

## Renisol: verbouwing- en isolatieblog

### Isolatieverplichting voor huurwoningen in 2020

**Verhuurders die tegen 2020 het dak van hun woning niet correct hebben geïsoleerd, mogen deze niet meer verhuren. Dat heeft Vlaams minister van Energie Freya Van den Bossche (SP.A) beslist.**

Wanneer het dak niet geïsoleerd is, krijgt de verhuurder geen toestemming om de woning te verhuren. Van den Bossche laat de isolatieverplichting opnemen in de Vlaamse Wooncode. Dit omvat het geheel aan verplichtingen waaraan een huurwoning moet voldoen. Naast de criteria voor veiligheid, stabiliteit, verlichting en verluchting komt daar nu ook de isolatienorm bij.

Bron: <http://www.renisol.be/renovatieblog/index.php?artikel=isolatieverplichting-huurwoningen-2020>

### **Nieuwe dakisolatienorm voor woningen en huurwoningen vanaf 1 januari 2015**

Tegen 2020 moeten alle daken van zowel woningen als huurwoningen, die vóór 1 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet, geïsoleerd zijn

De nieuwe Vlaamse dakisolatienorm treedt al in werking op 1 januari 2015 voor alle zelfstandige woningen (= studio, eengezinswoning of appartement).

Als minimumnorm wordt een R-waarde voor dakisolatie (of zoldervloerisolatie) van 0,75m<sup>2</sup> K/W genomen.

Vanaf 1 januari 2015 zal men bij een woningonderzoek (doorgaans op aanvraag van een huurder) strafpunten toekennen als de woning niet aan de dakisolatienorm voldoet. Tussen 2015 en 2020 krijgt de woning daarvoor een beperkt aantal strafpunten en krijgt de eigenaar de tijd om het dak te isoleren.

Vanaf 1 januari 2020 worden 15 strafpunten toegekend als de woning bij een woningonderzoek niet aan de dakisolatienorm voldoet. Daardoor kan de woning in aanmerking komen voor een ongeschiktverklaring door de burgemeester. Dat betekent dat de eigenaar werken zal moeten uitvoeren om de woning opnieuw conform te maken.

In een appartementsgebouw krijgen alle appartementen evenveel strafpunten bij het ontbreken van dakisolatie, niet enkel de appartementen die onder het dak gelegen zijn.

Nieuwbouwwoningen (aangesloten op het elektriciteitsnet vanaf 1 januari 2006) die in orde zijn met de [energieprestatieregelgeving](#), voldoen al aan de dakisolatienorm.

De dakisolatienorm is in theorie, net als alle andere minimale kwaliteitsnormen voor woningen, niet beperkt tot huurwoningen. Maar de mogelijke sancties bij een ongeschiktverklaring (jaarlijkse heffing, strafrechtelijke handhaving) zijn niet van toepassing indien de woning door de eigenaar zelf wordt bewoond.

Bron: <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/nieuwe-dakisolatienorm-voor-woningen-en-huurwoningen-vanaf-1-januari-2015>

## Infofiche: Vlaamse dakisolatienorm

*Laatste wijziging: 29/04/2014*

Dakisolatie zou in geen enkele woning mogen ontbreken. De Vlaamse overheid maakt er een absolute prioriteit van dat tegen 2020 iedere woning voorzien is van dakisolatie. Om deze visie kracht bij te zetten treedt in 2015 de Vlaamse dakisolatienorm in werking. Deze norm heeft invloed op ieder van ons, zowel eigenaars als (ver)huurders.

### Wat?

De dakisolatienorm verplicht vanaf 1 januari 2015 een minimale aanwezigheid van dakisolatie in iedere Vlaamse woning. Een geïsoleerde zoldervloer bij een onverwarmde en onbewoonde zolder, wordt ook als geïsoleerd dak beschouwd. Geleidelijk aan zal het ontbreken van dakisolatie zwaarder doorwegen op de globale beoordeling van de kwaliteit van je woning. Bij afwezigheid van dakisolatie kan je woning vanaf 2020 ongeschikt verklaard worden, waardoor ze ook niet meer verhuurd kan worden. Ook bij verkoop brengt dit nadelen met zich mee. Je wacht dus best niet met isoleren, nu je nog maximaal beroep kan doen op premies en een belastingvoordeel.

### Welke woningen?

De norm zal gelden voor alle zelfstandige woningen in Vlaanderen. Dit houdt eengezinswoningen, studio's en appartementen in, maar geen kamers. De dakisolatienorm is ook van toepassing op woningen die door de eigenaar zelf worden bewoond. Niet enkel op huurwoningen.

### Minimumnorm

Als minimale norm wordt een warmteweerstand (Rd-waarde) van 0,75 m<sup>2</sup> K/W dakisolatie genomen. Dit stemt overeen met zo'n 3 à 4 cm isolatie (maar dit verschilt naargelang het materiaal). Alle materialen die een lambdawaarde hebben van hoogstens 0,10 W/mK worden als isolatiemateriaal gezien. De Rd-waarde wordt bepaald door de dikte van de isolatie (in meter) te delen door de lambdawaarde (in W/mK). De lambdawaarden zijn onder meer terug te vinden op <http://www.butgb.be>, <http://www.eota.be> en <http://www.vibe.be>.

