



Energetische renovatieplicht bij verwerving bedrijfsgebouw

nieuws

legal, profit, non-profit, particulieren,

22 april 2022

Met ingang vanaf 1 januari 2022 geldt er een energetische renovatieplicht bij de verwerving van een niet-residentieel gebouw. Dit is een gevolg van het Energiebesluit en de Omzendbrief OMG/VEKA 2021/1, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 februari 2022. De verplichting is het resultaat van een besluit dat de Vlaamse Regering op 9 juli 2021 nam. In wat volgt nemen we u graag mee doorheen de nieuwe regels, met hun bijhorende uitzonderingen.

Wat zijn niet-residentiële gebouwen?

Tijdstip van ondertekening is doorslaggevend

Om deze vraag te beantwoorden, moeten we de feitelijke toestand van het pand in beschouwing nemen. Daarbij is het moment van ondertekening van de authentieke akte van doorslaggevende aard. De bestemming/het gebruik van het pand op dat moment, is bepalend. Wat u later zelf met het pand gaat doen, is daarbij irrelevant.

Kleine randbemerking bij het voorgaande. De energetische renovatieplicht geldt namelijk niet alleen wanneer u een “volledig gebouw” in de totaliteit verwerft. Nee, de regeling is ook van toepassing wanneer u “slechts” eigenaar wordt van een gedeelte van een gebouw. Uiteraard moeten de regels dan enkel toegepast worden op het door u verworven deel, niet op het volledige gebouw. Dat spreekt voor zich.

Typevoorbeelden van niet-residentiële gebouwen zijn: kantoren, handelszaken, scholen, horecazaken, zorginstellingen, ...

Uitzonderingen

Voor sommige gebouwen geldt echter een uitzondering: zij zullen niet vallen onder de nieuwe regelgeving. Het gaat daarbij om:

- industriële gebouwen bestemd voor productie en opslag of bewerking van goederen;
- kleine alleenstaande gebouwen met een bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50m²;
- boerderijen;

- kerken; en
- gebouwen die minder dan 2 jaar gebruikt zullen worden.

Grootste gemene deler

Voor gebouwen waarin meerdere bestemmingen gehuisvest worden, zal men kijken naar de kwalificatie van het grootst bruikbaar vloeroppervlak. Indien het niet-residentiële deel het grootste deel inneemt, zal het gebouw als niet-residentieel bestempeld worden. Ingeval van combinatie met industrie, dan dient het niet-residentiële deel minstens 30% te bedragen. Indien het gebouw voor 70% of meer uit industriële toepassingen bestaat, zal het de kwalificatie van een industrieel gebouw verkrijgen en dus buiten de toepassing van de energetische renovatiemaatregelen vallen. Indien er geen grootste bruikbare vloeroppervlakte bepaald kan worden, is de hoofdbestemming per definitie niet-residentieel.

Toepassingsgebied van de energetische renovatieplicht

Bij een eigendomsoverdracht van een niet-residentiële gebouw en/of eenheid vanaf 1 januari 2022, moet men binnen de 5 jaar voldoen aan de nieuwe energetische renovatieplicht.

Het gaat om renovatiemaatregelen, waarbij men volgende zaken zeker dient aan te pakken:

- dakisolatie;
- beglazing;
- opwekkers voor ruimteverwarming; en
- koelinstallaties.

De regelgeving stelt ook duidelijk wat het minimale maatregelenpakket van de energetische renovatie juist inhoud. Deze techniciteiten blijven verder buiten het bestek van deze bijdrage.

Welke overdrachten vallen onder de verplichting?

Tijdstip van ondertekening is opnieuw doorslaggevend

De nieuwe energetische renovatieplicht begint te lopen vanaf het moment van het verlijden van de authentieke akte houdende overdracht van het bedrijfsgebouw. Er zijn echter verschillende mogelijkheden waarop men een gebouw kan overdragen.

Het hoeft geen betoog dat een overdracht van de volle eigendom van dergelijk gebouw, de energetische renovatieplicht toepasselijk maakt. Maar zij zal ook van toepassing zijn bij de overdracht of vestiging van een recht van opstal of een erfpacht.

Uitzondering

Maar ook op deze regel zijn een aantal uitzonderingen. Zo zal men de energetische renovatieplicht niet triggeren indien men een bestaand recht van opstal of erfpacht, tussen dezelfde partijen, verlengt. Ook indien de eigendomsoverdracht het gevolg is van een fusie of een opslorping, gelden de voornoemde regels evenmin. In dat geval neemt de nieuwe

rechtspersoon namelijk de rechten en plichten over van de oude. Daardoor kwalificeren zij niet als overdrachten, zoals bedoeld in het kader van de regels inzake renovatieverplichting. *Last but not least* geldt de energetische renovatieplicht, overduidelijk, niet indien men het betreffende gebouw binnen de 5 jaar na de aankoop zal slopen.

Strafsancties bij niet-naleven van de verplichting

Indien de koper de energetische renovatieplicht naast zich neerlegt, riskeert deze een administratieve geldboete die kan oplopen van 500 euro tot 200.000 euro. Bovendien geldt dat de boete niet bevrijdend is. Mocht u denken: ik betaal wel de boete en daarmee is de kous af. Nee hoor: na de boete zal u een nieuwe termijn opgelegd krijgen, om alsnog te voldoen aan de energetische renovatieplicht. Loontje komt om zijn boontje?

Conclusie

Het uitvoeren van de energetische renovatieplicht is iets wat u goed moet bekijken. U haalt er best voorafgaandelijk al een aantal experts bij, om de toestand van het pand voorafgaand te evalueren. Bovendien neemt u nog even de calculator bij de hand om enkele ramingen te maken, vooraleer u overgaat tot het plaatsen van uw handtekening. Op die manier komt u niet voor verrassingen, met bijhorende financiële katertjes, te staan.

aternio staat u graag bij, bij mogelijke financiële analyses die u overweegt voorafgaand aan de aankoop.



Eveline Smet *senior manager legal*
e.smet@atern.io

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio