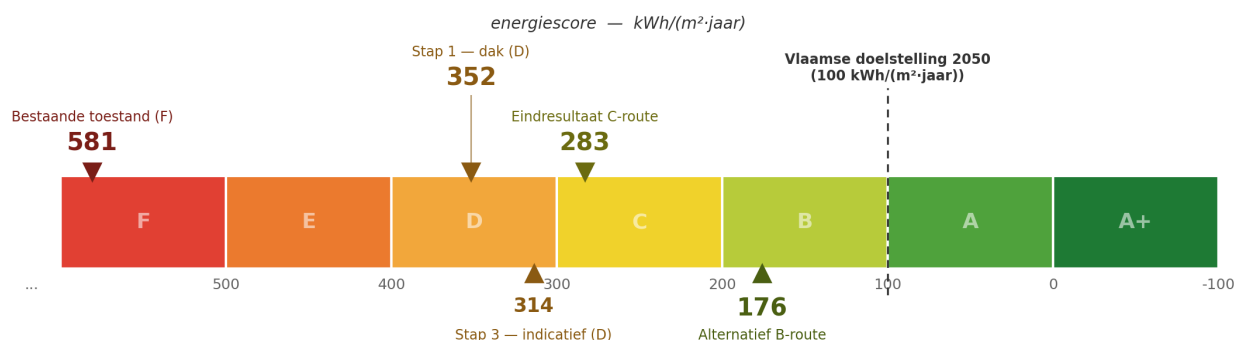




Renovatiestrategie: de weg naar energielabel C — met een sterker alternatief tot B

Voorbeeldadres, Leuven — een gefaseerde EPC-simulatie



Evolutie van de energiescore doorheen de renovatiestappen, met de twee mogelijke eindpunten C en B.

Opgemaakt door Ermin Huskic — Ecovalue (EP22594)

Datum rapport: 10 september 2026

Gebaseerd op het energieprestatiecertificaat 20260225-XXXXXXXXXX-RES-1 en drie bijkomende EPC-simulaties.

Dit is een geanonimiseerd voorbeeldrapport ter illustratie van onze renovatiestrategie-simulaties. Adres, klantgegevens en certificaatnummer zijn fictief gemaakt; alle energiecijfers zijn afkomstig uit een reële EPC-simulatie.



Inleiding

Op basis van het energieprestatiecertificaat van dit appartement in Voorbeeldadres, Leuven (opgemaakt op 25 februari 2026, certificaatnummer 20260225-XXXXXXXXXX-RES-1) scoort het appartement vandaag energielabel F, met een energiescore van 581 kWh/(m²·jaar). Dat ligt ver boven het Vlaamse gemiddelde voor een appartement (219 kWh/(m²·jaar)) en ruim boven de Vlaamse doelstelling 2050 van 100 kWh/(m²·jaar).

Voor dit appartement werkten we niet één, maar twee haalbare routes uit. Beide vertrekken van dezelfde eerste ingreep — dakisolatie — en splitsen zich daarna:

