

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 552

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

datum: 1 september 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Residentiële renovatieverplichting - Juridische grondslag

Pieter Decelle, beleidsmedewerker van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB), had het tijdens de hoorzitting over het voorstel omtrent de opkoopbescherming over de nakende residentiële renovatieplicht. Vanaf 1 januari 2023 treedt deze maatregel namelijk in werking.

Nieuwe eigenaars van energieverblindende woongebouwen (dus met een EPC-label E of F) zullen worden verplicht om binnen de 5 jaar na overdracht (zoals aankoop, erfpacht,...) de woning grondig energetisch te renoveren tot minimum EPC-label D (EPC: energieprestatiecertificaat).

De impact daarvan op de private huurmarkt zal gigantisch zijn.

De vraag rijst of die maatregel een juridische toets doorstond? Kan de minister de juridische grondslag met betrekking tot de volgende vragen toelichten?

1. Wat zal gebeuren wanneer men een pand verkoopt dat verhuurd is, waarna men onder de renovatieplicht valt?
2. Wat als de huurder, wiens woonzekerheid bewaard moet worden, de uitvoering van renovatiewerken weigert?
3. Wat als de verhuurder de energetische renovatie zal doorrekenen in de huurprijs?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 552 van 1 september 2022

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1. De residentiële renovatieplicht zal eveneens gelden voor panden die worden verhuurd. De nieuwe eigenaar van een energieverslindende woning zal verplicht zijn om binnen 5 jaar na de overdracht de nodige investeringen te doen, opdat de woning minstens een EPC-label D heeft.
2. Als verhuurder zal de nieuwe eigenaar de verplichting hebben om het rustig genot ten aanzien van de huurder te respecteren. Dit heeft in principe tot gevolg dat de verhuurder alleen werken mag uitvoeren in afspraak en na akkoord met de huurder. Zonder akkoord moet de verhuurder wachten met de werken tot na het einde van de huurovereenkomst.

Voor dringende werken bestaat er binnen het huurrecht een uitzondering (art. 1724 BW en art. 27 Vlaams Woninghuurdecreet). Werken die niet kunnen worden uitgesteld tot na het einde van de huur, mogen ook zonder akkoord met de huurder worden uitgevoerd. Het gaat om werken die nodig zijn omdat anders het voortbestaan van de woning in het gedrang komt (bv. een lek in het dak), maar ook om werken die nodig zijn om te voldoen aan een wettelijke verplichting (zoals strengere minimale kwaliteitsnormen). In het kader van de residentiële renovatieplicht zal de verhuurder zich dus kunnen beroepen op het bestaan van een decretale verplichting, waardoor het gaat om dringende werken. Dat betekent dat de werken nog altijd moeten worden uitgevoerd in afspraak met de huurder, maar dat deze laatste de uitvoering ervan niet kan weigeren. De huurder moet de werken gedogen, ook wanneer hij daardoor het genot van een gedeelte van de woning verliest.

3. Artikel 35, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de huurder en de verhuurder de huurprijs kunnen herzien omdat aan de woning energiebesparende investeringen werden gedaan. Energiebesparende maatregelen worden gedefinieerd als investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.2, 42° /1, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

De huurprijsherziening is in eerste instantie overeen te komen tussen de huurder en de verhuurder zelf. Bij gebrek aan overeenstemming kan de verhuurder zich richten tot de rechter. De rechter kan alleen een herziening toestaan op voorwaarde dat de normale huurwaarde van de huurwoning door de uitgevoerde investeringen ten minste 10% hoger ligt dan de op dat moment geldende huurprijs. Bij eerder geringe investeringen is er dus geen herziening mogelijk. In andere gevallen oordeelt de rechter naar billijkheid. Met de investeringen die noodzakelijk waren om de woning te laten voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen mag de rechter geen rekening houden (bijvoorbeeld dakisolatie). Die werken kunnen dus geen aanleiding geven tot een herziening van de huurprijs en zijn in feite een kost voor de eigenaar.