

# Energieprestatiecertificaat

Niet-residentiële eenheid

Administratief gebouw (kantoor) (627 m<sup>2</sup>)

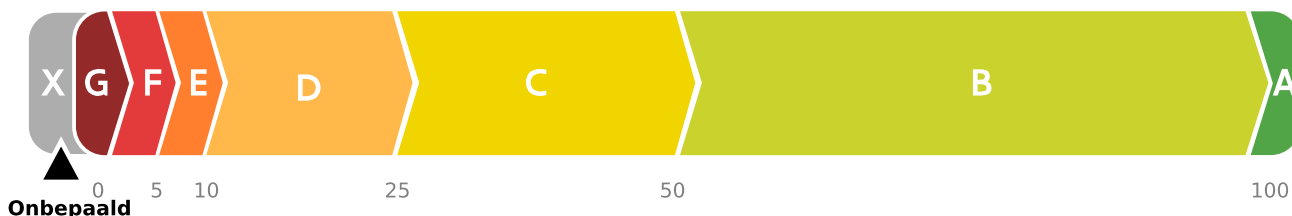
Brouwersstraat 3, 3000 Leuven

Certificaatnummer: 20230220-0030735796-NR-1

Gebouweenheid ID: 30735796 (bijkomende eenheden zie p. 7)

## Energielabel

Op basis van hernieuwbaar aandeel



Het energielabel voor niet-residentiële eenheden is gebaseerd op de gemeten hoeveelheid hernieuwbaar energiegebruik ten opzichte van het totale energiegebruik. Voor deze eenheid werd geen hernieuwbaar energiegebruik opgemeten, het label kan dus niet bepaald worden. Om in de toekomst een minimaal label te halen, zal u moeten investeren in hernieuwbare technieken. Uw energiedeskundige kan u hierover adviseren. In afwachting van het energielabel geeft de energiescore (p. 3) een indicatie van de theoretische prestatie van de eenheid (schil en installaties).

### Verklaring van de energiedeskundige

Ik bevestig dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijke uitvoering (afmeting, materialen, installaties) en met de richtlijnen in het inspectieprotocol. Dit certificaat werd opgemaakt met metingen van januari 2018 tot januari 2023.

Datum: 20-02-2023

Handtekening:

Joyce De Smet  
EP20051

Dit certificaat is geldig tot en met 20 februari 2028.

# Huidige staat van de eenheid



**UW HUIDIGE ENERGIELABEL IS ONBEPaald**



**De doelstelling is 100% koolstofneutraal**

Dit wil zeggen dat 100% van het energiegebruik van de eenheid lokaal en hernieuwbaar opgewekt zal zijn.

## Hoe wordt uw energielabel berekend?

Het hernieuwbare aandeel wordt berekend door de gemeten lokaal opgewekte en gebruikte hernieuwbare energie te delen door het totale gemeten energiegebruik.

$$\frac{\text{uw hernieuwbare energiegebruik}^{(2)}}{\text{uw totale energiegebruik}^{(1)}} = \text{X}$$

Potentiële huurder of koper? Zie pagina 3

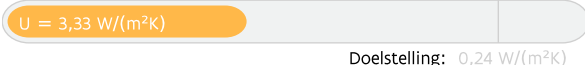
## Ontdek hier hoe u de langetermijndoelstelling kunt halen:

### 1 Minder energiegebruik

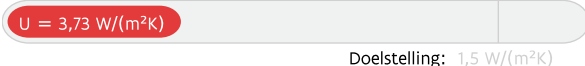
Uw gemeten energiegebruik: **87 kWh/(m<sup>2</sup>jaar)** ★

U kunt uw totale energiegebruik doen dalen door (bijkomend) te isoleren, efficiëntere installaties te plaatsen en door uw gebruikersgedrag aan te passen. Hieronder ziet u hoe de scheidingsconstructies en installaties van de eenheid scoren. ★★