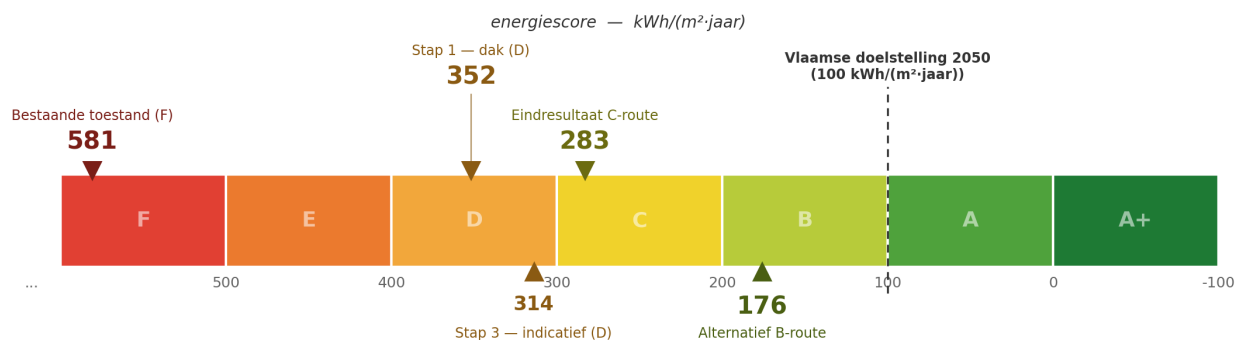
- **De C-route** houdt de investering beperkt: na de dakisolatie volgen enkel kleinere, gerichte ingrepen (ramen, dakraam, plafond van de garage), aangevuld met zonnepanelen. Resultaat: energielabel C — voldoende om het appartement met zekerheid te kunnen blijven verhuren.
- **De B-route** investeert bijkomend in muurisolatie, naast dezelfde ramen-, deur- en plafondwerken, maar laat de zonnepanelen achterwege. Dat levert een merkbaar sterker label B op, tegen een aanzienlijk hogere kostprijs.

Adres	Voorbeeldadres, Leuven
Type	Appartement — bruikbare vloeroppervlakte 126 m ²
Certificaatnummer	20260225-XXXXXXXXXX-RES-1
Datum plaatsbezoek	13/02/2026
Energiedeskundige	Ermin Huskic — Ecovalue (EP22594)
Huidig energielabel	F — energiescore 581 kWh/(m ² ·jaar)
Vergelijking	Gemiddelde appartement: 219 kWh/(m ² ·jaar) · Vlaamse doelstelling 2050: 100 kWh/(m ² ·jaar)

Onze aanpak

Bij de energieprestatie van een woning spelen drie zaken de hoofdrol: het type verwarming, de isolatie van de buitenschil en de inzet van hernieuwbare energie. De bestaande condenserende ketel van dit appartement heeft een hoog rendement en blijft in beide routes ongewijzigd — daar valt weinig winst te halen. De isolatie daarentegen is zo goed als onbestaande, en dat is precies waar de grootste — en goedkoopste — winst ligt.

We rekenen daarbij behoudsgezind: elke stap wordt afzonderlijk gesimuleerd op basis van standaardwaarden, zodat het uiteindelijke resultaat nooit slechter uitvalt dan hier vermeld, en in de praktijk vaak nog beter.



De energiescore van het appartement in elke fase, op de officiële energielabelschaal. Stap 3 (314 kWh/(m²·jaar)) is een indicatieve tussenwaarde — zie toelichting op de volgende pagina's.

Stap 1 — Dakisolatie met 12 cm PIR

De eerste ingreep is meteen ook de belangrijkste: het isoleren van het dak met 12 cm PIR. Dat is de goedkoopste ingreep met het grootste effect, en ze is op zich al de moeite waard, onafhankelijk van welke route later gekozen wordt.

Deze ene ingreep tilt het appartement van energielabel F naar energielabel D. Daarmee vervalt meteen de renovatieverplichting die anders bij verkoop of bij een nieuwe verhuur zou gelden — een belangrijk resultaat voor een relatief beperkte investering.

Resultaat na stap 1

Dakisolatie (12 cm PIR) tilt het appartement van energielabel F naar energielabel D — de energiescore daalt van 581 naar 352 kWh/(m²·jaar). Er geldt geen renovatieverplichting meer.

Vanaf hier splitst de strategie zich in twee routes: een goedkope weg naar label C (volgende pagina), en een duurder maar sterker alternatief naar label B (pagina 6).

De goedkope weg naar label C

Stap 2 — Vervanging van de metalen ramen en het dakraam

In een tweede stap simuleren we de vervanging van de bestaande metalen ramen en het dakraam door energiezuiniger schrijnwerk. Dat verbetert het wooncomfort merkbaar, maar verandert het energielabel op zich nog niet: het appartement blijft op energielabel D staan.

Stap 3 — Isolatie van het plafond van de garage

Vervolgens isoleren we het plafond boven de garage — de vloer van het appartement erboven — met 18 cm glaswol. Ook deze ingreep houdt het label op D, maar brengt de energiescore al dicht in de buurt van label C.

Resultaat na stap 3 (indicatief)

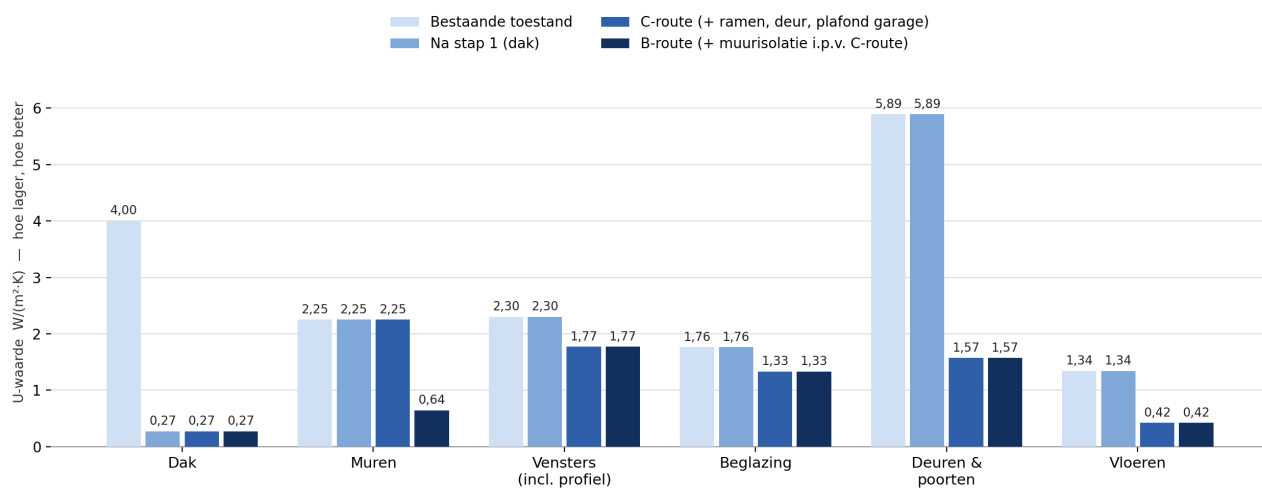
De energiescore daalt naar circa 314 kWh/(m²·jaar) — het label blijft D, net onder de grens van 300 kWh/(m²·jaar) voor label C. Deze tussenwaarde is een inschatting op basis van stap 2 en 3 samen; ze werd niet als aparte volledige EPC-simulatie doorgerekend.

Stap 4 — 5 zonnepanelen, minimaal 450 Wp per paneel, oriëntatie zuidwest

Als laatste ingreep in deze route voegen we 5 zonnepanelen toe, elk met een vermogen van minimaal 450 Wp — een vermogen dat vandaag standaard is; op de markt zijn intussen zelfs panelen met 490 Wp verkrijgbaar, dus deze simulatie is zeker niet overdreven optimistisch ingeschat. Belangrijk is wel dat de panelen op het zuidwestelijk georiënteerde dakvlak geplaatst worden, voor een optimale opbrengst.

Resultaat na stap 4 — eindresultaat C-route

Het appartement bereikt energielabel C met een energiescore van 283 kWh/(m²·jaar). Daarmee kan het appartement met zekerheid verhuurd blijven tot minstens 2035, met een comfortabele marge onder de geldende verhuurnorm voor die periode.



*Isolatiewaarden (U-waarden) per bouwdeel: bestaande toestand, na stap 1, en de twee eindpunten (C-route en B-route).
Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie.*

Het alternatief: renovatie naar label B

Het isoleren van de buitenmuren is een aanzienlijk duurdere ingreep dan de combinatie van ramen, deur en zonnepanelen uit de C-route. Simuleren we echter de dakisolatie van stap 1, de vervanging van ramen, dakraam en deur, de isolatie van het plafond van de garage, én bijkomend 14 cm EPS-buitenmuurisolatie — maar zonder zonnepanelen — dan bereikt het appartement energielabel B.

De buitenmuurisolatie (140 mm EPS) werd toegepast op de voor-, achter- en zijgevels. Enkel de 26 m² muur langs de garage blijft in deze simulatie nog ongeïsoleerd.

Resultaat B-route

Het appartement bereikt energielabel B met een energiescore van 176 kWh/(m²·jaar) — een duidelijk sterker resultaat dan de C-route, maar zonder de zonnepanelen en tegen een hogere investering, voornamelijk door de buitenmuurisolatie.

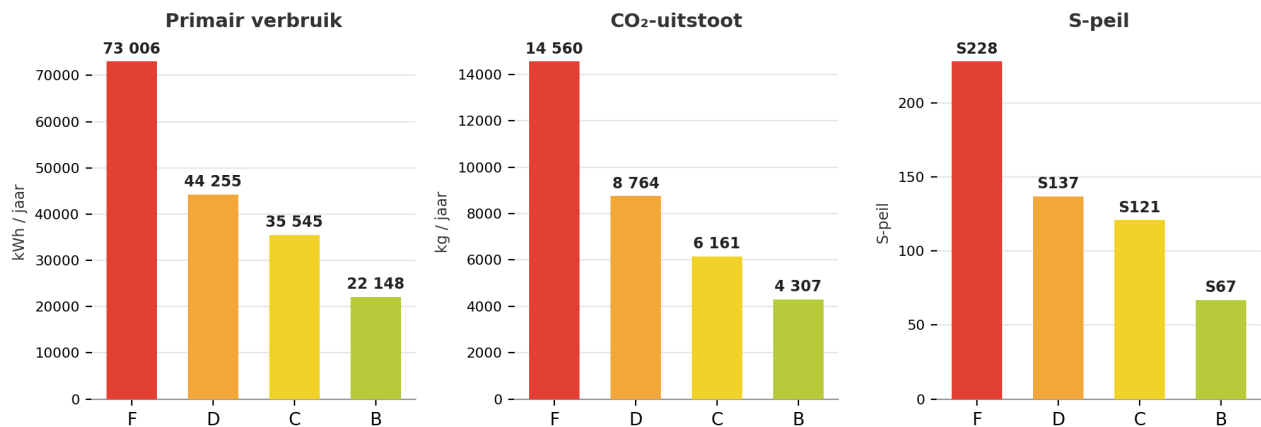
Vergelijking van de twee routes

	C-route (goedkoopste weg)	B-route (alternatief)
Ingrepen	Dak (12 cm PIR) + ramen/dakraam/deur + plafond garage (18 cm glaswol) + 5 zonnepanelen (≥450 Wp, zuidwest)	Dak (12 cm PIR) + ramen/dakraam/deur + plafond garage (18 cm glaswol) + buitenmuren (140 mm EPS) — zonder zonnepanelen
Verwarming	Bestaande condenserende ketel, ongewijzigd	Bestaande condenserende ketel, ongewijzigd
Energielabel	C	B
Energiescore	283 kWh/(m ² ·jaar)	176 kWh/(m ² ·jaar)
Investering	Beperkt — kleine ingrepen + relatief goedkope zonnepanelen	Aanzienlijk hoger — buitenmuurisolatie is de duurste ingreep
Geschikt om te verhuren tot	2035	2035 en ruim daarna

Omdat zonnepanelen vandaag relatief goedkoop zijn, is de combinatie van kleine maatregelen en zonnepanelen doorgaans de betere investering als het enige doel is om het appartement verhuurbaar te houden tot 2035. Wie op langere termijn een sterker energielabel en meer wooncomfort wil — en daar een hogere investering, vooral in buitenmuurisolatie, voor over heeft — kiest voor de B-route.

