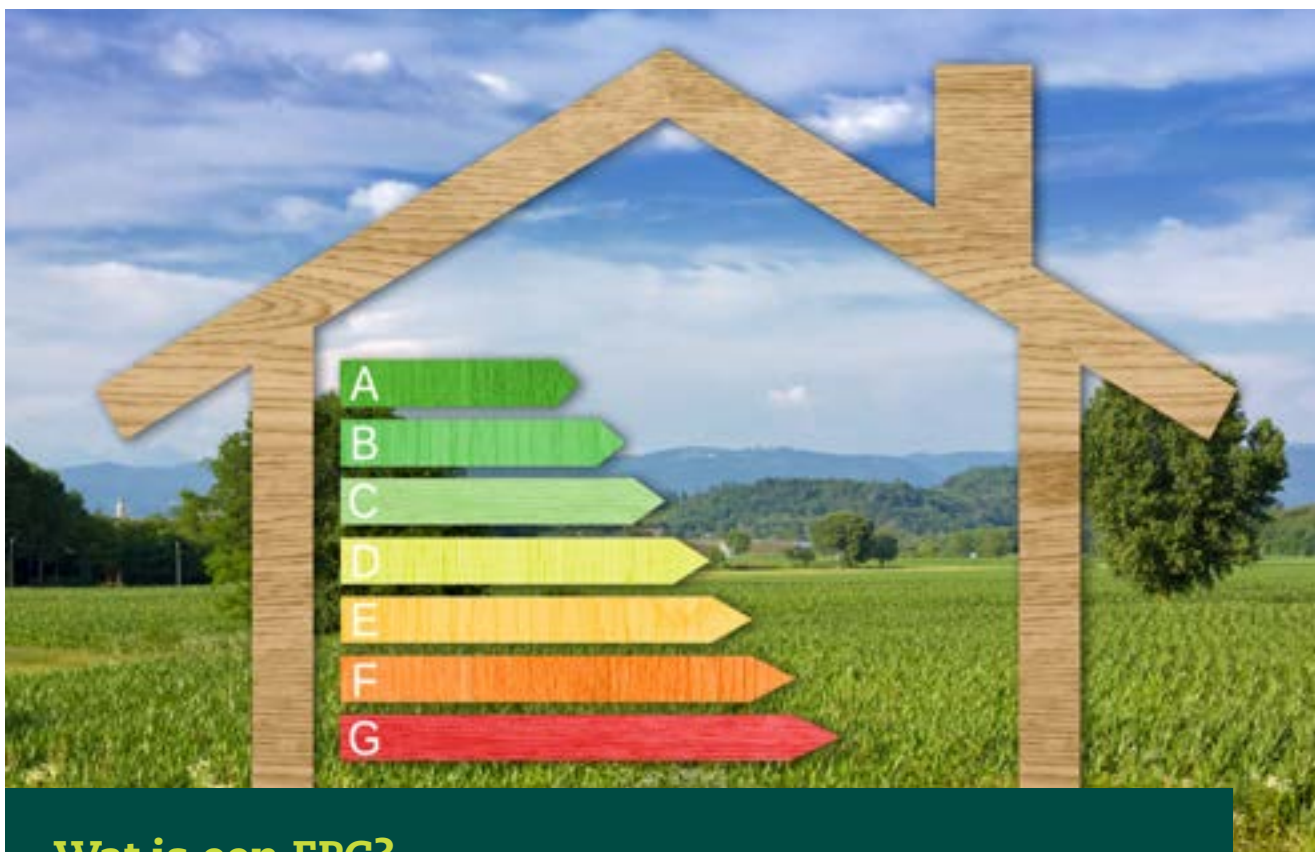
Verbouwen doe je niet even snel tussendoor. Het vraagt veel werk en het kan veel geld kosten. Denk dus goed na voor je eraan begint. Zorg ervoor dat je precies weet wat je wilt verbouwen en hoe je dat wilt doen.

Voor welk type verbouwing ga je?

