

## **SCHRIFTELIJKE VRAAG**

nr. 698

van **MAXIM VEYS**

datum: 2 mei 2023

---

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

---

### *Appartementen - Renovatieverplichting na aankoop*

Sinds 1 januari 2023 is de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen van kracht. 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.

Het renoveren tot label D is voor appartementen evenwel niet evident. Als nieuwe eigenaar in een appartementsgebouw krijgt men immers te maken met mede-eigendom. 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 pas beslist worden met een gewone meerderheid van 50% + 1. Als die meerderheid niet wordt bereikt binnen de 5 jaar na aankoop, dreigt de nieuwe eigenaar een administratieve geldboete van 500 euro tot 200.000 euro te moeten betalen ondanks zijn bereidheid tot renovatie.

1. Hoe moet een nieuwe eigenaar van een appartement de renovatieverplichting nakomen als diens mede-eigenaren niet akkoord gaan met renovatie aan de gemeenschappelijke delen?
2. Is de minister het ermee eens dat collectieve renovaties van appartementsgebouwen veel efficiënter zouden zijn, zeker in het teken van het langetermijnpad naar 2050, dan individuele eigenaren die elk kleine aanpassingen doen aan hun eigen appartement (om zo slechts label D te bereiken)?
3. Wat zal de minister doen om nieuwe eigenaren van appartementen die geen medewerking krijgen van hun mede-eigenaren, in staat te stellen om te voldoen aan de renovatieverplichting?



**Vlaams  
Parlement**

**ANTWOORD**

op vraag nr. 698 van 2 mei 2023

van **MAXIM VEYS**

---

1. Het renoveren tot label D of beter is een wettelijke verplichting voor elk appartement dat vanaf 1 januari 2023 wordt aangekocht, ook als de andere appartementen niet van eigenaar veranderen. Voor de renovatie kunnen inderdaad werken nodig zijn aan delen van het gebouw die eigendom zijn van de gemeenschap, zoals de schildelen of collectieve verwarming.

Wettelijk verplichte werken kunnen inderdaad beslist worden met een gewone meerderheid (50% + 1). Beslissingen van de Algemene Vergadering van de VME die wettelijke verplichtingen miskennen, kunnen bij de vrederechter aangevochten worden.

Het weigeren van deze werken is voor de andere eigenaren sowieso 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.

Omdat voor heel wat eigenaars van appartementen en ook voor heel wat syndici het opzetten van een renovatie een opgave is die hun kennis overstijgt, biedt de Vlaamse overheid sinds kort hulp bij dit proces. Voor appartementsgebouwen vanaf 15 wooneenheden is er nu een financiële steun tot 12.000 euro (maximaal 60 procent van de kostprijs) voor de opmaak van een renovatiemasterplan. Dat bestaat uit 2 grote delen, namelijk een onderhoudsplan dat over verschillende jaren loopt en gebaseerd is op de vaststelling van de staat waarin het gebouw zich bevindt en daarnaast een duurzaam renovatiescenario waarmee de doelstellingen van 2050 kunnen worden bereikt. VME's kunnen voor de opmaak van zo'n renovatiemasterplan tot eind 2025 beroep doen op een raamakkoord met geselecteerde studiebureaus (zie [www.vlaanderen.be/renovatiemasterplan](http://www.vlaanderen.be/renovatiemasterplan)). Naast professionele hulp bij het opmaken van een masterplan kunnen mede-eigenaars binnenkort ook een kosteloze extra begeleiding krijgen in de aanloop naar de renovatie onder de noemer 'Mijn VerbouwBegeleiding'. Het gaat hier dan om het verschaffen van inzicht in het renovatieproces, het verstrekken van advies aangaande alle renovatie-opties en het wegwijs maken in de financieringsmogelijkheden en het aanbod van premies.

2. Ja, ik ben het eens met het feit dat collectieve renovaties een grote hefboom kunnen zijn om de renovatiegraad van appartementsgebouwen te versnellen. Daarom is in het recent goedgekeurde Vlaams Energie- en Klimaatplan de invoering van een gebouwlabele voor appartementsgebouwen opgenomen en een bijhorend tijdspad om stelselmatig het minimaal gebouwlabele aan te scherpen. Op die manier wordt het renoveren van het appartementsgebouwe een collectieve verantwoordelijkheid: alle mede-eigenaren zullen samen verantwoordelijk zijn om het gebouwe klaar te krijgen tegen 2050, ook al hebben sommige eigenaars al een A- of B-labele voor hun appartement.

Dit gebouwlabele zal individuele eigenaren echter niet ontslaan van de verantwoordelijkheid om te blijven ingrijpen op de elementen waar ze wel zelf vat op hebben: enkele beglazing vervangen, inefficiënte individuele verwarming vervangen,

enz. Het individuele EPC-label behoudt dus nog steeds zijn waarde en een renovatieverplichting tot het D-label is voor appartementen, gezien hun hogere compactheid, in de meeste gevallen een zeer haalbare verplichting, zelfs met enkel individuele ingrepen.

3. Het miskennen van wettelijk verplichte werken (zie antwoord op vraag 1) kan bij de vrederechter aangevochten worden. De aangekondigde invoering van een gebouwlabel voor appartementsgebouwen zal een bijkomende drijvende kracht zijn om collectieve renovaties in gang te zetten.