

JOUW VERWARMINGSINSTALLATIE

7 VRAGEN OVER HET ONDERHOUD VAN JE VERWARMINGSKETEL

Is jouw verwarmingsketel aan onderhoud toe, maar weet je niet waar te beginnen? Wij kunnen je daarbij helpen en geven antwoord op 7 essentiële vragen.

Helena Coupette en Philippe Mercier

1 **Waarom is een onderhoud nodig?**

Door jouw verwarmingsketel regelmatig te laten nakijken kun je ervoor zorgen dat die ketel langer meegaat en dat hij jouw veiligheid niet in het gedrang brengt. Bepaalde problemen komen pas aan het licht tijdens een onderhoud, dat wordt uitgevoerd door een EPB-erkende installateur die je de reglementaire attesten zal overhandigen. Zo kan er een probleem zijn met de trek in de schoorsteen, is de ketel of de afvoerbuis misschien te vervuild of de brandstoftoevoer verstoord.

Dat soort toestanden kunnen niet alleen een gevaar inhouden, ze kunnen ook het rendement van jouw installatie verminderen. Algemeen wordt aangenomen dat een goed onderhoud en een goede afstelling van de verwarmingsketel je een rendementswinst van 5 tot 10 % opleveren, vooral als de ketel op stookolie werkt. Regelmatig onderhoud zorgt er ook voor dat je toestel optimaal blijft presteren.



2 **Is het wettelijk verplicht?**



Ja, maar elk gewest heeft hierover zijn eigen regelgeving vastgesteld. In Vlaanderen en Brussel is een periodieke controle vereist voor verwarmingsketels van meer dan 20 kW. In Wallonië moeten echter alle verwarmingsketels worden gecontroleerd, ongeacht hun vermogen. Stookolieketels moeten jaarlijks worden gecontroleerd, terwijl gasgestookte ketels in alle gewesten om de twee jaar moeten worden gecontroleerd. Het verschil tussen gas en stookolie is te wijten aan het feit dat bij de verbranding van stookolie roet ontstaat, en dat moet jaarlijks worden gereinigd.

3 **Wat gebeurt er tijdens het onderhoud van jouw verwarmingsketel?**

Een correct onderhoud van een centrale verwarmingsketel moet uit bepaalde stappen bestaan. Het omvat een grondige reiniging van de verwarmingsketel en het uitvoeren van verbrandingsmetingen. In ons onderzoek van 2015 bij 8 verwarmingsinstallateurs werd de reiniging van de verwarmingsketel altijd grondig en correct uitgevoerd. Daar bleef het echter bij de helft van de gevallen bij, omdat de installateurs geen verbrandingsmetingen uitvoerden.

Dit is nochtans de enige manier om vast te stellen of de installatie naar behoren werkt, of er bepaalde afstellingen moeten worden uitgevoerd en of een onderdeel moet worden vervangen. De verbrandingsmeting wordt uitgevoerd met een specifiek toestel en een sonde die in de schoorsteen van de uitlaatgassen wordt geplaatst als dat mogelijk is.

Voor stookolieketels moet het rendement in de drie gewesten hoger zijn dan 90 %. Wat betreft de gasgestookte ketels wordt een onderscheid gemaakt naargelang de brander op je ketel. Zonder 'voormenging', dus zonder menging van gas en lucht vóór verbranding, zou het rendement van je ketel hoger moeten zijn dan 88 %. In alle andere gevallen moet dat 90 % zijn.

Maar geen paniek: die nieuwe eisen betekenen niet dat alle oude verwarmingsketels zullen moeten verdwijnen, alleen de minder efficiënte modellen, zowel oude als nieuwe, die een te laag rendement hebben en zeer vervuילend zijn. Dus als je verwarmingsketel oud is, maar nog van zeer goede kwaliteit, voldoet hij nog steeds aan de eisen.

