

Collectieve schoorsteen en individuele verwarmingsketels

TECHNIEKEN EN AANDACHTSPUNTEN VOOR DE MEDE-EIGENDOM

Voor mede-eigendommen met individuele atmosferische verwarmingsketels die aangesloten zijn op een collectieve schoorsteen, is het van belang te anticiperen op de vervanging van de atmosferische ketels door gesloten condensatieketels. Ook al voelt niet elke mede-eigenaar op hetzelfde moment de behoefte aan vervanging, het gelijktijdig vervangen van alle ketels is de beste technische en financiële oplossing.

De verschillende soorten ketels

De atmosferische ketel (zie figuur 1 p. 2) haalt de lucht die voor de verbranding nodig is uit het lokaal waar het toestel geïnstalleerd is en voert de verbrandingsgassen rechtstreeks naar buiten af via een buis of een schoorsteen. Deze ketel is veel minder efficiënt dan condenserende toestellen. Hij is bovendien de belangrijkste oorzaak van CO-vergiftiging in België.

De gesloten ketel haalt lucht rechtstreeks van buiten zodat een aparte luchttoevoer en afvoer van verbrandingsgassen nodig is. **De meeste gesloten ketels die tegenwoordig verkrijgbaar zijn, zijn condensatieketels** (die de energie van de waterdamp in de verbrandingsgassen gebruiken). **Ze zijn veiliger en efficiënter dan atmosferische ketels.** Condensatieketels hebben ook een afvoer nodig voor hun condensaat (naar de riolering).

Voor de mede-eigendom

Wat is privaat en wat is gemeenschappelijk?

In de basisakte van uw mede-eigendom worden de gemeenschappelijke en private delen gedefinieerd. Zodra er werkzaamheden worden uitgevoerd die van invloed zijn op de gemeenschappelijke delen, is de toestemming van de VME vereist volgens de regels inzake meerderheid die in de wet zijn vastgelegd.

- **De schoorstenen en kokers** maken over het algemeen deel uit van de gemeenschappelijke delen van een mede-eigendom, en daarom kan de vervanging van een of meer individuele ketels die zijn aangesloten op een collectieve schoorsteen alleen worden uitgevoerd met toestemming van de vereniging van mede-eigenaars (VME) van het gebouw, volgens de regels inzake meerderheid die in de wet zijn vastgelegd.
- **De individuele ketelunits** zijn privaat.
- **De individuele tubering** (zie figuur 2 p. 2) is privaat, maar als deze door een gemeenschappelijk deel loopt (bijvoorbeeld: collectieve schoorsteen) moet de betreffende mede-eigenaar toestemming krijgen van de VME voor de installatie van zijn individuele tubering, volgens de regels inzake meerderheid die in de wet zijn vastgelegd.
- **De collectieve tubering** (zie figuren 3, 4 en 5 p. 2 en 3) is ofwel gemeenschappelijk voor de mede-eigendom, ofwel gemeenschappelijk voor sommige mede-eigenaars.

Verplichtingen van de mede-eigenaar en van de syndicus

Het is verplicht om een lijst op te stellen van ketels en warmwatertoestellen die op een collectieve schoorsteen zijn aangesloten, en om de datum van de lijst bij te werken telkens als er een wijziging is. Deze lijst bevat gedetailleerde technische informatie over elk toestel. In een mede-eigendom is het de verantwoordelijkheid van de syndicus om de lijst up-to-date te houden, terwijl elke mede-eigenaar verplicht is om de syndicus tijdig van alle benodigde informatie te voorzien.

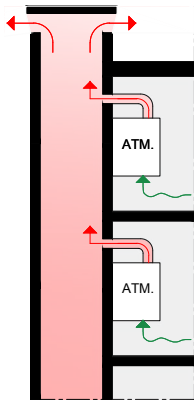
Wetgeving en normen

Zijn atmosferische ketels nog toegestaan?

Vanaf 1 januari 2019 mogen verwarmingsketels en warmwatertoestellen op gas van type B1 (atmosferisch) niet meer geïnstalleerd worden, behalve op bestaande gemeenschappelijke schoorstenen als er geen andere technische oplossing mogelijk is.

Als uw bestaande ketel echter veilig werkt en voldoet aan de normen en vereisten van **de EPB-regelgeving inzake verwarming** en de gasvoorschriften (waaronder een permanente opening naar buiten), dan hoeft deze niet te worden vervangen.

De verschillende technieken



Figuur 1: Bestaande situatie: Atmosferische ketels aangesloten op een collectieve schoorsteen

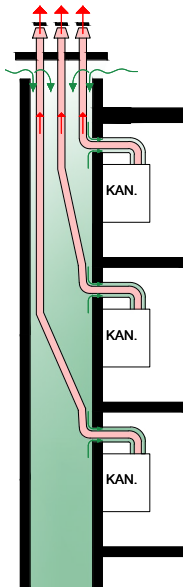
In alle gevallen is voor het vervangen van een atmosferische ketel door een condensatieketel een nieuwe tubering nodig.

