

Woningkwaliteit

Dakisolatienorm in appartementsgebouwen onder de loep

Af en toe blikken we terug op parlementaire vragen uit het niet zo verre verleden die nog niets aan relevantie hebben ingeboet. Vandaag: de schriftelijke vraag van Jelle Engelbosch (N-VA) over de dakisolatienorm in appartementsgebouwen.

Integrale tekst van schriftelijke vraag nr. 383 van Jelle Engelbosch dd. 28 januari 2015 Dakisolatienorm appartementsgebouwen - Toepassing

Vanaf 1 januari 2015 is de nieuwe Vlaamse dakisolatienorm van kracht. Die houdt in dat woningen strafpunten krijgen wanneer het dak niet geïsoleerd is. Vanaf 2020 zal dit aantal strafpunten automatisch voldoende zijn om de woning ongeschikt te laten verklaren. Zo'n woning wordt dan opgenomen in een inventaris en de eigenaar krijgt 12 maanden de tijd om de gebreken te herstellen. Na deze 12 maanden moet de eigenaar een heffing betalen. De eigenaar zal dit jaarlijks moeten blijven doen, tot de gebreken hersteld zijn.

Deze wetgeving geldt ook voor appartementsgebouwen. Dat betekent dat alle eigenaars van een appartement binnen een appartementsblok de heffing zullen moeten betalen, terwijl een deel van de eigenaars initieel wel wilde isoleren. De strafpunten gelden immers voor het **h**le appartementsblok, en niet per appartement. In haar antwoord op mijn vraag om uitleg in de commissie van 15 januari 2015, haalde de minister aan dit verder te onderzoeken.

1. Bij het ontbreken van dakisolatie zal de heffing betaald moeten worden door alle eigenaars binnen een appartementsblok. Wat zal de minister doen om deze ongelijkheid ongedaan te maken, en eigenaars die wel willen isoleren te beschermen? Heeft zij ter zake reeds stappen genomen? Wat is haar concrete tijdspad om dit aan te pakken?

2. De strafpunten voor het ontbreken van dakisolatie kent de minister toe aan het hele appartementscomplex.

Zijn er mogelijkheden om eigenaars die wel willen isoleren de nodige strafpunten af te trekken, of op een andere manier te belonen? Deze strafpunten hebben immers ook een impact op de huurprijs van het appartement. Ook hier ontvang ik graag het tijdsbestek voor de te nemen stappen.

3. Welke rol speelt de syndicus binnen deze maatregel? Heeft die een actieve partnerrol, of wordt hij/zij niet geconsulteerd? Hoe plant de minister met de syndici van appartementsblokken samen te werken?

Antwoord van minister van Wonen Liesbeth Homans op vraag nr. 383 van 28 januari 2015 van Jelle Engelbosch
1-2. De woningcontroleur gebruikt bij elk conformiteitsonderzoek dezelfde gestandaardiseerde checklist, namelijk een van de drie zogenoemde 'technische verslagen' die de Vlaamse regering heeft vastgesteld. Hij duidt op die checklist de gebreken aan die hij ter plaatse visueel vaststelt. Dat technisch verslag is dus een objectieve weergave van de toestand van de woning op een bepaald moment.

Het technisch verslag dat gebruikt wordt bij de controle van een appartement bestaat steeds uit een deel B (Gebouw) en een deel C (Woning). Gebreken aan het gebouw worden gequoteerd in deel B, evenals gebreken in het betreffende appartement die risico's inhouden voor het volledige gebouw (bijvoorbeeld een risico op ontploffing of brand). In deel C worden de gebreken gequoteerd die uitsluitend de woningkwaliteit van het onderzochte appartement beïnvloeden.

De dakisolatie wordt beoordeeld in deel B (Gebouw) van het technisch verslag. Dat ligt volledig in lijn met de logica van het technisch verslag, waarbij alle gebreken aan het dak en de buitenmuren op niveau van het gebouw gequoteerd worden. Het is niet wenselijk om met betrekking tot de dakisolatienorm van deze logica af te stappen. Het is evenmin wenselijk om rekening te houden met de bereidheid van de eigenaar om dakisolatiewerken uit te voeren. Het technisch verslag bevat uitsluitend de objectieve vaststellingen van de woningcontroleur. Bovendien is het niet mogelijk om hierin te differentiëren, precies omdat de dakisolatienorm in deel B staat en dit hetzelfde is voor alle appartementen in het gebouw.

Maar ik heb zoals aangegeven in mijn antwoord op vragen om uitleg grondig onderzocht of de regeling voor appartementsgebouwen voor onoverkomelijke problemen kan zorgen. Dat is niet het geval. Eerst en vooral omdat de dakisolatienorm gefaseerd wordt ingevoerd. Door is het ontbreken van voldoende dakisolatie pas vanaf 2020 voldoende om een zelfstandige woning of appartement ongeschikt te verklaren. Er is dus nog voldoende tijd, ook voor appartementsgebouwen, om de nodige dakisolatiewerken te laten uitvoeren.