#### Muren



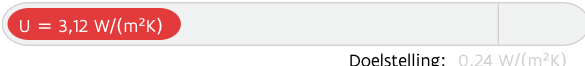
#### Vensters



#### Beglazing



#### Vloeren



#### Verlichting



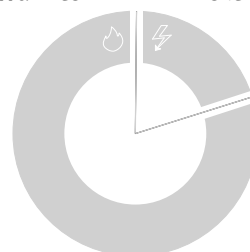
EN

### 2 Meer hernieuwbare energie

Uw hernieuwbare energiegebruik: **0 kWh/(m<sup>2</sup>jaar)** ★

Dit is de hoeveelheid hernieuwbare energie lokaal opgewekt en gebruikt door de eenheid. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen elektriciteit en warmte.

Warmte Elektriciteit



#### Elektriciteit

20% van totale energiegebruik

- 0% hernieuwbare elektriciteit
- 100% niet-hernieuwbare elektriciteit



#### Warmte

80% van totale energiegebruik

- 0% hernieuwbare warmte
- 100% niet-hernieuwbare warmte

**Installaties** Uw installaties hebben een grote invloed op het hernieuwbare energiegebruik en het energielabel.



#### warmte

Ketel

Elektrische

weerstandverwarming



Hernieuwbaar



Niet-hernieuwbaar

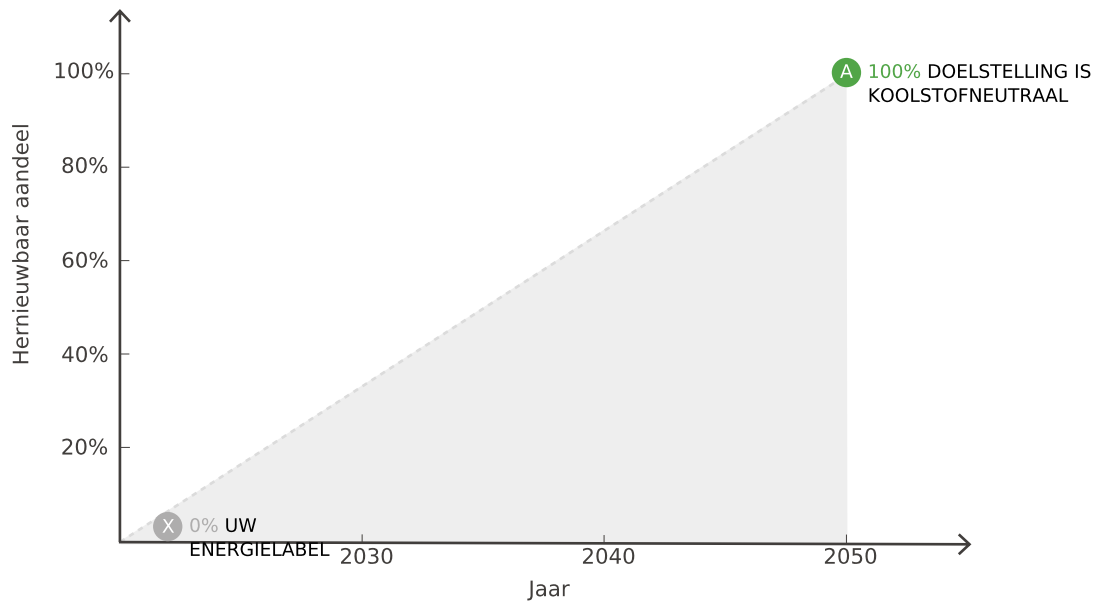
★ Deze waarden werden niet gecorrigeerd (op basis van klimaat of bezetting).

★★ De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vloeren, vensters, ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter het constructiedeel isoleert.

## Evolutie van uw energielabel

Het energielabel wordt elke vijf jaar vernieuwd. Hieronder vindt u uw evolutie doorheen de jaren van het energielabel:

**Let op:** het energielabel is sterk afhankelijk van het gebruik van de eenheid. Zie feedback energiedeskundige.



De langetermijndoelstelling voor niet-residentiële gebouwen is koolstofneutraliteit. Dat wordt gelijkgesteld aan een hernieuwbaar aandeel van 100%, met andere woorden een eenheid die aan de langetermijndoelstelling voldoet kan haar volledige energiegebruik dekken met hernieuwbare energie.

## Belangrijke informatie koper of huurder

150

kWhprim/(m<sup>2</sup>jaar)

Energiescore

De energiescore is het theoretische karakteristieke primaire energiegebruik van de gebouweenheid voor verwarming, koeling, sanitair warm water, verlichting, bevochtiging en ventilatie gedeeld door de bruikbare vloeroppervlakte. De energiescore is een objectieve weergave van de energieprestatie van uw gebouweenheid en haar installaties, zonder daarbij rekening te houden met de manier waarop u het gebouw gebruikt. Via deze score kunt u de energieprestatie van uw gebouweenheid op een objectieve manier vergelijken met die van andere niet-residentiële gebouweenheden. Het energielabel op dit EPC, dat bepaald is op basis van gemeten energieproductie en -gebruik en waarop het gebruikersgedrag dus een zeer grote invloed heeft, is daarvoor namelijk minder geschikt.

Merk op: de energiescore op dit EPC zal in lijn liggen met de energiescore op het EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen (EPC kNR), maar ze kunnen niet één-op-één vergeleken worden. De energiescores in beide EPC's worden immers niet op exact dezelfde manier berekend. Voor een goede vergelijking kunt u het best de deelprestaties, zoals weergegeven in de linkerkolom van pagina 2 van dit certificaat, naast die van pagina 2 van het EPC kNR leggen. Verder kan ook het energielabel op dit EPC niet vergeleken worden met het energielabel dat u terugvindt op een EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen. Daar is het energielabel immers bepaald op basis van de theoretische berekende energiescore en niet op basis van het gemeten hernieuwbare aandeel.









# Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om een beter energielabel te verkrijgen voor uw eenheid en dus het hernieuwbare aandeel te verhogen. Dat kan enerzijds door uw hernieuwbaar energiegebruik te verhogen en anderzijds door uw totaalgebruik te verlagen. De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is alleen een eerste indicatie puur gericht op energieprestatie. Consulteer een specialist voordat u aan de renovatiewerken start.

**Let op:** de impact van elke aanbeveling is sterk afhankelijk van het gebruik van de eenheid.

De energiedeskundige kan niet aansprakelijk gesteld worden voor de schade die ontstaat als de geadviseerde aanbevelingen zonder nader onderzoek of ondeskundig uitgevoerd worden.

## Uw totaalgebruik verlagen

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING
	De onderstaande aanbevelingen zijn een vertaling van de huidige toestand van het gebouw en vormen geen gedetailleerd stappenplan. Hiervoor kunt u zich het best laten bijstaan door een expert.	
	<b>Isolatie van de schil</b> Meerdere delen van de schil (daken, muren, vloeren, vensters of lichte gevels) zijn onvoldoende geïsoleerd.	Overweeg om een energiescan of audit te laten uitvoeren om te bekijken waar plaatsing van bijkomende isolatie of vervanging van beglazing aangewezen is.
	<b>Muren</b> De muren van de eenheid zijn te weinig geïsoleerd.	Plaats (bijkomende) isolatie.
	<b>Vloeren</b> De vloeren van de eenheid zijn te weinig geïsoleerd.	Plaats (bijkomende) isolatie.
	<b>Vensters</b> De beglazing is weinig performant.	Vervang waar zinvol de bestaande beglazing door performante beglazing. Performante beglazing heeft een U-waarde van 1,6 W/m <sup>2</sup> .K of lager.
	<b>Ruimteverwarming en -koeling</b> Minstens één opwekker voor ruimteverwarming of koeling is ouder dan 15 jaar of de leeftijd is onbekend.	Ga na of de oudere opwekkers nog voldoende performant zijn en of ze vervangen moeten worden.
	<b>Ruimteverwarming</b> De eenheid bevat (mogelijk) nog afgiftesystemen voor hoge temperatuur (bv. radiatoren)	Ga na of de afgiftesystemen voor hoge temperatuur vervangen kunnen worden door afgiftesystemen voor lage temperatuur (bv. vloerverwarming).
	<b>Ventilatie</b> Er is een ventilatiesysteem aanwezig zonder (automatische) regeling.	Ga na of een (automatisch) regelsysteem voor de ventilatiedebieten voorzien kan worden.
	<b>Ventilatie</b> Er kon geen performant ventilatiesysteem worden vastgesteld voor (een deel van) de eenheid.	Een performant ventilatiesysteem bevat minstens een regeling en een systeem voor warmteterugwinning.