Controle van de ventilatie

De controle van de ventilatie gebeurt met een zogenaamd 'atmosferisch' of open toestel, dat de lucht in de ruimte gebruikt. Zo'n controle is nodig omdat bij onvoldoende ventilatie de trek uit de schoorsteen waarop de verwarmingsketel is aangesloten, vermindert. Een situatie die een risico inhoudt van terugstroming van rookgassen in de kamer en dus een veiligheidsrisico vormt voor de bewoners.

Die controle moet echter niet in alle gebouwen verplicht worden uitgevoerd. De EPB-regeling is slechts in bepaalde gevallen van toepassing, bijvoorbeeld bij een nieuwbouw, als er ingrijpende werkzaamheden zijn uitgevoerd en als de verwarmingsketel onlangs is vervangen. In feite heeft deze regeling geen betrekking op gebouwen die van vóór deze regeling dateren.

Indien alleen de ventilatie gebrekkig is, en niet de gehele installatie,



bevelen de gewestelijke autoriteiten aan een attest van niet-conformiteit af te geven voor alleen de ventilatie, en niet voor de verwarmingsketel, indien die naar behoren functioneert. De installateur moet jou natuurlijk waarschuwen als er gevaar zou zijn. In de praktijk bepaalt de EPB-regeling dat voor elke kW vermogen een opening moet worden voorzien. Zo eist het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een opening van 6 cm² per kW. Dat betekent een opening van 144 cm² voor een vermogen van 24 kW. In Vlaanderen is die vereiste inzake luchttoevoer 3 cm² per kW vermogen. Hoe bepaal je het vermogen van je verwarmingsketel? Lees het

identificatieplaatje dat op de ketel is aangebracht. Je vindt er veel technische informatie die nuttig is voor je installateur, zoals het bouwjaar, het vermogen of het model.

Reiniging van de schoorsteen

In het kader van een periodieke onderhoudsbeurt of controle moet de schoorsteen worden gecontroleerd en gereinigd, hetzij door een erkend verwarmingsinstallateur, hetzij door een andere persoon die deze taak op een ander moment kan uitvoeren. Denk er wel aan om een schoonmaakattest te vragen, zodat je gedekt bent in geval van problemen.

4 **Wat is de beste periode om je onderhoud te laten uitvoeren?**

Het einde van de lente is de ideale periode om een onderhoud en eventuele reparaties te laten uitvoeren. Indien tijdens het onderhoud bepaalde problemen in je toestel worden vastgesteld, kunnen in de daaropvolgende weken aanpassingen worden gepland. Plan dus een tijdstip waarop je jouw verwarmingsketel naar verwachting niet al te veel nodig zult hebben en waarop de agenda van je verwarmingsinstallateur niet al te vol is. Daardoor voorkom je de vervelende situatie dat je lang moet wachten op bepaalde reserveonderdelen die nodig kunnen zijn voor verwarming of warmwaterproductie.



5 **Hoeveel kost een onderhoud?**

Reken voor het onderhoud van een gasinstallatie tussen € 130 en € 160 (btw inbegrepen) en € 170 tot € 200 (btw inbegrepen) voor een stookolieketel. De reden voor de lagere onderhoudsprijs voor gasketels is dat bij het onderhoud van een stookolieketel de vervanging van bepaalde onderdelen, zoals de sproeier, vaak noodzakelijk is. Die richttarieven zijn trouwens inclusief verplaatsingskosten. Het is dus mogelijk dat je een betere prijs geniet als je verwarmingsinstallateur dicht bij jou woont. Ten slotte moet je in je achterhoofd houden dat een hoge prijs geen garantie is voor kwaliteitswerk.

6 Is een onderhoudscontract een goede deal?

Sommige verwarmingsinstallateurs en energieleveranciers bieden onderhoudscontracten aan voor je verwarmingsketel. Het is echter moeilijk om hierover een algemene beoordeling te geven, omdat het afhangt van de voorwaarden, de dekking, de frequentie van het onderhoud en de prijs.

