

Vlaamse Dakisolatienorm - Dakisolatie verplicht voor uw appartement

De **Vlaamse dakisolatienorm** die in werking treedt op 1 januari 2015, zal strafpunten toekennen aan woningen (ook appartementen!) met ontoereikende dakisolatie. Vanaf 2020 zal u zelfs **niet meer mogen verhuren** zonder dakisolatie. Sommigen denken dat dit enkel een probleem is voor de appartementen die zich direct onder het dak bevinden, maar niets is minder waar!

Wat is de Vlaamse dakisolatienorm?

De Vlaamse dakisolatienorm stelt dat woningen een minimale dakisolatie moeten hebben, met een R-waarde hoger dan 0,75m²K/W. Dit stemt overeen met een laag isolerend materiaal van 3 à 4 cm. Wanneer een woning hieraan niet voldoet zullen er strafpunten toegekend worden, te cumuleren met strafpunten voor andere parameters van woonkwaliteit ([zie deze link](#)). De strafpunten m.b.t. dakisolatie gaan in stijgende lijn tussen 2015 en 2020. Een woning die 15 of meer strafpunten heeft kan ongeschikt verklaard worden, waardoor ze niet meer verhuurd kan worden.

Periode	Strafpunten daken >16m ² met R-waarde lager dan 0,75 m ² K/W
1/1/2015 - 31/12/2017	3
1/1/2018 - 31/12/2019	9
Vanaf 1/1/2020	15

In de tabel ziet u dat, **vanaf 2020, appartementen zonder dakisolatie gewoon niet meer verhuurd zullen mogen worden**, zelfs indien ze verder perfect uitgerust zijn.

Details over de norm vindt u op Energiesparen.be.

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.

De Vlaamse dakisolatienorm

De dakisolatienorm **treedt in werking op 1 januari 2015**. Geleidelijk aan zal het ontbreken van dakisolatie zwaarder doorwegen op de globale beoordeling van de woningkwaliteit. Hierdoor zal vanaf 2020 de afwezigheid van dakisolatie volstaan om een woning ongeschikt te laten verklaren, waardoor ze ook niet meer verhuurd mag worden. Er wordt best niet gewacht met isoleren want nu nog maximaal beroep gedaan kan worden op premies en fiscale voordelen.

Voor welke woningen?

De norm zal gelden voor **alle zelfstandige woningen gelegen in het Vlaamse Gewest**.

► De dakisolatienorm zal dus ook van toepassing zijn op zelfstandige woningen die door de eigenaars zelf worden bewoond.

► De dakisolatienorm zal toegepast worden op eengezinswoningen, studio's en appartementen, maar niet op kamers.

Waar ligt de grens?

Als minimumnorm wordt een **R-waarde dakisolatie van 0,75m² K/W** genomen. Dit stemt overeen met een laag specifiek isolerend materiaal van 3 à 4cm (maar dit verschilt naargelang het materiaal dat wordt gebruikt). Als isolatiemateriaal wordt beschouwd: de materialen die een lambdawaarde hebben van hoogstens 0,10 W/mK. Een geïsoleerde zoldervloer bij onverwarmde en onbewoonde zolder, wordt als geïsoleerd dak beschouwd.

Er wordt enkel rekening gehouden met **feitelijke vaststellingen**. Dat betekent dat er vanaf 1 januari 2015 alleen strafpunten worden toegekend als:

- het Energieprestatiecertificaat (EPC) een feitelijk vastgestelde R-waarde vermeldt lager dan 0,75 m² K/W. Er wordt dus geen rekening gehouden met default-waarden.
- uit feitelijke vaststellingen van de technische onderzoeker woningkwaliteit blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is. De technische onderzoeker woningkwaliteit zal dit alleen zelf beoordelen als het EPC niet beschikbaar is of als het EPC enkel een default-waarde vermeldt.

Voor het toekennen van de strafpunten wordt een **onderscheid gemaakt tussen daken kleiner en daken groter dan 16m²**. Er wordt tevens 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 16m ² met R-waarde lager dan 0,75m ² K/W	Strafpunten voor daken groter dan 16m ² met R-waarde lager dan 0,75m ² K/W
1/01/2015 t.e.m. 31/12/2017	1	3
1/01/2018 t.e.m. 31/12/2019	3	9
Vanaf 1/01/2020	9	15

Vanaf 15 strafpunten kan een woning ongeschikt worden verklaard, aangezien ze niet voldoet aan de wettelijke normen.

Let op:

Als het dak van een appartementsgebouw niet voldoet aan de vastgestelde minimumnorm, zullen alle appartementen in het gebouw vanaf 1 januari 2015 evenveel strafpunten krijgen. Het dak is immers een gemeenschappelijk deel van het appartementsgebouw en gebreken aan de gemeenschappelijke delen worden doorgerekend aan alle woningen in het gebouw. Dat betekent dus 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.