



VERSLAG

EPB-certificatie van wooneenheden

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gegevens van 2022

STATISTISCH



leefmilieu
brussel

.brussels 

INHOUD

Dit verslag bevat statistieken die werden ontleend aan de gegevens van de EPB-certificaten voor wooneenheden, opgesteld door de in het BHG erkende certificateurs tot 01/01/2023, voor bestaande individuele woningen (huizen en appartementen).

In statistieken wordt er ook rekening gehouden met de gegevens van de EPB-certificaten die werden opgesteld voor nieuwe wooneenheden, die sinds 2008 onder de reglementering inzake EPB-werkzaamheden vallen. Dit wordt desgevallend gespecificeerd.

Gegevens uit de publicaties van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA)¹ worden gebruikt en vergeleken met de EPB-certificaten voor individuele wooneenheden.

Het verslag werd opgesteld met behulp van de statistische beheertools Excel en Qlik.

DOELSTELLING

Dit verslag heeft tot doel om de statistieken te verspreiden waarover het departement EPB-certificatie beschikt, samen met de conclusies die daaruit kunnen worden getrokken.

SET VAN GEBRUIKTE GEGEVENS

Voor deze statistieken werd rekening gehouden met alle geldige certificaten of certificaten die geldig zijn geweest (vervallen certificaten), behalve in bepaalde gevallen : EPB-certificaten die ongeldig zijn verklaard na herroeping of na werken. EPB-certificaten met inconsistenties (resultaat > 2000 kWh/(m².jaar) of bruto oppervlakte < 18m²) werden ook buiten beschouwing gelaten.

VOORZORGSMAATREGELEN

In de gegevens komen woningen dubbel voor welke helaas niet automatisch kunnen worden verwijderd, vooral omdat bij gebrek aan een woningpas en een unieke identificatie van wooneenheden eenzelfde wooneenheid door verschillende certificateurs mag worden gecertificeerd (zonder dat de woning als gevolg van werkzaamheden is gewijzigd) en omdat er fouten aanwezig zijn in de appartementennummers binnen een mede-eigendom. Binnen deze dubbels zijn er ook certificaten die werden verstrekt door een tweede certificateur als gevolg van werkzaamheden zonder dat dit wordt gemeld aan Leefmilieu Brussel.

Het is niet de bedoeling dat de hier voorgestelde steekproef statistisch significant is in termen van representativiteit van de Brusselse woningbestand, in het bijzonder omdat EPB-certificaten alleen worden afgegeven in het kader van een transactie en deze niet noodzakelijk worden bijgewerkt nadat de werken zijn uitgevoerd als er daarna geen transactie meer plaatsvindt. Het departement EPB-certificatie raadt aan de volgende punten in overweging te nemen bij dit rapport:

- het certificatieprotocol is en blijft regelmatig evolueren en de wijze waarop bepaalde gegevens al dan niet worden geregistreerd, verschilt soms van versie tot versie;
- de berekeningsmethode is geëvolueerd en evolueert regelmatig, zodat de conventionele waarden voor de berekeningen kunnen veranderen;
- tussen 2017 en 2019 moesten de certificateurs via een verplichte opfriscursus gevolgd door een succesvol examen kennismaken met de nieuwe instrumenten (protocol en software) en hun praktische beheersing verbeteren door bijvoorbeeld veelgemaakte fouten te bekijken;
- de gegevens met betrekking tot het aantal EPB-certificaten kunnen van verslag tot verslag verschillen, aangezien EPB-certificaten in de tussentijd ongeldig kunnen zijn verklaard (omdat ze fouten bevatten of omdat ze niet langer de kenmerken van het onroerend goed weergeven omdat er werkzaamheden zijn uitgevoerd) en de codering van gegevens met betrekking tot nieuwe EPB-certificaten enigszins verouderd kan zijn;
- De EPB-certificaten worden soms vastgesteld bij de verkoop, dus vóór de werken, en zij worden over het algemeen niet bijgewerkt na de werken indien er daarna geen andere transactie meer plaatsvindt;

¹ Het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) van Perspective.brussels centraliseert en coördineert de statistische activiteiten voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



- de verdeling van de certificaten, enerzijds voor nieuwe woningen en anderzijds voor bestaande woningen die het voorwerp uitmaken van een vastgoedtransactie, geeft niet hun respectieve aandeel in het Brusselse woningpark weer.

Voor informatie, opmerkingen of vragen kunt u contact opnemen met info-certibru@leefmilieu.brussels.

CONTACT

Voor de aanvraag van statistieken met betrekking tot andere gegevens, dient de aanvrager een schriftelijke en ondertekende aanvraag naar info-certibru@leefmilieu.brussels op te sturen met daarin een lijst van de gevraagde documenten en de redenen/bedoeling waarom de aanvrager deze gegevens wenst te krijgen. De aanvraag dient duidelijk de betrokken materie aan te geven en indien mogelijk ook de betrokken administratieve documenten.

De aanvraag is niet ontvankelijk:

- wanneer deze niet is ondertekend door de aanvrager;
- wanneer deze niet de naam en het adres vermeldt van de aanvrager;
- wanneer deze niet het onderwerp preciseerd waarvoor de informatie gebruikt zal worden.

SAMMENVATTING

1 - Evolutie van de certificatie van de woningen	5
A. Evolutie van het aantal EPB-certificaten van wooneenheden dat per jaar wordt opgesteld	5
B. Evolutie van het aantal gecertificeerde wooneenheden	6
C. Percentage van gecertificeerde wooneenheden	7
D. Transacties	8
2 - Indeling in klassen	9
A. Verdeling van uitgereikte EPB-certificaten per energieklasse	9
B. Vergelijking van de uitsplitsing van de uitgegeven EPB-certificaten per energieklasse 2016 -2022	10
C. Verdeling van de geldige EPB-certificaten in klassen en per type wooneenheid	11
D. Gemiddeld verbruik van EPB-certificaten per jaar van afgifte van het EPB-certificaat	12
E. Verdeling van de EPB certificaten in functie van het type transactie	13
3 - Types wooneenheden	15
4 - Specifiek verbruik	16
A. Gemiddeld specifieke verbruik per type wooneenheid en bouwjaar	16
5 - Verwarmingssysteem	17
A. Brandstof	17
B. Types verwarmingssystemen	17
C. Types verwarmingsopwekker	18
6 - Aanwezigheid van een koelsysteem	20
7 - Wanden	21
A. Muren	21
B. Daken	22
C. Vloeren	23
8 - Aanbevolen werken	24
9 - Erratum vorige versie van het statistisch verslag	25

1 - EVOLUTIE VAN DE CERTIFICATIE VAN DE WONINGEN

A. Evolutie van het aantal EPB-certificaten van wooneenheden dat per jaar wordt opgesteld

Deze grafiek houdt rekening met de voor bestaande en nieuwe wooneenheden opgestelde EPB-certificaten.

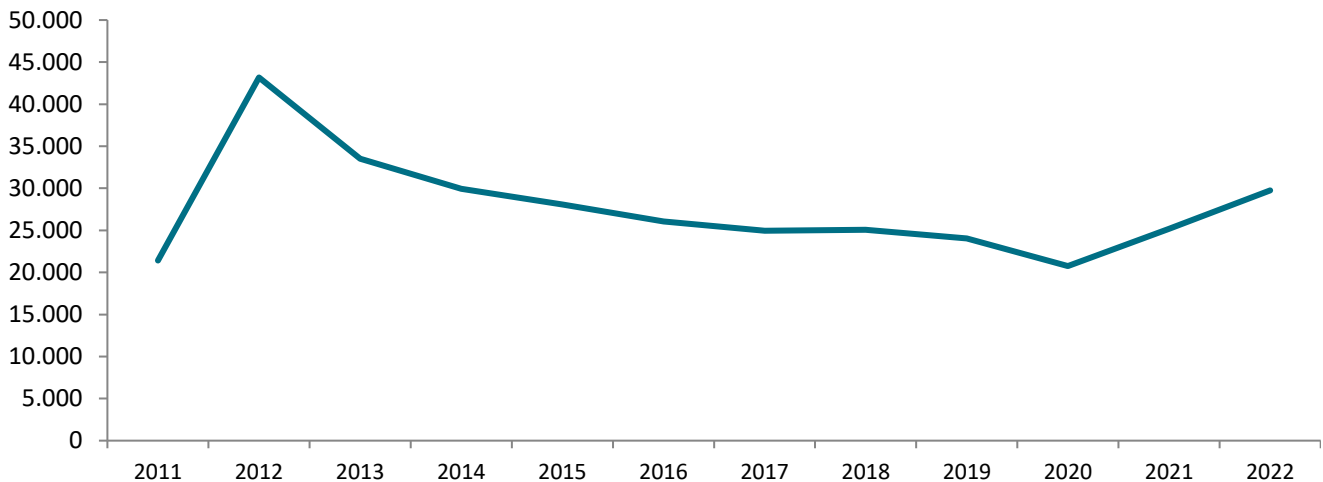
Het is belangrijk in gedachten te houden dat

- een EPB-certificaat voor een wooneenheid enkel verplicht is bij het op de markt brengen van een bestaande wooneenheid of bij de bouw van een nieuwe of aan nieuw gelijkgestelde wooneenheid;
- een EPB-certificaat voor een wooneenheid is 10 jaar geldig op voorwaarde dat de energetische kenmerken van de wooneenheid niet veranderen.

