

NIEUWSBRIEF JANUARI 2023



www.woonplus-lww.be - [0470 88 07 76](tel:0470880776) - info@woonplus-lww.be

Wij wensen jou het allerbeste voor 2023! Een nieuw jaar brengt vaak ook heel wat wijzigingen met zich mee. Hieronder geven we je alvast een overzicht van de nieuwigheden op het vlak van wonen. Ook in de [vorige nieuwsbrief van Woonplus](#) werden al een aantal veranderingen opgelijst.



Nieuw vanaf 1 januari 2023!

Renovatieverplichting bij verkoop van woning of appartement

Vanaf 1 januari 2023 start [de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#), dus voor eengezinswoningen en appartementen. 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. Nieuwe eigenaars van energieverblindende woongebouwen (met een EPC-label E of F) zullen verplicht worden om binnen de 5 jaar na overdracht (zoals aankoop, erfpacht,...) de woning grondig energetisch te renoveren tot minimum EPC-label D. Dit moet bewezen worden met een nieuw EPC. De renovatieverplichting geldt enkel bij een notariële overdracht in volle eigendom, het vestigen van een opstalrecht of het vestigen van een erfpacht. Voor alle andere vormen van overdracht, zoals de overdracht van aandelen of bij erfenis, is de renovatieverplichting niet van toepassing.

De termijn van 5 jaar start op de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van het vestigen van het opstalrecht of de erfpacht. Voorbeeld: als de akte verlijdt op 1 februari 2023 dan moet voor 1 februari 2028 aan de verplichting voldaan zijn. Indien het label niet tijdig behaald wordt, kan een administratieve geldboete opgelegd worden van 500 euro tot 200.000 euro. Er wordt dan een nieuwe termijn opgelegd waarbinnen het label moet behaald worden.

(Ver)bouwers krijgen strengere energie-eisen vanaf 2023

Ga je bouwen of een grondige energetische renovatie uitvoeren? Hou dan rekening met strengere **EPB-eisen**:

- Minimaal aandeel hernieuwbare energie stijgt.
 - Nieuwbouw: 25 kWh/m² i.p.v. 15kWh/m².
 - Ingrijpende energetische renovatie: 20 kWh/m² i.p.v. 15 kWh/m².
- Maximaal S28 voor een nieuwe wooneenheid, ofwel S29, S30, S31 behalen én maximaal E20 als E-peil (i.p.v. E25).
- Voor bouwvergunningaanvragen vanaf 2023 wordt via de EPB-regelgeving een verwarmingssysteem op lage temperatuur verplicht bij nieuwbouw, als gekozen wordt voor een centrale verwarming met water als afgiftemedium.
- Vanaf januari is de (hybride) warmtepomp verplicht voor elke nieuwbouwwoning. Een hybride verwarmingssysteem bestaat uit een condensatieketel op gas of stookolie in combinatie met een warmtepomp.



Vlaams Woningfonds verstrekt Verzekering Gewaarborgd Wonen vanaf 1 januari 2023

Het Vlaams Woningfonds is vanaf 2023 beheerder en aanspreekpunt voor de Verzekering Gewaarborgd Wonen. Dit is een gratis verzekering die je kan afsluiten na het aangaan van een hypothecair krediet bij een (commerciële) kredietinstelling voor het bouwen, kopen en/of renoveren van een woning.

Hiermee kan je gedurende 10 jaar verzekerd worden tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of onvrijwillige stopzetting van een zelfstandige activiteit. Deze verzekering helpt je dan tijdelijk bij de verdere afbetaling van de lening.

Een overzicht van de geldende voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze verzekering kan je [hier](https://www.vlaamswoningfonds.be/onze-diensten/verzekering-gewaarborgd-wonen/start-hier-uw-aanvraag-formulierenloket) vinden. Je vraagt deze verzekering ten laatste één jaar na de eerste kapitaalsopname van de lening digitaal aan via het formulierenloket: <https://www.vlaamswoningfonds.be/onze-diensten/verzekering-gewaarborgd-wonen/start-hier-uw-aanvraag-formulierenloket>

Goedkoper naar de notaris

Goed nieuws voor wie een woning wil kopen, want vanaf 2023 valt de factuur van de notaris lager uit. Ligt de aankoopprijs van je nieuwe woning tussen 150.000 en 300.000 euro, dan betaal je gemiddeld tot 1.000 euro minder. Reden? De kosten die verbonden zijn voor de opmaak van de aankoop- en kredietakte worden begrensd en ook het ereloon van de notaris daalt.

Goed om te weten:

- **Verplicht digitaal melden vanaf 1 januari 2023 van een onderhoudsbeurt en van de keuring bij indienstname van een centraal stooktoestel.** Deze meldingsplicht geldt voor erkende technici en moet gebeuren binnen de maand na de uitvoering van de keuring of het onderhoud.
- **Regenwaterput verplicht bij grondige renovatie.** Ben je van plan grondig te renoveren en worden er tijdens de werken aanpassingen gedaan aan het afwateringssysteem? Hou er dan rekening mee dat je vanaf 2023 een regenwaterput moet laten installeren. Daarnaast worden de algemene regels aangescherpt. Woningen met een dakoppervlak dat groter is dan 80 m² moeten een regenwaterput met minstens een inhoud van 7.500 liter voorzien. Voor daken groter dan 120 m² bedraagt het volume minstens 10.000 liter.
- **Verplicht EPC voor gemeenschappelijke delen van appartementen:** tegen eind 2023 moet het EPC ook beschikbaar zijn voor de kleinste appartementsgebouwen met 2 tot 4 wooneenheden.