



HET ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

RENOVEREN IS VOORUITDENKEN

Diende het energieprestatiecertificaat vroeger louter om woningen met elkaar te vergelijken op het vlak van energiezuinigheid, dan is het nu een beleidsinstrument geworden om ze duurzaam te renoveren tot bijna-energie neutrale woningen.

Roger Vanparrys

Een duurzame wereld moet koolstofarm zijn. Daartoe moet de CO₂-uitstoot van onze woningen tegen 2050 drastisch omlaag. Het epc moet daarbij de weg helpen wijzen door de huidige toestand van jouw woning onder de loep te nemen en je concrete maatregelen aan te reiken om die energiezuinigheid aan te zwengelen. Zo'n epc is onder meer verplicht bij de verkoop of de verhuur van een woning. Al sluimeren er in Brussel



plannen om het te verplichten voor elke bestaande woning in het kader van de renovatiestrategie van het gewest tegen 2050. In Vlaanderen is het trouwens al vereist - vóór en na de werken - als je een epc-labelpremie wilt binnenrijven. En recent kondigde de Vlaamse regering aan dat bij aankoop van een woning vanaf 2023 een renovatieplicht zou gelden om ze binnen 5 jaar minstens naar het energielabel D op te krikken.

De drie gewesten streven tegen 2050 sowieso naar bijna-energieneutrale woningen, ook voor de bestaande. Dat betekent een A-label in Vlaanderen en Wallonië of een C+-label in Brussel. Concreet stemt het A-label in Vlaanderen overeen met het peil dat moest worden gehaald door nieuwbouwwoningen waarvoor in 2015 een bouwvergunning werd aangevraagd. In Wallonië komt het A-label overeen met de QZEN-vereiste voor nieuwbouw die sinds 2021 geldt.

Een nuance daarbij: tot hertoe lijkt de doelstelling voor 2050 een gemiddelde te zijn. Als het door specifieke beperkingen niet zou lukken om sommige woningen op het A-niveau te tillen, zou dit worden gecompenseerd door andere woningen die beter doen dan strikt nodig. Hoe dan ook zal een woning nog altijd energie nodig hebben, maar die zal beperkt zijn en bovendien met hernieuwbare energie worden gedekt.

Elk gewest zijn eigen epc

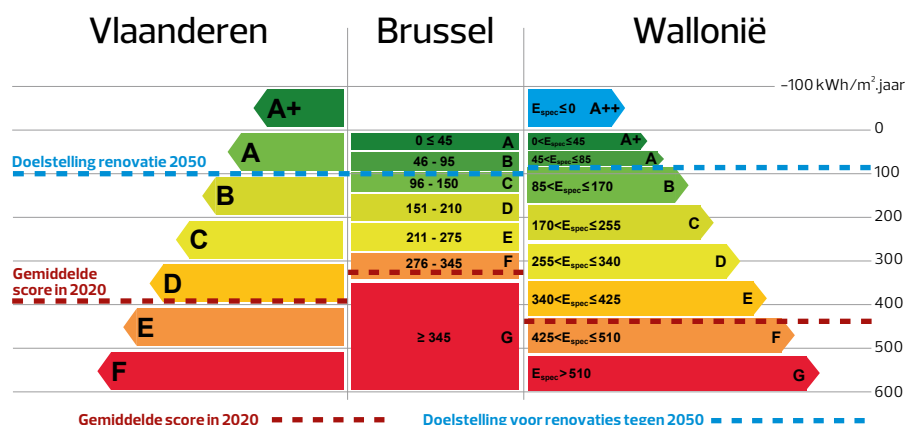
Belangrijk om te weten is dat een epc uitgaat van wat effectief is bewezen op het vlak van isolatie of systemen in huis. Anders gaat de onderliggende epc-software uit van een minder gunstige "waarde bij ontstentenis". Zeker als er al werken zijn uitgevoerd die een impact hebben op de energiezuinigheid van de woning, heb je er baat bij om het bewijs daarvoor aan de energiedeskundige te leveren die het epc-certificaat opmaakt. Met elke verbetering schuift de totale energiescore in de goede richting op.

We overlopen wat je in het epc kunt vinden. En hoe het jou kan helpen (of niet) bij een renovatie. Elk gewest heeft zijn eigen epc.