Type	Voorbeelden
Verfraaiingswerken	✓ Nieuwe badkamer installeren ✓ Nieuwe keuken installeren ✓ Schilderen ✓ ...
Totaalrenovatie	Je pakt verschillende kamers aan en misschien ook de buitenkant van je woning.
Energiebesparende ingrepen	✓ Nieuw verwarmingstoestel installeren ✓ Zonnepanelen plaatsen ✓ Nieuwe ramen met hoogrendementsglas plaatsen ✓ ...
Verbouwingswerken voor je comfort in de toekomst	✓ Een nieuwe trap plaatsen die breed genoeg is om ooit een traplift te installeren ✓ Een douchekamer op de benedenverdieping maken met een inloofdouche ✓ ...

Ecologische renoveren of BENOveren heeft heel wat voordelen:

- Het is een **directe besparing** op je energiefactuur.
- Je woning behoudt beter haar waarde.
- Je verkleint je **ecologische voetafdruk**.
- Vaak heb je recht op **premies** die ecologisch renoveren aanmoedigen.
- Je voldoet aan toekomstig **opgelegde normen**.
- Een woning die voldoet aan de **hedendaagse energienormen** is comfortabeler.



Wat is een EPC?

Een EPC of energieprestatiecertificaat geeft aan wat het geschatte energieverbruik van een huis of appartement is. Op het EPC staan een energielabel, een energiescore en aanbevelingen:

- ✓ Het energielabel geeft aan hoe energieverslindend of energiezuinig je woning is. Dat label kan in Vlaanderen variëren van A+ (heel energiezuinig) tot F (energieverslindend). In Wallonië gaat het om labels van A+ tot G en in Brussel van A++ tot G.
- ✓ De energiescore is het berekende energieverbruik per jaar.
- ✓ De aanbevelingen zijn tips om het energielabel te verbeteren. Er kan bijvoorbeeld aangeraden worden om het dak beter te isoleren.

Het energielabel en de energiescore hangen onder andere af van het type ramen en deuren, de verwarmingsinstallatie, isolatie van muren, vloeren en dak en de aanwezigheid van zonnepanelen. Een EPC blijft 10 jaar geldig.

Wist je dit?

Wens je duurzaam te renoveren? Maak een afspraak bij je Argenta-kantoor voor een renovatiescan. Zo krijg je een gratis en vrijblijvend renovatierapport dat je meer inzicht geeft in de status en mogelijkheden van je woning. Je krijg je een inschatting van:

- ✓ Hoe energiezuinig je woning is
- ✓ Welke renovatiewerken je kunt doen
- ✓ Wat de renovatiewerken kosten
- ✓ Welke besparing de renovatiewerken opleveren
- ✓ Wat je woning waard is na de renovatiewerken

Energiebesparende ingrepen

Bestaat je renovatieproject uit verschillende ingrepen die je niet allemaal tegelijk kunt of wilt doen? Dan begin je best met de ingreep die de grootste energiebesparing oplevert.

Wist je dit?

De drie grootste oorzaken van warmteverlies in een woning zijn het dak, de buitenmuren en de ramen:

- ✓ Meer dan 30 % van de warmte gaat verloren via een slecht geïsoleerd dak.
- ✓ Tot 20 % van de warmte gaat verloren via niet-geïsoleerde buitenmuren.
- ✓ Tot 15 % van de warmte gaat verloren via slecht geïsoleerde ramen.

1. Het dak vernieuwen

Een nieuw dak is een **investering** die je woning heel wat energiezuiniger maakt. Het is meteen ook een betere en stabielere ondergrond als je zonnepanelen wilt installeren. Maak dus eerst werk van je dak.

2. De buitenmuren isoleren

Je kunt buitenmuren **eenvoudig en goedkoop isoleren** door de spouwmuur te isoleren. Een andere mogelijkheid is de buiten -of binnenzijde van de muur isoleren. Dat is ingrijpender maar zorgt meestal ook voor een beter rendement.

3. De ramen vervangen

Als je de ramen vervangt is het belangrijk dat je de **juiste raamprofielen en isolerend glas** kiest. Raamprofielen zijn er in verschillende materialen: hout, pvc, aluminium en staal. Ze hebben allemaal een eigen isolatiewaarde, uitgedrukt in U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe minder warmte er verloren gaat.

