

Renovatieverplichting.

Sinds 1 januari 2023 startte de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen. Alle woningen en appartementen die vanaf 2023 zijn aangekocht met energielabel E of F, moeten verplicht binnen de 5 jaar na aankoop, gerenoveerd worden naar label D of beter.

Nieuwe eigenaars van energieverslindende woonentiteiten (met een EPC-label E of F) (woningen of appartementen) zijn verplicht om binnen de 5 jaar na overdracht (zoals aankoop, erfpacht, ...) de woning grondig energetisch te renoveren tot minimum EPC-label D. Dit moet bewezen worden met een nieuw EPC. De termijn van 5 jaar start op de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van het vestigen van het opstalrecht of de erfpacht.



De renovatieplicht geldt in volgende gevallen:

-Bij het verlijden van authentieke aktes van een notariële overdracht in volle eigendom, zoals een aankoop, schenking, ...

-Bij het vestigen van een opstalrecht of het vestigen van een erfpacht.

-De renovatieverplichting geldt ook voor vakantiewoningen en tweede verblijven. Het maakt daarbij dus niet uit, of er al dan niet een domicilie gevestigd is, of er al dan niet permanente bewoning is, of er al dan niet een recreatief karakter is. De renovatieverplichting geldt dus ook voor vakantiewoningen en tweede verblijven.

-Om te weten of een gebouweenheid onder de residentiële of onder de niet-residentiële renovatieverplichting valt, wordt er gekeken naar de hoofdbestemming. Dit is de bestemming die de grootste bruikbare vloeroppervlakte inneemt. Bijvoorbeeld, als de delen van de eenheid waar een industriële activiteit plaatsvindt meer dan 70% van de bruikbare vloeroppervlakte van de gebouweenheid innemen, is de hoofdbestemming van de gebouweenheid industrie en valt de gebouweenheid niet onder het toepassingsgebied van de renovatieverplichting.

Als er geen grootste aandeel kan bepaald worden, is de hoofdbestemming van de gebouweenheid niet-residentieel en valt de gebouweenheid onder de niet-residentiële renovatieverplichting.

Informatieverplichting voor verkoper en notaris

Iedereen die een residentieel gebouw met slechte energieprestatie (label E of F) in volle eigendom notarieel overdraagt of hierop een opstalrecht of erfpachtrecht vestigt of overdraagt, moet in de hieraan verbonden publiciteit ook vermelden dat er een renovatieverplichting op het gebouw rust. Een energiedeskundige type A kan een label berekenen en een EPC opmaken. Op die manier wordt de potentiële koper geïnformeerd over de verplichtingen die op het gebouw rusten.

Indien er een renovatieverplichting van toepassing is op het gebouw, moet dit ook vermeld worden in de onderhandse akte (compromis) en de authentieke akte.

Vrijgesteld:

-Wat binnen de 5 jaar na het verwerven wordt gesloopt (en al dan niet herbouwd), moet niet voldoen aan de renovatieverplichting.

-Tijdelijke constructies, die minder dan 2 jaar in gebruik worden genomen, moeten niet voldoen aan de renovatieverplichting.

Erfenis - schenking

Een erfenis valt niet onder een notariële overdracht in volle eigendom en moet dus niet standaard aan de renovatieverplichting voldoen. Echter, bij een erfenis die plaatsvindt tijdens de looptijd van de renovatieverplichting moet de erfgenaam binnen de resterende termijn voldoen aan de eisen waaraan de erflater moest voldoen.

Ook de koper, erfpachter, opstalhouder of ontvanger van de schenking moet dan binnen de resterende termijn voldoen aan de eisen waaraan de vorige eigenaar of houder van de zakelijke rechten moest voldoen.

Controle en aangifte

Het is niet nodig om een nieuw EPC na de aanpassingswerken expliciet aan te melden. Wanneer een energiedeskundige het nieuwe EPC indient, komt dit automatisch terecht in de databank van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA).

Situatie als huurder

De nieuwe renovatieverplichtingen houden geen rechtstreekse verplichtingen in voor huurders. Zodra de residentiële gebouweenheid die de huurder huurt, verkocht wordt, zal de nieuwe eigenaar actie moeten ondernemen om aan de verplichtingen te voldoen. De huurder zal daarbij rekening moeten houden met eventuele hinder tijdens werken aan het gebouw, met eventuele compensatie zoals voorzien in de huurwet.

Sancties

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap start de handhavingsprocedure als:

-Er 5 jaar na overdracht geen nieuw EPC aanwezig is.

-Uit het beschikbare EPC blijkt dat er niet aan de vereiste energieprestatieniveaus is voldaan.

Indien een nieuwe eigenaar de renovatieverplichting niet naleeft of het vereiste label niet haalt, riskeert die een administratieve geldboete van 500 euro tot 200.000 euro. Deze boete heft de verplichting niet op. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap legt meteen een nieuwe termijn vast waarbinnen aan de verplichting moet worden voldaan.

Label D in 2023 is een eerste tussenstap.

Label A is het einddoel voor iedere woning of appartement tegen 2050.

Het langetermijnpad werd vastgelegd met verstrengingen in 2028, 2035, 2040 en 2045.

Stap1 – 2028 - voor woningen label C - voor appartementen label C

Stap2 – 2035 - voor woningen label B - voor appartementen label C

Stap3 – 2040 - voor woningen label A - voor appartementen: label B

Stap4 - 2045 - voor woningen label A - voor appartementen: label A

STAPPEN WONINGEN

https://assets.vlaanderen.be/image/upload/c_scale,q_auto:eco,w_1280/langetermijnpad-renovatieverplichting-eengezinswoning_bil2d9

STAPPEN APPARTEMENTEN

https://assets.vlaanderen.be/image/upload/c_scale,q_auto:eco,w_1280/langetermijnpad-renovatieverplichting-appartement_pfdmz3