In 2020 heeft de door COVID-19 veroorzaakte gezondheidscrisis geleid tot een totale stillegging van de vastgoedactiviteiten gedurende +/- 10 weken. Dit heeft een rechtstreeks effect gehad op de productie van EPB-certificaten.

In 2022 zal het aantal uitgereikte EPB-certificaten met ongeveer 18% stijgen ten opzichte van 2018 en 2021, het jaar waarin de vastgoedactiviteiten hun "normale" gang hebben hervat. Dit cijfer houdt waarschijnlijk verband met de hercertificering van eigendommen waarvan de certificaten waren verstreken en met de wijziging van de methode voor de indexering van de huurprijzen in Brussel, die nu is gebaseerd op het EPB-certificaat², waardoor eigenaars die niet in orde waren gedwongen worden om aan de wetgeving te voldoen.

Evolutie van het aantal EPB-certificaten wooneenheid dat per jaar worden opgesteld (bestaande en nieuwe wooneenheden)

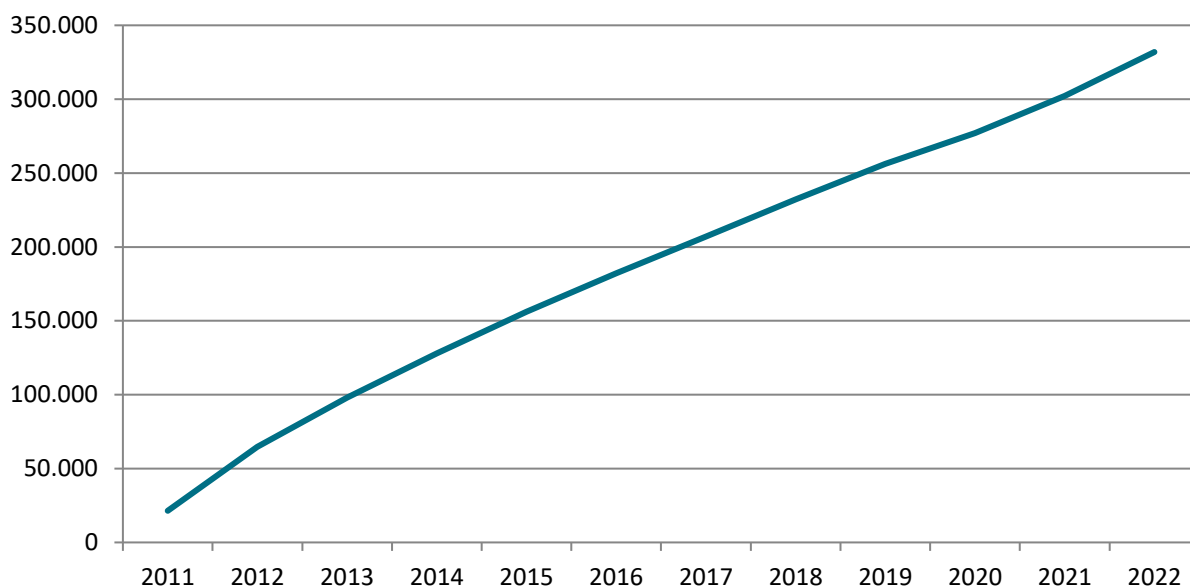


² Zie Ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de wijziging van de huurprijsindexering, https://etaamb.openjustice.be/nl/beschikking-van-13-oktober-2022_n2022033714

B. Evolutie van het aantal gecertificeerde wooneenheden

Voor het eerst hebben in 2021 een groot aantal EPB-certificaten, die in 2011 werden uitgegeven, het einde van de geldigheidsduur van 10 jaar bereikt. Deze zijn mee in rekening gebracht in de volgende twee grafieken (evolutie van het aantal gecertificeerde wooneenheden en percentage van gecertificeerde wooneenheden per gemeente), die het aantal wooneenheden tonen dat het voorwerp uitmaakte van een EPB-certificaat en niet het aantal wooneenheden dat een geldig EPB-certificaat heeft.

Evolutie van het aantal gecertificeerde wooneenheden (bestaande en nieuwe wooneenheden)



C. Percentage van gecertificeerde wooneenheden

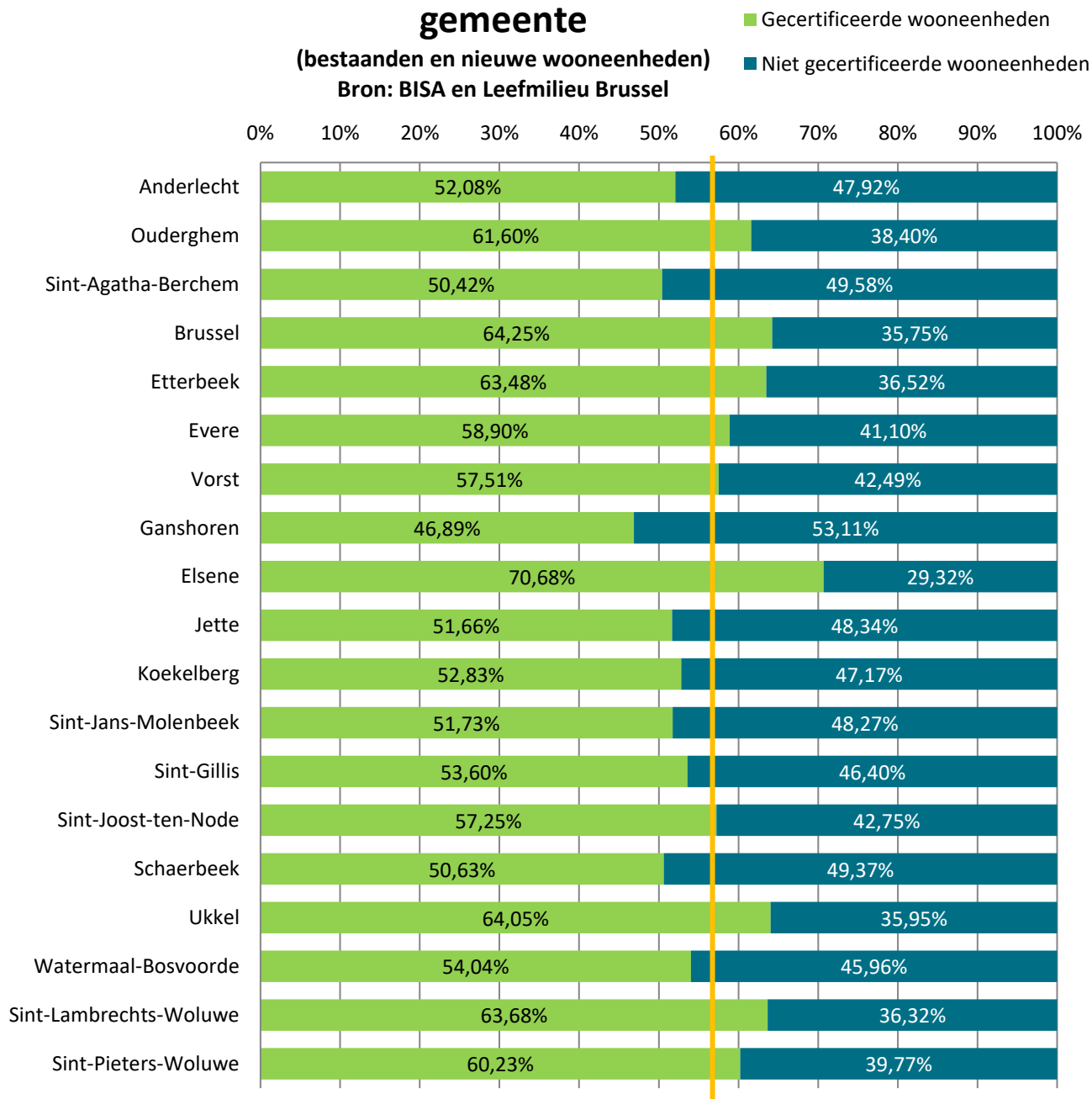
Hier werden de gegevens van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) vergeleken met die van de EPB-certificaten voor wooneenheden.

Op 01/01/2023 was 55,94 % van de wooneenheden in Brussel gecertificeerd en beschikte 41,61% van de wooneenheden over een geldig EPB-certificaat.