Daarnaast ben ik ervan overtuigd dat de (federale) wet op de mede-eigendom voldoende mogelijkheden biedt om discussies ter zake op te lossen. Het dak behoort doorgaans tot de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw en dat betekent dat de beslissingsbevoegdheid niet bij één eigenaar, maar bij de vereniging van mede-eigenaars ligt. Dat is ook het geval voor bijvoorbeeld de lift, trappenhof of binnentuin. Dat brengt met zich mee dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing (tenzij anders

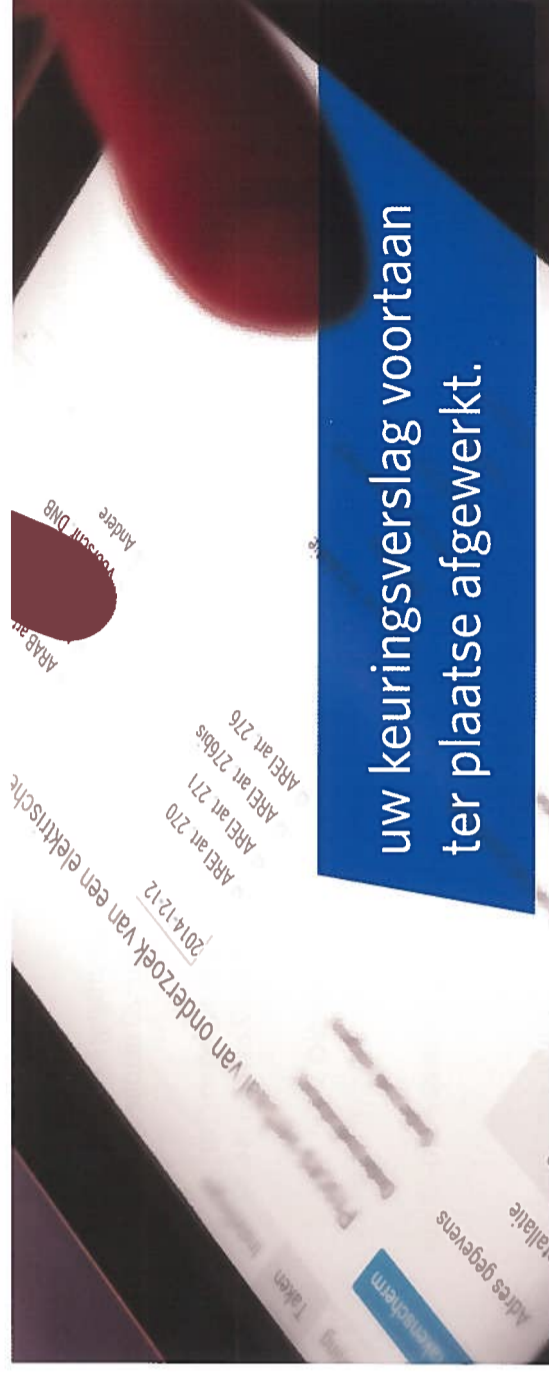
bepaald in de basisakte). En aangezien het ontbreken van voldoende dakisolatie vanaf 2020 voldoende is voor de ongeschiktheitsverklaring van alle appartementen in het gebouw, worden alle mede-eigenaars er evenzeer toe aangezet om de vereiste werken goed te keuren.

Ingeval een aantal mede-eigenaars toch zou weigeren om de vereiste werken aan het dak uit te voeren voorziet de wet op de mede-eigendom voldoende mogelijkheden. Zo kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen om een onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars te vernietigen of te wijzigen. Daarnaast kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig - en op kosten van

de vereniging van mede-eigenaars - dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet. Wanneer ten slotte een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen, kan de rechter in de plaats van de algemene vergadering de vereiste beslissing nemen (art. 577-9 BW).

3. De syndicus heeft een heel belangrijke rol in dit verhaal. Het is immers (onder andere) zijn taak om de algemene ver-

gadering van mede-eigenaars te informeren over belangrijke werken. Ik vind het dan ook cruciaal dat de syndicus goed op de hoogte is van de dakisolatieverplichtingen, zodat hij de mede-eigenaars correct kan informeren over de verplichtingen en de mogelijke gevolgen bij niet-naleving. Wonen-Vlaanderen zal daarom contact nemen met het Bureau van Vastgoedmakelaars. In de eerste plaats om langs die weg de erkende syndici te informeren en te sensibiliseren over de dakisolatieverplichtingen. Daarnaast zal ik ook onderzoeken of de gemeente de syndicus van een appartementsgebouw kan en mag informeren als er naar aanleiding van een conformiteitsonderzoek onvoldoende dakisolatie is vastgesteld.



Onmiddellijk in uw bezit op de dag van de keuring!

De BTV inspecteur werkt voortaan via de BTV tablet waarbij zowel eventuele opmerkingen en foto's van de huidige situatie tot zelfs ééndraadschema's en situatieschema's toegevoegd worden aan het keuringsverslag. U ontvangt het verslag **onmiddellijk via email** op de dag van de keuring. Bovendien heeft u toegang tot al uw verslagen, helder opgelijst via een **persoonlijk klantenportaal**.

Zo beschikt u voortaan snel over een bijzonder leesbaar verslag. Benieuwd naar de voordelen voor CIB leden? Kijk dan snel op www.cibweb.be/tool/btv



Beter Zeker.
Bien Sûr.