Vlaams epc met tips en prijzen

Het Vlaamse epc maakt een evaluatie van de woning voor elk vlak (dak, muren, vloer, ramen en deuren) en elk systeem (verwarming, warm water, ventilatie, hernieuwbare energie). Een kleurcode, van rood tot groen, geeft aan hoe goed of slecht elk scoort qua energiezuinigheid. Tegelijk stelt het epc je door de software gegenereerde aanbevelingen voor om elke component te verbeteren,

De energiescore van onze woningen



Tegen 2050 willen de gewesten in ons land ook bestaande energiewoningen bijna energieneutraal krijgen. Concreet zouden die nog een verbruik van 100 kWh per m² per jaar mogen hebben in Vlaanderen en Brussel, en 85 kWh per m² per jaar in Wallonië. De resterende benodigde energie zou door hernieuwbare energie moeten worden opgewekt.

met het oog op de renovatiedoelstelling van 2050. Voor onder meer het dak, de muren en de vloer volgt een korte beschrijving van de te behalen waarde (U-waarde), met richtlijnen voor de dikte van de isolatie (aantal cm volgens het type). Tegelijk geeft het epc een kostenraming voor de diverse werken.

Met het huidige epc is het ook mogelijk om simulaties te maken van allerlei (combinaties van) maatregelen voor een specifieke woning. Dat vergt natuurlijk wel extra werk van de energiedeskundige die het epc opmaakt. Maar in de praktijk krijg je als koper doorgaans een epc dat in opdracht van de verkoper is opgesteld. Als je bijkomende

Een bijlage bij het epc somt de warmteverliesvlakken op, met hun samenstelling en isolatiewaarde (U- of R-waarde), alsook de voornaamste kenmerken van de technische systemen (verwarming, ventilatie ...). Maar je krijgt er geen specifieke waarde noch evaluatie van via bv. een kleurcode.

De epc-software genereert wel enkele aanbevelingen, maar louter om de gebouwschil te verbeteren. De energetische impact van bijkomende isolatie wordt zelfs becijferd, maar je vindt er geen informatie over de gewenste samenstelling van de vlakken, de beoogde isolatiewaarde of een raming van de mogelijke kosten die met de verbeteringswerken gepaard zouden gaan.

Concreet schuift het epc de drie voornaamste aanbevelingen naar voren. Qua volgorde lijkt het uit te gaan van de grootste oppervlaktes. In werkelijkheid zijn dat echter niet noodzakelijk de prioritair aan te pakken delen van de woning.

De eisen voor de Brusselse renovatiestrategie "Renolution" tegen 2050 zouden in de vorm van tekst opduiken in de update van het epc die eind 2021 was voorzien. Een plan van aanpak ("feuille de route") met een arsenaal aan aanbevelingen op het vlak van de gebouwschil, de systemen en hernieuwbare energie zou pas voor 2024 zijn.

Wals epc als opstapje naar woonaudit

Op de eerste bladzijde van het Waals epc vind je al meteen een beoordeling met een kleurcode van de gebouwschil van de woning (uitgedrukt via de warmtebehoefte voor de woning), van het verwarmings- ▶

Bestaande woningen zouden tegen 2050 bijna energieneutraal moeten zijn

simulaties wenst, zul je dan zelf de energiedeskundige moeten aanspreken.

Brussels epc in herziening

In Brussel bestaat het huidige epc sinds 2017. Een update was voorzien eind 2021, maar die was op het ogenblik dat we deze regels neerpanden, nog niet beschikbaar.



► systeem en het systeem voor de aanmaak van warm water en van de ventilatie.

Het Waals epc bevat verder enkele algemene aanbevelingen, in tekstvorm, zonder aan te geven wat de impact ervan zou zijn op de energiescore van de woning. Een voorbeeld: bij delen van de gebouwschil zonder isolatie luidt de aanbeveling eenvoudigweg: “te isoleren”. Maar je krijgt geen details over het gewenste isolatiepeil of de potentiële verbetering dankzij de diverse werken, noch een raming van hun kostprijs. Je weet dus niet of jouw aanpak veel of weinig zal veranderen aan het resultaat van jouw epc. Het enige wat je zou kunnen doen, is vragen dat de energiedeskundige meerdere varianten in het epc uitprobeert, met telkens een andere energetische ingreep, om zo de impact ervan na te gaan.

Maar eigenlijk is de boodschap, zoals ook vermeld op de laatste bladzijde van het epc: vraag een woonaudit aan.

Een woonaudit geeft aan welke werken eerst moeten worden uitgevoerd

Die Waalse woonaudit stelt je in staat om de zwakke plekken van een woning te bepalen en aan te geven welke werken je eerst moet uitvoeren uitgevoerd om het comfort en de gezondheid van de bewoners te verbeteren en het energieverbruik van de woning te verminderen. De audit bevat tegelijk een schatting van elke verbetering op het vlak van de energieprestaties, alsook een raming van de kosten en van de beschikbare premies. Bij de audit hoort een “feuille de route” die je in 4 stappen naar het A-label zou moeten brengen.