Percentage gecertificeerde wooneenheden per gemeente

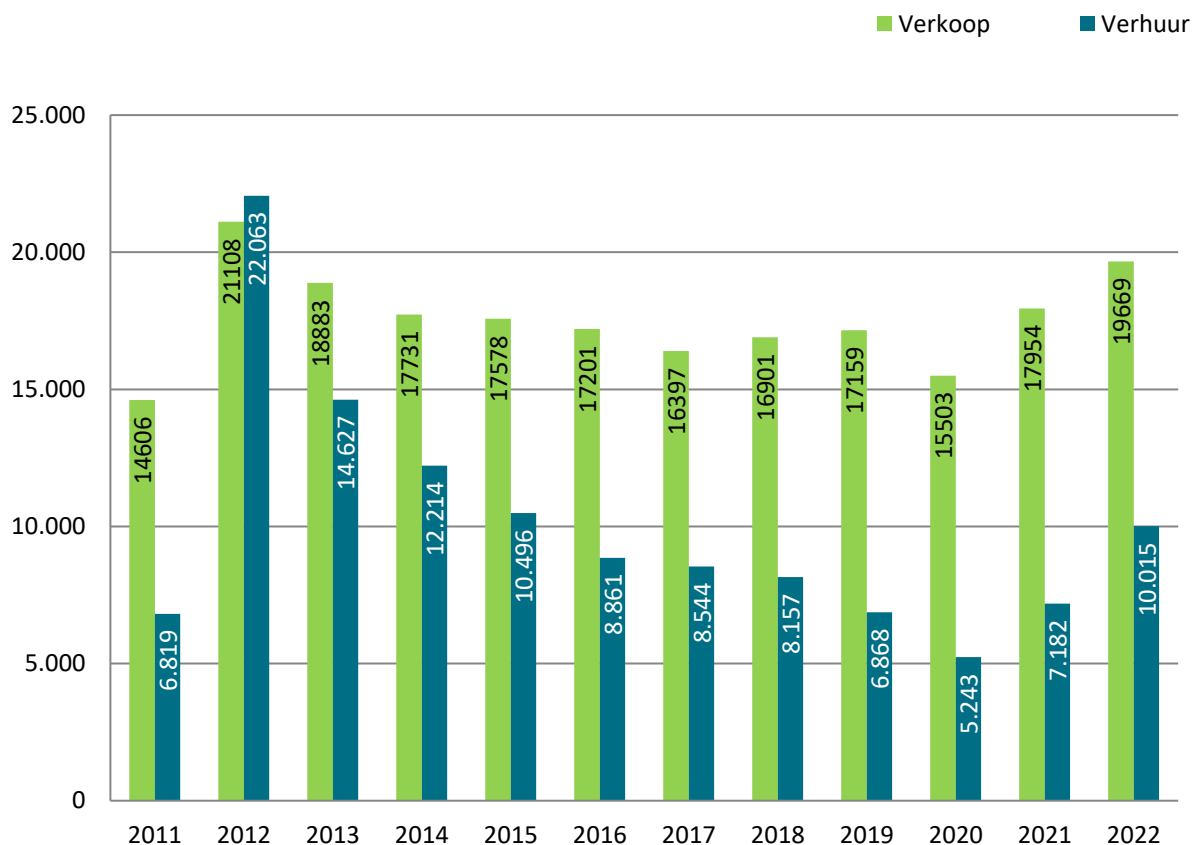
(bestaanden en nieuwe wooneenheden)

Bron: BISA en Leefmilieu Brussel



D. Transacties

Aandeel van de certificaten opgesteld voor een verkoop of een verhuur (bestaande wooneenheden)



Het aantal afgeleverde EPB-certificaten voor verkoop is groter dan het aantal verkopen geregistreerd door de BISA³ (12.559 in 2022). Dit zou verklaard kunnen worden door:

- een onderverdeling van huizen in appartementen buiten het wettelijk kader, aangezien per wooneenheid een EPB-certificaat wordt opgesteld;
- een discrepantie tussen de door het kadaster ontvangen gegevens en de realiteit (voorbeeld: telling per groep wooneenheden verkocht en niet per kavel);
- uitgeven van EPB-certificaten voor een andere reden dan verkoop of verhuur (renovatieproject, heronderhandeling van een lening, enz.);
- het feit dat EPB-certificaten voor nieuwe gebouwen altijd gekoppeld zijn aan een verkoop;
- gebrek aan kennis van het type transactie bij de certificateur.

Zoals hierboven vermeld, is er een stijging van het aantal uitgegeven EPB-certificaten voor verhuringen (+39% ten opzichte van 2021), wat ongetwijfeld verband houdt met de wijziging in de berekening van de huurindexatie regime (zie hierboven).



Houd er rekening mee dat deze transactiestatistieken niet langer beschikbaar zullen zijn voor toekomstige jaren, aangezien de gegevens niet langer worden verzameld, en dit sinds 20/03/2023.

³ Dit cijfer is inclusief wooneenheden verkopen door Citydev.

2 - INDELING IN KLASSEN

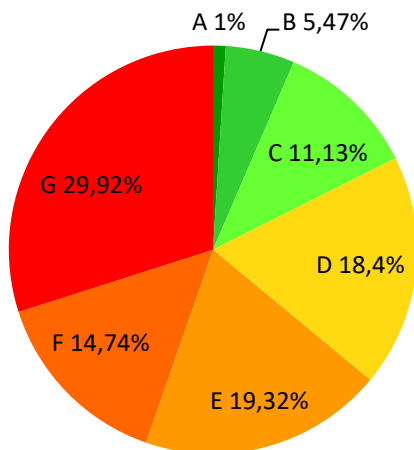
EPB-certificaten voor bestaande wooneenheden worden opgesteld vóór de verkoop en dus vóór mogelijke werkzaamheden ter verbetering van de EPB en worden achteraf zelden bijgewerkt als het onroerend goed niet op de markt wordt gebracht.

Het komt ook vaak voor dat de documentatie die de energiekwaliteit van de wooneenheid aantoont (bijvoorbeeld: aanwezigheid van isolatie of de kenmerken ervan) ontbreekt of niet door de eigenaars of makelaars aan de certificateur wordt verstrekt. Dit leidt tot het gebruik van ongunstige standaardwaarden die het berekende resultaat benadelen.

Uit deze twee observaties mag redelijkerwijs worden geconcludeerd dat de woningvoorraad het beter doet dan de grafieken laten zien.

A. Verdeling van uitgereikte EPB-certificaten per energieklassen

Energieklassen behaald door uitgereikte EPB-certificaten (bestaande en nieuwe wooneenheden)



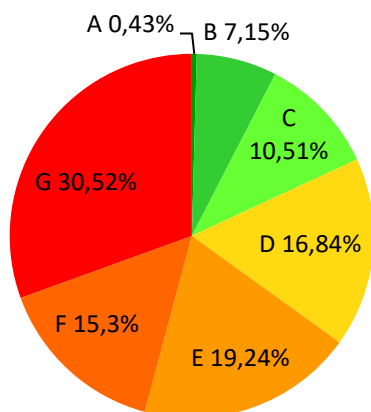
Detail van de energieklassen A, B, C, D et E

Energieklasse	%
A ++	0,01
A +	0,03
A	0,10
A -	0,86
B +	1,39
B	1,74
B -	2,34
C +	3,02
C	3,75
C -	4,35
D +	5,23
D	6,18
D -	6,99
E +	6,56
E	6,24
E -	6,53

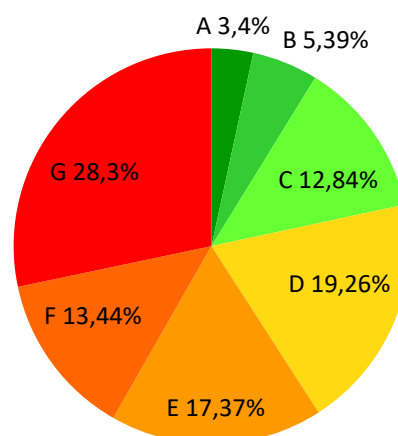
B. Vergelijking van de uitsplitsing van de uitgegeven EPB-certificaten per energiekلاسe 2016 -2022

Op deze twee grafieken zien we een lichte verbetering in het gecertificeerde gebouwenpark. Dit lijkt vooral te maken te hebben met nieuwe of gerenoveerde woningen die onderworpen zijn aan de vereisten van de EPB-werkzaamheden regelgeving in het kader van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend vanaf 02/07/2008 evenals de verandering in het huurprijsindexatieregime, die heeft geleid tot het bijwerken van EPB-certificaten na werken.

Energieklassen behaald door uitgereikte EPB-certificaten afgeleverd in 2016 (bestaande en nieuwe wooneenheden)



Energieklassen behaald door uitgereikte EPB-certificaten afgeleverd in 2022 (bestaande en nieuwe wooneenheden)

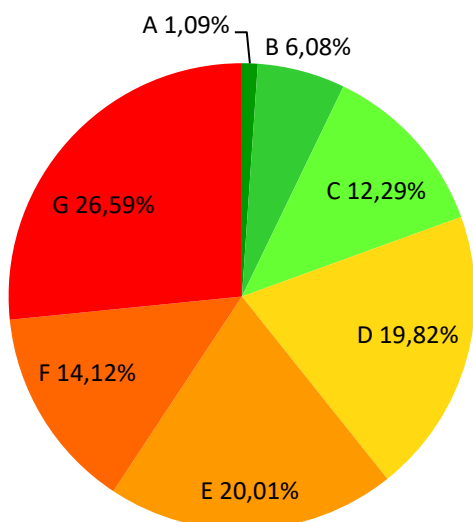


Details van de energieklassen A, B, C, D en E			
2016		2022	
Energieklasse	%	Energieklasse	%
A ++	0,00	A ++	0,03
A +	0,02	A +	0,16
A	0,03	A	0,34
A -	0,39	A -	2,87
B +	1,71	B +	1,98
B	2,92	B	1,11
B -	2,51	B -	2,30
C +	3,12	C +	3,40
C	3,37	C	4,30
C -	4,03	C -	5,14
D +	4,67	D +	5,66
D	5,70	D	6,44
D -	6,48	D -	7,16
E +	6,51	E +	5,79
E	6,09	E	5,61
E -	6,64	E -	5,96

