



HASSELT
HEEFT
HET.

SCHOUWAANPASSINGEN IN APPARTEMENTEN

INHOUD

Inleiding	4
Waarom vernieuwen?	5
Verschillende types verbrandingstoestellen	5
Atmosferische ketel (Type B1)	6
Condensatieketel (Type C)	7
Beslissing door de VME	8
Schouwaanpassing	8
3 mogelijke scenario's	9
Alle CV-ketels gelijktijdig vervangen	9
Individuele schouwen plaatsen per ketel	10
Gedeeltelijk vernieuwen van ketels	11
De schouw niet aanpassen?	12
Condensatievorming	12
Rookterugslag	12
Aandachtspunten	13
Asbesthoudend materiaal	13
Hoe pak je het renovatieproject het best aan?	14
Contact & links	15



**OP ENKELE UITZONDERINGEN NA
MOETEN OUDE CV-KETELS
SYSTEMATISCH VERVANGEN WORDEN.**

INLEIDING

In 2017 telde Vlaanderen nog bijna 1,5 miljoen woningen met een verwarmingsinstallatie ouder dan 15 jaar. Sinds september 2018 is de wetgeving over 'energiezuinig verwarmen' weer wat strenger.

Dit betekent dat (op enkele uitzonderingen na) oude CV-ketels systematisch vervangen moeten worden.

Wanneer de CV-ketel in een appartement moet worden vervangen, zijn er 2 voor de hand liggende oplossingen: overschakelen op een warmtepomp of een condensatieketel op aardgas plaatsen.

Omdat een condensatieketel anders werkt dan een traditionele CV-ketel zijn er ook bijkomende aanpassingen nodig. In veel appartementsgebouwen zal een aanpassing van de schouw noodzakelijk zijn. In deze brochure gaan we hier dieper op in.

WAAROM VERNIEUWEN?

De vervanging van een oude verwarmingsketel door een condensatieketel heeft heel wat voordelen!

- De nieuwe ketel heeft een hoger rendement.
- Het energieverbruik en de energiefactuur verlagen.
- Het wooncomfort is verzekerd.
- Minder onderhoudskosten en/of herstellingswerken
- Een goed werkende installatie waarop je weer lange tijd kan vertrouwen
- Het risico op CO-intoxicatie valt weg.
- De uitstoot van broeikasgassen en fijn stof vermindert.
- De residentie wordt weer wat duurzamer.
- Je levert een bijdrage aan een beter milieu.

Het is daarom aan te raden om een CV-ketel ouder dan 15 jaar te vervangen, ook al is hij nog in werking. Oudere types ketels zijn immers niet meer verkrijgbaar.

VERSCHILLENDE TYPES VERBRANDINGSTOESTELLEN

Verwarmingsinstallaties kunnen onderverdeeld worden in 3 types:

- **Type A:** een toestel zonder afvoer, zoals een geiser voor warm water. De verse lucht neemt het toestel uit het lokaal.
- **Type B:** een open toestel met afvoer van rookgassen naar buiten. De verse lucht neemt het toestel uit het lokaal.
- **Type C:** een gesloten toestel met aan- en afvoer van/naar buiten

De letters bij deze types hebben niets te maken met de energielabels waarvan ook sprake is. Het gaat uitsluitend om de manier waarop het toestel werkt en hoe de rookgassen worden afgevoerd.

ATMOSFERISCHE KETEL (TYPE B1)

Een atmosferische ketel zorgt voor de verwarming van de ruimte en/of van het sanitair water. Hij is uitgerust met een trekonderbreker en verbonden met een schouw die de rookgassen rechtstreeks afvoert naar de buitenlucht. De aanvoer van verse lucht haalt de ketel rechtstreeks uit het lokaal waar hij geplaatst is. Het toestel mag niet geplaatst worden in slaapkamers, badkamers, doucheruimtes of WC's!

Deze ketels werden vooral geïnstalleerd in de periode 1980 tot 2000 en worden nog regelmatig in appartementen gebruikt met gemeenschappelijke schouwen (of shuntschouwen).

Op voorwaarde dat de ketel voldoet aan de verplichtingen voor tweejaarlijkse keuring en onderhoud mag hij in gebruik blijven. En als er aan enkele strikte voorwaarden is voldaan, mag een defecte ketel uitzonderlijk vervangen worden door hetzelfde type.