Overigens kan de auditeur een deel van de ingevoerde gegevens uit het epc recupereren. Een bestaand epc kan dus als basis dienen voor de opmaak van een audit. En bij elke audit wordt verplicht een epc aangeemaakt, ongeacht of er al een bestaat of niet.

Zo'n audit bevat becijferd en gepersonaliseerd advies en kijkt tegelijk naar aspecten als de veiligheid van de woning. De auditeur legt ook prioriteiten vast onder de te nemen renovatiemaatregelen. De auditeur kan zelfs gaan dan strikt nodig voor bepaalde zaken, omdat die misschien makkelijker te verbeteren zijn, terwijl je met andere moeilijk het gevraagde niveau zult kunnen halen.

Gepersonaliseerd advies nodig

Een epc kan mensen helpen bij of na de aankoop van de woning, dankzij de nuttige basisinformatie die het bevat.

Wat echter ontbreekt, is informatie op maat van de specifieke woning. Zeker als het gaat over de aanbevelingen. Die blijven in het epc vrij algemeen.

Er ontbreekt ook een volgorde van de werken specifiek voor de woning. Een advies op maat, bv. op basis van een audit van het gebouw, zou welkom zijn. Zoals wordt bewezen in het Waals gewest. Ook het Brussels gewest kent een woningaudit en voorziet daarvoor ook een premie. De Vlaamse overheid kiest hier niet voor. Wel worden energieprijzen meer en meer gekoppeld aan het behalen van een bepaald label.

Er zijn meestal verschillende pistes om tot

een bepaald energetisch resultaat te komen. En die zijn niet alle even efficiënt. Daarom is het cruciaal om eerst de kritieke punten in de woning te bepalen en de cruciale verbeteringen voorop te stellen. Zo is het soms beter om een dak dat al matig is geïsoleerd, ook al is dat volgens het epc niet genoeg, nog even zo te laten en eerst een uitbouw met een keuken, waar je veel tijd doorbrengt, grondig te isoleren. Die aanpak kan immers een grotere impact op het werkelijke energieverbruik hebben dan een meer doorgedreven dakisolatie.

Het kan ook zinvol zijn om bepaalde ingrepen te combineren zoals de isolatie van de gevels en de vervanging van ramen. Het komt er op aan om een doorlopende isolatiemantel, zonder onderbrekingen of koudbruggen, te verkrijgen.

RIJWONING IN ANTWERPEN UIT DE JAREN 1970

De bouw aanvraag van deze woning dateert van 1971. De huidige eigenaar wou zijn huis beter isoleren en zijn energieverbruik verlagen.

Zijn epc gaf oorspronkelijk een waarde van 478 kWh/m², jaar, of een energielabel E.

Volgens de aanbevelingen uit het epc zou hij dankzij de voorgestelde ingrepen (hieronder in de tabel opgesomd) uitkomen op 117 kWh/m², jaar. De dakisolatie zou al meteen een shift naar een C-label opleveren. De overige aanbevelingen samen zouden hem ver in het B-label brengen. Hij zette concreet in op muurisolatie en de vervanging van de ramen, die eerder dubbel glas of verouderde hoogrendementsbeglazing bevatten. Hij koos ook voor een ventilatiesysteem en zonnepanelen. Een condensatieketel was al aanwezig. Na afloop van de werken werd een

nieuw epc gemaakt. Met een score van 88 kWh/m², jaar, dus een A-label, als resultaat. De volledige renovatie kostte net geen € 70 000. De ramingen uit het epc bleken richtinggevend.



UITGEVOERDE WERKEN	PRIJSINDICATIE UIT HET EPC	WERKELIJKE KOSTEN
Isolatie van het dak en plaatsing van twee nieuwe lichtkoepels	€ 15 000	€ 15 800
Muurisolatie	€ 20 500	€ 18 100
Nieuwe ramen en deuren	€ 19 000	€ 19 000
Ventilatiesysteem	niet vermeld	€ 12 500
Zonnepanelen	€ 5 000	€ 4 500, premie van € 1200

Gepersonaliseerd becijferd advies biedt extra troeven

Werk met een (renovatie)plan

Het is verleidelijk om maar één ingreep ver te denken. Maar dan loop je het risico op een lock-in. Dat is een situatie waarbij je door een bepaalde ingreep latere wenselijke of noodzakelijke ingrepen bemoeilijkt of zelfs onmogelijk maakt. Zo is de aansluiting van de dakisolatie op de muurisolatie belangrijk om een doorlopende isolatiemantel te cre-

eren. Als je de eerste ingreep uitvoert, hou je het best al rekening met de andere, zodat je niet geblokkeerd geraakt in je opties en je misschien zelfs al uitgevoerd werk moet overdoen. Helaas zijn weinigen vertrouwd met het begrip van de lock-in. Vaak is dat ook niet de eerste zorg van een aannemer. Die is vooral bezig met zijn eigen opdracht.

