



2019

Informatieblad huur- en isolatiepremie



HOE GA JE TE WERK?

Je kan deze premie enkel aanvragen als je een projectpromotor inschakelt. De projectpromotor doet de premieaanvraag via www.fluvius.be/premies. Je vindt een overzicht van alle projectpromotoren op www.huurenisolatiepremie.be.

WAT IS DE HUUR- EN ISOLATIEPREMIE?

Kwetsbare gezinnen wonen vaak noodgedwongen in een energievervlindende woning op de private huurmarkt. Hoewel investeren in dakisolatie, spouwmuurisolatie of hoogrendementsbeglazing de energiefactuur kan drukken, ligt het voor de huurders niet voor de hand om dat te doen. Ook de huisbaas zelf blijkt vaak niet te investeren omdat hij er weinig belang bij heeft, gezien hij de energiefactuur niet betaalt. De huur- en isolatiepremie komt hieraan tegemoet met begeleiding op maat én een sterk verhoogde premie.

Voor private huurwoningen bewoond door kwetsbare huurders zorgt de Vlaamse overheid samen met Fluvius voor een stevig duwtje in de rug door het aanbieden van begeleiding én het toekennen van een verhoogde premie aan verhuurders die:

- dak- of zoldervloerisolatie laten plaatsen
- hoogrendementsbeglazing laten plaatsen
- spouwmuren laten isoleren

De projectpromotor ontvangt een forfaitaire tussenkomst voor de ondersteuning van de huurder en de verhuurder.

Een belangrijke voorwaarde voor voorafgaandelijke goedkeuring is het schriftelijk engagement van de eigenaar om:

- de huurprijs niet te verhogen ten gevolge van de gefinancierde werkzaamheden
- het huurcontract met de huurder niet op te zeggen voor het einde van de contractueel bepaalde huurperiode

WIE BEGELEIDT DE UITVOERING VAN HET PROJECT?

Een projectpromotor staat in voor de begeleiding van de huurder en de eigenaar alsook de planning van de uit te voeren werken. Kandidaat-projectpromotoren dienen zich bij Fluvius aan te melden om een samenwerkingsovereenkomst op te starten. Meer informatie over het afsluiten van deze samenwerkingsovereenkomst en een actuele lijst van projectpromotoren kan worden geconsulteerd op www.fluvius.be/premies. De projectpromotor kan de werken zelf uitvoeren of kan daarvoor beroep doen op een andere aannemer.

HOE VERLOOPT EEN PROJECT?

- 1 De projectpromotor gaat zowel bij huurder als eigenaar de bereidheid na om een renovatieproject uit te voeren volgens de voorwaarden van de huur- en isolatiepremie. De projectpromotor is verantwoordelijk dat er voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals verder omschreven in dit document.
- 2 De projectpromotor maakt afspraken met de huurder en de eigenaar rond de uitvoering en de financiering van de werken. De projectpromotor gaat voor wat de financiering van de werken betreft in ieder geval na of de Vlaamse energielening kan worden ingezet.
- 3 De werken worden uitgevoerd.
- 4 Na uitvoering van de werken bezorgt de projectpromotor het volledig ingevulde aanvraagformulier samen met een kopie van alle facturen van de projectpromotor en/of de aannemer aan Fluvius.
- 5 Fluvius betaalt binnen de 20 werkdagen na ontvangst en aanvaarding van deze documenten aan de projectpromotor een premie uit.

WELKE WONINGEN EN BEWONERS KOMEN IN AANMERKING?

Bestaande woningen en wooneenheden die aangesloten zijn op het distributienet vóór 1 januari 2006 of waarvan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend vóór 1 januari 2006 en die op de private huurmarkt worden aangeboden als de bewoner behoort tot de één van de volgende doelgroepen:

- beschermde klanten (recht op sociale maximumprijzen voor gas en elektriciteit);
- personen voor wie een verzoek tot afsluiting van gas of elektriciteit bij de Lokale Adviescommissie (LAC) werd ingediend;
- personen met een actieve budgetmeter voor elektriciteit of gas;
- personen die behoren tot de prioritaire doelgroep in het kader van de Vlaamse Energielening;
- natuurlijke personen met een geregistreerde huurovereenkomst van minstens 1 jaar met een huurprijs van maximaal 521,69 euro per maand (of 571,69 euro per maand in de Vlaamse centrumsteden of Vlabinvest-gebied¹).

Komen NIET in aanmerking:

- Woningen bewoond door huurders die direct of indirect eigenaar of mede- eigenaar zijn van de woning, de wooneenheid of het woongebouw en huurders die de woning of wooneenheid huren van een bloed- of aanverwant tot in de tweede graad.
- Woningen verhuurd door sociale huisvestingsmaatschappijen.