Het kan de moeite waard zijn indien het contract voorziet in reparaties en de vervanging van onderdelen die aan normale slijtage onderhevig zijn voor een bedrag dat dicht bij de prijs van eenmalig onderhoud ligt, inclusief verplaatsingskosten. Maar let op met gasgestookte ketels. Aangezien het onderhoud daarvan om de twee jaar wordt uitgevoerd, moeten de maandelijkse prijzen van die contracten worden berekend over 24 maanden om ze te kunnen vergelijken met de prijs van een onderhoud. Lees het contract dat je wordt voorgesteld aandachtig en let op problematische clausules, zoals:

- > Bepaalde rente voor te late betaling die kan oplopen tot 8,5 % per jaar.
 - > Een prijsstijging indien andere bijkomende kosten zoals lonen, sociale wetten, materiaalprijzen of vervoer zijn gestegen, zelfs nadat het contract is gesloten.
 - > Administratieve kosten die in rekening kunnen worden gebracht in geval van beëindiging van het contract.
 - > Onderdelen die worden gedemonteerd en teruggenomen in geval van niet-betaling, waarbij de vervangen onderdelen eigendom van het bedrijf blijven.
 - > Als de schade aan je huis de schuld is van de installateur, rust de bewijslast op jou.
- Als je een dergelijke clause aantreft in het contract, aarzel dan niet om die te betwisten.

“IN VOLLE VERTROUWEN”

MENEER MIGNONNAT, BRUSSEL

Het is nu 15 jaar geleden dat wij contact opnamen met onze verwarmingsinstallateur. Zijn bedrijf is aan de andere kant van de stad, in Laken, gevestigd, terwijl wij in Ukkel wonen.

Het contact is vanaf het begin heel goed. De prijs is altijd correct en conform de marktprijzen. Ook al zitten we soms een beetje boven de marktprijs, we hebben altijd een uitstekende, persoonlijke en efficiënte service gekregen. De reparatie verloopt erg snel en de installateur is vriendelijk. Ik herinner me nog dat mijn verwarmingsinstallateur mijn huurders eens in minder dan 24 uur heeft geholpen. Er is een vertrouwensband ontstaan, in die mate dat wij



Foto: Bart Dewaele

in zekere zin een stilzwijgend onderhoudscontract hebben met onze verwarmingsinstallateur.

“ZEER ONPERSOONLIJKE SERVICE”

MEVROUW LEJEUNE, BEERSEL

We hebben een verwarmingsketel van een vrij bekend merk in ons huis voor warm water en verwarming. Voor het eerste onderhoud hebben we contact opgenomen met het bedrijf van het merk. Zij stelden ons toen een onderhoudscontract voor en we hebben dat aanvaard. De prijs is correct; een onderhoud kost ons

ongeveer 160 euro. Bovendien zijn we zeker dat iemand ons helpt als er een probleem is. De service daarentegen is zeer onpersoonlijk. We waren niet altijd tevreden, vooral op het gebied van organisatie en communicatie. Dit jaar kregen we zelfs een factuur terwijl er geen enkele afspraak was gemaakt! De eerste

voorgestelde datum was in april 2022. Na te hebben aangedrongen, konden we een afspraak maken in december 2021. Hoewel de uitgevoerde diensten correct zijn, zet dit soort ervaring ons er uiteindelijk toe aan een beroep te doen op een plaatselijke verwarmingsinstallateur, die wij helaas niet kennen.

7 Welke documenten moet je ontvangen en wie moet het onderhoud betalen?

Aan het einde van het onderhoud moet de verwarmingsinstallateur je de volgende documenten bezorgen:

- > een bewijs met de verbrandingsmetingen;
- > een onderhoudsattest waaraan bovengenoemd bewijs moet worden gehecht;

> Als je in Brussel woont, is een logboek (stappenplan genoemd) nodig. Als huurder is het jouw verantwoordelijkheid om het onderhoud te laten uitvoeren. Je moet dan een kopie van de attesten naar je verhuurder sturen. Als de verwarmingsketel echter moet worden vervangen, is de verhuurder hiervoor verantwoordelijk. ■