Qua volgorde van de werken heeft de aanpak van de gebouwschil voorrang op de systemen in de woning, zoals die voor de verwarming en het warm water. Tenzij de verwarmingsketel het plots voorgoed laat afweten. Maar het heeft bv. weinig zin om een warmtepomp te plaatsen in een slecht geïsoleerde woning. Een systeem van hernieuwbare energie kan zeker ook goede epc-punten opleveren, maar isoleren blijft de eerste prioriteit.

Het kostenplaatje becijferd

Het Vlaamse epc heeft al een stap in de goede richting gezet door kostenramingen per energetische ingreep voor te stellen. Let wel: die ramingen houden geen rekening met zaken zoals stellingen, vergunningen, specifieke aanpassingen (bv. een aanpassing van de dakgoot bij dakisolatie of de verplaatsing van de regenpijp of andere elementen bij isolatie van de gevel langs buiten), ook al hebben die bijkomende werken vaak een grote impact op de kostprijs.

De Waalse audit gaat nog een stap verder, met specifiek op de woning toegespitste becijferde ingrepen. En uiteraard heeft een audit een zekere prijs. Maar gepersonaliseerd becijferd advies, op maat van de woning en de bewoners, biedt zonder meer extra troeven. ■

VRIJSTAAND HUIS IN VOROUX LES LIERS UIT DE JAREN 1990

Deze woning in de streek van Luik dateert van begin jaren 1990. Volgens het epc beroeg het berekende primaire energieverbruik 251 kWh/m². jaar. Dat komt overeen met een label C, bijna op de grens met D. De eigenaar vroeg een woonaudit aan met het idee om alleen de ramen te vervangen en daarvoor de premie op te strijken. Maar de auditeur vond ook andere ingrepen noodzakelijk, zoals de kelder en delen van het dak bij-isoleren.

De plaatsing van hoogrendementsglas ging gepaard met de installatie van een ventilatiesysteem om condensproblemen te vermijden. Dankzij de werken haalt de woning een energielabel B (121 kWh/m². jaar). Zo is het oorspronkelijke energieverbruik gehalveerd. Het kostenplaatje bedroeg € 48 000. Tegelijk leverden de werken ruim € 10 000 aan premies op.

De woning is intussen klaar om er later een warmtepomp te kunnen plaatsen.

Door ook een luchtdichtheidstest te laten uitvoeren en de reële waarde van de luchtverversing door de ventilatie in het epc in te voeren, ligt een A-label binnen bereik.



SOORT INGREEP VOORGESTELD DOOR DE AUDIT	PRIJS BIJ BENADERING	GERAAAMDE ENERGIESCORE (in kWh/m ² .jaar)
Reeds uitgevoerde werken (startpunt: 251 kWh/m².jaar = label C)		
Alu ramen met drievoudige beglazing	€ 25 000	240 (label C)
Nieuwe voordeur	€ 4 000	238
Nieuwe sectionaalpoorten met isolatie	€ 6 000	225
Isolatie van kelder en kruipruimte	€ 4 000	184
Isolatie van het dak van de garage	€ 850	179
Isolatie van de trap naar de kelder	€ 200	173
Isolatie van niet-geïsoleerde delen van het dak (in de zoldervloer)	€ 2 800	147 (label B)
Ventilatiesysteem (dubbele flux)	€ 5 500	121
Nog uit te voeren werken om naar een A-label te gaan		
Luchtdichtheidstest	€ 400	93 (label B)
Vervanging stookolieketel door warmtepomp	€ 8 000	76 (label A)

VEREENVOUDIGDE EPC-TOOLS

Misschien beschik je nog niet over een epc, maar ben je wel benieuwd om te weten hoe energiezuinig jouw woning wordt beoordeeld.

Uiteraard kun je altijd zelf een epc aanvragen. Maar weinigen zullen hiervoor enkele honderden euro's uitgeven als ze daarmee geen premies kunnen binnenrijven.

Schatting van het label

Er bestaat wel een vereenvoudigd gratis alternatief: "test uw epc" in Vlaanderen en "Monquicksan" in Wallonië. Aan de hand van enkele eenvoudige vragen en antwoorden wordt een schatting gemaakt van het energielabel van de woning.

Je kunt ook makkelijk bepaalde zaken aanpassen en nagaan wat de impact ervan zou zijn op het energielabel van de woning. Op die manier krijg je al een idee van de stappen die je zult moeten zetten om het energieverbruik van je woning te verminderen om uiteindelijk tot een A-label trachten te komen.