4. De vloer isoleren

Als je de buitenschil van je woning goed wilt isoleren, pak je best ook de **vloer** aan. Ook daarvoor bestaan verschillende oplossingen. Welke voor jouw huis de beste is, hangt af van de constructie van je huis. Bijvoorbeeld of er een kelder is, een leefruimte boven de garage, ... Een geïsoleerde vloer zorgt hoe dan ook voor een aangename gevoel in huis en je zult minder moeten verwarmen.

5. De technische installaties vervangen

De laatste stap naar een ecologische woning is het plaatsen van de **juiste technische installaties** voor ventilatie, verwarming, elektriciteit, warm water, ... Met energiezuinige of hernieuwbare energiebronnen bespaar je nog meer op je energiefactuur en draag je je steentje bij aan het milieu.

Hoeveel kost je project?

Zodra je weet wat je wilt verbouwen, kun je berekenen hoeveel de verbouwing zal kosten. Maak een overzicht van alle renovatiewerken die je wilt doen en maak voor elk onderdeel van je project een schatting van de kosten. Dit zijn de meest voorkomende kostenposten bij verbouwingen:

1. Renovatiekost

De eigenlijke renovatiekost hangt af van wat en hoe je renoveert. Het is niet evident om die kost goed in te schatten. Voor kleinere renovaties kun je offertes opvragen bij leveranciers en plaatsers. Bij grotere renovaties vraag je best een **officiële schatting van de kosten** aan een architect of aannemer. Ook als je het werk zelf doet, kun je de kosten laten schatten door een architect. Met die officiële kostenraming kun je ook een lening aanvragen om je renovatie te financieren.

2. Btw

Je betaalt 6 % btw om renovatiewerken te laten uitvoeren als de levering en plaatsing van de materialen door dezelfde aannemer gebeuren en je woning voldoet aan deze voorwaarden:

- Je woning is **ouder dan 10 jaar**.
- Je woning dient uitsluitend als **privéwoning**, of maar een miniem deel ervan dient om je beroep uit te oefenen.
- De werken worden **rechtstreeks aan de eindgebruiker** (eigenaar of huurder) gefactureerd.

Meer informatie over het verlaagde btw-tarief voor renovaties vind je op:
<https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/verbouwen>



Wist je dit?

Met al jouw vragen over energie kun je terecht in het Energiehuis van je gemeente.

Het Energiehuis is een initiatief van de Vlaamse overheid dat je wegwijs maakt in de verschillende (steun)maatregelen voor energie-investeringen en renovatiewerken zoals premies, leningen en fiscale kortingen. Bovendien kun je er informatie krijgen over hoe je kunt investeren in hernieuwbare energie. Meer informatie hierover vind je op: mijnenergiehuis.be

3. Kosten van de lening

Ga je een **lening** aan voor je renovatie? Hou dan ook rekening met de kosten die daaraan verbonden zijn. Die hangen af van het type lening dat je afsluit.

- Aan een **renovatielening** (Lening op afbetaling) zijn alleen interestkosten en geen andere extra kosten verbonden.
- Als je een **woonlening of hypothecaire lening** afsluit, betaal je wel extra kosten. Elke kredietinstelling rekent dossierkosten aan. En er komen ook notariskosten bij voor het vestigen van de waarborg.
- Een **heropname van je woonlening** is ook een mogelijkheid. Ook voor een heropname worden dossierkosten aangerekend. Maar je hoeft geen notariskosten meer te betalen.

4. Marge onverwachte kost

Ga je een lening aan voor je renovatie? Neem een marge van 10 tot 15 % op in je budget. Bij verbouwingen duiken vaak onvoorziene extra kosten op.

Heb je een omgevingsvergunning nodig?

Voor kleine verbouwingswerken heb je vaak geen vergunning nodig. In sommige gevallen moet je ze wel melden:

Let wel:

- De regels kunnen **variëren van gemeente tot gemeente**.
- Sommige werken mag je alleen **zonder vergunning** uitvoeren als er aan bepaalde voorwaarden is voldaan.
- Het is mogelijk dat voor werken waarvoor normaal geen vergunning nodig is, toch een vergunning nodig is als ze aan de voorgevel gebeuren, omdat ze dan het uitzicht vanop de straat kunnen beïnvloeden.

Neem altijd contact op met de stedenbouwkundige dienst van je gemeente om te weten welke richtlijnen in jouw gemeente worden toegepast.



Meer informatie over omgevingsvergunningen vind je op https://www.belgium.be/nl/huisvesting/bouwen_en_verbouwen/stedenbouwkundige_vergunning



Heb je een architect nodig?

De basisregel is eenvoudig: als er geen vergunning of melding nodig is, is een architect ook niet nodig. Wil je werken doen waarvoor wel een vergunning of melding voor stedenbouwkundige handelingen nodig is? Dan ben je in principe verplicht om een architect in te schakelen, maar er zijn uitzonderingen. Ga voor je begint te verbouwen best even langs bij de stedenbouwkundige dienst van je stad of gemeente om na te vragen welke regels er gelden. Hoe dan ook is het meestal een goed idee om met een architect te werken. Die heeft een beter zicht op de structuur en stabiliteit van je woning en andere potentiële problemen zoals vocht.

Wat doet een architect?

- Hij maakt de **plannen** voor je project.
- Hij zorgt voor de nodige documenten om **officiële toestemmingen** zoals een omgevingsvergunning te verkrijgen.
- Hij **controleert de uitvoering van de werken** door de verschillende vakmensen.
- Hij maakt een **kostenraming** van de verbouwing.
- Als expert geeft hij advies en **detecteert hij potentiële problemen**.
- Hij weet voor welke **premies en voordelen** je renovatie in aanmerking komt.

Hoeveel kost een architect?

Er zijn geen vaste tarieven voor het ereloon van een architect. Het kan op verschillende manieren bepaald worden:

- Een **percentage van de waarde** van de uitgevoerde werken
- Een bedrag dat aan de **oppervlakte van het gebouw** is gekoppeld
- Een **forfaitair** bedrag
- Een **uurvergoeding**

Je kunt hierover onderhandelen. Vermeld in ieder geval het overeengekomen bedrag en de manier waarop het betaald moet worden in het contract.

In je budget hou je voor de kost van een architect best rekening met zo'n 7 tot 15 % van je totale bouwbudget.

Op welke premies heb je recht?

Voor heel wat verbouwingswerken krijg je steun van de overheid in de vorm van een premie:

- Er zijn premies voor **energiebesparende ingrepen**, maar ook algemene renovatiepremies en voordelen.
- Zowel in Vlaanderen is er een **aanpassingspremie** voor ouderen die hun woning aanpassen in functie van hun veranderende noden.
- Ook als **eigenaar van een huurwoning** kun je specifieke voordelen krijgen bij een renovatie.
- Er zijn premies toegekend door de gewesten, maar ook lokale overheden kunnen bijkomende voordelen bieden. Informeer je hierover bij de juiste instanties.

Er is dus een **groot aanbod aan premies** en dat aanbod wijzigt regelmatig. De meeste premies variëren bovendien per gewest. Hierna vind je een overzicht van websites waar je kunt nakijken voor welke premie je in aanmerking komt. Informeer je hier grondig en tijdig over. Let wel, de meeste premies worden pas toegekend nadat de renovatie is gerealiseerd. Hou daar rekening mee wanneer je je budget opstelt.



Waar vind je een overzicht van alle energiepremies?

Regio	Website	Welke informatie
Vlaanderen	apps.energiesparen.be/subsidies/subsidiemodule	Premiezoekrobot voor energiepremies in Vlaanderen
	fluvius.be/nl/thema/premies	Totaalrenovatiebonus van Fluvius
	https://apps.energiesparen.be/simulator-mijnverbouwpremie	Overzicht van alle premies die je kunt aanvragen als je een woning bouwt, verbouwt, huurt of koopt in Vlaanderen
Wallonië	energie.wallonie.be	Premies in Wallonië en de exacte bedragen
	Walloreno.be	Website van de Waalse overheid die alle informatie en steunmaatregelen rond renoveren in Wallonië bundelt.
Brussel	leefmilieu.brussels	Premies in Brussel en de exacte bedragen
	huisvesting.Brussels	Voorwaarden van de Brusselse renovatiepremie en premie voor gevelrenovatie
	renolution.brussels/nl/premies-stimuli	Informatie en advies rond renoveren, alsook de steunmaatregelen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hoe je renovatie financieren?