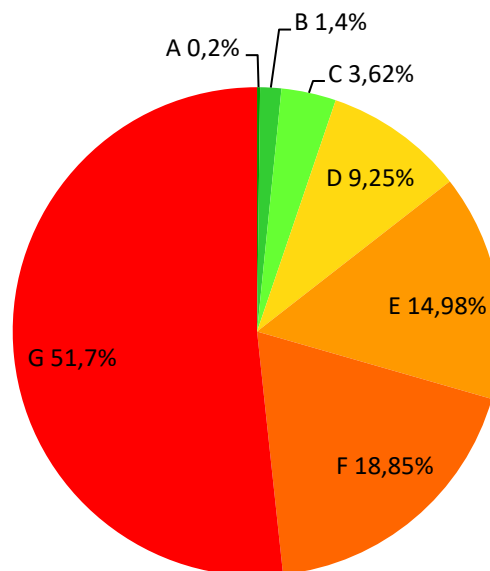
C. Verdeling van de geldige EPB-certificaten in klassen en per type wooneenheid

Bij het bekijken van deze grafieken mag niet uit het oog worden verloren dat de meeste wooneenheden in Brussel appartementen zijn (79% volgens de BISA-cijfers). Ook bij de EPB-certificaten zijn 86,7% appartementen.

Energieklassen van appartementen
(bestaande en nieuwe wooneenheden)



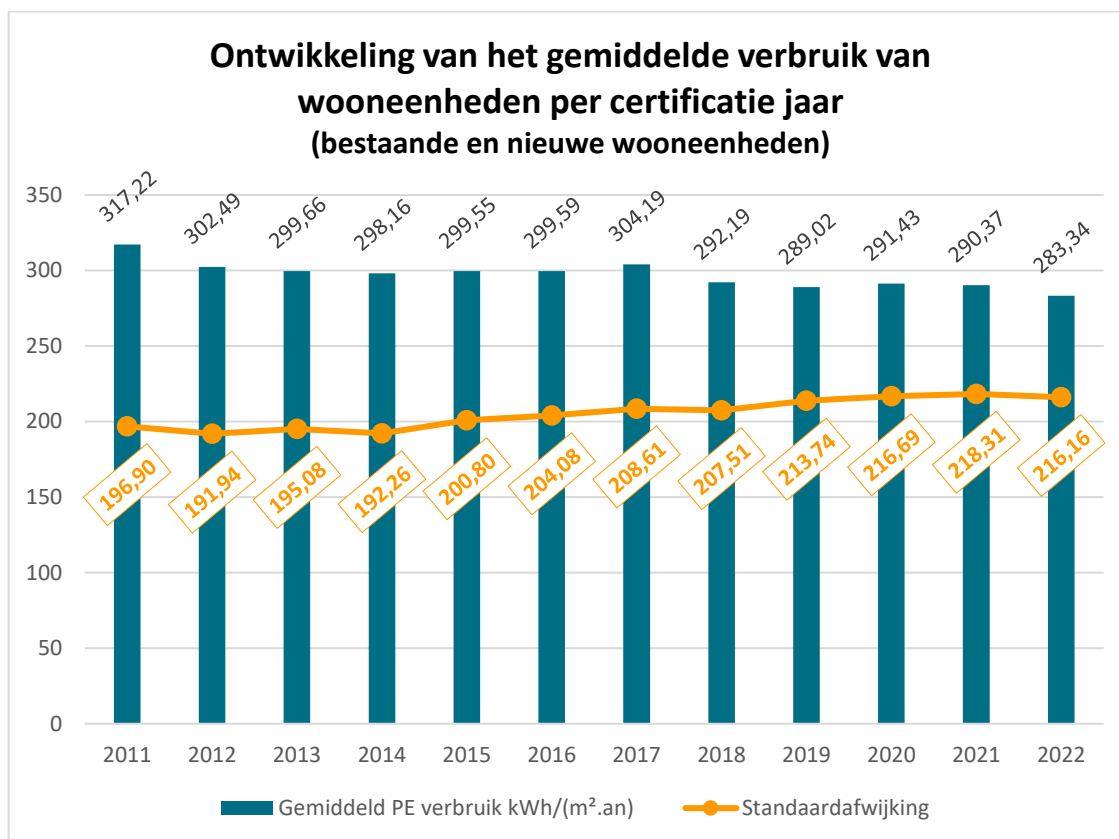
Energieklassen van huizen
(bestaande en nieuwe wooneenheden)



Detail van de energieklassen A, B, C, D en E			
Appartementen		Huizen	
Energieklasse	%	Energieklasse	%
A ++	0,01	A ++	0,01
A +	0,04	A +	0,02
A	0,10	A	0,05
A -	0,94	A -	0,12
B +	1,55	B +	0,28
B	1,96	B	0,26
B -	2,57	B -	0,86
C +	3,35	C +	0,88
C	4,17	C	1,04
C -	4,77	C -	1,70
D +	5,73	D +	2,03
D	6,68	D	3,00
D -	7,42	D -	4,22
E +	6,95	E +	4,04
E	6,46	E	4,81
E -	6,60	E -	6,12

D. Gemiddeld verbruik van EPB-certificaten per jaar van afgifte van het EPB-certificaat

Deze grafiek toont het gemiddelde verbruik berekend op basis van EPB-certificaten (alle type wooneenheden) per jaar van uitgifte.



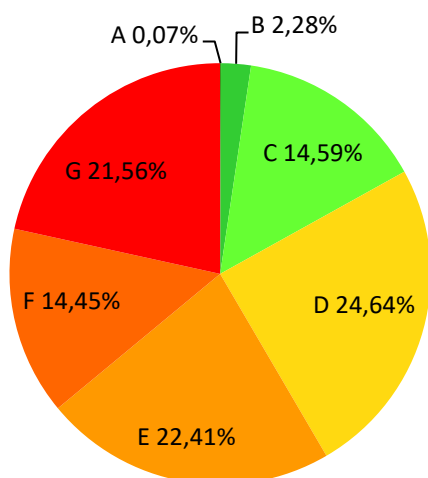
E. Verdeling van de EPB certificaten in functie van het type transactie

Niet verrassend is hieronder te zien dat verkochte wooneenheden een slechtere energieprestatie hebben dan huurwooneenheden, die vaak gerenoveerd worden vóór verhuur. Aangezien verkochte wooneenheden 63,5% van de EPB-certificaten uitmaken, verklaart dit de min of meer stagnatie van het gemiddelde EPB-niveau in de tijd.

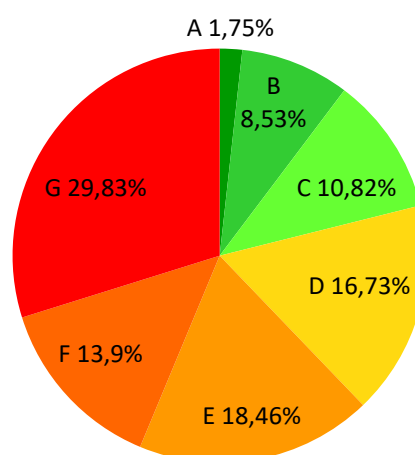
Voor appartementen werd 60,9% van de EPB-certificaten afgegeven in het kader van een verkoop, terwijl 39,1% werd afgegeven voor verhuur.

Voor woningen werd 80,4% van de EPB-certificaten afgegeven voor verkoop en 19,6% voor verhuur.

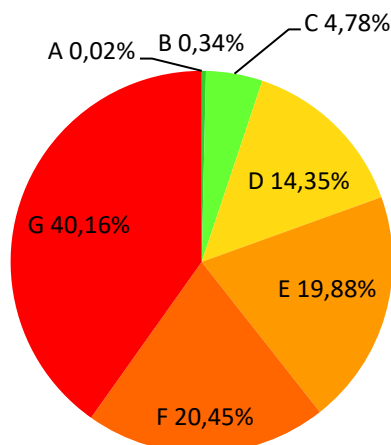
Energieklasse van verhuurde appartementen
(bestaande en nieuwe wooneenheden)



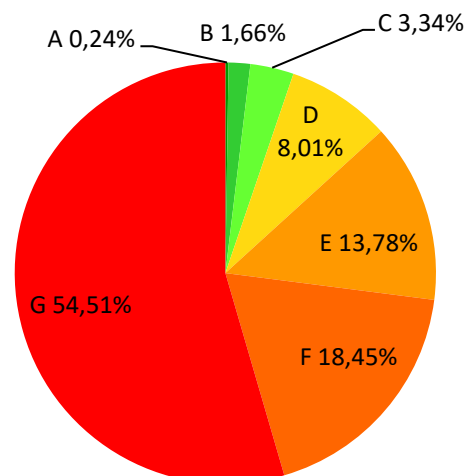
Energieklasse van verkochte appartementen
(bestaande en nieuwe wooneenheden)



Energieklasse van verhuurde huizen
(bestaande en nieuwe wooneenheden)



Energieklasse van verkochte huizen
(bestaande en nieuwe wooneenheden)



Detail van de energieklassen A, B, C, D en E

Energieklasse	Appartementen		Energieklasse	Huizen	
	Verhuur %	Verkoop %		Verhuur %	Verkoop %
A ++	0,00	0,02	A ++	0,00	0,01
A +	0,02	0,05	A +	0,02	0,02
A	0,02	0,15	A	0,00	0,06
A -	0,03	1,53	A -	0,00	0,15
B +	0,15	2,45	B +	0,03	0,34
B	0,61	2,83	B	0,07	0,31
B -	1,52	3,25	B -	0,24	1,01
C +	3,25	3,42	C +	0,55	0,96
C	5,14	3,55	C	1,27	0,99
C -	6,20	3,85	C -	2,96	1,39
D+	7,31	4,71	D+	3,23	1,74
D	8,24	5,67	D	4,80	2,56
D-	9,09	6,35	D-	6,32	3,71
E+	7,95	6,30	E+	5,57	3,67
E	7,22	5,98	E	6,39	4,43
E-	7,24	6,18	E-	7,92	5,68

3 - TYPES WOONEENHEDEN

Dit is de verdeling van de EPB-certificaten uitgeven sinds 2011 per type wooneenheid.

