

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 367

van **MAXIM VEYS**

datum: 22 februari 2024

aan **ZUHAL DEMIR**

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

Renovatieplicht - Stand van zaken

Sinds 1 januari 2023 geldt de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen, dus voor eengezinswoningen en appartementen. Alle woningen en appartementen die vanaf 2023 zijn aangekocht met EPC-label E of F, moeten verplicht worden gerenoveerd naar label D of beter, binnen de 5 jaar na aankoop (EPC: energieprestatiecertificaat). Wie de renovatieplicht niet naleeft, riskeert een geldboete van 500 euro tot 5000 euro. Vervolgens wordt een nieuwe termijn vastgelegd waarbinnen de eigenaar aan de verplichting moet voldoen. Dat is alvast de beslissing die door de Vlaamse Regering werd genomen.

Recentelijk heeft de minister die beslissing evenwel openlijk in vraag gesteld in een interview met Het Belang van Limburg. Daarin stelt de minister het volgende: "Als mensen aangeven dat ze om die en die reden niet kunnen voldoen aan de renovatieplicht én ze zijn te goeder trouw, dan moeten we hen in de eerste plaats helpen" (...). "Ons doel is om mensen te helpen, niet om hen te beboeten. We moeten empathie tonen. Met zo'n boete help je die mensen ook niet, want dat geld kunnen ze beter gebruiken voor bijvoorbeeld nieuwe ramen of dakisolatie." In het interview wordt ook de verdere verstrenging richting EPC-label A in twijfel getrokken: "Ik ga ervan uit dat niet alle woningen dat A-label zullen halen. Daar moeten we voldoende pragmatisch en praktisch in zijn."

Dat zijn uitspraken met grote gevolgen. Het (gedeeltelijk) opheffen van de renovatieplicht heeft een enorme impact op de woningmarkt. Zo valt de nood weg om te renoveren na aankoop, waardoor de vraag naar woningen met een EPC-label E of F opnieuw zal stijgen en daarmee ook de woningprijzen voor deze energieverstinkende woningen. Dat zijn gevolgen die volledig ingaan tegen het doel van de maatregel.

1. Hoeveel Vlaamse huishoudens zijn vandaag onderhevig aan de renovatieplicht?
2. Hoeveel hypothecaire kredieten werden er, sinds de invoering van de renovatieplicht, afgesloten voor de aankoop van een woning met EPC-label E of F?
3. Hoeveel hypothecaire kredieten werden er, sinds de invoering van de renovatieplicht, afgesloten in combinatie met een renovatiekrediet met rentesubsidie (voor woningen met EPC-label E of F)?
4. Wil de minister de renovatieplicht behouden of niet? Zo ja, wat zijn voor de minister exact de 'goede redenen' om als koper afstand te kunnen doen van de renovatieplicht?
5. Aan welke exacte voorwaarden moet voldaan zijn voor een koper om ongestraft zijn renovatieplicht niet na te komen?
6. Zal een (gedeeltelijke) opheffing van de renovatieplicht volgens de minister leiden tot een stijging van de interesse en dus de woningprijzen voor woningen met EPC-label E

of F? Zo ja, gaat dat niet in tegen het doel van deze maatregel, met name om de prijzen van die woningen te verlagen zodat er meer budget aan renovatie kan worden besteed?

7. Hoeveel procent van de Vlaamse woningen werd energetisch gerenoveerd van EPC-label E of F tot minimum EPC-label D in de afgelopen jaren? Graag een overzicht voor de jaren 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023.
8. Hoeveel Vlaamse woningen werden energetisch gerenoveerd van EPC-label E of F tot minimum EPC-label D in de afgelopen jaren? Graag een overzicht voor de jaren 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023.
9. Hoeveel procent van de Vlaamse woningen werd energetisch diepgaand gerenoveerd (naar EPC-label A) in de afgelopen jaren? Graag een overzicht voor de jaren 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023.
10. Hoeveel Vlaamse woningen werden energetisch diepgaand gerenoveerd (naar EPC-label A) in de afgelopen jaren? Graag een overzicht voor de jaren 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023.
11. Zal de gedeeltelijke opheffing van de renovatieplicht het huidige renovatieritme verder vertragen? Zo niet, waarom niet?