Je kunt je verbouwing op verschillende manieren financieren. Je kunt je spaargeld inzetten, voor een lening kiezen of beide opties combineren.

Welke lening past bij jouw plannen?

Als je je verbouwing met een lening financiert, zijn er drie mogelijkheden:

- Een renovatielening
- Een hypothecair krediet
- Een wederopname van een bestaand hypothecair krediet

Welk krediet je best kiest, hangt af van je plannen. Elke bank heeft ook eigen **voorwaarden en tarieven**. We zetten de voordelen en de nadelen van de drie mogelijkheden op een rij.

Renovatielening

De meeste verbouwingen worden gefinancierd met een renovatielening. Dat is een **lening op afbetaling** waarbij je een **vaste rente** betaalt op het geleende bedrag.

Voordelen	Nadelen
• Je moet geen waarborg aan de bank geven. • Je hebt geen notaris nodig om een renovatielening af te sluiten. Er zijn dus ook geen notariskosten aan verbonden. • Je kunt bij sommige banken onder bepaalde voorwaarden een voordelige ecologische renovatielening krijgen voor verbouwingen die je huis energiezuiniger maken. • Je betaalt geen dossierkosten (dit geldt bij alle banken).	• De duur van een lening op afbetaling is wettelijk beperkt. De maximale periode waarover ze terugbetaald mag worden hangt af van het bedrag van de lening.

Ontdek de ecologische renovatielening van Argenta

Gaat minstens **50 % van je renovatiebudget** naar ingrepen om je woning **energiezuiniger** te maken? Dan kun je bij Argenta kiezen voor een **lening voor ecologische renovaties**:

- ✓ Je betaalt een vaste rentevoet en **geen dossierkosten**.
- ✓ Je leent minimaal 1.250 euro en maximaal 125.000 euro. Het geleende bedrag is beperkt tot het factuurbedrag van je renovatie.
- ✓ Je leent minimaal 12 en maximaal 180 maanden. De effectieve maximale looptijd van je krediet hangt af van het bedrag dat je leent.
- ✓ Je ontvangt het geld van je lening nadat je het kredietcontract hebt ondertekend en een geldige factuur aan Argenta hebt bezorgd.

Deze ingrepen komen in aanmerking voor een lening voor ecologische renovaties en veiligheid:

- Nieuwe verwarmingsinstallatie
- Warmtepomp
- Isolatie en ventilatie
- Hoogrendementsglas
- Groen dak
- Regenwaterrecuperatie
- Energieaudit
- Zonneboiler
- Geothermische verwarming
- Thermostatische kranen
- Windmolen
- Zonnepanelen
- Kamerthermostaat met tijdsschakeling
- Domotica
- Thuisbatterij

Let op, geld lenen kost ook geld.



*Kredietvorm: lening op afbetaling op basis van het Wetboek Economisch Recht Boek VII. Kredietgever: Argenta Spaarbank nv, Belgiëlei 49-53, 2018 Antwerpen, RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen, btw BE 0404 453 574.

Hypothecair krediet

Heb je nog geen **hypothecair krediet** en heb je een groot budget nodig voor je renovatieproject? Dan kan het interessant zijn om je project met een hypothecair krediet te financieren.

Voordelen	Nadelen
• Je kunt grotere bedragen ontfemen. • Je krijgt een korting op je tarief als je woning energiezuiniger wordt door de renovatie.	• Je betaalt dossierkosten. • Je betaalt notariskosten. • Je moet een onroerend goed in waarborg geven. • Door de tussenkomst van de notaris duurt het langer voor je over het geld kunt beschikken.