Bestaande en nieuwe wooneenheden	
Soort wooneenheid	Aantal
Huizen	44.243
Appartementen	287.521
Alle wooneenheden	331.764

Bestaande wooneenheden		
Soort wooneenheid	Aantal	Totaal
Rijwoning	31.589	} 43.239
Halfopen bebouwing	8.461	
Open bebouwing	3.189	
Appartementen		265.977
Alle wooneenheden		309.216

Nieuwe wooneenheden	
Soort woning	Aantal
Huizen	1004
Appartementen	21.544
Alle wooneenheden	22.548

4 - SPECIFIEK VERBRUIK

A. Gemiddeld specifieke verbruik per type wooneenheid en bouwjaar

Het specifieke verbruik wordt uitgedrukt in kWh/(m².jaar).

De standaardwaarden voor veel van de gegevens zijn in de berekeningsmethode per bouwperiode ingesteld, en het effect van deze standaardwaarden komt in deze tabel tot uiting onder de vorm van toenemende prestaties met het bouwjaar.

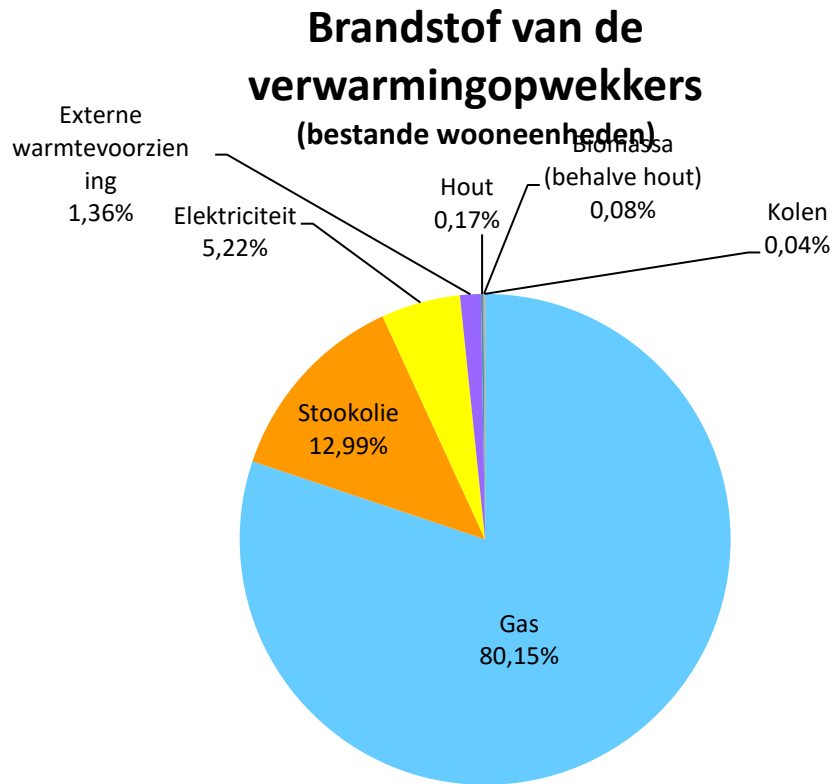
Bestaande wooneenheden										
Bouwjaar	Open bebouwing	Klasse	Halfopen bebouwing	Klasse	Rijwoning	Klasse	Appartementen	Klasse	Wooneenheden	Klasse
Onbekend	606,10	G	512,97	G	456,38	G	396,12	F	424,07	G
Voor 1900	564,91	G	443,47	G	362,83	G	315,53	F	346,28	G
1900-1909	475,53	G	460,14	G	368,52	F	333,74	F	354,16	G
1910-1919	475,36	G	417,83	G	360,15	F	328,28	F	347,44	G
1920-1929	469,61	G	457,22	G	370,49	G	350,20	F	365,68	G
1930-1939	458,04	G	449,54	G	370,07	G	335,28	F	354,73	G
1940-1949	450,20	G	451,47	G	379,24	G	354,00	G	369,40	G
1950-1959	428,21	G	422,91	G	361,24	G	329,96	F	347,45	G
1960-1969	418,39	G	399,73	G	367,98	G	306,28	F	322,03	G
1970-1979	333,28	F	315,90	F	304,84	F	253,74	E	260,53	F
1980-1989	264,50	E-	248,56	E	222,12	E+	222,08	E+	226,83	E
1990-1999	228,75	E+	222,82	E+	191,50	D	198,28	D-	200,15	D-
2000-2009	185,34	D	187,15	D	168,56	D+	168,84	D+	169,82	D
2010-2019	133,80	D+	138,13	D+	141,45	C-	134,02	C-	134,71	C-

Nieuwe wooneenheden						
Jaar certificaat	Huizen	Klasse	Appartementen	Klasse	Wooneenheden	Klasse
2008-2015	101,26	C+	84,22	B-	86,34	B-
2016-2021	83,19	B	74,25	B	74,98	B

Het sterke effect van de regelgeving EPB-werkzaamheden op de energieprestatie van wooneenheden is zichtbaar; de EPB van wooneenheden die vóór de invoering van de regelgeving EPB-werkzaamheden zijn gebouwd (zie bestaande wooneenheden) in de jaren 2010-2019 is veel slechter dan de wooneenheden die in dezelfde periode onder de verordening vallen (zie nieuwe wooneenheden).

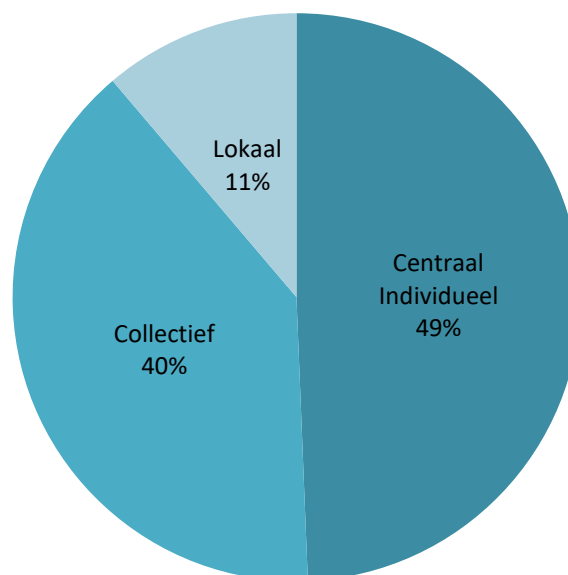
Er is ook een sterke impact te zien van de invoering van strengere eisen (versie 2015) in de regelgeving EPB-werkzaamheden op de prestaties van nieuwe wooneenheden, zie de daling van 86,34 naar 74,98 kWh/(m²*jaar).

A. Brandstof



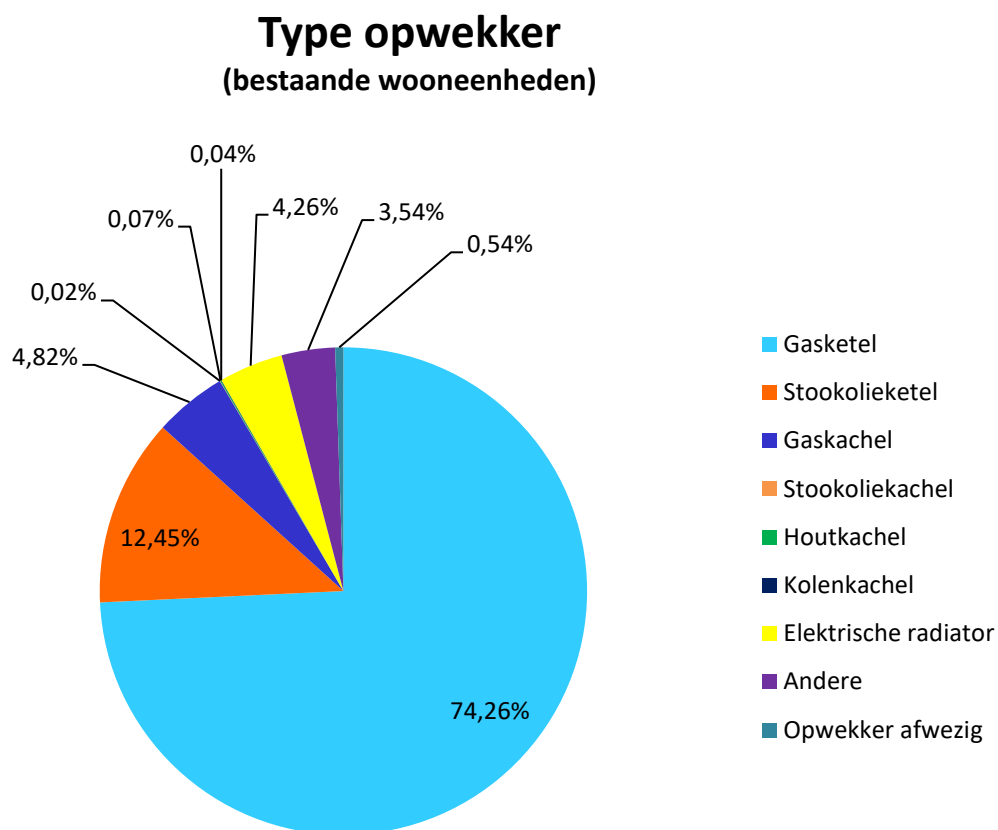
B. Types verwarmingssystemen

Type verwarmingssysteem (bestande wooneenheden)



