

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 46
van **JOHAN DANEN**
datum: 19 november 2018

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Appartementsgebouwen - Toepassing dakisolatienorm

Indien een appartementsgebouw op 1 januari 2019 niet voldoet aan de dakisolatienorm, krijgt elk appartement 15 strafpunten en kan de burgemeester elk appartement ongeschikt verklaren. Een vastgoedexpert waarschuwde op 29 oktober 2018 in Het Belang van Limburg voor duizenden kleine drama's omdat te weinig eigenaars van appartementen met deze problematiek bezig zijn. Limburg alleen al telt 60.000 appartementen.

In juni van dit jaar bevroeg ik minister Tommelein over deze problematiek (schriftelijke vraag nr. 281). Voor de problematiek van het EPV voor de gemeenschappelijke delen wordt aan een oplossing gewerkt. Voor mijn vragen in verband met de woonkwaliteitsnormen verwees minister Tommelein mij door naar minister Homans, aangezien woonkwaliteitsnormen onder haar bevoegdheid vallen.

1. Veel kopers/eigenaars zijn vandaag niet op de hoogte van de progressieve verstrenging van de woonkwaliteitsnormen.

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

2. 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 worden gecatalogeerd?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 46 van 19 november 2018

van **JOHAN DANEN**

Vooraf:

De dakisolatienorm is zeven jaar geleden aangekondigd. De decretale verankering dateert immers al van april 2011, gevolgd door de opname van de dakisolatienorm in het technisch verslag voor zelfstandige woningen in oktober van datzelfde jaar. De bepalingen zijn op 1 januari 2013 in werking getreden. Er is gekozen voor een gefaseerde invoering van de verplichting om een minimum aan dakisolatie te voorzien. Van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2014 maakte de woningcontroleur enkel een opmerking bij het ontbreken van (voldoende) dakisolatie.

Op 1 januari 2015 is de tweede fase ingegaan en werd er tijdens een conformiteitsonderzoek een beperkt aantal strafpunten toegekend bij het ontbreken van voldoende dakisolatie (nl. 1 strafpunt als het dak op bepaalde plaatsen onvoldoende of niet geïsoleerd is en 3 strafpunten als het volledige dak ontoereikend of niet geïsoleerd is). Vanaf dat ogenblik is het verhuren van een woning zonder voldoende dakisolatie strafbaar geworden, want de strafbaarstelling geldt vanaf 1 strafpunt. De strafrechtelijke procedure, waarvoor de Vlaamse wooninspectie instaat, spitst zich evenwel toe op de meest ernstige vormen van krotverhuur. Een woning zonder dakisolatie die verder geen enkel woningkwaliteitsprobleem vertoont, zal met andere woorden niet meteen tot de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie behoren. De administratieve procedure tot ongeschiktverklaring kent een tolerantiegrens van 14 strafpunten. Dat wil zeggen dat een woning in aanmerking komt voor een ongeschiktverklaring, met bijhorende heffingsplicht, vanaf 15 strafpunten.

Sinds 1 januari 2018 is het strafpuntenaantal van de dakisolatienorm verhoogd (van 1 of 3 naar 3 of 9 strafpunten). Het ontbreken van (voldoende) dakisolatie kan dus op heden alleen in combinatie met andere woningkwaliteitsproblemen leiden tot een ongeschiktverklaring.

Op 1 januari 2020 is de gefaseerde invoering afgelopen. Vanaf dan krijgt een woning met geen of onvoldoende dakisolatie 15 strafpunten en kan ze dus zonder andere woningkwaliteitsgebreken ongeschikt verklaard worden.

1. Er is de voorbije zeven jaren veelvuldig gecommuniceerd over de dakisolatienorm en de gefaseerde invoering ervan, zowel door het agentschap Wonen-Vlaanderen als door het Vlaams energieagentschap. Alle informatie is dan ook zowel beschikbaar op <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/de-minimale-dakisolatienorm> als op <https://www.energiesparen.be/dakisolatie>.

De dakisolatienorm wordt eveneens uitgebreid toegelicht in de brochure "Kwaliteitsnormen voor zelfstandige woningen en kamers" van Wonen-Vlaanderen, digitaal te downloaden via de voornoemde websites en breed verspreid via de decentrale diensten van Wonen-Vlaanderen, de steden en de gemeenten. Ook beroeps- en koepelverenigingen zijn betrokken geweest bij de communicatie ter zake en hebben daarop op hun beurt communicatie-initiatieven genomen, bijvoorbeeld de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB) en de Verenigde Eigenaars.

Met het oog op de volle uitwerking van de dakisolatienorm vanaf 2020 zal het agentschap Wonen-Vlaanderen in 2019 de dakisolatienorm nogmaals onder de aandacht brengen in samenwerking met de steden en gemeenten en de beroeps- en koepelverenigingen.

2. Het initiatief voor 2019, vermeld in mijn antwoord op deelvraag 1, kan volstaan. De koper van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning krijgt sowieso na zijn aankoop twee jaar opschorting van de Vlaamse heffing zodat hij de nodige verbeteringswerken kan uitvoeren. De meeste gemeentelijke heffingen op ongeschikt verklaarde woningen hebben eveneens in dergelijke renovatietermijn voorzien.