Komen WEL in aanmerking:

- Het isoleren van het dak van een privaat appartementsgebouw komt in aanmerking voor zover er minstens één huurder uit de doelgroepen een appartement op de hoogste verdieping onder het dak of onder een onbewoonde zolder van het gebouw bewoont.
- Het isoleren van de spouwmuur van een privaat appartementsgebouw komt in aanmerking voor zover er minstens één huurder uit de doelgroepen een appartement van het gebouw bewoont.
- Het plaatsen van hoogrendementsbeglazing in een privaat appartementsgebouw komt in aanmerking enkel voor wat betreft de appartementen die bewoond worden door een huurder uit de doelgroepen.

Bij de beoordeling of een woning in aanmerking komt, zal specifieke aandacht gaan naar de integrale kwaliteit van de woning.

GENIET OOK VAN EEN GRATIS ENERGIESCAN

Behoor je tot één van de vermelde doelgroepen dan kan je ook genieten van de voordelen van een gratis energiescan. Deze scan vindt bij voorkeur plaats voordat de werken worden uitgevoerd. Meer informatie over de gratis energiescan vind je op www.fluvius.be

¹ Vlaamse centrumsteden: Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout. Het Vlabinvest-gebied omvat alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde alsook Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

TRAJECTBEGELEIDING

- **De projectpromotor heeft de volgende trajectbegeleidingstaken:**
 - Het opmaken van een gepersonaliseerd plan, inclusief afmetingen, voor het aanbrengen van dak- of spouwmuurisolatie of het plaatsen van hoogrendementsbeglazing, onderbouwd met schetsen en/of foto's.
 - Het inschatten van de kostprijzen, door middel van meetstaten en gebruik makend van recente standaardkostprijzen van de bouwsector, recente gemiddelde aankooprijzen van isolatie- materiaal, hoogrendementsbeglazing en toebehoren voor de plaatsing.
 - Het afgeven aan de klant van een gepersonaliseerd plan en de kostprijsinschatting, zowel voor de uitvoering van de werken als voor de begeleiding.
 - Het bezorgen van een raming van de netto-investeringskost na verrekening van de financiële ondersteuningsmaatregelen waarvoor de klant in aanmerking komt.
 - Het opvragen van offertes of het daarin bijstaan van de klant, indien de projectpromotor de werken wenst te laten uitvoeren door een aannemer of indien de klant 3 of meer offertes wenst.
 - Het contacteren van de gekozen uitvoerder en het afspreken van een timing voor de uitvoering van de werken of er minstens voor zorgen dat aannemer en klant met elkaar in contact komen om onderling afspraken te maken.
 - De financiële afhandeling, met name het maken van schriftelijke afspraken met de huurder en de eigenaar rond de financiering [akkoord huurder en eigenaar, de door de eigenaar te dragen kosten, de kost van de begeleiding].
 - Nagaan per woning of een financiering via een Vlaamse energielening mogelijk is.
 - De bescherming van de huurder inzake huurprijsverhoging of voortijdige opzeg huurcontract (zie gedeelte 'aanvraagformulier').
 - Rapportering t.a.v. Fluvius (indienen van volledige aanvraag tot tussenkomst, bezorgen van een rapportering en facturen), zie gedeelte 'aanvraagformulier'.
- **De projectpromotor kan voor de uitvoering van de eerste 6 taken gebruik maken van de informatie van de eventuele al uitgevoerde opvolgscan dakisolatie of hoogrendementsbeglazing. Dit voor zover deze nog actueel is.**
 - De projectpromotor kan de plaatsing zelf uitvoeren of kan daarvoor beroep doen op een andere aannemer. De aannemer die de werken uitvoert, behoudt de verantwoordelijkheid en de aansprakelijkheid voor de kwaliteit van de door hem volgens de regels van de kunst uitgevoerde werken.
 - De projectpromotor voorziet een permanente helpdesk waar huurder en eigenaar terecht kunnen per telefoon en/of per e-mail.
 - De projectpromotor gaat na of de integrale kwaliteit van de woning van die aard is dat het plaatsen van hoogrendementsbeglazing, dak- of spouwmuurisolatie verantwoord is en leidt tot een reële energiebesparing.
 - De projectpromotor kan mits het akkoord van de huurder gegevens met betrekking tot een voorafgaandelijk uitgevoerde/uit te voeren energiescan opvragen bij Fluvius. De huurder dient hiervoor via het aanvraagformulier uitdrukkelijk toestemming te verlenen aan de projectpromotor en Fluvius. De projectpromotor kan de gegevens over de uitgevoerde energiescan(s) opvragen bij Fluvius via energiescans@fluvius.be.
 - Het verdient de voorkeur dat er in de woning een basisenergiescan wordt uitgevoerd, al dan niet gevolgd door een eventuele kosteloze opvolgscan.

