



# Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen vanaf 2023

Sinds 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:

- 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
- voor de feitelijke toestand op het moment van het verlijden van de akte of het vestigen van het opstalrecht of erfpacht. Heeft de eenheid op het moment van overdracht een residentiële bestemming, dan wordt de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen getriggerd. Het maakt niet uit wat de latere plannen zijn met de woning of appartement.

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.

### OP DEZE PAGINA

[Voor wie?](#)

[Informatieverplichting voor verkoper en notaris](#)

[Een EPC laten opstellen](#)

[Situatie als huurder](#)

[Financiële steunmaatregelen](#)

[Sancties](#)

[Langetermijnpad na 2023](#)

[Ook interessant](#)

---

[✓ Voor welke overdrachten geldt de renovatieverplichting?](#)

---

[✓ Voor welke overdrachten geldt de renovatieverplichting NIET?](#)

---

✓ [Wat bij slopen en bij tijdelijke constructies?](#)

---

✓ [Wat bij een beschermd monument?](#)

---

✓ [Vallen een vakantiewoning of een tweede verblijf onder de renovatieverplichting?](#)

---

✓ [Geldt de renovatieverplichting ook bij de aankoop van 1 appartement binnen een gebouw met mede-eigendom?](#)

---

✓ [Wat als er ook een niet-residentiële functie voorkomt in de woning of het appartement, bijv. een dokterspraktijk?](#)

---

✓ [Wat als het gebouw binnen de 5 jaar verandert van eigenaar?](#)

---

## 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.

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.

## Een EPC laten opstellen

Een energiedeskundige type A kan een label berekenen en een EPC opmaken. [Zoek een energiedeskundige in uw buurt, via de energiekaart.](#) [↗](#)

In afwachting kunt u zelf testen hoe goed uw woning scoort, via de online toepassing [Test uw EPC](#). [↗](#).

---

▼ [Waar kan ik mijn nieuw EPC indienen en melden dat ik voldoe aan de renovatieverplichting?](#)

---

## Situatie als huurder

Zodra de residentiële gebouweenheid die u 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.

**Doorgaans** houden de nieuwe voorwaarden voor residentiële gebouwen **geen verplichtingen in voor huurders**.

## 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 renovatiecoach

🔗 Aan te vragen bij Fluvius

## Sancties

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap start de handhavingsprocedure:

- als er 5 jaar na overdracht **geen EPC** aanwezig is,
- of als uit het beschikbare EPC blijkt dat er **niet** aan de vereiste energieprestatieniveaus **is voldaan**.

De gevolgen voor u:

- als u de renovatieverplichting niet naleeft, riskeert u een administratieve **geldboete van 500 euro tot 200.000 euro**.
- **de boete heft de verplichting niet op**: het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap legt meteen een nieuwe termijn vast waarbinnen u aan de verplichting moet voldoen.

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.

## 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:

**1/1**  
2028

- voor woningen: label C
- voor appartementen: label C

**1/1**  
2035

- voor woningen: label B
- voor appartementen: label C

**1/1**  
2040

- voor woningen: label A
- voor appartementen: label B

**1/1**  
2045

- voor woningen: label A
- voor appartementen: label A

## Schema van het langetermijnpad voor eengezinswoningen



## Schema van het langetermijnpad voor appartementen



Deel deze pagina [f](#) [t](#) [in](#) [D](#)

## Ook interessant

[CO2-uitstoot verlagen bij niet-residentiële gebouwen](#)

[Toekomstgericht renoveren - Zo maak je jouw huis energiezuinig \(Testaankoop\)](#)