

Nieuwe Vlaamse dakisolatienorm vanaf 1 januari 2015

De Vlaamse regering heeft de Vlaamse Dakisolatienorm in het leven geroepen, welke vanaf 1 januari 2015 van kracht zal zijn. Stapsgewijs zal het ontbreken van (of een tekort aan) dakisolatie zwaarder doorwegen in de evaluatie van de woningkwaliteit. Vanaf 2020 zal een woning zelfs ongeschikt verklaard kunnen worden op basis van het ontbreken van dakisolatie, waardoor deze woning niet meer verhuurd mag worden. Het is aan te raden om nu, in 2013, reeds in te spelen op deze nieuwe norm door nu te isoleren. Subsidies en fiscale voordelen kunnen nu nog verkregen worden, maar zullen in de loop van de jaren sterk afnemen.

Hieronder verduidelijken we wanneer deze norm van toepassing is, hoe de dakisolatie geëvalueerd zal worden (wie doet dat, hoeveel dakisolatie moet er minstens zijn, hoe wordt er gestraft,...). Tot slot gaan we na welke subsidies en fiscale voordelen er momenteel zijn en hoe deze in de tijd zullen evolueren. Via enkele nuttige links onderaan vindt u meer informatie.

TOEPASSING

De Vlaamse Dakisolatienorm zal gelden voor alle zelfstandige woningen gelegen in het Vlaamse Gewest. Dat wil zeggen: eengezinswoningen, studio's en appartementen die verhuurd worden of bewoond worden door de eigenaar. Met andere woorden: alle woongelegenheden in Vlaanderen. Uitzondering: studentenkamers en leegstaande woningen. De praktijk zal echter uitwijzen dat woningen die verhuurd worden én waar de wooninspectie moet langskomen, m.a.w. woningen waar de woonkwaliteit zeer sterk betwijfeld wordt, zullen getoetst worden aan de Vlaamse Dakisolatienorm. Dat heeft het VEA, d.i. het Vlaams Energieagentschap, informeel bevestigd.

CONTROLE

Het VEA is nog op zoek naar een manier waarop de Vlaamse Dakisolatienorm zal gecontroleerd worden. Momenteel zijn er al twee partijen die dakisolatie controleren, namelijk de energiedeskundige en de wooninspecteur. De energiedeskundige komt ter plaatse wanneer een woning te koop of te huur wordt gesteld voor het opstellen van het energieprestatiecertificaat (EPC). De wooninspecteur wordt opgeroepen indien de woning van zeer dubieuze kwaliteit is.

Er wordt enkel rekening gehouden met feitelijke vaststellingen ter controle van de Vlaamse Dakisolatienorm. Dat betekent dat er vanaf 1 januari 2015 alleen strafpunten worden toegekend als:

- het Energieprestatiecertificaat (EPC) een feitelijk vastgestelde R-waarde vermeldt dat lager is dan 0,75 m²K/W. Er wordt geen rekening gehouden met 'dakisolatie onbekend'.
- 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.
- Waarschijnlijk om reden dat de energiedeskundige en de wooninspecteur momenteel de enige kanalen zijn voor controle van de dakisolatienorm, geeft het VEA informeel mee dat deze norm zich in de praktijk zal beperken tot huurwoningen waar de wooninspectie is moeten langsgaan.

Bovendien mogen beide partijen geen destructief onderzoek doen om de aanwezigheid van dakisolatie te constateren. Als met andere woorden een dak volledig afgewerkt is en nergens de dakconstructie nog geïnspecteerd kan worden, zal de aanwezigheid van dakisolatie als 'onbekend' opgevat worden en dus geen problemen geven in de evaluatie van de woningkwaliteit.

VOLDOENDE ISOLATIE

De Vlaamse Dakisolatienorm evalueert een dak als 'voldoende geïsoleerd' indien de R-waarde van de isolatie, m.a.w. de warmteweerstand, groter is dan $0,75\text{m}^2\text{K/W}$. Naargelang het type materiaal, komt deze R-waarde overeen met een dikte van 3 à 4cm, zie onderstaande tabel.