Naast een slechter rendement, is er bij deze ketels ook een risico op CO-vorming (koolstofmonoxide).



Daarom is de overschakeling naar een condenserende ketel aan te raden, zelfs als de ketel nog werkt. Plaats in afwachting van de nieuwe condenserende ketel zeker een CO-melder met een CE label. Je hebt al een melder vanaf € 30. Meer info over CO vind je op <https://www.antigifcentrum.be/koolstofmonoxide>.

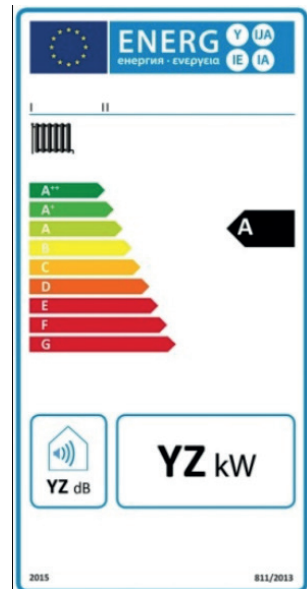


CONDENSATIEKETEL (TYPE C)

Een verwarmingsinstallatie type C is een 'gesloten toestel' dat de rookgassen afvoert naar de buitenlucht. De aanvoer van verse lucht haalt de ketel ook rechtstreeks van buiten. Deze condenserende hoogrendementsketels (HR) zijn eveneens al op de markt sinds begin jaren '80.

Net als bij niet-condenserende ketels wordt het water verwarmd door de verbrandingswarmte. De vrijgekomen rookgassen, die voor een groot deel uit hete waterdamp bestaan, lopen eerst langs een warmtewisselaar om zo het afgekoelde verwarmingswater opnieuw te verwarmen voordat het weer naar de ketel gaat.

Een condenserende hoogrendementsketel heeft een veel hoger rendement (tot 107%) dan de gewone condenserende en atmosferische ketels (type B1).



Dit hoger rendement leidt tot lagere verwarmingskosten (tot -35%) en een reductie tot een tiende van schadelijke stoffen zoals koolstofmonoxide en stikstof.

BESLISSING DOOR DE VME

De vervanging en financiering van je verwarmingsketel in je eigen appartement is een individuele beslissing maar de financiering en de aanpassing aan een gemeenschappelijke schouw gebeurt door alle mede-eigenaars. Hiervoor volstaat een tweederde meerderheid van de VME.

Het gelijktijdig vernieuwen van de individuele ketels en de bijhorende schouwaanpassing vereist een goede coördinatie. Vraag advies aan je syndicus en bespreek het op een algemene vergadering.

SCHOUWAANPASSING

De meeste gemeenschappelijke schouwen in appartementsgebouwen zijn zonder aanpassingen niet geschikt om een condensatieketel op aan te sluiten. Ze hebben namelijk maar één doel, het afvoeren van rookgassen en niet de aanvoer van verse lucht die condensatieketels nodig hebben.

Omdat er veel verschillende types schouwen en dus ook oplossingen zijn, wordt iedere situatie best afzonderlijk onderzocht door een vakman.

De ideale oplossing is om alle oudere atmosferische ketels die op dezelfde schouw aangesloten zijn, op hetzelfde moment te vervangen en de schouw aan te passen aan de nieuwe situatie.

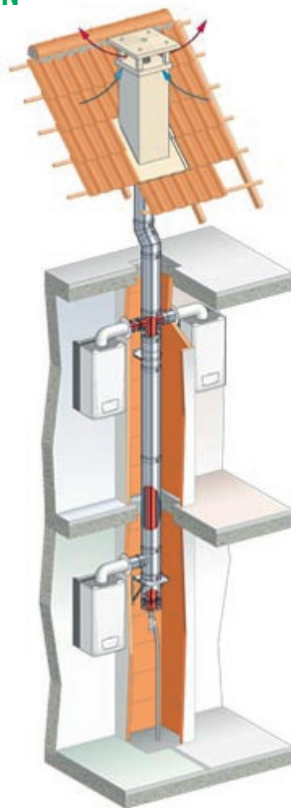
3 MOGELIJKE SCENARIO'S

1. ALLE CV-KETELS GELIJKTIJDIG VERVANGEN

Bij sommige types schouwrenovaties is het noodzakelijk dat iedere verwarmingsinstallatie die op dezelfde schouw is aangesloten, gelijktijdig vervangen wordt door een condensatieketel¹.

