



REG BIJ DE HUUR VAN EEN WONING (CHK 03)

*Ik wil een appartement of een huis huren.
Op welke energiecriteriën moet ik daarbij letten?*

1. INLEIDING

Het is niet makkelijk om een goed appartement of huis te vinden, zeker niet als dat aan een aantal vereisten moet voldoen. De energieprijzen zijn de voorbije jaren voortdurend gestegen, en dat maakt dat de energiefactuur van een woning een belangrijk criterium is geworden bij de aankoop of huur van een woning.

Hieronder vindt u een aantal adviezen waarmee u rekening kunt houden als u een appartement of huis gaat huren.

2. BELANGRIJKE CRITERIA BIJ DE KEUZE VAN EEN WONING

Ik vestig me dicht in de buurt van openbaar vervoer

Transport verbruikt heel veel energie. De keuze van de plaats van een toekomstige woning ten opzichte van winkels en openbaar vervoer is heel belangrijk. Met de auto gaan werken en boodschappen doen, kost immers veel energie en weegt flink door in uw energierekening.

Bus, tram en metro willen onze verplaatsingen en ons leefklimaat verbeteren. Wie in een buurt met een groot aanbod van openbaar vervoer woont, kan zijn eigen auto wat vaker laten staan en draagt zo bij tot een duurzame stedelijke ontwikkeling. Vrienden en familie kunnen dan bij u op bezoek komen zonder dat ze zich zorgen moeten maken om een parkeerplaats.

Wat is het type, de richting en ligging van de woning?

In het geval van een huis:

Heel belangrijk om weten is dat een woning met drie of vier gevels meer warmte verliest dan een rijhuis (met maar twee vrije gevels) of een appartement. Hoe meer gevels een woning heeft (en geen gemeenschappelijke muren met een aangrenzend huis), hoe meer warmte ze verliest. Een rijhuis verbruikt gemiddeld 30 % minder verwarmingsenergie dan een huis met vier gevels. Ook de richting waarin een rijhuis is gelegen, is van belang. Is de gevel naar het noorden gericht, dan krijgt de woning geen externe warmte (van de zon), is de woning naar het zuidwesten gericht, dan zal het bij felle zon heel warm worden in huis.

In het geval van een appartementengebouw:

Heel belangrijk om weten is dat een appartement onder een slecht geïsoleerd dak 25 % meer verwarmingsenergie zal verbruiken dan een appartement dat door verwarmde volumes omringd is. Een appartement op de benedenverdieping van een gebouw, vaak boven niet-verwarmde kelders gelegen, zal eveneens meer energie verbruiken.

Ook de richting waarin een appartement is gelegen, is van belang. Is de gevel naar het noorden gericht, dan krijgt het appartement geen externe warmte (van de zon), is het appartement naar het zuidwesten gericht, dan zal het er bij felle zon heel warm worden.

Is de voordeur in goede staat? Gaat die goed dicht?

Het is nuttig om na te gaan of de voordeur veilig en goed dichtgaat, zodat ze geen tocht doorlaat. Want waar lucht kan passeren, ontsnapt warmte en komt koude binnen. Controleer dus of de afdichting van de voordeur in goede staat is.

Zijn de vensters in goede staat? Hebben ze dubbelglas?

Als blijkt dat er op veel plaatsen tocht te voelen is, dat de vensterlijsten in slechte staat zijn, dat de venstervleugels kromgetrokken zijn en dat alles eigenlijk aan vervanging toe is, weet dan dat u dat veel geld zal kosten.



Vensters die in goede staat zijn tocht dicht maken, is echter helemaal niet moeilijk (bijvoorbeeld vervanging van de luchtafsluitingen) en doet u heel wat verwarmingsenergie besparen. Grote ramen doen veel warmte verloren gaan. De beglazing is inderdaad een zwak punt in de samenstelling van de omhulling van een gebouw. Daarom zou er op zijn minst klassiek dubbelglas moeten zijn.

Hoe factureert de eigenaar uw energieverbruik?

Als u een woning huurt, moet u huur en kosten betalen. Sommige kosten zijn vast (kosten voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen: hal, lift, enz.), andere kosten zijn dan weer variabel (kosten voor uw persoonlijk verbruik).

Wie een appartement met kosten en een gemeenschappelijke verwarmingsketel kiest, krijgt facturen die vaak moeilijk te begrijpen zijn en heeft geen controle over zijn verbruik.

