

TOELICHTING BIJ DE PRIJSINDICATIES OP HET EPC VAN WONINGEN

De prijzen op het EPC zijn **indicatieve gemiddelden** die op **geautomatiseerde** wijze berekend zijn en afgerond zijn op 500 euro. Op basis van actuele gemiddelde eenheidsprijzen en de hoeveelheden die de energiedeskundige opgemeten heeft, berekent de software de prijsindicaties voor de aanbevolen werken. De prijsindicaties kunnen afwijken van de offerteprijzen van uw aannemer.

In de praktijk zijn vaak verschillende uitvoeringsmethodes mogelijk die niet evenveel kosten. Elke methode heeft voor- en nadelen. Het EPC oordeelt niet welke uitvoeringsmethode u het best kunt toepassen bij uw renovatie. Daarom geeft het een prijsindicatie voor de meest gangbare uitvoeringsmethode(s). Als er verschillende gangbare uitvoeringsmethodes zijn, toont het EPC de prijsindicatie voor de verschillende uitvoeringsmethodes.

De energiedeskundige controleert de prijsindicaties en de technische uitvoerbaarheid van de aanbevolen werken niet.

De berekening

De prijsindicaties op het EPC zijn geen volledige raming van uw renovatiebudget.

Renovatiewerken die geen betrekking hebben op de verbetering van de energieprestatie van uw woning (zoals een keuken- of badkamerrenovatie), worden niet in rekening gebracht.

In de tabellen verderop leest u welke kosten vervat zitten in de prijsindicaties en welke niet.

De aannames

Bij de berekening worden aannames gedaan (bijvoorbeeld: het dakgebinte is gezond; het onderdak is in goede staat; er is geen vochtprobleem in de muren; de muren hebben een standaardopbouw). Het is mogelijk dat de aannames niet van toepassing zijn op de specifieke toestand van uw woning. Dat kan ertoe leiden dat bijkomende werken nodig zijn, dat andere prijzen van toepassing zijn of dat bepaalde werken een specifieke techniek vragen. Het is ook mogelijk dat u de werken niet mag uitvoeren zonder vergunning. **Vraag altijd advies aan een architect, aannemer of andere vakman.** Werk samen met vakmensen die in orde zijn met de verzekeringsplicht, sociale en fiscale plichten.

De eenheidsprijzen

De gemiddelde eenheidsprijzen die in de berekening gebruikt worden, zijn inclusief de kostprijs van standaardproducten van goede kwaliteit, plaatsingskosten, vervoerskosten, de stortkosten bij afbraak en 6% btw. Ze houden geen rekening met marktschommelingen of regionale prijsverschillen. Er wordt een meerprijs ingerekend voor kleine hoeveelheden en een minprijs voor grote hoeveelheden. De eenheidsprijzen zijn bepaald op basis van de volgende bronnen: Arch-Index <2012-2017>, Aspen Index <2018>, UPA-BUA-Arch <2017> en overleg met vakmensen.

Meer informatie

Meer informatie over de prijsberekeningen vindt u op www.energiesparen.be.

In detail bekeken

De volgende kosten zijn te afhankelijk van de situatie en worden bij geen enkele prijsindicatie in rekening gebracht:

- Algemene overkoepelende kosten, zoals loonkosten van de architect of ingenieur en coördinatiekosten;
- Werfinstallaties;
- Vergunningen, zoals een bouwvergunning of een vergunning voor de inname van het openbaar terrein;
- Toeslagen voor werken in bepaalde regio's en grootstedelijke contexten;
- Moeilijke bereikbaarheid van (een deel) van het gebouw;
- Obstructies door naburige percelen, gebouwen en bomen;
- Cultuurhistorische context of elementen, erfgoed (want niet alle uitvoeringsmethodes zijn dan mogelijk);
- Technische complexiteit ten gevolge van eigenaardigheden aan het gebouw;
- Opmaak van een asbestinventaris en verwijderen van asbest;
- Meerprijzen omdat de werken niet in één fase kunnen worden uitgevoerd.

In de onderstaande tabel wordt per maatregel aangegeven welke kosten wel en welke kosten niet zijn opgenomen in de berekening. Bij de werken die niet zijn inbegrepen, wordt aangenomen dat de werken niet altijd noodzakelijk zijn, of dat het element in goede staat is, gezond, stabiel, voldoende draagkrachtig, droog, correct geplaatst ...
Als u werken combineert, kan dit een prijsvoordeel opleveren.

