

Dakisolatienormen

Minimumnorm 2020 geldt niet enkel voor huurwoningen



Wist je dat het voor de Vlaamse renovatiepremie niet mogelijk is om een gezamenlijke aanvraag in te dienen? Dat betekent dat iedere mede-eigenaar van een appartementsgebouw afzonderlijk een aanvraag moet indienen voor zijn aandeel in de kosten van de werken. Als een inspecteur vaststelt dat de door jou verhuurde woning tegen 1 januari 2020 niet aan de minimumnorm voldoet, zal hij de woning meteen 15 strafpunten toekennen. Daardoor kan de burgemeester je woning ongeschikt verklaren.

Tegen 1 januari 2020 moeten de daken van alle woningen in het Vlaams Gewest zijn geïsoleerd. De dakisolatienorm is niet beperkt tot huurwoningen. De minimumnorm geldt zowel voor eigenaars die in hun eigen

huis wonen als voor verhuurders. Wie eigenaar is van een nieuwbouwwoning – dat is een woning die pas op of na 1 januari 2006 is aangesloten op het elektriciteitsnet – hoeft zich geen zorgen te maken. Die nieuwbouwwoningen voldoen al aan de dakisolatienorm omdat ze zijn opgetrokken conform de energieprestatieregelgeving. De regeling is wel van belang voor eigenaars en verhuurders wiens woning vóór 1 januari 2006 is aangesloten op het elektriciteitsnet. Die woningen moeten tegen begin 2020 aan een minimale R-norm voor dakisolatie voldoen (minstens 0,75 vierkante meter kelvin per watt, 0,75 m² K/W).

Verhuur woning

Als de door jou verhuurde woning tegen 1 januari 2020 niet aan de minimum-

norm voldoet, loop je risico's als iemand – doorgaans de huurder – een inspecteur stuurt om je woning te controleren. Als die vaststelt dat het dak niet aan de minimale isolatienorm voldoet, zal hij de woning meteen 15 strafpunten toekennen. Daardoor kan de burgemeester je woning ongeschikt verklaren. Je zal dan werken moeten uitvoeren om te maken dat het dak volgens de normen wordt geïsoleerd.

Verhuur appartement

Verhuur je een appartement in een flatgebouw, dan moet ook het dak van dat gebouw volgens de strengere normen worden geïsoleerd. Is dat niet gebeurd tegen 1 januari 2020, dan riskeert elk individueel appartement in het gebouw ongeschikt te worden verklaard, en niet alleen de flats



die onder het dak zijn gelegen. Worden de individuele flats in het gebouw ongeschikt verklaard, dan kan je je appartement niet langer verhuren.

Wie beslist dat het dak van een appartementsgebouw moet worden geïsoleerd?

De algemene vergadering van mede-eigenaars moet beslissen om de noodzakelijke werken uit te voeren, voor zover dat nog niet is gebeurd. Alleen de algemene vergadering van mede-eigenaars kan beslissen om het dak te isoleren. De syndicus is verplicht om het punt op de agenda te plaatsen. De beslissing om het dak te isoleren vergt een drievierdemeerderheid.

Wat als de vereiste meerderheid tijdens de algemene vergadering van mede-eigenaars niet wordt bereikt?

De kans bestaat dat sommige mede-eigenaars, bijvoorbeeld eigenaars die niet meteen onder het dak van het flatgebouw wonen of eigenaars die het appartement zelf bewonen, niet happig zijn om de kosten te dragen. Om de andere mede-eigenaars te overtuigen, kunnen ze erop gewezen worden dat het om een wettelijke verplichting gaat. Wordt de vereiste meerderheid niet bereikt, dan rest er geen ander alternatief dan de kwestie voor te leggen aan de vrederechter. "De rechter kan iedere mede-eigenaar de toestemming geven om zelfstandig en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars dringende, noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten", zo meldt de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB Vlaanderen).

Wie betaalt de dakisolatiewerken in een appartementsgebouw?