De warmteweerstand of R-waarde van een materiaal, uitgedrukt in $\text{m}^2\text{K/W}$, is afhankelijk van zijn dikte d , uitgedrukt in m , en van zijn isolatiewaarde λ , uitgedrukt in

W/mK : $R=d/\lambda$

Met andere woorden: hoe groter de dikte van een isolatielaag, hoe hoger de warmteweerstand. Hoe hoger de isolatiewaarde van het materiaal (slechter dus), hoe lager de weerstand tegen warmte-doorgang.

Materialen waarvan de isolatiewaarde (dit is de λ -waarde) hoger is dan $0,10\text{ W/mK}$, worden niet als 'isolatiemateriaal' beschouwd. Wanneer een zolder onverwarmd en onbewoond is, zal de zoldervloer als 'dak' beschouwd worden.

STRAFPUNTENSYSTEEM

In 2001 werd de Vlaamse Wooninspectie opgericht. Deze instantie kijkt erop toe dat alle woningen aan een minimale kwaliteitsvereiste voldoen en zorgen, indien nodig, voor strafrechtelijke handhaving. Zij werken volgens bepaalde prioriteiten, zodat de meest extreme gevallen zullen worden aangepakt. Vanaf 1/01/2013 zal deze wooninspectie in zijn technisch verslag notie maken van het feit of er dakisolatie aanwezig of niet. Het zal nog niet meespelen in de totale evaluatie van de woning. Vanaf 2015 zal dakisolatie wel opgenomen worden in de het technisch verslag en dus wél doorwegen op de evaluatie van de woningkwaliteit.

De wooninspectie werkt voor de evaluatie van een woning volgens een strafpuntensysteem. Elk item dat representatief is voor de woningkwaliteit krijgt een bepaalde quotatie. Vanaf 15 strafpunten wordt een woning ongeschikt verklaard, waardoor ze niet meer verhuurd zal kunnen worden. Terzijde: 'ongeschikt' is minder streng dan 'onbewoonbaar', waarbij de bewoners meteen de woning moeten verlaten en de eigenaar strenger vervolgd zal worden.

Wanneer een woning ongeschikt verklaard wordt, zal de eigenaar hiervoor strafrechtelijk vervolgd worden. Hij krijgt bovendien een bepaalde uitvoeringstermijn om de zaken die ervoor zorgen dat de woning niet voldoende kwalitatief bevonden is, weer in orde te brengen.

Voor het toekennen van de strafpunten voor dakisolatie wordt een onderscheid gemaakt tussen daken kleiner en daken groter dan 16m^2 . Daken kleiner dan 2m^2 worden buiten beschouwing gelaten. Indien bijvoorbeeld het hoofddak goed geïsoleerd is, maar de kleine dakkapel niet, dan zal dat verwaarloosd worden.

Het ontbreken van dakisolatie zal in eerste instantie niet fel doorwegen op de evaluatie van de woningkwaliteit. Maar er is een fasering in de tijd voorzien, waardoor geleidelijk aan meer strafpunten worden toegekend. Vanaf 2020 zal een woning meteen ongeschikt verklaard worden indien een dak, groter dan 16m^2 , onvoldoende of geen dakisolatie heeft, ongeacht de verdere staat van de woning.

Let op: Wanneer in een appartementsgebouw de dakisolatie ontbreekt of onvoldoende is, zullen alle appartementen in dat gebouw evenveel strafpunten krijgen. Het dak is immers gemeenschappelijk goed van het appartementsgebouw. Met andere woorden: ook de appartementen op het gelijkvloers worden gestraft indien de dakisolatie niet voldoet, ongeacht de eigendoms-situatie.