Resultaat in cijfers

Onderstaande grafieken en tabel vatten het effect van elke fase samen: het primair energieverbruik, de CO₂-uitstoot en het S-peil — de maatstaf voor de energieprestatie van de gebouwschil zelf, los van de installaties. F = bestaande toestand · D = na stap 1 · C = eindresultaat C-route · B = alternatief B-route.



Alle resultaten per fase

Fase	Label	Energiescore kWh/(m ² ·jaar)	Primair verbruik kWh/jaar	CO ₂ -uitstoot kg/jaar	S-peil	U-gebouwschil W/(m ² ·K)
Bestaande toestand	F	581	73 006	14 560	228	2,65
Stap 1 — dakisolatie (12 cm PIR)	D	352	44 255	8 764	137	1,48
Eindresultaat C-route (+ ramen, dakraam, deur, plafond garage, zonnepanelen)	C	283	35 545	6 161	121	1,28
Alternatief B-route (+ muurisolatie i.p.v. zonnepanelen)	B	176	22 148	4 307	67	0,56

Stap 2 (ramen/dakraam) en stap 3 (plafond garage, 314 kWh/(m²·jaar)) zijn tussenstappen binnen de C-route en krijgen daarom geen aparte rij: voor deze twee tussenstappen is enkel het energielabel en, voor stap 3, de indicatieve energiescore gekend — niet het volledige cijfermateriaal.

Conclusie en advies

Voor dit appartement is dakisolatie de absolute prioriteit: het is de goedkoopste ingreep met het grootste effect, ze tilt het appartement meteen van label F naar D, en de renovatieverplichting vervalt. Deze stap is op zich al zinvol, ongeacht welke route daarna gekozen wordt.

Wie de investering daarna beperkt wil houden en zoekt naar het best mogelijke resultaat tegen de laagste kost, combineert de dakisolatie met enkele kleine, gerichte maatregelen — ramen, dakraam, deur en de isolatie van het plafond boven de garage — aangevuld met zonnepanelen. Zonnepanelen zijn vandaag relatief goedkoop en leveren in verhouding veel op: deze combinatie haalt energielabel C, ruim voldoende om het appartement met zekerheid te kunnen verhuren tot 2035.

Wie liever meteen naar een sterker label gaat en bereid is meer te investeren, kiest voor bijkomende buitenmuurisolatie in plaats van de zonnepanelen. Buitenmuurisolatie is de duurste ingreep van de twee routes, maar brengt het appartement naar het merkbaar sterkere label B.

De bestaande condenserende ketel heeft een hoog rendement en hoeft in geen van beide routes vervangen te worden — de focus ligt volledig op de gebouwschil en, in de C-route, op hernieuwbare energie.

Verantwoording

Dit rapport is gebaseerd op het energieprestatiecertificaat van de bestaande toestand (20260225-XXXXXXXXXX-RES-1) en op drie bijkomende EPC-simulaties, opgemaakt door energiedeskundige Ermin Huskic (EP22594, Ecovalue) voor dit voorbeeldadres in Leuven, op basis van het plaatsbezoek van 13/02/2026. De energiescore en het energielabel worden berekend via een theoretische methode op basis van de (gesimuleerde) toestand van het gebouw, niet op basis van het werkelijke energieverbruik van de bewoners. De tussenwaarde na stap 3 (314 kWh/(m²·jaar)) is een indicatieve inschatting en geen volledig doorgerekende EPC-simulatie. De prijsindicaties op de individuele attesten worden automatisch gegenereerd door de software van de Vlaamse overheid en kunnen niet door de energiedeskundige worden aangepast.