Een voordeel van deze collectieve overschakeling op condenserende (hoogrendements)ketels is dat ze een hogere energie-efficiëntie hebben én dat ze veiliger werken doordat de aanvoer van verse lucht nu via de dubbelwandige schouw aangevoerd kan worden.

De verbrandingslucht wordt via een ander kanaal binnenin dezelfde schouw afgevoerd.



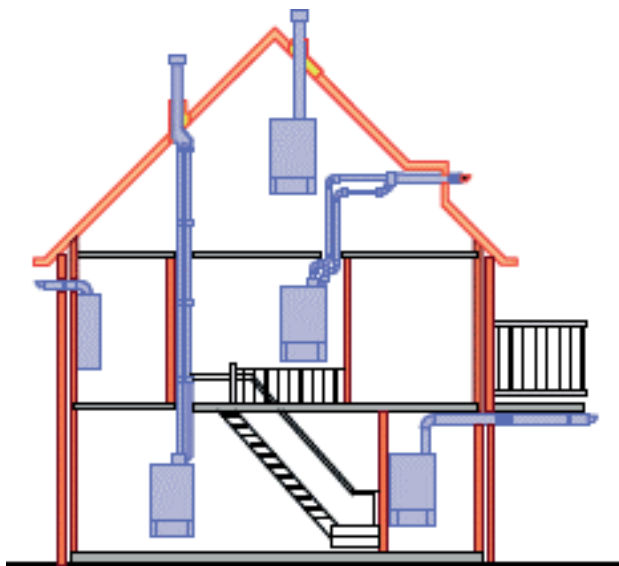
Bron: <http://www.poujoulat.nl>

¹ <https://www.energiesparen.be/verwarming/ecodesign/appartementen>

2. INDIVIDUELE SCHOUWEN PLAATSEN PER KETEL

Er worden individuele schouwen geplaatst onafhankelijk van de gemeenschappelijke schouw. Dit kan rechtstreeks door het dak of door een buitengevel. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de verdunningsfactor van de rookgassen en de minimale afstandsregels ten opzichte van opengaande ramen en ventilatievoorzieningen.

Bij deze oplossing dient de VME ook haar akkoord te geven, de buitenschil van het gebouw is immers 'gemeenschappelijk eigendom'. Het is ook de minst esthetische oplossing.

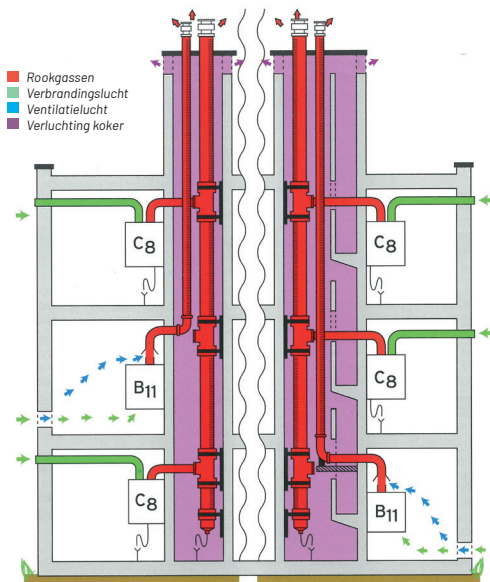


Bron: <http://www.poujoulat.nl>

3. GEDEELTELIJK VERNIEUWEN VAN KETELS

Uitzonderlijk kan er een tussenoplossing worden toegepast wanneer de bestaande, gemeenschappelijke schouw voldoende groot is voor meerdere afvoerkanalen. Een deel van de bestaande atmosferische verwarmingsketels (type B) blijft behouden terwijl een ander deel vervangen wordt door condenserende (hoogrendements) ketels type C.

In dit scenario zullen de eigenaars die ervoor kiezen om hun ketel te behouden toch mee moeten investeren in de nodige aanpassingen aan de gemeenschappelijke schouw.



Bron Cerga

Eén of meer toestellen type B blijven behouden en aangesloten op een individuele schoorsteen. De overige toestellen worden vervangen door type C met gemeenschappelijk rookafvoerkanal, geplaatst in een gemeenschappelijke koker.