In geval van een gemeenschappelijke verwarmingsketel is immers een systeem nodig om de verwarmingskosten te verdelen tussen alle huurders. Er bestaan twee systemen:

- de warmtemeter: die meet heel precies hoeveel energie er in het appartement ontvangen is (er is dan voor elk appartement een apart circuit nodig: horizontale installatie). Elk appartement moet een eigen meter hebben, en de huurder kan zijn verbruik er makkelijk op aflezen (het aantal verwarmingseenheden is gekend);
- de verdampingsteller (of calorimeter): die meet aan de hand van de verdamping van een gekleurde vloeistof hoeveel het verbruik bedraagt. Die meting is van een gemiddelde nauwkeurigheid, en de huurder kan zijn verbruik moeilijk controleren.

Andere uitgaven vergen eveneens een verdeling van de kosten:

- De vaste kosten (van 0 tot 40 %): elke bewoner heeft zijn aandeel in het geheel van de gemeenschappelijke verwarmingskosten van het gebouw (verwarming van de hallen, gangen, trappenhuis, onderhoud van de installaties, enz.); die kosten worden verdeeld in gelijke delen of volgens percentages. In die kosten zitten ook de transfers van de energie naar buiten en tussen de appartementen. De vaste kosten omvatten ook de uitgaven voor liften, groene ruimten, enz.
- De variabele kosten: dat zijn de kosten in verband met het individuele verbruik (af te lezen op de calorimeters, meters).

Kortom, als u van oordeel bent dat u minder verbruikt dan de andere bewoners omdat u vaak afwezig bent of zelfs omdat u spaarzaam met energie omspringt, kies dan niet voor een gebouw waar de vaste kosten hoog zijn, 60 % bijvoorbeeld, want dan hebt u maar voor 40 % zélf greep op uw verwarmingskosten. Die verdeling staat vastgelegd in de basisakte van mede-eigendom.

Als u uw energieverbruik zélf wilt kunnen controleren en beheersen, kies dan voor een appartement met een eigen verwarmingsketel en/of eigen meters.

Wat is het bedrag van de energiefactuur?

Probeer vóór u een definitieve keuze maakt een kopie te bemachtigen van de energierekeningen van de vroegere bewoners. Ook al houdt ieder huishouden er zijn eigen levensstijl op na, toch krijgt u op die manier al een idee van wat u in die woning aan energie zal moeten betalen.

Wordt het energieverbruik van het gebouw waarin de woning zich bevindt opgevolgd?

Is er met andere woorden iemand die de uitgaven opvolgt voor de verwarming, het onderhoud van de verwarmingsketel, de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten, enz.? Hoe beter de voorzieningen van het gebouw (verwarming, verlichting, enz.) opgevolgd worden, hoe groter de garantie op een goed energiebeheer van de woning en hoe meer het 'onnodig' verbruik beperkt wordt.

Welke energiebron wordt voor de verwarming gebruikt?

U moet er goed op letten welke brandstof gebruikt wordt voor de verwarming en de productie van het sanitair warm water. Want afhankelijk van de brandstof kan er een groot prijsverschil zijn! Elektriciteit gebruiken om het sanitair water te verwarmen, is echt niet verstandig, niet voor uw budget (elektriciteit is ongeveer twee tot drie keer duurder dan gas of stookolie), en niet voor het milieu.



In de elektriciteitscentrale gaat bij de omvorming van warmte in elektriciteit immers heel veel energie verloren (gemiddeld rendement van 40 % in België): er is 2,5 kWh brandstof nodig om 1 kWh elektriciteit te produceren.

Ten opzichte van stookolie biedt gas een aantal voordelen.

- Gas stoot minder CO₂ uit.
- Het stoot ook minder NO_x, SO₂ en roet uit.
- Gas vergt geen opslag en dus gaat er geen ruimte 'verloren'; de toevoer is ononderbroken.
- De consument voelt de prijsschommelingen minder direct.
- Het verbruik is dankzij een nauwkeurige meter makkelijk op te volgen.

Kiezen voor een woning die op gas verwarmd wordt, biedt heel wat voordelen; en nóg beter wordt als er hernieuwbare energie gebruikt wordt (zonne-energie, hout, enz.)!

Werkt het verwarmingssysteem goed?

Als huurder hebt u jammer genoeg geen greep op de verwarmingsinstallatie, maar toch zijn er een aantal punten die u kunt verifiëren en die u bij de eigenaar kunt aankaarten.

- Controleer de leeftijd van de verwarmingsketel; is die meer dan 20 jaar oud, dan zal zijn rendement fors afgenomen zijn.
- Controleer of de warmwaterleidingen goed geïsoleerd zijn.
- Controleer of er een temperatuurregeling is (centrale thermostaat, thermostaatkranen, buitensonde).
- Controleer of de verwarmingsketel onderhouden en geïnspecteerd is volgens de geldende wettelijke bepalingen daarover. Vraag naar de jongste onderhoudsfiche.

