VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAATAGENTSCHAP

Omzendbrief OMG/VEKA 2021/1

//

Omzendbrief betreffende het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen

Kabinet van de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme
Koning Albert II-laan 7, 1210 SINT-JOOST-TEN-NODE
T 02 552 61 00
kabinet.demir@vlaanderen.be

//

17 december 2021

Betreft: het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen

1. Algemeen

De Vlaamse Regering keurde op 9 juli 2021 op voorstel van Vlaams minister Zuhal Demir de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen definitief goed. Dat betekent dat vanaf 1 januari 2022 alle niet-residentiële gebouwen en eenheden binnen de vijf jaar na het verlijden van de akte voor overdracht in volle eigendom, het vestigen van een recht van opstal of van een erfpacht, moeten voldoen aan vier energetische renovatiemaatregelen (i.e. dakisolatie, beglazing, centrale warmte-opwekkers voor ruimteverwarming en koelinstallaties). Bijkomend moet een minimale energieprestatie behaald worden binnen de vijf jaar na het verlijden van de authentieke akte. De invulling van deze verplichting verschilt voor kleine en grote niet-residentiële gebouw(eenheden). Kleine niet-residentiële gebouwen en eenheden die in totaliteit worden overgedragen met een akte verleden vanaf 1 januari 2022 moeten daarnaast ook een energieprestatielabel C halen. Grote niet-residentiële gebouwen en eenheden die in totaliteit worden overgedragen waarbij de akte wordt verleden vanaf 1 januari 2023, moeten bijkomend voldoen aan een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5%.

Deze omzendbrief geeft meer duiding bij de draagwijdte van het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen.

2. Toepassingsgebied

Deze omzendbrief is van toepassing op alle gebouwen en gebouweenheden die tot het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen behoren.
Wat betreft de instanties behorende tot de Vlaamse overheid en instanties waarop de Vlaamse overheid controle uitoefent, kan het gaan om gebouwen of gebouweenheden van:

- De Vlaamse overheid
    - Het Vlaams Parlement en autonome diensten onder toezicht van het Vlaams Parlement
    - De Vlaamse Regering
    - De Vlaamse administratie, zoals bepaald in artikel I.3, 2° van het Bestuursdecreet
    - Provinciegouverneurs en arrondissementscommissarissen
    - De Vlaamse openbare instellingen opgesomd in artikel I.3, 4° van het Bestuursdecreet
    - De Vlaamse adviesorganen zoals bepaald in artikel I.3, 3° van het Bestuursdecreet

    - De Vlaamse administratieve rechtscolleges
- De lokale overheden
    - Gemeenten
    - Districten
    - Provincies
    - Openbare centra voor maatschappelijk welzijn
    - Samenwerkingsvormen
    - Intergemeentelijke onderwijsverenigingen
    - Welzijnsverenigingen
    - Autonome verzorgingsinstellingen
    - Verzelfstandigde agentschappen opgericht door een provincie of gemeente
    - Polders en wateringen
    - Besturen van erkende kerk- of geloofsgemeenschappen van erkende erediensten
- Andere instellingen met een publieke taak die voldoen aan al de kenmerken vermeld in artikel I.3, 6° van het Bestuursdecreet.

3. Onderwerp

In artikel 9.3.1, §1 van het Energiebesluit wordt het toepassingsgebied van de renovatieverplichting als volgt omschreven: "Niet-residentiële gebouwen en niet-residentiële eenheden voldoen binnen uiterlijk vijf jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte bij een notariële overdracht in volle eigendom, het vestigen van een opstalrecht of het vestigen van een erfpacht aan de volgende minimale energieprestatieniveaus:…".

Verder staat in artikel 9.3.1, §2 van het Energiebesluit het volgende beschreven: "Naast de verplichtingen vermeld in paragraaf 1 behalen kleine niet-residentiële eenheden die samen een niet-residentieel gebouw vormen, die in totaliteit worden overgedragen en waarbij de datum van het verlijden van de authentieke akte bij een notariële overdracht in volle eigendom, het vestigen van een opstalrecht of het vestigen van een erfpacht plaatsvindt vanaf 1 januari 2022…".

Tot slot staat in artikel 9.3.1, §4 van het Energiebesluit het volgende vermeld: "Naast de verplichtingen vermeld in paragraaf 1 behalen grote niet-residentiële eenheden die samen een niet-residentieel gebouw vormen, die in totaliteit worden overgedragen en waarbij de datum van het verlijden van de authentieke akte bij een notariële overdracht in volle eigendom, het vestigen van een opstalrecht of het vestigen van een erfpacht plaatsvindt vanaf 1 januari 2023…".

Het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen strekt zich dus uit over overdrachten in volle eigendom, het vestigen van een opstalrecht of het vestigen van een erfpacht. Deze Omzendbrief handelt over de draagwijdte van de begrippen 'recht van opstal' en 'erfpacht' binnen het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen. Daarnaast wordt ook meer duiding gegeven hoe omgegaan moet worden met de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen in gevallen van een 'fusie' of 'opslorping'.

3.1 Recht van opstal en erfpacht

Bij het nieuw vestigen van een recht van opstal of erfpacht op een niet-residentieel gebouw of eenheid tussen verschillende partijen, valt het niet-residentiële gebouw of de niet-residentiële eenheid binnen het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen.

Bij overdracht van een recht van opstal of erfpacht van een niet-residentieel gebouw of eenheid aan een derde partij, valt het niet-residentieel gebouw of de niet-residentiële eenheid eveneens binnen het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen.

Wanneer een reeds bestaand(e) recht van opstal of erfpacht van een niet-residentieel gebouw of eenheid louter wordt verlengd tussen dezelfde partijen, valt dit gebouw niet binnen het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen. Het Energiedecreet bepaalt in artikel 11.2/2.1 namelijk dat bij het "vestigen van een opstalrecht of erfpacht" het gebouw binnen het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen valt. Een verlenging van een bestaand(e) recht van opstal of erfpacht kan dus niet beschouwd worden als het "vestigen" van een recht van opstal of erfpacht. Op deze wijze wordt ook vermeden dat gebouwen die geen overgang van de zakelijke rechten van de ene partij naar de andere partij doormaken, onderworpen worden aan een renovatieverplichting.

3.2 Fusie en opslorping

Indien een fusie of opslorping gerealiseerd wordt door twee of meer entiteiten, zoals bedoeld in het nieuw ondernemingsrecht, valt het niet-residentieel gebouw of de niet-residentiële eenheid niet binnen het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen. Bij zowel een fusie als opslorping neemt de nieuwe rechtspersoon de rechten en plichten over van de oude. Dit zijn geen overdrachten zoals bedoeld worden in kader van het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen.

Een 'fusie' is de verrichting waarbij twee of meer vennootschappen/rechtspersonen inbreng doen van hun volledige vermogen in een nieuwe vennootschap/rechtspersoon.

Een 'opslorping' is de verrichting waarbij een vennootschap/rechtspersoon inbreng doet van haar volledig vermogen in een reeds bestaande vennootschap/rechtspersoon, waardoor de eerste verdwijnt en de tweede haar kapitaal verhoogt.

Als een opstalrecht echter gewoon wordt overgedragen naar een derde partij en de oude rechtspersoon blijft voortbestaan, kan er geen sprake zijn van een fusie of opslorping. Deze casus valt dus wél binnen het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen, zoals omschreven onder 3.1.

4. Inwerkingtreding

Deze omzendbrief heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2022.

Zuhal Demir
Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme