



REG BIJ DE AANKOOP VAN EEN APPARTEMENT (CHK 02)

Ik wil een appartement kopen. Op welke energiecriteriën moet ik daarbij letten?

1. INLEIDING

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.

Een appartement, dat zich in een flatgebouw bevindt, is op zich al een interessante keuze op energievlak, want het heeft minder koude muren dankzij de gemeenschappelijke scheidingsmuren met de burens die zelf ook hun appartement verwarmen, een gemeenschappelijk dak en gezamenlijke investeringen.

2. BELANGRIJKE CRITERIA BIJ DE KEUZE VAN EEN APPARTEMENT

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?

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.

Wat is het bedrag van de energiefactuur?

Probeer vóór u een woning inricht of koopt 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.

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.



Werkt het verwarmingssysteem goed?

Als de verwarmingsketel te oud is (meer dan 20 jaar oud), als de installatie niet geregeld kan worden (geen programmeerbare centrale thermostaat, geen buitensonde, geen thermostaatkranen op de radiatoren van het appartement) en als de warmwaterleidingen niet geïsoleerd zijn, is de kans heel groot dat de verwarmingsinstallatie een slecht rendement heeft.

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 wordt het sanitair water verwarmd?

Is er een 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)?

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.

Wordt het energieverbruik van het gebouw waarin het appartement 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.? Doorgaans is het beter dat dat een bewoner van het gebouw zelf is; dat is bij de contacten met verwarmingstechnicus, de beheerder van het gebouw, enz. altijd handiger omdat een bewoner de problemen van het gebouw toch nog altijd beter kent. Als er geen energiebeheer van het gebouw gebeurt, kan dat integendeel rampzalig blijken te zijn voor zowel budget als milieu.

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.

Is het dak geïsoleerd?

Indien het appartement zich onder het dak bevindt. 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.

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

**ABEA, Brussels Energie
Agentschap**
www.curbain.be
Tel.: 02/ 512 86 19

APERe asbl
www.apere.org
Tel.: 02/ 218 78 99

**Federale Overheidsdienst
Financiën**
www.energie.mineco.fgov.be
Tel.: 02/ 201.26.64

BRUGEL
Reguleringscommissie voor energie in
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
www.brugel.be
Tel.: 0800/ 97 198



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	Eigen boiler	Elektrische boiler of boiler aangesloten op verwarmingsketel met circuitleiding
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