	INBEGREPEN IN DE PRIJSINDICATIE	NIET INBEGREPEN IN DE PRIJSINDICATIE
HELLEND DAK ISOLEREN AAN DE BINNENKANT	<ul style="list-style-type: none"> - Indien aanwezig: verwijderen van dunne oude isolatielaag en damp scherm - Plaatsen van nieuwe isolatie en damp scherm - Maken van aansluitingen met dakvensters en dakkapellen - Dakdoorvoeren voor rookgasafvoer, ventilatie of verluchting van sanitair (exclusief de afvoeren) 	<ul style="list-style-type: none"> - Afbraak en nieuwe plaatsing van een standaard afwerking <p><i>Er wordt aangenomen dat de volgende elementen behouden kunnen worden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakstructuur; - Onderdak; - Dakbedekking; - Regenwaterafvoer (goten en afvoerbuizen).
HELLEND DAK ISOLEREN AAN DE BUITENKANT	<ul style="list-style-type: none"> - Verwijderen van onderdak, dakbedekking en dakgoten - Indien aanwezig: verwijderen van oude buitenisolatie en damp scherm - Plaatsen van onderdak, dakbedekking (gemiddelde van dakpannen en kunstleien) en dakgoten - Plaatsen van nieuwe isolatie en damp scherm - Maken van aansluitingen met dakvensters, dakkapellen en andere dakvlakken - Afnemen en herplaatsen van bestaande PV-panelen of zonneboiler - Dakdoorvoeren voor rookgasafvoer, ventilatie of verluchting van sanitair (exclusief de afvoeren) - Een kraan of lastenlift 	<ul style="list-style-type: none"> - Vergroten van de dakranduitsprong - Bijkomende werken voor een goede aansluiting met reeds aanwezige muurisolatie of andere isolatielagen (koudebruggen vermijden) <p><i>Er wordt aangenomen dat de volgende elementen behouden kunnen worden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakstructuur; - Binnenafwerking; - Aanwezige isolatielagen met damp scherm aan de binnenkant; - Regenwaterafvoerbuizen.
PLAT DAK ISOLEREN BOVEN OP HET BESTAANDE DAK	<ul style="list-style-type: none"> - Plaatsen van isolatie en damp scherm - Plaatsen van dakdichting en dakdoorvoer - Verhogen van de dakrand en plaatsing van dakrandprofiel - Aansluitingen met aanwezige koepels - Afnemen en herplaatsen van bestaande PV-panelen of zonneboiler - Dakdoorvoeren voor rookgasafvoer, ventilatie of verluchting van sanitair (exclusief de afvoeren) - Bij omkeerdak: verwijderen van ballast en isolatie 	<p><i>Er wordt aangenomen dat de dakhelling voldoende is voor een goede afwatering.</i></p> <p><i>Er wordt aangenomen dat de volgende elementen behouden kunnen worden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakstructuur; - Dakafdichting (kan gebruikt worden als damp scherm); - Binnenafwerking; - Regenwaterafvoer (goten en buizen).
PLAFOND ISOLEREN BOVEN OP HET PLAFOND (vb. zoldervloer)	<ul style="list-style-type: none"> - Plaatsen van isolatie en damp scherm - Plaatsen van een loopvloer - Aanpassingen aan deuren (inkorten), trapgaten of valluiken - Aanpassingen aan de elektriciteitsbekabeling 	<ul style="list-style-type: none"> - Aanpassingen aan gevelopeningen. <p><i>Er wordt aangenomen dat de volgende elementen behouden kunnen worden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Draagstructuur van het plafond; - Binnenafwerking onder het plafond
PLAFOND ISOLEREN IN OF ONDER HET PLAFOND	<ul style="list-style-type: none"> - Plaatsen van isolatie en damp scherm - Afbraak en plaatsing van een standaard afwerking (gipskartonplaten, geplamuurd en geschilderd + stijl- en regelwerk) - Aanpassingen aan de plafondverlichting en elektriciteitsbekabeling 	<p><i>Er wordt aangenomen dat de volgende elementen behouden kunnen worden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Draagstructuur van het plafond.
SPOUWMUREN NA-ISOLEREN VAN DE SPOUW	<ul style="list-style-type: none"> - Voorbereidende werken (vb. dichtmaken rolluikkasten en andere openingen, boren van injectiegaten) - Plaatsen van isolatie - Dichtvoegen van de injectiegaten - Hoogtewerker (vanaf twee verdiepingen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Aanpassingen aan de gevel - Aanpassingen aan muurdoorvoeren - Buitenaanleg en buitenverlichting - Wegnemen en herplaatsen van luiken - Herstellingen aan binnen- en buitenafwerking