Wederopname van een hypothecair krediet

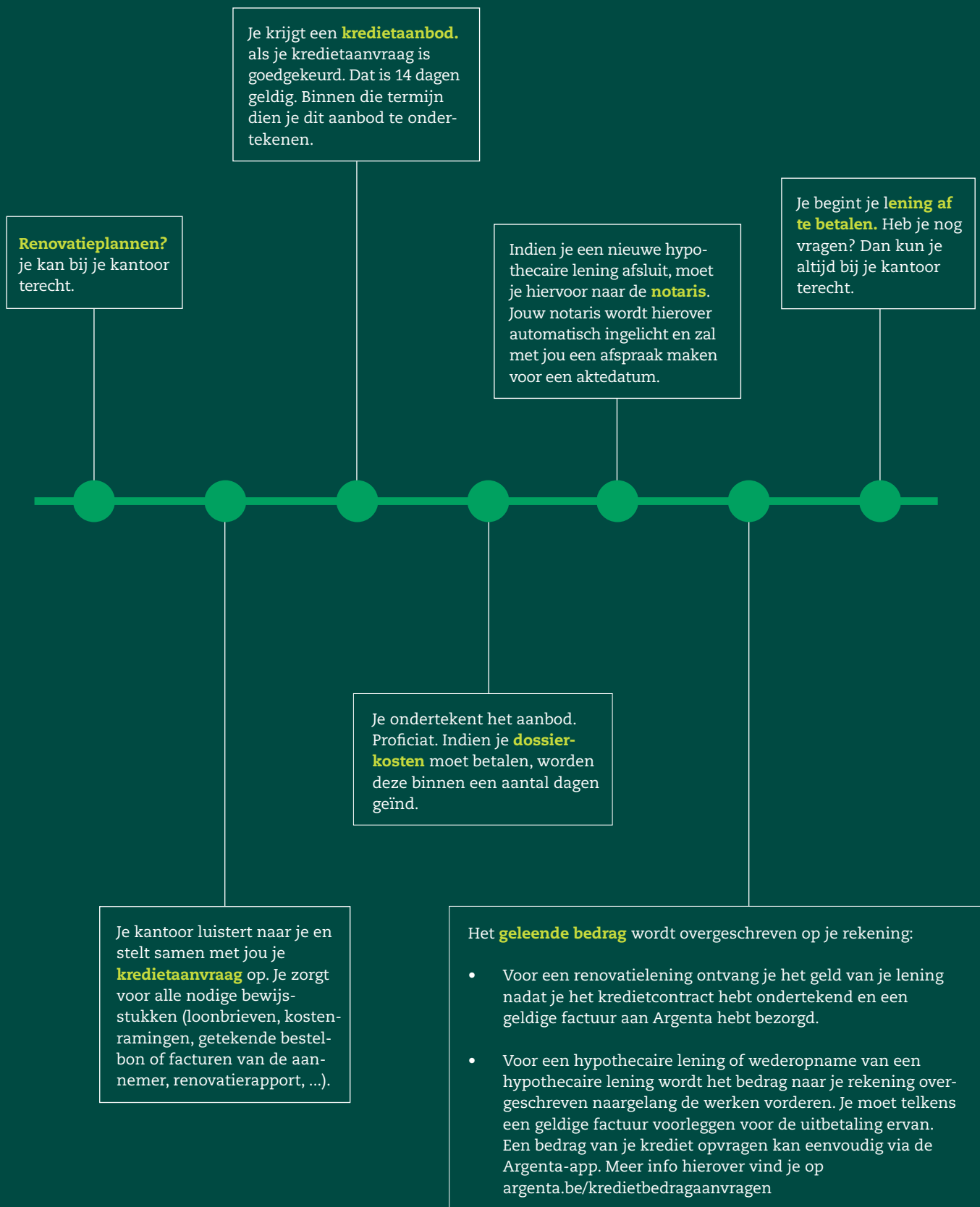
Heb je een paar jaar geleden een hypothecair krediet afgesloten voor je woning? Dan kun je onder bepaalde voorwaarden een deel van het al afbetaalde bedrag opnieuw lenen. Je leent dan aan de huidige rentevoet en niet aan de rentevoet van het oorspronkelijke hypothecair krediet. Je moet niet opnieuw een waarborg geven. De bestaande waarborg voor je hypothecair krediet moet wel behouden blijven.

Voordelen	Nadelen
• Je hebt geen notaris nodig en bespaart dus heel wat kosten. • Je kiest zelf de looptijd van de wederopname. Dat hoeft niet dezelfde te zijn als die van je hypothecaire lening.	• Je betaalt dossierkosten.