**Verlichting**

De verlichting in bepaalde delen van de eenheid is weinig performant.

Vervang de verlichting door performante LED- of TL-verlichting, indien mogelijk met sturing.

**Hernieuwbaar energiegebruik verhogen****HUIDIGE SITUATIE****AANBEVELING****Hernieuwbare elektriciteit**

Er is geen enkele installatie voor lokale opwekking van hernieuwbare elektriciteit voorzien.

Ga na of een installatie geplaatst kan worden. Dat kan een PV-, windkracht-, waterkracht-installatie zijn of een WKK op biobrandstof.

**Hernieuwbare warmte**

Er is geen enkele installatie voor lokale opwekking van hernieuwbare warmte voorzien en er is geen aansluiting op een (deels) hernieuwbaar warmtenet.

Ga na of een installatie geplaatst kan worden. Dat kan een warmtepomp op omgevingswarmte, een ketel, kachel of WKK op biobrandstof, een zonneboiler of een aansluiting op een (deels) hernieuwbaar warmtenet, zijn.

# Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de resultaten die op eerste pagina's van het EPC worden getoond en hoe het EPC tot stand komt.

## Inhoudsopgave

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail	6
Algemene gegevens	7
Certificaat gebaseerd op meerdere eenheden	7
Verklarende woordenlijst	7
Overzicht energiemeters	8
Invoergegevens	9

## 10 goede redenen om nu al grondig te renoveren

De eerste stap naar een gebouw met een goede energieprestatie is goed isoleren, de hele bouwschil. Start vandaag nog, met een goede planning en deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven. Een goed geïsoleerde eenheid staat klaar voor de toekomst: u kunt er op lage temperatuur verwarmen, met een warmtepomp of u kunt ze aansluiten op een warmtenet. Een grondig energetisch gerenoveerde eenheid biedt veel voordelen:

-  1. Een lagere energiefactuur
-  2. Meer comfort
-  3. Een gezonder binnenklimaat
-  4. Esthetische meerwaarde
-  5. Financiële meerwaarde
-  6. Nodig voor ons klimaat
-  7. Uw eenheid is klaar voor de toekomst
-  8. Minder onderhoud
-  9. Vandaag al haalbaar
-  10. De overheid betaalt mee

## Hoe wordt het EPC opgemaakt?

De eigenschappen en meetgegevens van uw eenheid zijn door de energiedeskundige ingevoerd in software die door de Vlaamse overheid is opgelegd. De energiedeskundige mag zich alleen baseren op zijn vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en op bewijsstukken die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse overheid heeft opgelegd. Op basis van de invoergegevens berekent de software het energielabel en de energiescore en genereert automatisch aanbevelingen. Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

## Renoveren of slopen: let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbesttoepassingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijbehorende kosten zijn niet inbegrepen in het EPC. Voor meer informatie over (het herkennen van) asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op [www.ovam.be](http://www.ovam.be).

## Algemene gegevens

Gebouw ID	14152619
Gebouweenheid ID	30735796
Datum plaatsbezoek	13/01/2023
Meetperiode	01/2018 - 01/2023
Bruikbare vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )	627
Hernieuwbaar aandeel (%)	0
Koolstof-efficiëntie (kWh/kg CO <sub>2</sub> )	3,27

### Certificaat gebaseerd op meerdere eenheden

Het EPC wordt altijd opgesteld per gebouweenheid. De gegevens in het EPC zijn altijd van toepassing voor de beschouwde eenheid. Onder bepaalde voorwaarden is het wel mogelijk dat de metingen waarop het hernieuwbare aandeel gebaseerd is, zijn opgenomen voor een groep van eenheden. Op het voorblad van dit EPC wordt vermeld voor welke gebouweenheid het EPC geldig is. Hieronder worden alle gebouweenheden vermeld die opgenomen werden in de metingen voor het hernieuwbare aandeel van dit certificaat.