Let op voor een volledig elektrisch systeem: een elektrische verwarming heeft een slecht globaal rendement en zelfs als er een dag/nacht-meter is geïnstalleerd, is elektriciteit geen duurzame energiebron voor verwarming. Een elektrische convector werkt door een elektrische weerstand op hoge temperatuur te brengen om de lucht die ermee in contact komt snel te verwarmen. Vaak kiest men voor deze verwarmingstechniek omdat het niet veel kost om zo'n systeem te installeren, maar in gebruik is dat een duur systeem: verwarmen met elektriciteit is immers twee tot drie keer zo duur als met gas of stookolie. Een minder groot nadeel is de aanwezigheid van accumulatie radiatoren.

Hoe dan ook, als u de keuze hebt, kies dan voor een appartement met een individuele verwarmingsketel en/of meters. U kunt uw energieverbruik dan beter controleren.

Hoe wordt het sanitair water verwarmd?

Ook hier hebt u als huurder niet echt controle over de installatie. Maar toch kunt u zich bij uw keuze voor een appartement of huis laten leiden door het type van het geïnstalleerde systeem.

Is er een individuele geiser geïnstalleerd? Dat is het zuinigste systeem. Of is er een grote collectieve boiler (waarbij het warmteverlies het grootst is)? Als in dat tweede geval de boiler op de verwarmingsketel is aangesloten, is de waterverwarming dan geprogrammeerd, of is er een klok die de warmwatercirculatie onderbreekt wanneer er geen warm water gevraagd wordt ('s nachts bijvoorbeeld)?

Het is hoe dan ook belangrijk om heel de verwarmingsinstallatie elk jaar te laten onderhouden, vooral als de installatie vrij oud is. Kijk in uw huurovereenkomst na of dat soort kosten voor rekening van de eigenaar of voor rekening van de huurder zijn.

Is het systeem voor de productie van warm water goed onderhouden?

Wanneer u een waterkraantje dat lange tijd niet gebruikt is geweest voor het eerst weer opendraait, moet u zorgen dat u er per toeval geen opspattend water van binnenkrijgt, want het gevaar bestaat dat het water besmet is met legionella.

Legionairsbacteriën vermenigvuldigen zich sterk in warm en stilstaand water (25 tot 45 °C). De aanwezigheid van afzetting, een biofilm of bepaalde voedingsstoffen als gevolg van slecht onderhoud of corrosie van de installaties bevorderen hun ontwikkeling bovendien alleen maar. (Meer info vindt u op de website van Vivaqua www.vivaqua.be).



Hoe beperkt u het risico van legionella en kunt u toch energie besparen?

- Vermijd dat water lang stilstaat en zorg dat het water goed circuleert.
- Stel de temperatuur in op 50 °C voor een geiser en op 60 °C voor een boiler.
- Bestrijd kalkaanslag en corrosie door middel van een ontwerp en onderhoud die zijn afgestemd op de waterkwaliteit en de kenmerken van de installatie.

Vraag de vroegere bewoners van de woning wanneer de installatie voor het laatst onderhouden werd en of daar een prijsopgave van bestaat.

Zijn de muren geïsoleerd?

In België vond de bouw van dubbele muren met tussenisolatie pas vanaf 1980 algemene ingang. Die vorm van isolatie zult u dus enkel bij recente gebouwen aantreffen. Grote oppervlakken niet-gemeenschappelijke muur (buitenmuren dus) die niet geïsoleerd zijn, doen veel warmte verloren gaan. Kijk na of er op zijn minst een bekleding is aangebracht (specifieke buitenbekleding als een extra materiaallaag op de muur) die waterinsijpeling voorkomt (vooral als de muur naar het zuidwesten gelegen is).

Is het dak geïsoleerd?

Dit is een heel belangrijk punt! Meer dan een derde van de verloren warmte gaat immers via het dak verloren. Het dak is in feite het 'deksel van de pot' waarlangs de warme lucht van de woning het meest verloren gaat. In het geval van een huis of van een appartement onder het dak is het dus van het allergrootste belang dat het dak geïsoleerd is. Kijk na van welke kwaliteit en hoe dik de isolatie is.

Is de woning goed verlucht?

Als er in de keuken of badkamer geen venster is, controleer dan of de gebruikte lucht al dan niet mechanisch via de muur of het plafond afgevoerd wordt en of er onderaan in de deur een verluchttingsrooster zit. Bij onvoldoende verluchting kunnen vochtproblemen ontstaan en kunnen zich giftige schimmelplekken vormen die schadelijk zijn voor de gezondheid.

Een defecte geiser of kachel kan het giftige gas koolmonoxide (CO) doen vrijkomen. Als er een geiser in de badkamer geïnstalleerd is, moet de badkamer goed verlucht zijn en moet er een anti-CO-sonde aangebracht zijn. Maar u moet in de eerste plaats controleren of alle afvoerleidingen (schoorstenen) goed onderhouden en in goede staat zijn.