De prijs van de dakisolatie wordt verdeeld onder alle mede-eigenaars volgens het aandeel in de mede-eigendom, tenzij de statuten daarover andere bepalingen zouden bevatten.

De mede-eigenaars komen, net als andere eigenaars, in aanmerking voor premies of subsidies. "De belangrijkste zijn de Vlaamse renovatiepremie en de premies

van de netbeheerders. Voor de Vlaamse renovatiepremie is het niet mogelijk een gezamenlijke aanvraag in te dienen. Dat betekent dat iedere mede-eigenaar afzonderlijk een aanvraag moet indienen voor zijn aandeel in de kosten van de werken", vervolgt CIB Vlaanderen. "Voor de premies van de netbeheerders kunnen de mede-eigenaars samen wel één dossier indienen. Dat kan ook via de syndicus. Voorwaarde is dan wel dat er een gezamenlijke factuur wordt opgemaakt voor de werken en dat alle individuele mede-eigenaars schriftelijk akkoord gaan."

Wat als de verhuurder het dak niet isoleert zoals het hoort?

1. Het verhuren of het ter beschikking stellen van een woning die ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard, is strafbaar. Je riskeert een geldboete en zelfs een gevangenisstraf.

2. Daar blijft het niet bij. Het lopende huurcontract kan nietig worden verklaard en de huurder kan het te veel betaalde huurgeld terugvorderen.

3. Voorts komen alle ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen op een zwarte lijst te staan, namelijk op de Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO). Als je niets doet om het dak te isoleren en als je woning na een jaar nog altijd is opgenomen op die zwarte lijst, zal je een jaarlijkse heffing moeten betalen. Het bedrag van die heffing is afhankelijk van het kadastraal inkomen van de woning en van het aantal periodes van twaalf maanden dat de woning zonder onderbreking is opgenomen in die inventaris.

4. Zolang je woning op die lijst staat, is er een recht van voorkoop bij verkoop. Je zal de woning of het appartement wel kunnen verkopen, maar bepaalde besturen, zoals de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappij, Vlabinvest, de gemeente of het OCMW, hebben het recht om de woning aan te kopen voor de prijs die je met een kandidaat-koper overeenkwam.

Eigenaar bewoont zelf

Ben je eigenaar van een huis dat je zelf bewoont en dat niet voldoet aan de minimale dakisolatienorm, dan loop je minder risico's. Het risico is dan klein dat je woning wordt geïnspecteerd door een wooninspecteur die je huis 15 strafpunten toekent. Het risico is ook kleiner dat je woning terechtkomt in de Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid. "De handavingsinstrumenten uit de Vlaamse Wooncode zijn vooral gericht op de huurmarkt. Dat is een historische keuze die destijds gemaakt is omdat de kwaliteitsproblemen op de huurmarkt het grootst waren en nog steeds zijn", zo meldt het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Als je dak niet goed is geïsoleerd, kijk je door een gebrek aan isolatie natuurlijk wel aan tegen een hogere energiefactuur.

Hoeveel kost het om je dak te laten isoleren?

Vooraf toch deze belangrijke opmerking. Ben je eigenaar van een privéwoning ouder dan 10 jaar, dan geldt een verlaagd btw-tarief van 6 procent, in plaats van het gebruikelijke tarief van 21 procent. De kostprijs van de isolatie is afhankelijk van diverse factoren, zoals het type dak (hellend of plat), de oppervlakte, de dikte van de isolatielaag en uiteraard van de gekozen isolatiematerialen. De kostprijs van die materialen kan variëren van 30 tot 60 euro per vierkante meter (inclusief btw van 6 procent). Wens je ook een degelijke afwerking, dan kan de prijs oplopen tot 140 à 160 euro per vierkante meter. Voor een dak van 100 vierkante meter komt de prijs, inclusief de afwerking, toch gemakkelijk op 14.000 euro. Veel hangt ook af van de vraag of je het dak alleen moet isoleren, dan wel of er ook structurele dakwerken nodig zijn.

[uit De Tijd]