Om veiligheidsredenen is het niet mogelijk om condensatieketels en atmosferische ketels in dezelfde schoorsteen te installeren.

De haalbaarheid van elke techniek moet door de installateur worden beoordeeld.

- Collectieve afvoer van verbrandingsgassen
- Luchtinlaat in de kamer

1. Individuele tuberingen voor elke ketel



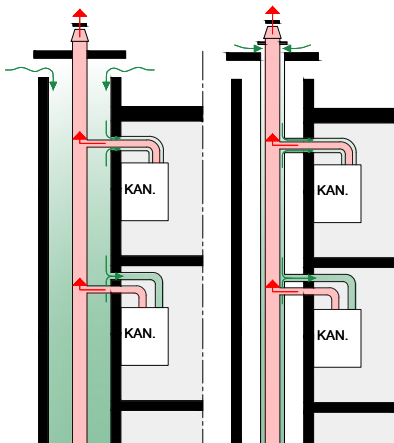
Figuur 2

In dit eerste geval worden de individuele atmosferische ketels vervangen door individuele condensatietoestellen met hun eigen tubering in de collectieve schoorsteen. Het verbrandingsgas wordt dus onafhankelijk afgevoerd, en de collectieve luchttoevoer wordt voorzien in de resterende ruimten.

Merk op dat voor dit systeem een technische koker nodig is die groot genoeg is voor de doorvoer van alle kanalen.

- Individuele afvoer van verbrandingsgassen
- Collectieve luchttoevoer

2. Collectieve tubering in een schoorsteen



Figuur 3

Figuur 4

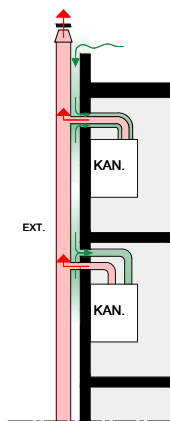
Het tweede voorbeeld illustreert de vervanging van individuele atmosferische ketels door individuele condensatietoestellen, aangesloten op

een collectieve tubering in de collectieve schoorsteen. De afvoer van de verbrandingsgassen en de luchttoevoer zijn collectief. In sommige gevallen zal de installateur opteren voor een concentrische tubering. Deze combineert de luchttoevoer en de afvoer van verbrandingsgassen (Afbeelding 4).

Deze techniek heeft het grote voordeel dat het minder ruimte in beslag neemt dan de eerste.

- Individuele afvoer van verbrandingsgassen
- Collectieve luchttoevoer



3. Externe collectieve buizen



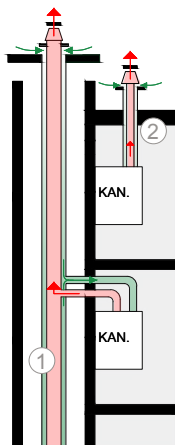
Figuur 5

Dit is de situatie waarbij de bestaande schoorsteen/koker niet kan worden gebruikt of niet bestaat. In dit geval worden de individuele atmosferische ketels die vervangen zijn door individuele condensatietoestellen, aangesloten op een extern collectief kanaal aan de gevel van het gebouw.

Voor sommige gevallen zal een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd moeten worden. Het is daarom nuttig om te informeren bij de dienst stedenbouw van uw gemeente alvorens deze werken uit te voeren.

-  Individuele afvoer van verbrandingsgassen
-  Luchttoevoer van buitenaf

4. Individuele en/of gemengde oplossing



Figuur 6

In sommige gevallen is het mogelijk om individuele en collectieve afvoersystemen te mengen. Het is bijvoorbeeld gebruikelijk dat het appartement op de bovenste verdieping losgekoppeld wordt van het collectieve systeem, omdat een rechtstreekse dakuitgang vaak mogelijk is. Een individuele afvoer aan de achtergevel van het gebouw is in bepaalde gevallen ook mogelijk (afvoer via 'ventouse-systeem'). Welke afvoermethode u ook kiest, u moet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften en normen met betrekking tot de afvoerkanalen (afstand tot het raam, gemene muur, andere bestaande afvoer, hoogte, ...).

De toestemming van de mede-eigendom is nodig om zich los te koppelen van het collectieve systeem.

- ① Collectieve uitgang
- ② Individuele uitgang

Hulp nodig? Homegrade begeleidt en adviseert u gratis, met of zonder afspraak.



AKOESTIEK


 DUURZAME
GEBOUWEN


ENERGIE



HUISVESTING



ERFGOED



RENOVATIE



STEDENBOUW




Gratis infoloket:

 **Queteletplein 7**
1210 Bruxelles

van dinsdag tot vrijdag van 10u tot 17u
zaterdag (behalve tijdens de schoolvakanties)
van 14u tot 17u

Telefonische dienstverlening:

 **1810** van dinsdag tot vrijdag
van 10u tot 12u en van 14u tot 16u



Publicaties

www.homegrade.brussels



Facebook

[@homegrade.brussels](https://www.facebook.com/homegrade.brussels)



Beroepen van het architecturaal patrimonium

www.beroepenvanheterfgoed.brussels

www.homegrade.brussels



leefmilieu
brussel
.brussels



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