ALGEMENE VOORWAARDEN

De premie wordt toegekend voor nieuwe dak- of zoldervloerisolatie, hoogrendementsbeglazing of spouwmuurisolatie die effectief geplaatst is. De isolatie moet aangebracht blijven op het adres dat je bij de aanvraag hebt vermeld.

- Dak- of zoldervloerisolatie mag geplaatst worden door een projectpromotor of een aannemer. Hoogrendementsbeglazing en spouwmuurisolatie moeten geplaatst worden door een aannemer.

Deze premie wordt toegekend voor bestaande woningen, wooneenheden (bv. appartementen) of appartementsgebouwen in het Vlaamse Gewest, die aangesloten zijn op het elektriciteitsdistributienet van Fluvius vóór 1 januari 2006, of waarvoor een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend vóór 1 januari 2006.

- Deze woningen worden verhuurd op de private huurmarkt aan specifieke doelgroepen.
- De premie wordt uitbetaald door overschrijving op de bankrekening van de projectpromotor.

De rapportering door de projectpromotor, met inbegrip van de facturen, moet ingediend worden binnen het jaar na de datum van de eindfactuur. Tussentijdse facturen die ouder zijn dan één jaar, komen niet meer in aanmerking.

- **Waarom moet je factuur voldoen?**

- De datum van je eindfactuur ligt tussen 1 januari 2019 en 31 december 2019.
- Voeg alle facturen voor de dak-, spouwmuurisolatie of hoogrendementsbeglazing toe. Let op, enkel de voor- en tussentijdse facturen met factuurdatum binnen de periode van één jaar voorafgaand aan de aanvraagdatum van de premie, komen in aanmerking voor de berekening van het premiebedrag.
- Offertes, leveringsbonnen, pro forma facturen, bijlagen bij de factuur, vordering of kastickets gelden niet als facturen.

Voeg bij de rapportering volgende documenten:

- een kopie van alle facturen;
- een kopie van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning als de woning aangesloten werd op het distributienet na 1 januari 2006, maar de stedenbouwkundige vergunning wel is ingediend vóór die datum;
- alle documenten zoals hieronder beschreven in de technische voorwaarden.

TECHNISCHE VOORWAARDEN

Dakisolatie:

- Je kunt een premie aanvragen voor de isolatie van een ruimte die verwarmd kan worden of van een ruimte die hieraan grenst (het beschermd volume). Als een zolder verwarmd kan worden, kun je alleen een premie voor dakisolatie aanvragen. Bij een zolder die niet verwarmd kan worden, kun je een premie voor dakisolatie of voor zoldervloerisolatie aanvragen, niet voor allebei.
 - Als je een hellend dak isoleert, breng je een dampscherm aan de binnenkant van de woning aan.
- Het isolatiemateriaal mag in verschillende lagen worden geplaatst, maar de totale R_d -waarde moet groter zijn dan of gelijk zijn aan $4,5 \text{ m}^2/\text{K}/\text{W}$. De R_d -waarde van een eventuele bestaande isolatielaag mag niet worden meegerekend om de minimumwaarde van $4,5 \text{ m}^2/\text{K}/\text{W}$ te behalen. Hoe je de R_d -waarde en de lambdawaarde kunt bepalen, vind je op www.fluvius.be/technische-begrippen.
- Dak- of zoldervloerisolatie mag geplaatst worden door een projectpromotor of een aannemer. Er moet een attest ingevuld worden met technische gegevens over de geplaatste isolatie.
- Fluvius kan zowel voor als na de toekenning van de premie ter plaatse een controle komen uitvoeren. Als dat nodig is, kan Fluvius contact opnemen met de firma of aannemer die de isolatie levert of plaatst, of die advies verstrekt. Als de isolatie niet overeenstemt met de beschrijving in de aanvraag, heeft Fluvius het recht om de premie te weigeren of om de uitbetaalde premie terug te vorderen. Bij een overtreding kun je strafrechtelijk worden vervolgd.
- Je blijft zelf verantwoordelijk voor de materialen en resultaten, ook al kent Fluvius een premie toe.

