VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAATAGENTSCHAP

Omzendbrief OMG/VEKA 2022/1

//

Omzendbrief betreffende het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor residentiële en 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

//

23 december 2022

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

1. Algemeen

Sinds 1 januari 2022 moeten alle niet-residentiële gebouwen en eenheden binnen de vijf jaar na het verlijden van de akte voor overdracht in volle eigendom, het vestigen of overdragen van een recht van opstal of van een erfpacht, 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. Kleine niet-residentiële eenheden in gebouwen die niet in totaliteit worden overgedragen vanaf 1 januari 2023, moeten binnen vijf jaar na overdracht minimaal energieprestatielabel D behalen. 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%.

Bijkomend treedt vanaf 1 januari 2023 de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen in werking. De residentiële gebouwen die notarieel worden overgedragen in volle eigendom of waarop een vestiging of overdracht gebeurt van een recht van opstal of van een erfpacht, moeten binnen de vijf jaar na het verlijden van de akte minimaal energieprestatielabel D behalen.

Deze omzendbrief geeft meer duiding bij de draagwijdte van het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor residentiële en niet-residentiële gebouwen. De renovatieverplichting voor residentiële gebouwen treedt vanaf 1 januari 2023 in werking. Vanaf die datum wordt Omzendbrief OMG/VEKA 2021/1 van 17 december 2021 opgeheven.

2. Toepassingsgebied

Deze omzendbrief is van toepassing op alle gebouwen en gebouweenheden die tot het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor residentiële en 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 en artikel 9.3.4 van het Energiebesluit wordt het toepassingsgebied van de renovatieverplichtingen voor residentiële gebouwen en niet-residentiële gebouwen omschreven als “het verlijden van de authentieke akte bij een notariële overdracht in volle eigendom, het vestigen of overdragen van een opstalrecht of het vestigen of overdragen van een erfpacht”. Deze Omzendbrief handelt over de draagwijdte van de begrippen ‘recht van opstal’ en ‘erfpacht’ binnen het toepassingsgebied van de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen en niet-residentiële gebouwen. Daarnaast wordt ook meer duiding gegeven hoe omgegaan moet worden met de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen in geval van een ‘partiële splitsing’. Voor de ‘fusie’, ‘overneming’ en ‘splitsing’ wordt in het Energiedecreet al omschreven dat deze buiten het toepassingsgebied van de renovatieverplichting vallen.

3.1 Recht van opstal en erfpacht

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

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

Wanneer een reeds bestaand(e) recht van opstal of erfpacht op een residentieel of niet-residentieel gebouw of gebouweenheid louter wordt verlengd tussen dezelfde partijen, valt dit gebouw niet binnen het toepassingsgebied van de renovatieverplichting. Artikel 9.3.1 en 9.3.4 van het Energiebesluit bepalen namelijk dat bij het “vestigen of overdragen van een opstalrecht of het vestigen of overdragen van een 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 hierbij 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 Partiële splitsing

Een splitsing wordt door het Energiedecreet uitgesloten van het toepassingsgebied van de renovatieverplichting. De 'partiële splitsing' wordt in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen gelijkgesteld aan een splitsing. Hieruit volgt dat ook de partiële splitsing niet tot het toepassingsgebied van de renovatieverplichting behoort.

4. Inwerkingtreding

Deze omzendbrief heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2023.

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

//