<p>MUREN</p> <p>ISOLEREN AAN DE BINNENKANT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afbraak van vloerplinten en vensterbanken - Afnemen en herplaatsen van aanwezige radiatoren/convectoren, inclusief aanpassingen aan leidingen - Plaatsen van isolatie en dampscherm, inclusief stijl- en regelwerk bij half-stijve isolatieplaten - Bij de onderbreking van isolatielaag door binnenmuren: doortrekken van de isolatie op de binnenmuren over minstens 1 meter (koudebrug vermijden) - Plaatsen van een standaard afwerking (gipskartonplaten, geplamuurd en geschilderd + stijl- en regelwerk), inclusief vloerplinten en vensterbanken - Aanwerken rond vensters en deuren - Aanpassingen aan elektriciteitsbekabeling, stopcontacten, schakelaars en wandverlichting 	<ul style="list-style-type: none"> - Vochtonderzoek en vochtbehandeling - Volledige afbraak binnenafwerking (vb. behang en muurbekleding) - Plaatsen van muurdoorvoeren
<p>MUREN</p> <p>ISOLEREN AAN DE BUITENKANT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afzagen van bestaande dorpels - Afbraak van regenwaterafvoerbuizen - Vergroten van de dakranduitsprong bij een deel van de gevels. - Plaatsen van isolatie - Plaatsen van een standaardgevelafwerking = gemiddelde van <ul style="list-style-type: none"> - Sierbepaling 25 mm (mineraal gebonden) - Vezelcementplaten - Houten beplanking (ceder en merbau) - Strokenbekleding met laminaat 8 mm - Thermisch veredeld hout - Steenstrips - Aanwerken rond vensters en deuren - Plaatsen van muurdoorvoeren - Plaatsen van nieuwe dorpels - Plaatsen van regenwaterafvoerbuizen - Stellingen (vanaf twee verdiepingen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Uitvlakken van de muren - Aansluiting met reeds aanwezige dakisolatie - Afbraak van de gevelsteen bij spouwmuur - Aanpassingen aan buitenaanleg, buitenkranen, buitenverlichting - Aanpassingen aan luifels, dakgoten, zonwering en luiken - Afwerking bij muren die grenzen aan een onverwarmde binnenruimte zoals een garage of kelder
<p>VLOEREN OP VOLLE GROND</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afbraak van vloerbekleding en vloerplinten - Afbraak van eventueel aanwezige isolatielaag, isolerende mortel of uitvulling - Afbraak van dekvloer (chape) en eventueel vochtscherm - Afbraak van een funderingsplaat - Afgraven van grond (25 cm diep) - Plaatsen van gewapende betonplaat (15 cm) - Plaatsen van vochtschermen en isolatie - Plaatsen van een gewapende dekvloer (chape) - Plaatsen van een standaard vloerafwerking inclusief plinten = gemiddelde van <ul style="list-style-type: none"> - Keramische tegels (alle formaten) - Parket (bamboe, beuk) - Laminaat parket - Wollen vast tapijt met ondertapijt - Lineoleum 	<ul style="list-style-type: none"> - Stabiliteitsonderzoek - Plaatsen van gestabiliseerd zand - Grondsanering - Verwijderen van ondergrondse massieven - Speciale funderingswerken (onderschoeiingen,..) - Plaatsen van een uitvulling - Verwijderen, vernieuwen of verplaatsen van riolering, leidingen en kabels (o.a. elektriciteit, sanitair) - Afbraak en plaatsing van vloerverwarming
<p>VLOEREN NIET OP VOLLE GROND</p> <p>ISOLEREN AAN DE ONDERKANT (vb. boven een (kruip)kelder, garage of carport)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plaatsen van vochtbestendige isolatie, inclusief stijl- en regelwerk bij half-stijve isolatieplaten - Plaatsen van een standaard buitenafwerking (alleen bij vloeren boven een onverwarmde ruimte, zoals een garage of boven een buitenruimte) = gemiddelde van <ul style="list-style-type: none"> - Gipskartonplaten (geplamuurd en geschilderd) - Verniste houten planken (Meranti, Rood Noors Grenen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Aanpassingen aan de verlichting - Aanpassingen aan kabels en leidingen die bevestigd zijn tegen de vloer (deze kunnen in de isolatie ingewerkt worden) <p><i>Er wordt aangenomen dat de (kruip)kelder toegankelijk is voor werken; anders gelden er andere uitvoeringswijzen en prijzen. Deze zijn niet in dit EPC opgenomen.</i></p>