Bijvoorbeeld: een dak dat geïsoleerd wordt met 16 cm isolatiemateriaal (= 0,16 m) met een lambdawaarde van 0,040 (bv. rots- of glaswol) heeft een R-waarde gelijk aan 4 (Rd= 0,16/0,040 = 4).

### Strafpunten

Vanaf 1 januari 2015 kan je strafpunten op de woonkwaliteitsnormen krijgen op basis van feitelijke vaststellingen. Je krijgt bijgevolg strafpunten als:

- het Energieprestatiecertificaat (EPC)\* een feitelijk vastgestelde Rd-waarde vermeldt lager dan 0,75m<sup>2</sup> K/W. Er wordt geen rekening gehouden met default-waarden. De default-waarde is een inschatting van de vermoedelijke isolatiewaarde op basis van o.a. de ouderdom van de woning, het eventuele jaar van grote renovatiewerken en/of voorgelegde facturen.

- uit feitelijke vaststellingen van de technische onderzoeker woningkwaliteit blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is. Hij zal dit alleen beoordelen als je geen EPC hebt of als het EPC enkel een default-waarde vermeldt.

\* Een EPC is het energierapport van een woning. Als je een woning te koop of te huur aanbiedt, moet je verplicht in het bezit zijn van een EPC. Op die manier kunnen kopers of huurders inschatten hoe energiezuinig je woning is.

Voor het toekennen van de strafpunten zal een onderscheid worden gemaakt tussen daken kleiner dan 16m<sup>2</sup> en daken van 16m<sup>2</sup> en groter. Er wordt ook een fasering in de tijd voorzien, waardoor geleidelijk aan meer strafpunten worden toegekend.

De gefaseerde invoering ziet er als volgt uit:

Periode	Strafpunten voor daken kleiner dan 16 <sup>2</sup> met Rd-waarde lager dan 0,75m <sup>2</sup> k/W	Strafpunten voor daken groter dan 16 <sup>2</sup> met Rd-waarde lager dan 0,75m <sup>2</sup> k/W
01/01/2015 t.e.m. 31/12/2017	1	3
01/01/2018 t.e.m. 31/12/2019	3	9
vanaf 01/01/2020	9	15

Vanaf 15 strafpunten kan een woning ongeschikt verklaard worden! Dat is niet alleen financieel nadelig als je je woning wenst te verkopen. Wie een ongeschikte woning verhuurt, kan strafrechtelijk gesanctioneerd worden en verplicht worden de nodige renovatiewerken uit te voeren. Daarnaast kan de verhuurder ook gestraft worden met geldboetes die kunnen variëren van 100 euro tot 10 000 euro.

Opgelet: als het dak van een appartementsgebouw niet voldoet aan de minimumnorm, zullen alle appartementen in het gebouw evenveel strafpunten krijgen. Ook de gelijkvloerse appartementen. Het dak is immers een gemeenschappelijk deel en dergelijke gebreken worden doorgerekend aan alle woningen in het gebouw.

Bron: <http://www.okra.be/page?orl=5918&ssn=&lng=1&pge=15901&nws=7757>

## **Belangrijk om weten**

1. Een geïsoleerde zoldervloer bij een onverwarmde en onbewoonde zolder, wordt eveneens als een geïsoleerd dak beschouwd.
2. Er wordt een onderscheid in strafpunten gemaakt tussen hellende daken kleiner en groter dan 16m<sup>2</sup>. Voor een hellend dak kleiner dan 16m<sup>2</sup>, waarvoor de R-waarde lager is dan 0,75m<sup>2</sup> K/W, krijgt de woning vanaf 2020 9 strafpunten. Is het dak groter dan 16m<sup>2</sup>, worden er meteen 15 strafpunten aangerekend. Daken kleiner dan 2m<sup>2</sup> worden buiten beschouwing gelaten.
3. Als het dak van een appartementsgebouw niet voldoet aan de minimumnorm, krijgen alle entiteiten in het gebouw deze strafpunten. Dat impliceert dus bijvoorbeeld dat een appartement op het gelijkvloers eveneens strafpunten krijgt als blijkt dat het appartement onder het dak onvoldoende dakisolatie heeft en dit ongeacht de eigendomssituatie.

## **De controle**

Het VEA (Vlaams Energie Agentschap) is momenteel nog op zoek naar een manier waarop ze de nieuwe norm zal controleren. Momenteel zijn er al 2 partijen die dakisolatie controleren; de energiedeskundige en de wooninspecteur.

Er wordt enkel rekening gehouden met feitelijke vaststellingen. Dat betekent concreet dat er alleen strafpunten worden toegekend als:

1. Het EPC een feitelijk vastgestelde R-waarde vermeldt lager dan 0,75m<sup>2</sup> K/W. Er wordt geen rekening gehouden met 'dakisolatie onbekend'.
2. Uit feitelijke vaststellingen van de technisch onderzoeker woningkwaliteit blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is.