UITVOERING

De boodschap luidt dat er zo snel mogelijk geïsoleerd moet worden indien het huidige dak geen of te weinig isolatie heeft. Hoe sneller de dakisolatie uitgevoerd is, hoe sneller een energiebesparing zich zal voordoen. Bovendien kan momenteel in 2013 nog beroep gedaan worden op subsidies en fiscale voordelen, wat in de toekomst stelselmatig (of plots) afgebouwd zal worden.

OFFERTES

Het is niet eenvoudig om offertes onderling te vergelijken. Elke aannemer werkt met zijn eigen vertrouwde product, stelt een andere dikte voor,... Bovendien houdt de ene rekening met veiligheidsvoorzieningen tijdens de werken (dakwerken zijn namelijk steeds 'werken op hoogte') terwijl de andere na goedkeuring van de offerte deze veiligheidsvoorzieningen als meerwerken zal doorrekenen. Het is aan te raden een energiedeskundige aan te spreken om de offertes objectief te kunnen vergelijken met elkaar.

Denk erom dat het dak wellicht maar eenmaal zal gerenoveerd/geïsoleerd worden. Het is daarom niet onbelangrijk om voor zeer dikke isolatie te opteren, zodat de dakisolatie niet achterhaald zal zijn na enkele jaren. De dikte van de isolatielaag heeft bovendien amper invloed op de werkkosten of uurlonen. De grootste kost van dakwerken zit in de plaatsing, de veiligheidsvoorzieningen, de dakdichting, enzovoort.

SUBSIDIES

Op de website <http://www.energiesparen.be/> kan men steeds de huidig geldende subsidies terugvinden. Het overzicht wordt gegeven volgens federale overheid, vlaamse overheid, gemeentelijke premies en premies van de netbeheerders. Subsidies zijn afhankelijk van de postcode, particulier/onderneming, nieuwbouw/renovatie en uitgevoerd door een erkende aannemer of in zelfbouw. In 2013 zijn er nog subsidies te verkrijgen voor het plaatsen van dakisolatie én is een fiscale aftrek mogelijk. Het is nog onduidelijk hoe de situatie in 2014 zal zijn. De trent gedurende afgelopen jaren is steevast afbouwend. Wie met andere woorden nog van subsidies wil profiteren, kan maar best zo snel als mogelijk het dak isoleren...

M.B.T. HANDHAVING

Opdat na uitvoering van de werken aangetoond kan worden dat het dak wel degelijk geïsoleerd is, kan men best voldoende foto's nemen tijdens de uitvoering. Bovendien moet de factuur bijgehouden worden. Deze moet het adres van het gebouw vermelden, het merk en type van het isolatiemateriaal en de dikte. Indien deze gegevens niet vermeld zijn, zal een energiedeskundige of wooninspecteur de factuur niet als geldig stavingsstuk mogen aannemen en zal hij genoodzaakt zijn de aanwezigheid van dakisolatie als 'onbekend' te vermelden.

Tip: Bezorg een kopie van de factuur van de dakwerken aan alle bewoners/eigenaars van het appartementsgebouw. Telkens een individueel appartement door de wooninspectie wordt gecontroleerd, zal de inspecteur deze factuur kunnen gebruiken. Een energiedeskundige zal deze factuur enkel opvragen bij het opstellen van een EPC voor de appartementen onder het dak.

CONCLUSIE

De Vlaamse regering die in 2014 zal samengesteld worden, heeft nog veel werk voor de boeg om een eenduidige procedure uit te werken waarmee de Vlaamse Dakisolatienorm op zijn uitvoering gecontroleerd kan worden. Alleszins is het risico reëel om vroeg of laat toch gecontroleerd te worden. Wie nog van subsidies voor dakisolatie wil genieten, kan er maar best snel bij zijn! Het is zeer raadzaam om zich te laten begeleiden door een energiedeskundige bij het kiezen van de juiste dakisolatie, offertes te vergelijken,