

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 281
van **JOHAN DANEN**
datum: 8 juni 2018

aan **BART TOMMELEIN**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

Appartementsgebouwen - Toepassing dakisolatienorm

Op 1 januari 2015 is de nieuwe Vlaamse dakisolatienorm in werking getreden voor alle zelfstandige woningen (studio, eengezinswoning of appartement). Tegen 2020 moeten alle daken van woningen en appartementsgebouwen geïsoleerd zijn. Deze 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) gelden niet voor eigenaar-bewoners. Een woning is ongeschikt wanneer er meer dan 14 strafpunten worden genoteerd op het technisch verslag.

In een appartementsgebouw krijgen alle appartementen evenveel strafpunten bij het ontbreken van dakisolatie, dus niet enkel de appartementen die onder het dak gelegen zijn. Vanaf 2020 zal de afwezigheid van dakisolatie resulteren in 15 strafpunten, wat de appartementen meteen het label 'ongeschikt' zal opleveren. Het energieprestatiecertificaat (EPC), dat verplicht is bij een verkoop of verhuur, biedt echter geen garanties in verband met het voldoen aan de voorwaarden die opgenomen zijn in de nieuwe Vlaamse dakisolatienorm. Het ontbreken van dakisolatie zal dus niet zichtbaar zijn in het EPC van bijv. een gelijkvloers appartement. '

Kopers die nu een appartement kopen, lopen het risico om 'een kat in een zak te kopen' aangezien zij niet weten hoeveel strafpunten er op een appartement rusten en hoeveel strafpunten de gemeenschappelijke delen bijkomend kunnen opleveren. Een koper die nu – onbewust – een appartement koopt waarvan het dak niet geïsoleerd is, kan dit appartement niet meer verhuren vanaf 2020.

1. De gebreken aan de gemeenschappelijke delen van appartementen, kunnen de potentiële kopers met een serieuze kater opzadelen als in 2020 zou blijken dat het appartementsgebouw geen dakisolatie heeft. Om dit op te vangen, zou de Vlaamse Regering werken aan een EPC-regelgeving voor 'gemeenschappelijke delen'.

Wanneer wordt deze EPC-regelgeving 'gemeenschappelijke delen' ingevoerd en wanneer wordt deze van kracht?

2. Veel kopers zijn vandaag niet op de hoogte van de progressieve verstrenging van de woonkwaliteitsnormen.

Plant de minister een sensibilisatie- en/of communicatiecampagne om potentiële kopers van appartementen op de hoogte te brengen van de wetgeving en de mogelijke gevolgen?

3. Welke stappen zal de minister/Vlaamse Regering (nog) nemen om de kandidaat-kopers te beschermen tegen een ongewilde aankoop van een appartement dat vanaf 2020 als 'ongeschikt' zal gecatalogeerd worden?
4. Wat kunnen huidige appartementseigenaars ondernemen om te voorkomen dat hun appartement vanaf 2020 niet meer verhuurd zou kunnen worden? Welke stappen kunnen de appartementseigenaars ondernemen indien de eigenaar van het appartementsblok weigert om de nodige investeringen te doen?
5. Hoeveel appartementsblokken in Vlaanderen beschikken nog niet over dakisolatie?

BART TOMMELEIN

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

ANTWOORD

op vraag nr. 281 van 8 juni 2018

van **JOHAN DANEN**

1. Het ontwerp van besluit waarin het regelgevend kader voor het EPC voor gemeenschappelijke delen is opgenomen, zal voor het zomerreces voor eerste principiële goedkeuring aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd.
2. Voor het antwoord op deze vraag moet ik doorverwijzen naar collega Homans, die bevoegd is voor de regelgeving inzake de woonkwaliteitsnormen.
3. Zie het antwoord op vraag 2.
4. Als het appartementsblok eigendom is van één enkele eigenaar is het simpel en kan de eigenaar zelf beslissen of en wanneer hij het dak isoleert.
Als het gaat over mede-eigendom dan is de situatie complexer. De wet op de mede-eigendom voorziet dat een mede-eigenaar aan de syndicus kan vragen om dit op de algemene vergadering te bespreken. De wet op de mede-eigendom, meer bepaald artikel 577-9, §2 voorziet ook in een betwistingsprocedure bij de vrederechter om onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, als er bijvoorbeeld beslist zou worden om het dak niet te isoleren.
5. Het EPC wordt momenteel opgemaakt per wooneenheid. Uit de energieprestatiecertificatendatabank kunnen bijgevolg geen cijfers worden gehaald inzake dakisolatie per appartementsgebouw. Met de invoering van een EPC gemeenschappelijke delen zal deze lacune worden weggewerkt.