Geisers zonder afvoerleiding moeten verboden worden want ze vormen een gevaar voor de bewoners. Ze zijn makkelijk te vervangen door andere toestellen: u kiest het beste voor de 'luchtgat-systeem', dat wil zeggen toestellen die helemaal afgedicht zijn (zie fiches 'De productie van sanitair warm water', WW_01, en 'Een nieuwe verwarmingsketel kiezen', VERW_01).

De woning is idealiter uitgerust met een voorziening die voor een gecontroleerde verluchting zorgt. Daarvoor zijn luchtaanvoerroosters in de muren of vensters van de 'droge' kamers nodig (om lucht binnen te brengen in de woning) en doorvoerroosters onderaan de deuren (om de lucht te laten circuleren in de woning). De gebruikte lucht wordt dan afgevoerd in de 'natte' kamers (keuken en badkamer).

Is een woning niet van een dergelijke verluchting voorzien, dan komt het erop aan de woning 's ochtends en 's avonds goed te verluchten (nadat u de verwarming uiteraard hebt afgezet, anders verwarmt u voor niets).

3. BINNENKORT EEN 'ENERGIE-ETIKET' VOOR WONINGEN

Als u een huishoudtoestel koopt, staat daar een etiket op met een label van A tot G dat aangeeft of het toestel veel of weinig energie verbruikt. Binnenkort zullen ook woningen volgens hun energieverbruik geklasseerd worden, met het **energiecertificaat van gebouwen**.

In de loop van 2008 zal een ordonnantie iedereen die een woning bouwt opleggen om te berekenen hoeveel energie die woning zal verbruiken.

In 2009 zal iedereen die een woning verkoopt of verhuurt, moeten berekenen hoeveel energie die woning verbruikt en op die manier een energiecertificaat verwerven.

4. MEER INFO

4.1. ANDERE FICHES

- Fiche 'Hoe lees en ontcijfer ik mijn energiefactuur?' (ALG_01)
- Fiches over isolatie (ISO)
- Fiches over verwarming (VERW)
- Fiches over sanitair warm water (WW)

4.2. ACTOREN

**Leefmilieu Brussel - BIM
dienst Info-Leefmilieu**

www.leefmilieubrussel.be

Tel.: 02/ 775 75 75

APERe asbl

www.apere.org

Tel.: 02/ 218 78 99

BRUGEL

Reguleringscommissie voor energie in
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

www.brugel.be

Tel.: 0800/ 97 198

**ABEA, Brussels Energie
Agentschap**

www.curbain.be

Tel.: 02/ 512 86 19

**Federale Overheidsdienst
Financiën**

www.energie.mineco.fgov.be

Tel.: 02/ 201.26.64



5. CHECKLIST: SAMENVATTING VAN DE BELANGRIJKE PUNTEN

		+	+/-	-
LOCATIE	Keuze van de locatie	Op minder dan 500 m van openbaar vervoer en vlak bij buurtwinkels	Tussen 500 en 800 m van openbaar vervoer en winkels	Op meer dan 800 m van openbaar vervoer en winkels
	Type van woning	Appartement of rijhuis (2 gevels)	Appartement of huis 3 gevels	Appartement of huis 4 gevels
		Appartement tussen twee woningen	Appartement op de benedenverdieping	Appartement onder het dak
VERWARMING	Energiebron	Gas	Stookolie	Elektriciteit
	Organisatie verwarmingskosten (in appartement)	Individuele verwarmingsketel en meters of vaste kosten van minder dan 20 % van de huurprijs	Gemeenschappelijke verwarmingsketel en vaste kosten tussen 20 en 30 %	Gemeenschappelijke verwarmingsketel en vaste kosten tussen 30 en 40 %
	Leeftijd van de verwarmingsketel	< 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	> 20 jaar
	Sanitair warm water	Geiser op gas	Boiler aangesloten op de verwarmingsketel	Elektrische boiler
OMHULLING	Dak	Isolatie van meer dan 14 cm	Isolatie tussen 7 en 14 cm	Isolatie minder dan 7 cm of geen isolatie
	Niet-gemeenschappelijke muren (buitenmuren)	(Buiten)isolatie en bekleding	Bekleding zonder isolatie	Bekleding noch isolatie
	Beglazing	Dubbelglas met hoog rendement	Klassiek dubbelglas	Enkel glas
VERLUCHTING	Badkamer en keuken	Luchtafvoer en rooster onderaan in deur	Verluchting en rooster onderaan in deur	Geen luchtafvoer
	Leefruimten	Luchttoevoer (rooster in muur of venster) en roosters onderaan in deuren	Uitsluitend roosters onderaan in deuren	Geen luchttoevoer en geen roosters onderaan in deuren