C. Types verwarmingsopwekker

De gegevens met betrekking tot het type opwekker bevatten soms fouten vanwege de certificateurs. Ze dienen dus met enige terughoudendheid te worden benaderd.



Bestaande wooneenheden

Type systeem en opwekker	Antal
Individuele centrale verwarming - condenserend houtketel	2
Individuele centrale verwarming - niet-condenserende ketel stukhout	3
Individuele centrale verwarming - niet-condenserende ketel geen gegevens (<03/2017)	15
Individuele centrale verwarming - niet-condenserende ketel pellets	6
Individuele centrale verwarming - condenserende gasketel	62251
Individuele centrale verwarming - niet-condenserende gasketel atmosferisch zonder ventilator	41851
Individuele centrale verwarming - niet-condenserende gasketel overig	44582
Individuele centrale verwarming - condenserende stookolieketel	237
Individuele centrale verwarming - niet-condenserende stookolieketel	5060
Individuele centrale verwarming - warmteluchtgenerator biomassa (<>hout)	1
Individuele centrale verwarming - warmteluchtgenerator hout	2
Individuele centrale verwarming - warmteluchtgenerator elektriciteit	259
Individuele centrale verwarming - warmteluchtgenerator gas	350
Individuele centrale verwarming - warmteluchtgenerator stookolie	71
Individuele centrale verwarming - warmtepomp elektriciteit	389
Individuele centrale verwarming - warmtepomp gas	28
Individuele centrale verwarming - geen opwekker	1.382
Collectieve verwarming - condenserende houtketel	2
Collectieve verwarming - houtketel geen gegevens (<03/2017)	95
Collectieve verwarming - condenserende gasketel	54971
Collectieve verwarming - niet-condenserende gasketel atmosferisch zonder ventilator	24145
Collectieve verwarming - niet-condenserende gasketel overig	29161
Collectieve verwarming - condenserende stookolieketel	1933
Collectieve verwarming - niet-condenserende stookolieketel	37793
Collectieve verwarming - WKK - biomassa (<>hout)	268
Collectieve verwarming - WKK - gas	3784
Collectieve verwarming - WKK - stookolie	35
Collectieve verwarming - externe warmte levering	4743
Collectieve verwarming - warmtepomp elektriciteit	412
Collectieve verwarming - warmtepomp gas	104
Collectieve verwarming - geen opwekker	27
Lokaal verwarming - elektrische verwarming met opslag	2060
Lokaal verwarming - radiator/elektrische convector	4015
Lokaal verwarming - elektrische verwarming verwerkt in de vloer, wand of plafond	126
Lokaal verwarming - geen gegevens (<03/2017)	8973
Lokaal verwarming - insert/cassette hout	212
Lokaal verwarming - houtkachel	239
Lokaal verwarming - steenkoolkachel	130
Lokaal verwarming - gaskachel	17726
Lokaal verwarming - stookoliekachel	82
Lokaal verwarming - geen opwekker	1919
Totaal opwekkers	348035
Totaal systeem zonder opwekkers	3.328

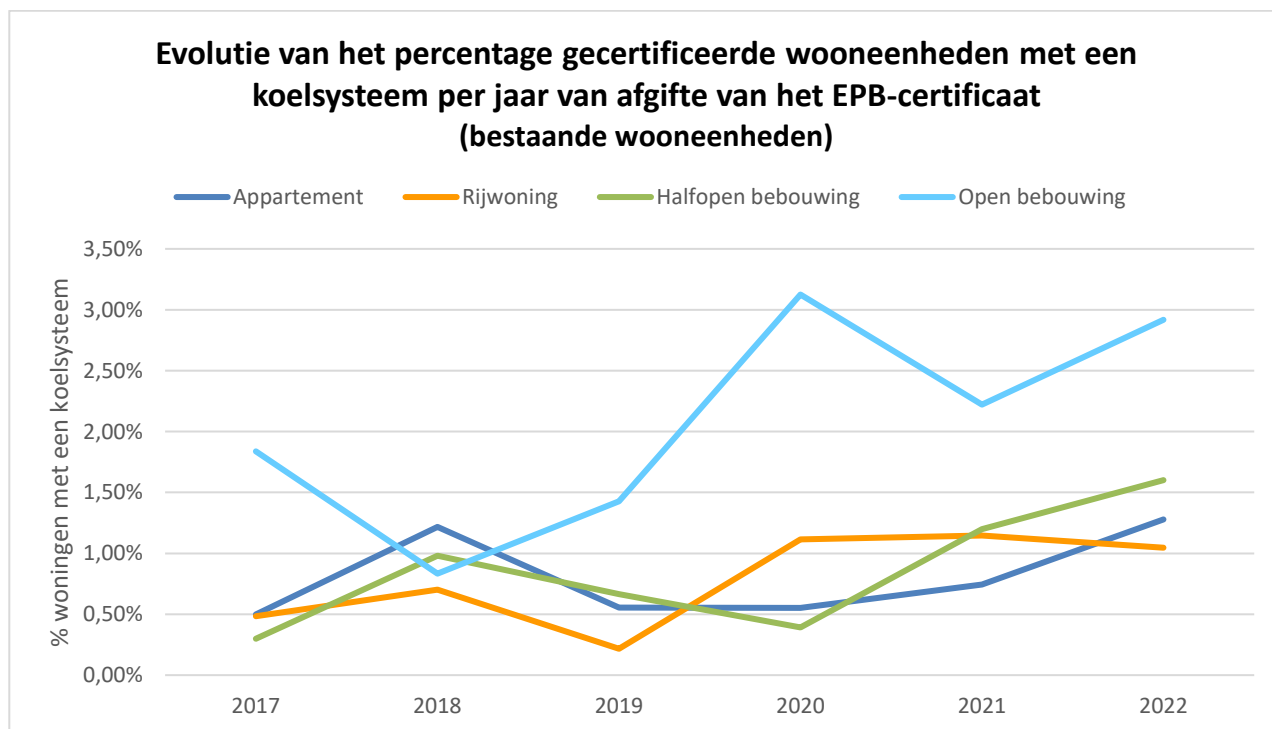
6 - AANWEZIGHEID VAN EEN KOELSYSTEEM

De EPB-certificatie brengt het energieverbruik voor koeling door een vaste klimaatinstallatie enkel in rekening wanneer minstens 50% van het beschermd volume van de woning wordt gekoeld door deze installatie.

Nota: Deze percentages zijn ongetwijfeld nog te hoog, omdat is gebleken dat bepaalde certificateurs verkeerdelijk koelsystemen ingaven van zodra er een vast "split system" aanwezig was, zelfs wanneer deze geen 50% van het beschermde volume van de woning bediende.

We stellen dus een kleine penetratie vast van vaste klimaatregelingsystemen - voor zover deze meer dan de helft van de woning bedienen - in bestaande wooneenheden.

Bestaande wooneenheden			
Type wooneenheid	Koelsysteem afwezig	Koelsysteem aanwezig	% met een koelsysteem
Appartementen	264.991	965	0,36%
Rijwoning	31.476	112	0,35%
Halfopen bebouwing	8.427	32	0,38%
Open bebouwing	3.161	27	0,85%
Totaal	308.055	1.136	0,37%



7 - WANDEN

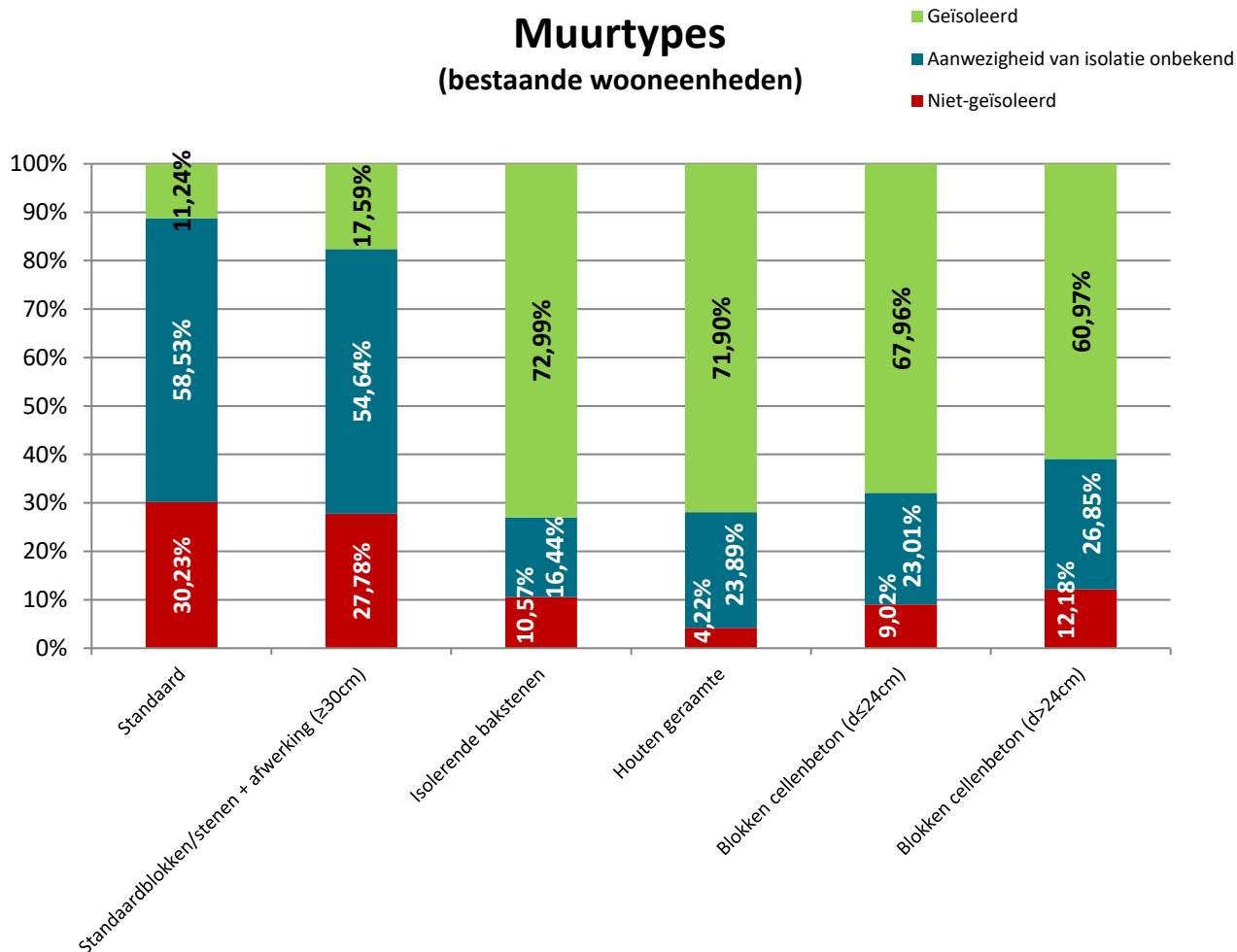


Gegevens over beglazing, ramen, profielen en deuren zijn tijdelijk niet beschikbaar.

A. Muren

Bestaande wooneenheden				
Type	Niet-geïsoleerd	Aanwezigheid van isolatie onbekend	Geïsoleerd	Totaal (m ²)
standaard	30,23%	58,53%	11,24%	6.577.565,10
standaardblokken/stenen + afwerking (≥30cm)	27,78%	54,64%	17,59%	9.796.686,77
isolerende bakstenen	10,57%	16,44%	72,99%	61.004,73
houten geraamte	4,22%	23,89%	71,90%	32.556,26
blokken cellenbeton (d≤24cm)	9,02%	23,01%	67,96%	103.573,18
blokken cellenbeton (d>24cm)	12,18%	26,85%	60,97%	40.514,58
Totaal	28,48%	55,71%	15,81%	16.611.900,62

Het overgrote deel van de muren (98,57%) is van traditioneel metselwerk.

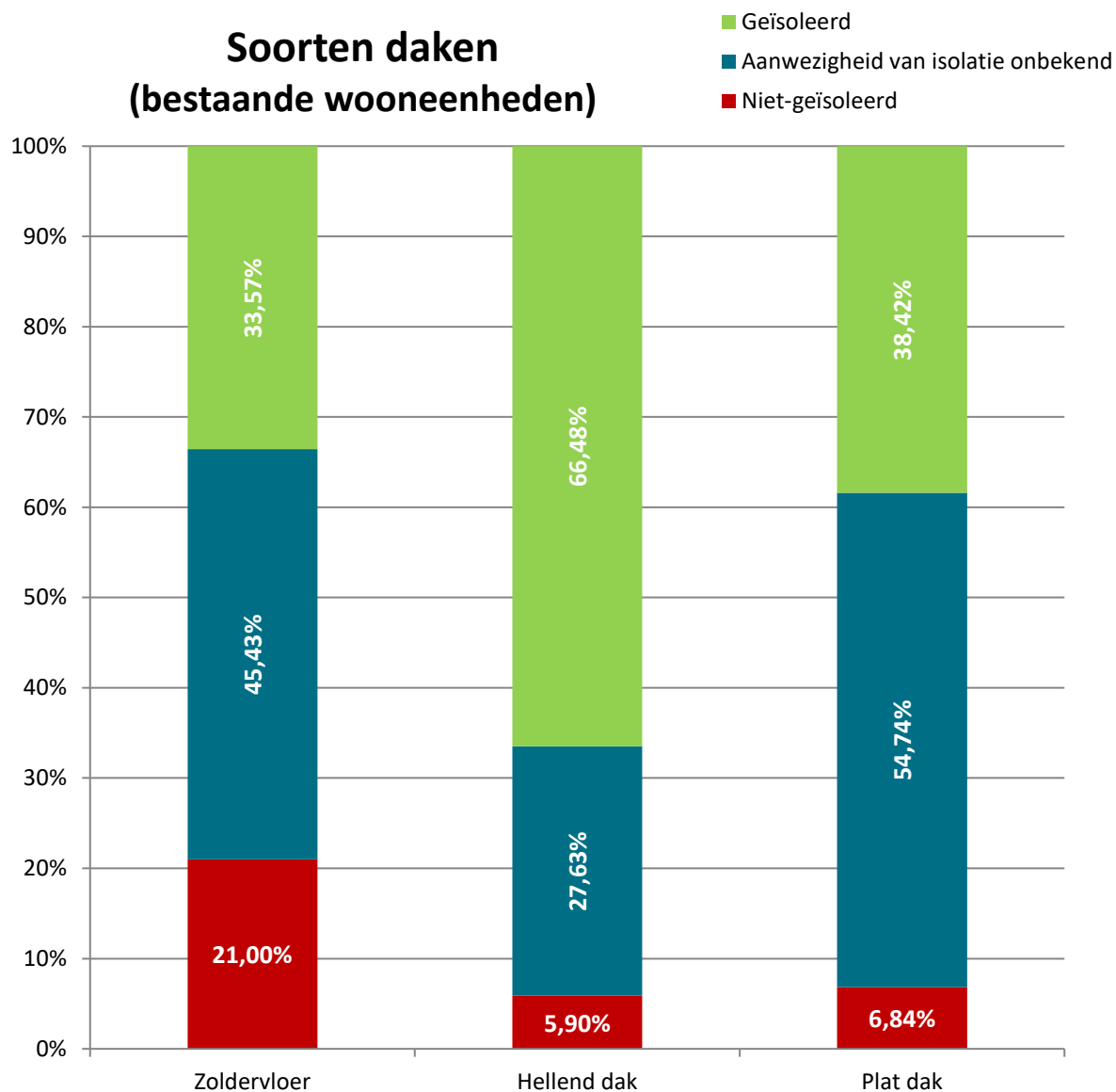


Voor meer dan de helft van de muren is de aanwezigheid van isolatie niet bekend. De procedures voor het vaststellen van de afwezigheid of aanwezigheid van isolatie en vooral het leveren van aanvaardbare bewijzen van deze informatie door de eigenaars zijn twee vlakken waarop er verbetering mogelijk is.

Vergelijking van de gegevens omtrent muurisolatie tussen 2011 en 2022 bevestigt deze bevinding, aangezien het aandeel niet-geïsoleerde muren afneemt en dit voornamelijk wordt vervangen door muren waarover geen informatie beschikbaar is.

B. Daken

Bestaande wooneenheden				
Type	Niet-geïsoleerd	Aanwezigheid van isolatie onbekend	Geïsoleerd	Totaal (m ²)
Zoldervloer	21,00%	45,43%	33,57%	1.412.556,70
Hellend dak	5,90%	27,63%	66,48%	3.572.176,58
Plat dak	6,84%	54,74%	38,42%	4.197.956,30
Totaal	8,65%	42,76%	48,59%	9.182.689,58



Gebleken is dat de aanwezigheid van isolatie in een plat dak nog te vaak onbekend is. De procedures om de afwezigheid of aanwezigheid van isolatie vast te stellen en vooral het leveren van aanvaardbare bewijzen van deze informatie door de eigenaars zijn twee vlakken waarop er verbetering mogelijk is.