Bij een hypothecair krediet of wederopname kun je je lening in schijven laten uitbetalen naargelang de verbouwingswerken vorderen. Bespreek je plannen met je kantoorhouder. Hij bekijkt samen met jou welk krediet het best past bij jou en je plannen. Zo ben je gerust dat je de juiste keuze maakt.

Vanaf 1 juli 2022 voorziet de Vlaamse regering de Mijn VerbouwLening tot 60.000 euro. Je kunt ze aanvragen via het Energiehuis van je gemeente. Met deze lening financier je renovaties die zowel focussen op woningkwaliteit als op het verbeteren van de energieprestatie. Meer informatie en voorwaarden vind je op www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/mijn-verbouwlening

Hoe verloopt het afsluiten van een lening?



Denk aan je verzekeringen

Verbouwen verandert je huis en je financiële situatie. Herbekijk daarom zeker je verzekeringen bij een verbouwing.

Brandverzekering

Heb je bijvoorbeeld kamers bijgemaakt, zoals een extra badkamer? Dan is de **waarde** van je huis waarschijnlijk **gestegen** en misschien **onderverzekerd met je huidige verzekering**.

Laat je brandverzekering herbekijken nadat de werken zijn afgerond. Zo kom je niet voor onaangename verrassingen te staan als er ooit schade zou zijn.

Schuldsaldoverzekering

Als jij en je partner allebei werken sta je financieel sterk om je lening af te betalen. Maar wat als een van jullie overlijdt? Dan bestaat de kans dat de overblijvende partner de lening niet meer kan afbetalen en dat de woning verkocht moet worden.

Met een **schuldsaldoverzekering** voorkom je een dergelijk scenario. Als een van jullie overlijdt, betaalt de verzekeringsmaatschappij de lening volledig of gedeeltelijk terug. Het bedrag hangt af van het verzekerde bedrag:

- Elke partner kan zich verzekeren voor een bepaald deel van het ontleende bedrag.
- Wil je helemaal gerust zijn? Kies er dan voor om jullie allebei te verzekeren voor het volledige bedrag. Dan betaalt de verzekeringsmaatschappij het volledige bedrag van de lening terug.

Tip

Bespreek je verzekeringen meteen met je kantoorhouder wanneer je je lening aanvraagt.

Wist je dit?

De Vlaamse overheid bundelt alle relevante informatie over je huis in de woningpas: isolatie, energie, attesten, installaties, historiek en omgeving. Op <https://woningpas.vlaanderen.be/> kun je de **woningpas** van jouw woning raadplegen.

Handige tools & websites

- ✓ Zonnekaart Vlaanderen: <https://apps.energiesparen.be/zonnekaart>
- ✓ Renovatiewijzer: ecobouwers.be/renovatiewijzer
- ✓ Energiewinstcalculator: energiesparen.be/energiewinst
- ✓ [Energiesparen.be](https://energiesparen.be)
- ✓ [Leefmilieu.brussels](https://leefmilieu.brussels)
- ✓ [Energie.wallonie.be](https://energie.wallonie.be)
- ✓ [Vlaanderen.be](https://vlaanderen.be)
- ✓ [Wallonie.be](https://wallonie.be)
- ✓ [Huisvesting.brussels](https://huisvesting.brussels)
- ✓ <https://apps.energiesparen.be/simulator-mijnverbouwpremie>
- ✓ [Monquickscan.be](https://monquickscan.be)
- ✓ walloreno.be
- ✓ <https://renolution.brussels/>

v.u.: Argenta Spaarbank nv, kredietinstelling naar Belgisch recht | Belgiëlei 49-53 – 2018 Antwerpen | tel.: 03 285 51 11 | e-mail: info@argenta.be | website: www.argenta.be | RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen, 0404.453.574 | FSMA 27316 cA
Argenta Assuranties nv, verzekeringsonderneming naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel in 2018 Antwerpen, Belgiëlei 49-53, KBO-nummer 0404.456.148, RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen en toegelaten door de Nationale Bank van België (NBB) onder het nummer 858 voor de takken 02, 08, 10a, 13, 14, 17, 21, 22, 23 en 26, tel. 03 285 51 11, e-mail: info@argenta.be

ALG/DB-FL-Renovatiegids-NL-12/2024

argenta.be

