

Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen vanaf 2023

Vanaf 1 januari 2023 start de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen, dus voor eengezinswoningen en appartementen.

Alle woningen en appartementen die vanaf 2023 zijn aangekocht met label E of F, moeten verplicht gerenoveerd worden naar label D of beter, binnen de 5 jaar na aankoop.

Voor wie?

Nieuwe eigenaars van energieverblindende woongebouwen (met een EPC-label E of F) zullen verplicht worden 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 renovatieverplichting geldt enkel bij een notariële overdracht in volle eigendom, het vestigen van een opstalrecht of het vestigen van een erfpacht. Voor alle andere vormen van overdracht, zoals de overdracht van aandelen of bij erfenis, is de renovatieverplichting niet van toepassing.

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. Voorbeeld: als de akte verlijdt op 1 februari 2023 dan moet voor 1 februari 2028 aan de verplichting voldaan zijn.

Indien het label niet tijdig behaald wordt, kan een administratieve geldboete opgelegd worden van 500 euro tot 200.000 euro. Er wordt dan een nieuwe termijn opgelegd waarbinnen het label moet behaald worden.

Geldt de renovatieverplichting ook bij de aankoop van 1 appartement binnen een gebouw met mede-eigendom?

Ja. Het renoveren tot label D of beter is een wettelijke verplichting voor elk appartement dat vanaf 2023 wordt aangekocht, ook als de andere appartementen niet van eigenaar veranderen. Voor de renovatie kunnen werken nodig zijn aan delen van het gebouw die eigendom zijn van de gemeenschap, zoals de schildelen of collectieve verwarming.

Wettelijk verplichte werken kunnen beslist worden met een gewone meerderheid (50% + 1).

Het weigeren van deze werken is voor de andere eigenaren geen goede zaak. Op termijn zal ook hun appartement verkocht worden en onder de renovatieverplichting vallen. Het blokkeren van de nodige energetische renovatiewerken aan de gemeenschappelijke delen doet dus de toekomstige waarde van alle appartementen in het gebouw verminderen.

Wat bij slopen en bij tijdelijke constructies?

Wat binnen de 5 jaar na het verwerven wordt gesloopt, moet niet voldoen aan de renovatieverplichting.

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

Wat bij een beschermd monument?

Een woongebouw dat een beschermd monument is dat deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht of voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed, is vrijgesteld van de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen.

Langetermijnpad na 2023

Label D 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.

Gepland langetermijnpad en te behalen label binnen de 5 jaar na aankoop, bij aankoop vanaf:

Stap1/2028

voor woningen: label C

voor appartementen: label C

Stap1/2035

voor woningen: label B

voor appartementen: label C

Stap1/2040

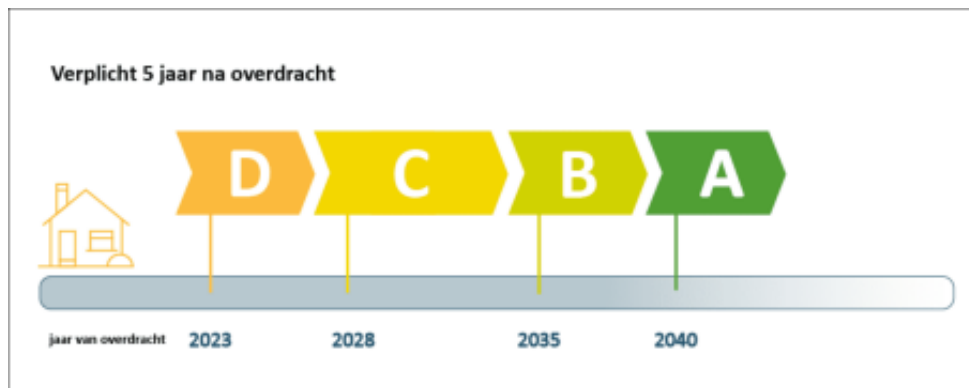
voor woningen: label A

voor appartementen: label B

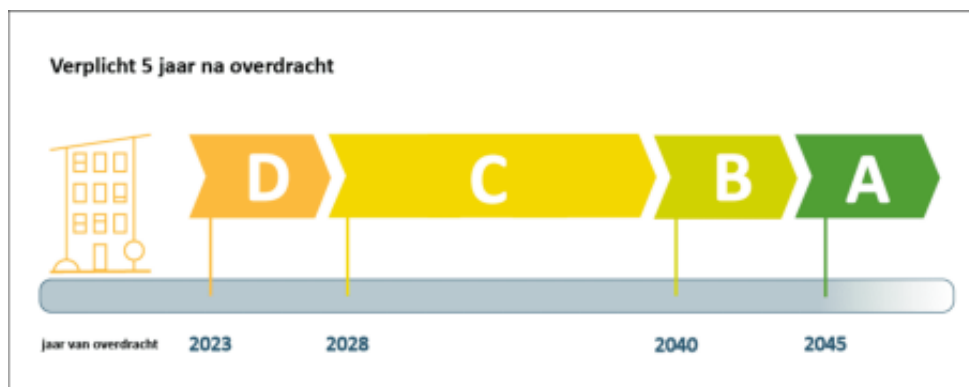
Stap1/2045

voor woningen: label A

voor appartementen: label A



Schema van het langetermijnpad voor eengezinswoningen



Schema van het langetermijnpad voor appartementen

Financiële steunmaatregelen

Er zijn heel wat maatregelen om financieel te steunen bij de renovatie:

- Mijn VerbouwPremie
- Voor investeringen in energie-efficiëntie en in woningkwaliteit
- Volgens inkomenscategorieën en categorieën van werken
- Mijn VerbouwLening
- Renteloze lening met leenbedrag tot 60.000 euro
- Aan te vragen bij een Energiehuis
- Premie voor zonnepanelen
- Recht op premie na plaatsen van een digitale meter
- Zonnepanelen aanmelden en premie aanvragen bij Fluvius
- Huur- en isolatiepremie
- Extra hoge premie voor slecht geïsoleerde huurwoningen
- Trajectbegeleiding voor huurder en verhuurder
- EPC-labelpremie
- EPC nodig voor en na de renovatiewerken
- Aan te vragen bij Fluvius
- Renteloos renovatiekrediet
- Tot 60.000 euro renteloos voor renovaties tot label A
- Af te sluiten bij de bank, tegelijk met het hoofdkrediet
- Collectieve renovatieprojecten
- Gratis advies en begeleiding door een benovatiecoach
- Aan te vragen bij Fluvius

Bron: Vlaanderen.be