Muurisolatie:

- De isolatie wordt geplaatst door een aannemer. De aannemer moet een attest invullen met technische gegevens over de geplaatste isolatie.
 - Je kunt een premie aanvragen voor isolatie van een ruimte die verwarmd kan worden of voor een ruimte die hieraan grenst (het beschermd volume).
 - De spouw heeft een minimale breedte van 50 mm.
- De volledige spouwbreedte wordt opgevuld met nieuw isolatiemateriaal. Spouwmuren die al gedeeltelijk voorzien zijn van spouwmuurisolatie komen niet in aanmerking.
- De lambdawaarde van het gebruikte isolatiemateriaal bedraagt max. $0,065 \text{ W}/\text{mK}$.
- De aannemer moet een Verklaring van Overeenkomstigheid met STS71-1 toevoegen bij de premieaanvraag. Dit is een kwaliteitsgarantie voor het uitgevoerde werk en het gebruikte materiaal. Meer informatie over STS 71-1 vind je op www.fluvius.be/technische-begrippen.
- Fluvius kan zowel voor als na de toekenning van de premie ter plaatse een controle komen uitvoeren. Als dat nodig is, kan Fluvius contact opnemen met de firma of aannemer die de isolatie plaatst. Als de isolatie niet overeenstemt met de beschrijving in de aanvraag, heeft Fluvius het recht om de premie te weigeren of om de uitbetaalde premie terug te vorderen. Bij een overtreding kun je strafrechtelijk worden vervolgd.
 - Je blijft zelf verantwoordelijk voor de materialen en resultaten, ook al kent Fluvius een premie toe.

PREMIEBEDRAG

Hoogrendementsbeglazing:

- Je kunt een premie aanvragen voor plaatsing van hoogrendementsbeglazing in een ruimte die verwarmd kan worden of in een ruimte die hieraan grenst (het beschermde volume).
- De beglazing wordt geplaatst door een aannemer. De aannemer moet een attest invullen met technische gegevens over de geplaatste beglazing.
- De U_g waarde van de nieuw geplaatste beglazing bedraagt max 1,0 W/m²K. Dit geldt ook voor nieuwe transparante kunstofplaten en lichtkoepels. Wat de U_g en U-waarde inhoudt en hoe deze berekend wordt, vind je op www.fluvius.be/technische-begrippen.
- De beglazing van veranda's komt niet in aanmerking voor een premie. Een veranda wordt gedefinieerd als een ruimte waarvan de wanden voor minstens de helft uit glas bestaan en die volledig kan afgesloten worden van de rest van de woning.
- Je voegt foto's toe van het geplaatste glas. De foto's tonen duidelijk het gebouw waarin het glas geplaatst is.
- Fluvius kan zowel voor als na de toekenning van de premie ter plaatse een controle komen uitvoeren. Als dat nodig is, kan Fluvius contact opnemen met de firma die de beglazing plaatst. Als de beglazing niet overeenstemt met de beschrijving in de aanvraag, heeft Fluvius het recht om de premie te weigeren of om de uitbetaalde premie terug te vorderen. Bij een overtreding kun je strafrechtelijk worden vervolgd.
- Je blijft zelf verantwoordelijk voor de materialen en resultaten, ook al kent Fluvius een premie toe.

- **Voor eigenaars die een woning , een appartement of wooneenheid verhuren aan een kwetsbaar gezin, zijn de premies een pak hoger:**
 - 20 euro per m² geplaatste dak- of zoldervloerisolatie
 - 85 euro per m² geplaatste hoogrendementsbeglazing
 - 12 euro per m² geplaatste spouwmuurisolatie

Het premiebedrag kan nooit groter zijn dan de som van de factuurbedragen voor de isolatiematerialen, het hoogrendementsglas en de plaatsing, inclusief btw en dit voor de facturen die op het moment dat de premie wordt aangevraagd niet ouder zijn dan één jaar.

- **De projectpromotor ontvangt voor de tussenkomst in het project een forfaitaire premie:**
 - voor woningen: 200 euro excl. BTW per uitgevoerd werk
 - voor appartementsgebouwen:
 - 200 euro excl. BTW per uitgevoerd werk voor de eerste vijf wooneenheden
 - 50 euro excl. BTW per wooneenheid en per uitgevoerd werk vanaf de zesde wooneenheid met een maximum van 2500 euro per appartementsgebouw

Deze werkzaamheden kunnen ook meetellen voor de BENO-pass waardoor je in aanmerking komt voor totaalrenovatiebonussen. Voor meer informatie over deze totaalrenovatiebonus zie Informatieblad BENO-pass op www.fluvius.be/premies. Deze werkzaamheden kunnen in geen geval in aanmerking komen voor andere premies van Fluvius.

HEB JE EEN VRAAG?