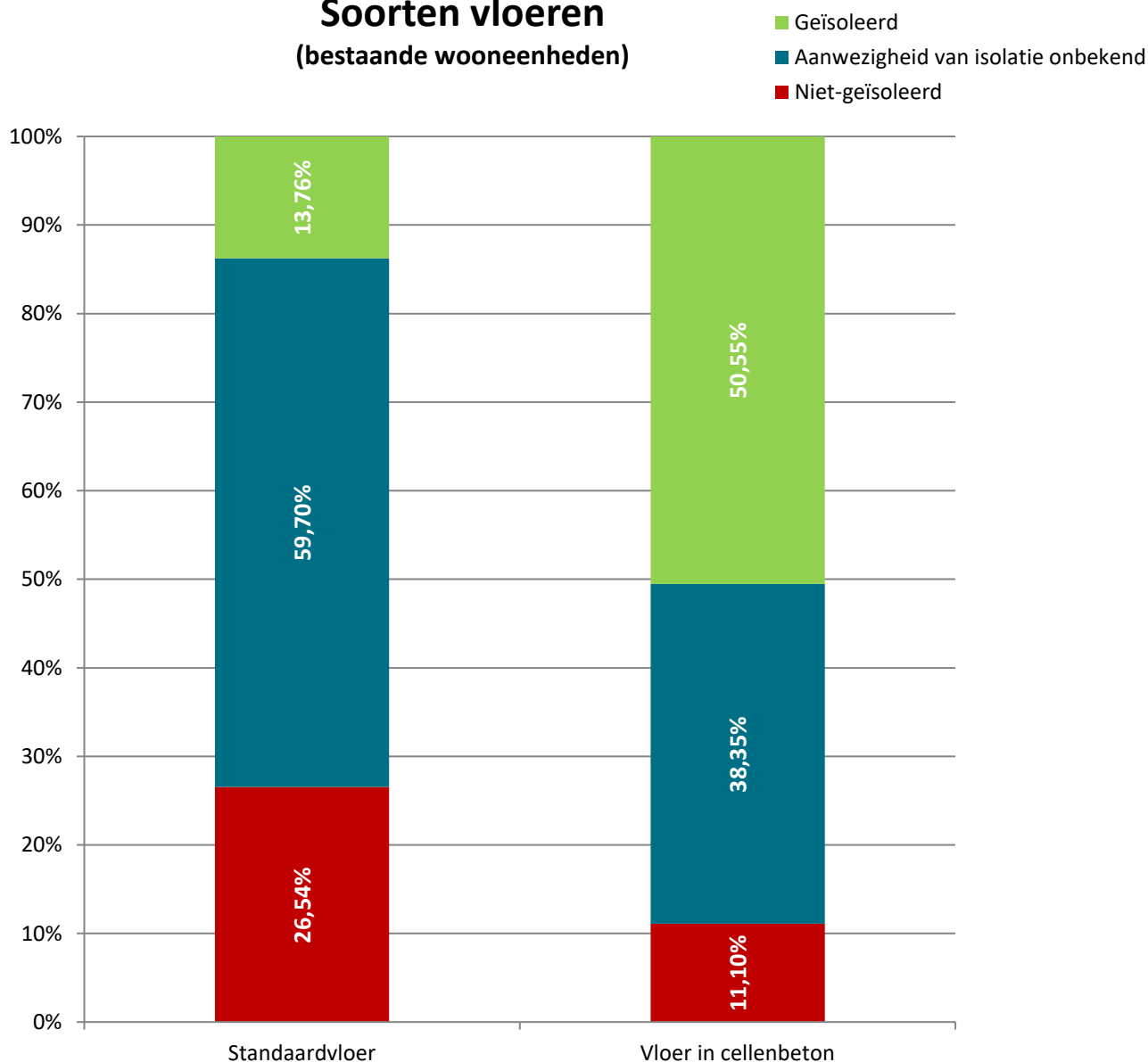
Vergelijking van de gegevens omtrent dakisolatie tussen 2011 en 2022 bevestigt deze bevinding, aangezien het aandeel niet-geïsoleerde daken afneemt en voornamelijk daken waarvoor geen informatie beschikbaar is worden ingegeven.

C. Vloeren

Bestaande wooneenheden				
Type	Niet-geïsoleerd	Aanwezigheid van isolatie onbekend	Geïsoleerd	Totaal
Standaardvloer	26,54%	59,70%	13,76%	6.448.137,88
Vloer in cellenbeton	11,10%	38,35%	50,55%	112.408,76
Totaal	26,27%	59,34%	14,39%	6.560.546,64

Het aandeel cellenbetonvloeren in bestaande woningen is zeker te hoog. Dit is te wijten aan een misverstand bij sommige certificateurs in de jaren 2011-2013.

Soorten vloeren (bestaande wooneenheden)



8 - AANBEVOLEN WERKEN

In de EPB-certificaten staan aanbevelingen inzake werkzaamheden die prioritair moeten worden uitgevoerd in het kader van een energetische renovatie. De gemiddelde winst wanneer men de eerste 3 aanbevolen werkzaamheden uitvoert, bedraagt 185,84 kWh/(m².jaar).

Men dient hier rekening te houden met het feit dat bepaalde aanbevelingen vaker dan andere voorkomen, om evidente redenen zoals het feit dat alle wooneenheden a priori beschikken over een gevel als verlieswand, maar niet noodzakelijkerwijze over een vloer of een dak (bijvoorbeeld: appartement dat zich bevindt tussen twee EPB-eenheden). Dit geldt eveneens voor de verwarmingsinstallatie en voor installaties voor sanitair warm water.

De onderstaande tabel omvat de lijst van de werkzaamheden die prioritair gerealiseerd moeten worden (top 3), volgens de EPB-certificaten. Deze werkzaamheden staan gerangschikt in de volgorde waarin ze voorkomen in de EPB-certificaten voor bestaande wooneenheden.

Aanbevolen werken	Appartementen (top 3)	Huizen (top 3)	Alle wooneenheden (totaal)	# geldige certificaten
Een gevel isoleren	87,59%	93,32%	90,37%	117.096
Vensters vervangen (balken en glaswerk)	33,85%	19,60%	46,36%	60.093
Dubbele beglazing vervangen door efficiëntere beglazing	22,72%	8,20%	38,19%	49.485
De vloer isoleren	18,24%	53,96%	31,38%	40.621
De plat dak isoleren	19,91%	32,88%	28,18%	36.529
Een buitenvoeler plaatsen	13,09%	4,32%	24,04%	31.136
Het elektrisch toestel vervangen door een gastoestel of warmtepomp	10,84%	5,73%	15,94%	20.681
De isolatie van de gevel verbeteren/versterken	9,68%	6,57%	11,74%	15.176
Een hellend dak isoleren	5,53%	25,51%	10,55%	13.692
De leidingen van het verwarmingssysteem isoleren	1,86%	0,74%	10,19%	13.222
Centrale verwarming installeren	9,69%	8,03%	9,85%	12.798
Vensters vervangen (balken, glaswerk en panelen)	5,10%	0,38%	9,35%	12.135
Een plafond onder de zolder isoleren	4,17%	16,74%	7,85%	10.190
Thermostatische kranen plaatsen	3,75%	0,02%	7,82%	10.159
De isolatie van een hellend dak verbeteren/versterken	2,95%	10,81%	7,49%	9.665
De circulatieleiding voor SWW isoleren	7,05%	1,15%	6,78%	8.819
Een individuele meter voor de verwarmingskosten vragen	2,91%	0,20%	5,88%	7.612
De regeling vervolledigen door thermostatische kranen	1,75%	0,24%	5,55%	7.197
De isolatie van een plat dak verbeteren/versterken	3,18%	2,25%	4,63%	5.981
De regeling vervolledigen door een kamerthermostaat	1,27%	0,04%	3,59%	4.674
De isolatie van de vloer verbeteren/versterken	1,19%	1,77%	1,72%	2.220
Het voorraadvat isoleren	0,68%	0,02%	1,72%	2.209
De isolatie van het plafond onder de zolder verbeteren/versterken	0,68%	1,06%	1,67%	2.155
Een kamerthermostaat plaatsen	0,45%	0,26%	1,17%	1.509
Geen aanbeveling	0,00%	0,00%	0,97%	1.253
De warmtewisselaar isoleren	0,20%	0,00%	0,26%	335



De werken die uitgevoerd moeten worden en die de grootste gemiddelde impact hebben op het resultaat, zijn:

Te realiseren werken	Winst kWh/(m ² .jaar)
Het hellend dak isoleren	167,00
Een centrale verwarming installeren	150,04
Een plat dak isoleren	103,23

9 - ERRATUM VORIGE VERSIE VAN HET STATISTISCH VERSLAG

Verslag 2022 over gegevens van 2021 :

Aanbevolen werken: De gegevens met betrekking tot de aanbevolen werkzaamheden hielden rekening met alle EPB-attesten en dus niet alleen met die met deze gepersonaliseerde aanbevelingen. Hun voorkomen en de vermelde verhoudingen waren dus onjuist.

INFO



02 775 75 75
WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS

Redactie: Departement EPB-certificatie, Afdeling Energie, Lucht, Klimaat en Duurzame gebouwen
Voor andere informatie of voor meer specifieke gegevens: info-certibru@leefmilieu.brussels