



Geachte Mevrouw en/of Mijnheer,

Wij worden als syndicus voor jullie gebouw geconfronteerd met diverse vragen over het vernieuwen van privatieve gaswandketels.

Om hier proactief te handelen als syndicus, laten wij u via dit document meer info geworden omtrent deze problematiek.

Mocht uw ketel op termijn aan vervanging toe zijn, kan u alvast rekening houden met onderstaande zaken.

Indien noodzakelijk zal hieromtrent een bijzondere algemene vergadering worden samen geroepen ten einde alle violen gelijk te kunnen stemmen en overleg te kunnen plegen met de andere mede-eigenaars.

Specifiek voor appartementen

Voor appartementen is de situatie al wat complexer dan voor individuele woningen.

Hieronder de meest gestelde vragen.

Moet de gemeenschappelijke schoorsteen aangepast worden om over te schakelen op een condensatieketel?

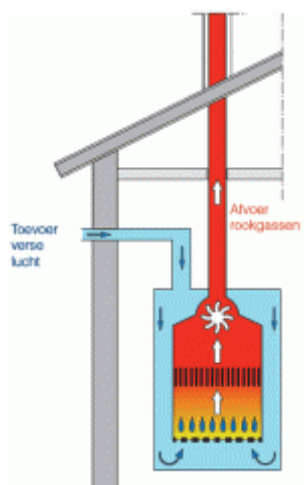
De meeste gemeenschappelijke schoorstenen of rookgasafvoerkanalen in appartementsgebouwen zijn niet geschikt om een condensatieketel op aan te sluiten. Er zijn veel verschillende types rookgasafvoerkanalen en bijgevolg moet iedere situatie afzonderlijk onderzocht worden door een vakman. Afhankelijk van de omvang van het bestaande rookgasafvoerkanaal zijn er andere technische oplossingen voor een geschikte schouwrenovatie die condenserende verwarmingsketels toelaten. In sommige gevallen is het noodzakelijk dat alle toestellen die op hetzelfde rookgasafvoerkanaal zijn aangesloten, vervangen moeten worden door condensatieketels.



Dient iedereen tegelijkertijd over te schakelen op een condensatieketel?

Bij sommige types schouwrenovaties is het noodzakelijk dat iedere installatie die op hetzelfde rookgasafvoerkanal is aangesloten, gelijktijdig vervangen wordt door een condensatieketel.

Een bijkomend voordeel van de collectieve overschakeling op condensatieketels, naast de hogere energie-efficiëntie, is dat deze geplaatst kunnen worden als gesloten systeem (type C), waarbij de verbrandingslucht rechtstreeks van buiten aangezogen wordt. Dit zorgt voor een veiligere werking, doordat er geen risico meer bestaat op vrijstelling van koolstofmonoxide naar de opstellingsruimte, en voor een verhoogd comfort, doordat er geen aanvoer van (koude) buitenlucht naar de opstellingsruimte nodig is.



Is het verplicht om een condensatieketel te plaatsen?

Het is volgens de Ecodesignverordening niet verplicht om over te schakelen op een condensatieketel. Zelfs als de oude verwarmingsketel defect is kan deze nog steeds vervangen worden door een nieuw type B1-toestel indien er meerdere verwarmingsketels op één rookgasafvoerkanal aangesloten moeten worden. In sommige gevallen kan er echter beslist worden (door de vereniging van mede-eigenaars) om het rookgasafvoerkanal te renoveren en dit geschikt te maken voor het plaatsen van condensatieketels. Afhankelijk van het type aanpassing zal het soms noodzakelijk zijn dat iedere verwarmingsketel die wordt aangesloten op het rookgasafvoerkanal uitsluitend nog een condensatieketel is.



Wat is een verwarmingsketel type B1?

Een centraal met brandstof gestookt toestel voor ruimteverwarming en/of verwarming van sanitair tapwater die verbonden moet worden met een rookgasafvoerkanaal dat de rookgassen rechtstreeks afvoert naar de buitenlucht, en die de verbrandingslucht rechtstreeks uit de opstellingsruimte haalt.

Mogen B-toestellen nog overal geplaatst worden?

Opgelet: sinds 1 september 2015 mogen volgens NBN D51-003, de norm betreffende de plaatsing van aardgas verbruikstoestellen, geen nieuwe B toestellen geplaatst worden in slaapkamers, badkamers, stortbadruimtes en WC's, ook niet voor de vervanging van bestaande toestellen. Deze regel geldt zowel voor appartementen als voor alle andere types van woning.

Kan een type B1 toestel aangesloten worden op een schouw die geschikt is voor een condensatieketel?

Dit is sterk afhankelijk van het type schouw en zal niet steeds mogelijk zijn.

Zullen er de komende jaren nog steeds voldoende B1 ketels te koop zijn?

Het aantal appartementsgebouwen dat niet beschikt over een aangepaste schouw die geschikt is voor een condensatieketel is nog steeds heel groot. Gezien er de komende jaren nog steeds vraag zal zijn naar dergelijke type B1 ketels, zullen een aantal fabrikanten nog een model blijven aanbieden.

Is het eenvoudig om een gemeenschappelijke schouw te vervangen door een schouw die geschikt is voor een condensatieketel?

Daarvoor bestaan verschillende oplossingen waarbij ofwel één, meerdere of alle toestellen condenserend kunnen zijn. Het aantal mogelijke oplossingen is echter afhankelijk van de bestaande toestand en eventueel de keuze van de vereniging van mede-eigenaars.



Hoeveel bedragen de kosten om een gemeenschappelijke schouw aan te passen?

Dit is te bekijken met de fabrikant en/of de installateur aangezien dit sterk afhankelijk is van individuele lokale toestand. Indien het bestaande rookgasafvoerkanaal kan hergebruikt worden, zijn de kosten van de materialen en de plaatsing eerder beperkt.

Indien het rookgasafvoerkanaal niet kan hergebruikt worden, dient er ruw geschat rekening gehouden te worden met 500 à 800 euro materiaalkosten per appartement en minstens nog eens even veel aan plaatsingstijd.

Wij hopen u op deze manier voldoende te hebben geïnformeerd en zijn steeds bereid om al uw verdere vragen te beantwoorden en/of u gespecialiseerde installateurs over te maken die uw specifieke vragen kunnen beantwoorden.

Syndicus Exclusief Beheer