

De minimale dakisolatienorm

Vanaf wanneer geldt de dakisolatienorm?

De Vlaamse Regering heeft op 28 oktober 2011 beslist tot een aanpassing van de technische verslagen die worden gebruikt bij het onderzoek van de kwaliteit van woningen en kamers. Met deze wijziging wordt onder meer een minimale dakisolatienorm ingevoerd voor zelfstandige woningen.

De dakisolatienorm treedt in werking op 1 januari 2015.

De regeling wordt meteen opgenomen van zodra de nieuwe technische verslagen worden gebruikt. Concreet komt er vanaf 1 januari 2013 een opmerking op het **technisch verslag** wanneer tijdens een woningonderzoek wordt vastgesteld dat er geen of onvoldoende dakisolatie is. Pas vanaf 1 januari 2015 worden hiervoor ook effectief strafpunten toegekend.

Voor welke woningen?

De norm geldt voor alle zelfstandige woningen gelegen in het Vlaamse Gewest.

De norm geldt voor alle zelfstandige woningen gelegen in het Vlaamse Gewest.

- De dakisolatienorm is van toepassing op eengezinswoningen, studio's en appartementen, maar niet op kamers.
- 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 op eigenaar-bewoners.

Welke minimumnorm geldt voor dakisolatie?

Als minimumnorm wordt een R-waarde dakisolatie van $0,75\text{m}^2 \text{ K/W}$ 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 $0,10 \text{ W/mK}$. 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 woningcontroleur blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is. De woningcontroleur 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. Pas vanaf 1/01/2020 kan het ontbreken van voldoende dakisolatie op zich aanleiding geven tot een ongeschiktverklaring.

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

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 (één eigenaar of gedwongen mede-eigendom als vermeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek).

Zijn er uitzonderingen op de dakisolatienorm?

Ja, daken kleiner dan 2m² worden vrijgesteld. En zoals hoger al gesteld, geldt de uitgewerkte regeling enkel voor zelfstandige woningen en dus niet voor kamers.