ANTWOORD

op vraag nr. 367 van 22 februari 2024

van **MAXIM VEYS**

1. In 2022 werden er, volgens cijfers van Statbel, 68.437 eengezinswoningen verkocht en 29.760 appartementen. Voor 2023 zijn er nog geen cijfers beschikbaar. Op referentiemoment 1 januari 2023 heeft 47% van de eengezinswoningen en 15% van de appartementen in Vlaanderen een EPC-label F of E. Blijven de verkoopcijfers in dezelfde grootteorde als in 2022, dan zullen in 2023 naar schatting ongeveer 32.000 eengezinswoningen en ongeveer 4.500 appartementen onder de renovatieverplichting vallen.
2. Mijn diensten beschikken niet over deze informatie.
3. Sedert 1 januari 2023 en tot op heden werden er 3.415 aanvragen voor een renovatiekrediet met rentesubsidie ingediend. Het totaal uitgeleend kapitaal bedraagt 129 miljoen euro.
4. De Vlaamse Regering heeft geen plannen om de renovatieverplichting die deze legislatuur werd ingevoerd opnieuw af te voeren. Wel zal het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) in het geval van overmachtsituaties niet overgaan tot het opleggen van boetes. De voorwaarde is wel dat de situatie onvoorzienbaar en onvermijdelijk is en niet te wijten is aan een fout van de eigenaar en dat dit ook aangetoond kan worden. In de andere gevallen is decretaal bepaald dat het VEKA een boete oplegt tussen 500 en 5000 euro (voor residentiële gebouwen), op voorwaarde dat de eigenaar of gebruiker is gehoord of naar behoren is opgeroepen.
5. Zoals in vraag 4 aangehaald, moet de reden die geleid heeft tot het niet-behalen van de renovatieverplichting onvoorzienbaar en onvermijdelijk zijn. Zo mag het niet te wijten zijn aan een fout van de eigenaar dat het vereiste label niet gehaald werd.
6. Het is niet de bedoeling om de renovatieplicht op te heffen, ook niet gedeeltelijk.
7. Er zijn geen rechtstreekse cijfers over uitgevoerde renovaties in functie van het EPC-label. Het is bij een gewone renovatie niet verplicht om een nieuw EPC op te maken na de renovatie. Het is bij een woning of appartement die wordt overgedragen sinds 1 januari 2023 verplicht om te renoveren binnen de 5 jaar naar minimum EPC-label D. Dat kan dus ook pas gecontroleerd worden vanaf 1 januari 2028.

Het VEKA beschikt wel over een jaarlijkse schatting van het aandeel woningen per EPC-label, gemiddeld gewogen op basis van EPC's voor bestaande bouw (geëxtrapoleerd naar alle woningen gebouwd voor 2006, niet alle woningen gebouwd voor 2006 hebben een EPC) en EPB-aangiftes voor nieuwbouw (alle woningen gebouwd na 2006). Zo zien we voor het volledige woningpark een stelselmatige verlaging van het aantal F, E en D labels ten voordele van verhoging van de betere labels A, B en C (zie tabel 1).

Tabel 1: Schatting van het aandeel woningen per EPC-label, telkens op datum van 1 januari

	2019	2020	2021	2022	2023
Label A	3,8%	4,6%	5,7%	6,8%	7,8%
Label B	19,4%	19,8%	20,2%	20,6%	21,3%
Label C	19,2%	19,4%	19,5%	19,6%	20%
Label D	16,0%	15,8%	15,6%	15,4%	15%
Label E	13,1%	12,8%	12,3%	12,0%	11%
Label F	28,5%	27,7%	26,6%	25,7%	25%

8. Ook hierover heeft het VEKA geen cijfers. Op basis van cijfers van Statbel kan tabel 1 uit antwoord 7 wel omgezet worden naar geschatte absolute aantallen (zie tabel 2).

Tabel 2: schatting van het aantal woningen per EPC-label, telkens op datum van 1 januari

	2019	2020	2021	2022	2023
Label A	123.313	150.699	187.448	224.652	261.648
Label B	623.915	643.093	665.425	683.835	714.774
Label C	618.470	630.822	642.031	649.756	668.328
Label D	513.277	515.123	513.018	509.459	505.892
Label E	420.521	415.292	406.114	396.903	383.921
Label E	915.958	900.697	874.779	852.173	823.211
TOTAAL	3.215.454	3.255.725	3.288.816	3.316.778	3.357.773

9. Ik verwijs naar mijn antwoord op deelvraag 7. In die cijfers zitten ook de EPB-plichtige ingrijpende energetische renovaties (IER) vervat. Het label A stemt voor die projecten overeen met een E-peil van E60, wat ook overeenstemt met het eisenniveau voor IER met een aanvraagjaar voor de omgevingsvergunning vanaf 2022. Let wel: in deze cijfers zitten ook de EPB-aangiften voor nieuwbouw vervat, dus niet enkel de diepgaande renovaties.
10. Ik verwijs naar mijn antwoord op deelvraag 8. In die cijfers zitten ook de EPB-plichtige ingrijpende energetische renovaties (IER) vervat. De cijfers voor IER geef ik in tabel 3 nog apart mee, per indienjaar van de EPB-aangifte. Deze gegevens kunnen ook teruggevonden worden op de Energiekaart, via <https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen/EPB-selfservice-spreiding-E-peil>

Tabel 3: Overzicht van het aantal Ingrijpende Energetische Renovaties (IER) per indienjaar van de EPB-aangifte

Indienjaar	2019	2020	2021	2022	2023
IER <=E60 Label A	563	1079	1620	2013	2017

11. Het is niet mijn bedoeling om de renovatieplicht op te heffen, ook niet gedeeltelijk.