Renovatieverplichting – sinds 2023, versoepeld sinds 2025.

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 6 jaar (vooreerst 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 6 jaar (vooreerst 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 aanpassingstermijn gaat in op de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van het vestigen van het opstalrecht of de erfpacht.
De verdere verstrenging die voorzien was voor de komende jaren (C vanaf 2028, B vanaf 2040 en A vanaf 2045) werd afgeschaft.

ALLE INFO over de renovatieverplichting voor residentiele gebouwen.
https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/renovatieverplichting-voor-nieuwe-eigenaars

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo

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 procent 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).

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo

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 na het verstrijken van de periode voor verplichte renovatie (6 jaar) 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 van een residentieel gebouw niet naleeft of het vereiste label niet haalt, riskeert die een administratieve geldboete van 500 euro tot 5.000 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.

Welke renovatiewerkzaamheden zijn het meest effectief ?
De eerste stap in je renovatieplan om een beter EPC te halen, is het grondig isoleren van de woning. Start met de isolatie van het dak, want langs een niet geïsoleerd dak gaat 30% van de warmte in huis verloren. Daarna kan je de muren en de vloeren isoleren. Kijk ook naar de ramen en de beglazing, want langs slecht isolerende ramen kan tot 40% van de warmte ontsnappen. Hetzelfde geldt voor slecht geïsoleerde deuren en poorten, die je best vervangt. Wil je nog verder gaan in je energetische renovatie, plaats dan zonnepanelen en pak je verwarmingssysteem aan door bijvoorbeeld over te schakelen naar een warmtepomp.

Versoepeling renovatieplicht en lagere registratierechten – 2025.
Vanaf 1 januari 2025 zakken de registratierechten van 3 naar 2 procent. Dat is een belasting die je betaalt bij het registreren van een akte, bijvoorbeeld bij de aankoop van een woning. Het nieuwe tarief van 2 procent geldt enkel als het om de enige woning gaat die de koper bezit en hij of zij er zelf in gaat wonen. Als je al een of meerder woningen hebt kan je dus geen gebruik van maken van het lagere tarief. Voor beroepsverkopers – mensen die huizen opkopen, verbouwen en opnieuw verkopen - wordt het tarief opgetrokken van 4 naar 6 procent.
De Vlaamse gemeenschap wil het eigenaarschap koesteren en toegankelijk houden voor toekomstige generaties. Een eigen woning is een sterke verzekering tegen armoede.

Stoot niet op verassingen !
Het energielabel A is volgens experten voor iedereen haalbaar, als je de nodige ingrepen in de juiste volgorde uitvoert. In de voorziene termijn moet alles wel vlot verlopen om tot een afgewerkte renovatie te komen. Zelfs bij de schijnbaar eenvoudigste ingrepen kunnen er problemen in een onverwacht hoekje liggen en je tijdschema in de war sturen.
De renovatiekosten worden vaak onderschat, waardoor bij de aankoop te veel betaald wordt en er achteraf problemen zijn om de beoogde renovatie te bekostigen. Mensen onderschatten een grondige renovatie: een huis uit de jaren negentig ziet er misschien nog oké uit, maar … .
Tenslotte voorzie een masterplan, zorg voor ambitieuze doelstellingen, check je renovatiebudget, maak een tijdsplanning.
Goed renoveren rendeert!

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo