

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 376

van **ROBRECHT BOTHUYNE**

datum: 23 januari 2023

aan **ZUHAL DEMIR**

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

Niet-residentiële gebouwen - Energetische verplichting

Tegen 2050 moeten alle niet-residentiële gebouwen in Vlaanderen koolstofneutrale verwarming, sanitair warm water, koeling, bevochtiging en verlichting hebben.

Voor niet-residentiële gebouweenheden gelden daarom de volgende verplichtingen:

- voldoen aan de renovatieverplichting binnen de 5 jaar na overdracht;
- verplicht energieprestatiecertificaat (EPC) bij overdracht en verhuur;
- voor grote niet-residentiële gebouweenheden komt daar in de toekomst ook een algemene EPC-plicht en minimum energielabelplicht bij.

De renovatieverplichting die sinds 1 januari 2022 geldt, is een eerste stap richting de langetermijndoelstelling (koolstofneutraliteit). Zo moet elke niet-residentiële gebouweenheid binnen de 5 jaar na overdracht verplicht aan een aantal energiebesparende maatregelen voldoen (beglazing, isolatie, ...).

De verplichting bestaat uit twee onderdelen, en aan beide moet worden voldaan:

- een minimaal maatregelenpakket;
- een minimaal te behalen energielabel.

In 2023 zal het handhavingssysteem voor de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen concreet worden uitgewerkt.

1. Wat is de definitie van een klein niet-residentieel gebouw?
2. Wat is de definitie van een groot niet-residentieel gebouw?
3. Hoeveel niet-residentiële gebouwen zijn er in Vlaanderen in 2020-2021-2022? Graag totaal aantal per jaar en opdeling naar:
 - a) provincie;
 - b) aantal m² gebouw;
 - c) groot gebouw;
 - d) klein gebouw.
4. Hoeveel niet-residentiële gebouwen werden in 2022 overgedragen? Graag totaal aantal en opdeling naar:
 - a) provincie;
 - b) aantal m² van het gebouw;

- c) groot/klein gebouw.
5. Hoeveel niet-residentiële gebouwen die in 2022 overgedragen werden, hebben al een EPC verkregen? Graag totaal aantal en opdeling naar:
 - a) provincie;
 - b) aantal m² van het gebouw;
 - c) groot/klein gebouw.
 6. Hoeveel niet-residentiële gebouwen die in 2022 verhuurd werden, hebben nog geen EPC verkregen? Graag totaal aantal en opdeling naar:
 - a) provincie;
 - b) aantal m² van het gebouw;
 - c) groot/klein gebouw.
 7. Wat is de top 3 van redenen van het niet voorhanden zijn van een EPC?
 8. Op welke manier maakt de minister bovenvermelde verplichtingen bekend bij de eigenaars/verkopers/overdragers?
 9. Op welke incentives hebben zij recht om deze verplichte renovaties uit te voeren?
 10. Via welke ingrepen zal de minister de eigenaars/verkopers/overdragers van niet-residentiële gebouwen aanmoedigen om deze renovaties door te voeren?
 11. Voor hoeveel niet-residentiële gebouwen die overgedragen werden in 2022 is men vandaag bezig te voldoen aan de energiebesparende maatregelen/renovatie of is dat al volbracht? Graag totaal aantal en opdeling naar:
 - a) provincie;
 - b) aantal m² van het gebouw;
 - c) groot/klein gebouw.
 12. Op welke manier wordt er toezicht gehouden op het al dan niet voldoen aan de verplichte renovatie van niet-residentiële gebouwen sinds januari 2022? Met welk budget en welke inzet van middelen?
 13. Het handhavingssysteem zal dit jaar uitgewerkt worden.

Wat zijn de richtlijnen daarvoor? Wanneer is dat klaar? Wie is daarmee bezig?

ANTWOORD

op vraag nr. 376 van 23 januari 2023

van **ROBRECHT BOTHUYNE**

1. Artikel 1.1.1, §2, 60° /1 van het Energiebesluit bepaalt dat een kleine niet-residentiële eenheid een gebouweenheid is met een niet-residentiële hoofdbestemming met een bruikbare vloeroppervlakte die niet groter dan 500 m² is en waarbij het aaneengesloten geheel van niet-residentiële gebouweenheden binnen hetzelfde gebouw waarvan de gebouweenheid deel uitmaakt, een bruikbare vloeroppervlakte heeft die niet groter dan 1000 m² is en geen niet-residentiële eenheid bevat die groter dan 500 m² is.

Een gebouweenheid is conform artikel 1.1.1, §2, 44° /1 van het Energiebesluit de kleinste eenheid binnen een gebouw die voldoet aan al de volgende voorwaarden: geschikt zijn voor woon-, bedrijfsmatige-, of recreatieve doeleinden of een gemeenschappelijk deel zijn; ontsloten worden via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruimte; in functioneel opzicht zelfstandig zijn.

De hoofdbestemming van een gebouweenheid wordt in geval verschillende gebouwdelen een verschillende bestemming hebben, volgens artikel 1.1.1, §2, 47° /2/1 van het Energiebesluit bepaald op basis van de totale bruikbare vloeroppervlakte die ingenomen is door elke bestemming in de gebouweenheid. Als gebouwdelen met de bestemming industrie meer dan 70% van de bruikbare vloeroppervlakte innemen, is de hoofdbestemming industrie. In alle andere gevallen wordt de hoofdbestemming gelijkgesteld aan de bestemming van de gebouwdelen met een andere bestemming dan industrie die de grootste bruikbare vloeroppervlakte beslaan. Als er geen grootste bruikbare vloeroppervlakte bepaald kan worden, is de hoofdbestemming niet residentieel.

Overeenkomstig artikel 1.1.1, §2, 72° /0/1 van het Energiebesluit zijn eenheden in tijdelijke gebouwen die in principe niet langer dan twee jaar worden gebruikt, eenheden die worden gebruikt voor erediensten en religieuze activiteiten, werkplaatsen, opslagplaatsen voor niet-industrieel gebruik, eenheden van een landbouwgebouw die niet voor bewoning bestemd zijn en elektriciteitscabines per definitie geen niet-residentiële eenheden.

2. Artikel 1.1.1, §2, 47° /1 van het Energiebesluit bepaalt dat een grote niet-residentiële eenheid een niet-residentiële eenheid is die geen kleine niet-residentiële eenheid is.

Voor de definitie van gebouweenheid en hoofdbestemming verwijs ik naar het antwoord op vraag 1.

3. Gezien er in Vlaanderen nog geen algemene EPC-plicht is, is het niet evident om te beschikken over exacte aantallen voor niet-residentiële gebouwen. Daarom liet het VEKA in 2020 een studie uitvoeren om een inschatting te maken van het aantal niet-residentiële gebouwen in Vlaanderen. Deze studie werd uitgevoerd op basis van data die handelen over kalenderjaar 2018. Aan de hand hiervan wordt ingeschat dat er in Vlaanderen ongeveer 251.753 niet-residentiële gebouwen staan. De mediaan oppervlakte van een niet-residentieel gebouw is volgens deze studie 228 m². Naar schatting 86% van de niet-residentiële gebouwen is een klein niet-residentieel gebouw.

De overige 14% betreft grote niet-residentiële gebouwen. Een onderverdeling per provincie kan op basis van deze studie niet worden gegeven.