DE SCHOUW NIET AANPASSEN?

Een atmosferische ketel (type B) aangesloten op een gemeenschappelijke schouw vervangen door een condenserende (hoogrendements)ketel zonder dat de schouw wordt aangepast aan de nieuwe situatie kan belangrijke risico's inhouden!

CONDENSATIEVORMING

Bij een moderne condensatieketel hebben de rookafvoergassen een minder hoge temperatuur. Dit kan bij een traditioneel gemetselde schouw of een schouw opgebouwd uit niet-bestendige schouwpotten vochtschade en schimmels veroorzaken in de schouw zelf maar ook aan de aangrenzende binnenmuren.



Bron: WTCB

Je herkent dit door het verschijnen van vochtplekken op de binnenmuren en aan de randen van het rookgasafvoerkanaal.

ROOKTERUGSLAG

Door de aanzienlijke lagere rookgastemperatuur zijn de rookgassen compacter en zwaarder waardoor "de trek van de schouw" wijzigt van onderdruk naar bovendruk. Hierdoor ontstaat een risico op rookterugslag, zowel naar het eigen appartement als ook naar andere appartementen die verbonden zijn met dezelfde gemeenschappelijke schouw. De terugslag kan leiden tot een slechte verbranding en de vorming van CO-gas dat op haar beurt bij inademing intoxicatie kan veroorzaken.



AANDACHTSPUNTEN

ASBESTHOUDEND MATERIAAL

Tot 1998 werden er nog asbesthoudende materialen gebruikt in de bouwsector. In appartementsgebouwen met een gemeenschappelijke stookplaats is het mogelijk dat de leidingen nog omwikkeld zijn met asbesthoudende plaatserisolatie. Kachels en verwarmingsketels kunnen asbesthoudende afdichtingskoorden hebben. Ook schouwen en andere afvoerbuizen kunnen uit asbest zijn vervaardigd.

De opmaak van een asbest-inventaris is nu al verplicht voordat de werken van start kunnen gaan. Vanaf 2022 sowieso ook bij de verkoop van een woning.

Op basis van een asbestinventaris kan de aannemer de nodige voorzorgsmaatregelen treffen bij het uitvoeren van de werken om zijn werknemers en de bewoners maximaal te beschermen. Vanaf 2020 zal OVAM subsidies verstrekken aan organisaties om burgers te begeleiden bij een correcte asbestverwijdering.

Wees ervan bewust dat bij een brand het saneren van vervuiling door asbestvezels doorgaans niet gedekt is door de woningpolis!



HOE PAK JE HET RENOVATIEPROJECT HET BEST AAN?

1. Bespreek het onderwerp met je mede-eigenaren en je syndicus tijdens een algemene vergadering.
2. Laat een verwarmingsaudit op de CV-installatie uitvoeren. Het verslag vermeldt de mogelijke aanpassingen en hun energiebesparing. Na een raming krijg je zicht op de energiebesparingen die je kan realiseren en de investeringskosten.
3. Stel de besluiten uit de verwarmingsaudit en de kostenraming voor aan de mede-eigenaars waarna een weloverwogen beslissing wordt genomen.
4. Zorg ervoor dat je bij de offerteaanvraag alle onderdelen en uit te voeren werken vermeld. Een lastenboek kan er voor zorgen dat de verschillende aannemers voor dezelfde werken prijs op maken. Dat maakt het vergelijken gemakkelijker. Een studiebureau of architect kan je hier bij helpen. Zij kunnen ook de plannen opmaken, prijsoffertes vergelijken en de werken opvolgen.
5. Een goede opvolging van de uitvoering van de werken is belangrijk: het respecteren van de planning, de naleving van de veiligheidsvoorschriften en het beperken van de hinder voor de bewoners.

LINKS & CONTACT

- www.vlaanderen.be/keuring-en-onderhoud-van-uw-verwarming
- www.energiesparen.be/verwarming/ecodesignenergielabel
- www.wtcb.be
- www.ovam.be/omgaan-met-asbest
- https://justitie.belgium.be/nl/publicaties/mede_eigendom
- www.cibweb.be/
- www.dubolimburg.be/
- www.gas.be/nl/appartementen