BEGLAZING VERVANGEN	<ul style="list-style-type: none"> - Afbraak en plaatsing beglazing - Ventilatioorosters bij een deel van de vensters (tenzij mechanische ventilatie aanwezig is) - Een hijstoestel 	<ul style="list-style-type: none"> - Herstellingen aan binnen- of buitenafwerking - Plaatsen van dichtingsvoegen met de gevel - Toeslag voor veiligheidsglas bij vensters in gevels
VENSTERS VERVANGEN	<ul style="list-style-type: none"> - Afbraak en plaatsen van nieuwe draai-kip vensters (gangbare maten en vormen, gemiddelde prijs van hout, aluminium en PVC) - Plaatsen van ventilatioorosters bij een deel van de vensters (tenzij mechanische ventilatie aanwezig is) - Plaatsen van nieuwe vensterbanken - Plaatsen van dorpels bij de vervanging van glasbouwstenen door vensters - Herstellingen aan binnen- of buitenafwerking - Plaatsen van dichtingsvoegen met de gevel - Een hijstoestel 	<ul style="list-style-type: none"> - Toeslag voor bijzondere afmetingen en vormen - Toeslag voor bijzonder beslag, sloten of beglazing met specifieke eigenschappen of versieringen - Rolluiken en rolluikkasten - Vliegenramen
DAKVENSTERS VERVANGEN	<ul style="list-style-type: none"> - Afbraak en plaatsen van nieuwe dakvensters (gangbare maten en vormen) - Plaatsen van een geïsoleerde en luchtdichte kader - Aanwerken van de dakbedekking - Aanwerken van de binnenafwerking - Plaatsen van ventilatioorosters bij een deel van de vensters (tenzij mechanische ventilatie aanwezig is) - Een hijstoestel 	<ul style="list-style-type: none"> - Toeslag voor bijzondere afmetingen en vormen - Toeslag voor beglazing met specifieke eigenschappen - Zonwering of verduisterende screens
KOPELS VERVANGEN	<ul style="list-style-type: none"> - Afbraak en plaatsen van een nieuwe koepel (gangbare maten en vormen, kunststof) met isolerende opstand - Aanwerken van de dakafdichting - Aanwerken van de binnenafwerking - Een hijstoestel 	<ul style="list-style-type: none"> - Toeslag voor speciale afmetingen en vormen
DEUREN EN PANELEN VERVANGEN	<ul style="list-style-type: none"> - Afbraak en plaatsen van nieuwe deuren en panelen (gemiddelde prijs van hout, aluminium en PVC), inclusief deurkruk - Herstellingen aan binnen- of buitenafwerking - Plaatsen van dichtingsvoegen met de gevel 	<ul style="list-style-type: none"> - Toeslag voor bijzondere afmetingen en vormen - Toeslag voor beslag, sloten of beglazing met specifieke eigenschappen - Toeslag voor versieringen - Rolluiken en rolluikkasten - Vliegenramen <p><i>Er wordt aangenomen dat de volgende elementen kunnen behouden worden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dorpels.
VERWARMINGS- INSTALLATIE	<p><i>De volgende kosten zijn inbegrepen, afhankelijk van wat (gedeeltelijk) aanwezig is en wat niet:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Afbraak van verwarmingstoestellen die niet energie-efficiënt zijn (vb. elektrische vloerverwarming, kachel, niet-condenserende ketel..) - Plaatsen van een energie-efficiënt verwarmingstoestel (vb. warmtepomp, condenserende ketel), inclusief de werken die nodig zijn voor een goede werking ervan - Plaatsen van een nieuw afgiftesysteem op lage temperatuur in ruimten zonder verwarming, inclusief regelsysteem (vb. laagtemperatuurradiatoren/convectoren, wand- of vloerverwarming + buitenvoeler en kamerthermostaat) - Plaatsen van leidingen in opbouw wanneer deze ontbreken - Aanpassingen aan technieken en leidingdoorvoeren (elektriciteit, riolering) 	<ul style="list-style-type: none"> - Keuringen en inwerkingstellingskosten - Herstellingen van afwerkingen (gevel, binnenmuren en plafonds) <p><i>Er wordt aangenomen dat de volgende elementen kunnen behouden worden als ze aanwezig zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Energie-efficiënte verwarmingstoestellen - Bestaand afgiftesysteem en leidingen

	<ul style="list-style-type: none"> - Isoleren van ongeïsoleerde leidingen - Grondboring bij een bodem/water warmtepomp 	
ZONNE-ENERGIE ZONNEPANELEN EN ZONNEBOILER	<p>In de prijs is het materiaal inclusief de plaatsing inbegrepen.</p> <p>De prijzen zijn gebaseerd op de zonnekaart en houden rekening met de geschikte dakoppervlakte en het aantal benodigde panelen voor een standaardgezinsverbruik.</p> <p>https://apps.energiesparen.be/zonnekaart.</p>	