4. Het VEKA beschikt nog niet over cijfers over aantallen van niet-residentiële gebouwen die in 2022 werden overgedragen. Het ter beschikking krijgen van deze data maakt deel uit van de uitwerking van het handhavingskader dat in 2023-2024 gebeurt. Als indicatie kan worden meegegeven dat uit informatie die het VEKA opvroeg bij de uitwerking van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen, er in 2021 naar schatting ongeveer 8.000 – 9.000 niet-residentiële gebouwen werden overgedragen.
5. Het VEKA heeft (zoals hierboven reeds beschreven) momenteel geen zicht op het aantal niet-residentiële gebouwen dat in 2022 werd overgedragen. Bijkomend moet worden opgemerkt dat het EPC voor grote niet-residentiële gebouwen pas sinds 1 januari 2023 kan worden opgemaakt. Voor grote niet-residentiële gebouwen zijn er dus nog geen data beschikbaar over 2022. Voor de kleine niet-residentiële gebouwen kunnen wel algemene cijfers worden gegeven betreffende het aantal opgemaakte energieprestatiecertificaten in 2022. Cijfers over opgemaakte EPC's voor kleine niet-residentiële gebouwen kunnen geraadpleegd worden via de Energiekaart.
(<https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen#epc-bestaande-bouw>)
6. Het VEKA heeft geen zicht op het aantal verhuurde niet-residentiële gebouwen. Bijkomend moet opgemerkt worden dat het EPC voor grote niet-residentiële gebouwen pas sinds 1 januari 2023 kan opgemaakt worden. Voor grote niet-residentiële gebouwen zijn er dus geen data beschikbaar over 2022. Voor de kleine niet-residentiële gebouwen kunnen wel algemene cijfers gegeven worden betreffende het aantal opgemaakte energieprestatiecertificaten in 2022. Cijfers over opgemaakte EPC's voor kleine niet-residentiële gebouwen kunnen geraadpleegd worden via de Energiekaart.
(<https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen#epc-bestaande-bouw>)
7. Het EPC voor grote niet-residentiële gebouwen kan pas sinds 1 januari 2023 opgemaakt worden. Door problemen bij de ontwikkeling van het dossierbeheersysteem werd daarnaast pas actief gestart met handhaving op de aanwezigheid van het EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen in 2022. Het is momenteel dus nog niet mogelijk om een top 3 te bezorgen van redenen waarom het EPC niet aanwezig is.
8. Alle bovenstaande omschreven verplichtingen werden gecommuniceerd via de website van de Vlaamse overheid en kenbaar gemaakt via persberichten. Aanvullend is er de verplichting voor notarissen om in de notariële akte mee op te nemen dat het kan zijn dat er een renovatieverplichting rust op het onroerend goed dat overgedragen wordt.
9. Voor de uitvoering van de renovatieverplichting kunnen eigenaars/erfpachters/opstalhouders rekenen op de reguliere ondersteuning die er is voor de uitvoering van energiebesparende maatregelen, zoals de Mijn VerbouwPremie, premie voor relighting via Fluvius, de premie na audit, verhoogde investeringsaftrek, korting op onroerende voorheffing indien na ingrijpende energetische renovatie het E-peil maximaal E60 is, de Mijn VerbouwLening in geval het niet-commerciële instellingen of coöperatieve vennootschappen betreft, de Ecologiepremie+,...
10. Voor de duidelijkheid moet worden gesteld dat de verplichting tot uitvoering van de renovatieverplichting ligt bij de partij die het niet-residentieel gebouw overgedragen krijgt. Dit is met andere woorden de koper, ontvanger van de schenking, opstalhouder, erfpachter,... De overdragende eigenaar/verkoper/overdrager moet niet voldoen aan de uitvoering van de renovatieverplichting. Voor het overige deel van het antwoord op deze vraag, wordt verwezen naar het antwoord op vraag 9.

11. Het VEKA heeft geen zicht op de energiebesparende maatregelen/renovaties die op dit moment worden uitgevoerd in (niet-residentiële) gebouwen.
12. Het VEKA werkt aan een gegevensoverdracht waarbij het agentschap zicht krijgt op de gebouwen die sinds 1 januari 2022 notarieel worden overgedragen in volle eigendom, erfpacht- en opstalrecht. De data over die overdrachten zullen worden gelinkt met data uit opgemaakte energieprestatiecertificaten, zodat vijf jaar na de overdracht kan worden nagegaan of voldaan is aan de verschillende maatregelen uit de renovatieverplichting. In een dossierbeheersysteem zullen alle dossiers worden opgevolgd door dossierbehandelaars van het VEKA. Tot dusver worden de nodige inspanningen hiervoor opgevangen binnen de reguliere kredieten waarover het VEKA beschikt.
13. Het VEKA is bezig met de uitwerking van het handhavingssysteem voor de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen, volgens de principes omschreven in het antwoord op vraag 12. Het betreft dus het bekomen van een gegevensoverdracht van notariële overdrachten in volle eigendom, erfpacht- en opstalrecht, het linken van deze gegevens aan opgemaakte energieprestatiecertificaten en de integratie van deze data in een dossierbeheersysteem. De afwerking van deze integratie in een dossierbeheersysteem is afhankelijk van andere prioriteiten binnen de ontwikkeling van dit dossierbeheersysteem. Alleszins wordt hierbij vanzelfsprekend vooropgesteld dat dit afgewerkt is tegen de uiterste datum waarop de eerste handhaving moet gebeuren, namelijk 1 januari 2027 (vijf jaar na de eerste overdrachten sinds 1 januari 2022 die onderworpen zijn aan de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen). Voor het niet voldoen aan de eisen van de renovatieverplichting kan het VEKA een administratieve geldboete tussen 500 euro en 200.000 euro opleggen. Bij de bepaling van de hoogte van deze geldboete zal rekening gehouden worden met het aantal deeisen waaraan men niet voldoet, de ernst van afwijking en de grootte van het niet-residentieel gebouw.