Belangrijk is dat beide partijen geen destructief onderzoek mogen doen om de aanwezigheid van dakisolatie te constateren. M.a.w. voor een volledig afgewerkt dak waarvan men de constructie niet kan inspecteren, zal de aanwezigheid van isolatie als 'onbekend' worden opgevat en dus geen probleem geven in de evaluatie van de woningkwaliteit.

### **Wat als de woning niet voldoet aan de regelgeving?**

Als tijdens het onderzoek aan de woning (vb. bij de opmaak van een EPC of een wooninspectie) gebreken worden vastgesteld die overeenkomen met 15 of meer strafpunten, kan de burgemeester beslissen om de woning ongeschikt te verklaren. Bij het vaststellen van een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico wordt de woning onbewoonbaar verklaard en moet de bewoning meteen beëindigd worden. Het (verder) verhuren van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning is strafbaar.

De eigenaar zal eveneens strafrechtelijk worden vervolgd. Hij krijgt bovendien een bepaalde uitvoeringstermijn om de zaken die er voor zorgen dat de woning niet voldoende kwalitatief bevonden is, weer in orde te brengen.

Ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen worden opgenomen op een Vlaamse inventaris. Indien de woning na een jaar nog steeds op de inventaris staat, zal de eigenaar vanaf dan jaarlijks een heffing dienen te betalen; tenzij een vrijstelling wordt toegekend.

Daarnaast rust er een recht van voorkoop op elke geïntariseerde woning, wat betekent dat bepaalde besturen (VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente en eventueel ook het OCMW) het recht hebben om bij een geplande verkoop de woning aan te kopen tegen de afgesproken prijs.

Tot slot kan er van rechtswege een sociaal beheermandaat worden geheven over de woningen die opgenomen zijn in de inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Bron: <http://blog.living-stone.be/2014/07/energieerenovatiepremie-2020-2/>

## Toepassing op appartementen

In sommige VME's is er in het verleden heel wat discussie geweest rond het aanbrengen van dakisolatie. Het dak behoort immers tot de gemeenschappelijke delen, zodat het aanbrengen van isolatie door de algemene vergadering gestemd moet worden en in principe door de gemeenschap betaald zal moeten worden. In veel VME's werd dit punt daarom weggestemd, omdat men vond dat de gemeenschap van eigenaars niet moest betalen voor iets waar enkel de bewoners van de bovenste verdieping voordeel van hadden.

We kunnen deze illusie meteen de wereld uithelpen. Precies om dit soort problemen te vermijden is er beslist dat het ontbreken van dakisolatie strafpunten en een slecht EPC zal opleveren voor **ALLE appartementen in het gebouw**, dus ook deze van de andere verdiepingen. Indien u dus een gebouw van vijf verdiepingen heeft zonder dakisolatie, zal het appartement op gelijkvloers evenveel strafpunten krijgen als dat op de vijfde verdieping en zal het vanaf 2020 zelfs niet meer verhuurd mogen worden! Het zal dan trouwens ook erg moeilijk worden uw appartement nog te verkopen.

Veel VME's zijn zich nog niet hiervan bewust en er kan gevreesd worden dat velen (te) laat tot de actie zullen overgaan om een project op te starten, net zoals met de [modernisering van de liften](#) het geval was. In tegenstelling tot de liften denken we echter niet dat u dit keer op uitstel zal mogen rekenen. Bovendien waren er bij de liften niet direct sancties voorzien als er geen aanpassingen gebeurden, terwijl er met de dakisolatienorm echt wel een verbod op verhuring komt!

## Subsidieregeling voor de VME

De andere vraag is dan wat er gebeurt met eventuele subsidies. Simpel, als er nog subsidies voor energiebesparende maatregelen van toepassing zijn wanneer u met uw project start, zullen deze door de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars aangevraagd moeten worden.

## Conclusie

Indien nog niet gebeurd, raden we ten stelligste aan te **onderzoeken of uw appartement vandaag al dakisolatie heeft**. Indien niet, wacht dan niet te lang met het uitwerken van een voorstel voor de algemene vergadering. Men kan vermoeden dat de aannemers het druk zullen krijgen naarmate de deadline nadert, zodat de kosten stijgen terwijl de subsidies intussen misschien weggevallen zijn (of vervangen door boetes!). Begin dan ook direct met het aanleggen van een spaarpot in de vorm van een [reservefonds](#), zodat niet alle kosten in één jaar samen komen.

Bron: <http://www.quimmo.be/nl/blog/vlaamse-dakisolatienorm-verplicht-appartement-verbod-verhuring>

## ATAB

- Indien er aan iemand nieuw verhuurd wordt, moet men al in orde zijn met de dakisolatie.
- Best om dit zo snel mogelijk in orde te brengen, zeker wat betreft tussenkomst via subsidies.
- Vanaf volgend jaar 21% btw op gebouwen van 0 tot 15 jaar oud. Nu is het nog 6% op gebouwen tussen 5 en 10 jaar oud.
- Alles terug te vinden op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)