Dit certificaat is geldig voor gebouweenheid met ID **30735796** gelegen op Brouwersstraat 3, 3000 Leuven.

Omschrijving door de energiedeskundige van het geheel van eenheden waarvoor het hernieuwbare aandeel is bepaald.	Leuven, Brouwersstraat 3 - Kantoorgebouw
<b>Gebouw(eenheid) IDs voor delen meegenomen in metingen hernieuwbaar aandeel</b>	
- Gebouw ID 14152619	
• Gebouweenheid ID 30735796, gelegen in de Brouwersstraat 3, 3000 Leuven.	

### Verklarende woordenlijst

<b>Berekende energiescore</b>	Een maat voor de totale energieprestatie van een eenheid. De berekende energiescore is gelijk aan het karakteristieke jaarlijkse primaire energiegebruik dat nodig is voor de verwarming, aanmaak van sanitair warm water, bevochtiging, ventilatie, koeling en verlichting van een eenheid, gedeeld door de bruikbare vloeroppervlakte. Het gebruikersgedrag heeft geen invloed op de energiescore.
<b>Bruikbare vloeroppervlakte</b>	De vloeroppervlakte binnen het beschermd volume die beloopbaar en toegankelijk is.
<b>Hernieuwbaar aandeel</b>	De verhouding tussen het hernieuwbare energiegebruik en het totale energiegebruik van de eenheid. Beide energiegebruiken worden gemeten en bevatten zowel gebouwgebonden gebruik (verwarming, verlichting, koeling ...) als niet-gebouwgebonden gebruik (PC's en keukenapparatuur ...).
<b>Koolstof-efficiëntie</b>	Dit is de verhouding tussen het totale gemeten energiegebruik en de bijbehorende CO <sub>2</sub> -uitstoot. Hoe hoger deze waarde hoe beter.
<b>Scheidingsconstructies</b>	Alle muren, daken, vloeren, vensters, panelen, lichte gevels, deuren en poorten die het beschermd volume van de eenheid afbakenen.
<b>Vereenvoudigde geometrie</b>	Voor de berekening van de energiescore wordt uitgegaan van een vereenvoudigde geometrie. Dat wil zeggen dat de geometrie van de eenheid niet in detail ingevoerd hoeft te worden, maar er wordt uitgegaan van een vaste geometrie die wordt geschaald naar de werkelijke grootte (vloeroppervlakte, geveloppervlakte en aantal verdiepingen) van de eenheid.

## Overzicht energiemeters

Hieronder vindt u een overzicht met alle meters waarvan de meterstanden werden gebruikt om het hernieuwbare aandeel te bepalen.

### Jaarlijkse meteropnames

Om de evolutie van het aandeel hernieuwbare energie goed op te volgen, is het belangrijk voldoende frequent te meten. Het is in het kader van dit EPC verplicht om jaarlijks de meters op te nemen. Dat hoeft niet door een erkende energiedeskundige te gebeuren. Het meteroverzicht kan gebruikt worden als leidraad voor de jaarlijkse meteropnames.

#### Brandstofmeter

	<b>Beschrijving meter</b>	Gasmeter
	<b>EAN-code</b>	541448812000274923
	<b>Meternummer</b>	90209741
	<b>Locatie meter</b>	Kelder, ruimte links
	<b>Type</b>	Analoog
	<b>Laatste meterstand op 01/01/2023</b>	23441 m <sup>3</sup>

#### Elektriciteitsmeter

	<b>Beschrijving meter</b>	Elektriciteitsmeter
	<b>EAN-code</b>	541448812000185267
	<b>Meternummer</b>	40980289-50
	<b>Locatie meter</b>	Kelder, ruimte links, vooraan
	<b>Type</b>	Analoog
	<b>Laatste meterstand op 01/01/2023</b>	900073 kWh

#### Meer informatie?

Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, het gebruiksgedrag, de kwaliteit van het gebouw ... kunt u terecht op [www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-voor-een-niet-residentieel-gebouw-epc-nr](http://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-voor-een-niet-residentieel-gebouw-epc-nr) .

#### Gegevens energiedeskundige:

Joyce De Smet  
EP20051

#### Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op [www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen](http://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen) .



# Invoergegevens

## Invoergegevens geometrie

Bestemming	Administratief gebouw (kantoor)
Specifieke functies	-
Bruikbare vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )	627
Aantal bouwlagen	1
Type bebouwing	-
Oriëntatie voorgevel	Noord-Oost
Thermische massa	Zwaar
Luchtdichtheid (m <sup>3</sup> /h.m <sup>2</sup> )	Onbekend
Muren	- Buitenmuur, 55% - Muur naar aangrenzende verwarmde ruimte, 45%
Vloeren	- Vloer naar kelder, 100%
Daken	- Plafond naar aangrenzende verwarmde ruimte, 100%
Vensters	65%
Dakvensters	Afwezig
Lichte gevels	Afwezig
Poorten of deuren	Afwezig

## Invoergegevens muren

Naam	Oppervlakte (%)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	Muurtype	Isolatie	R-waarde isolatie bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Luchtlaag	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
Buitenmuur							
• Buitengevel	100	-	Massief, baksteen of gebakken klei	-	-	Aanwezig	3,33

## Invoergegevens vloeren

Naam	Oppervlakte (%)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	Vloertype	Isolatie	R-waarde isolatie bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Luchtlaag	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
Vloer naar kelder							
• Vloer boven kelder	100	-	Massief, beton	-	-	Onbekend	3,12

## Invoergegevens vensters en lichte gevels

## Algemene gegevens

Vensters in muren en lichte gevels	
Ventilatioeroosters	Afwezig
Panelen	Afwezig
Oppervlakte zonnewering (%)	100
Zonnewering	Binnenzonwering

## Gegevens per opbouw

Naam	Oppervlakte (%)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	Beglazing	Profiel	Raamstijl	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
Vensters in muur						
• Venster in gevel - Algemeen	95	-	Dubbele beglazing, zonder coating U = 2,80 W/(m <sup>2</sup> K) g = 77,00	Metaal, zonder thermische onderbreking	-	3,73
• Venster in gevel - 00.A.003	5	-	Dubbele beglazing, zonder coating	Metaal, zonder thermische onderbreking	-	3,79

### Invoergegevens opwekkers

Algemeen				
Naam opwekker	SAN GIORGIO PRA - MATIC MK	Itho Daalderop - Close-in 10	Renova Bulex - RBK 15-3	
Type opwekker	Niet-condenserende ketel	Elektrische weerstandsverwarming	Elektrische weerstandsverwarming	
Fluidum in buitenunit	-	-	-	
Fluidum in binnenunit	-	-	-	
Energiedrager	Aardgas - laag calorisch	Elektriciteit	Elektriciteit	
Thermisch vermogen (kW)	56,40	2,20	2,00	
Fabricagejaar	-	-	-	
Locatie	Buiten het BV	-	-	
Ruimteverwarming en/of bevochtiging				
Opwekkingsrendement of COPtest	-	-	-	
Labels	BGV-HR	-	-	
Sanitair warm water				
Configuratie opslagvat/warmtewisselaar	-	Geïntegreerd opslagvat	Geïntegreerd opslagvat	
Opslagvat	-	10 L	-	
Labels	-	klasse A, profiel XXS	-	

### Invoergegevens installaties voor ruimteverwarming

Naam installatie	Oppervlaktefractie eenheid (%)	Installatierendement (%)	Gekoppelde opwekkers	Distributie - transportmedium	Distributie - regeling	Afgiftesysteem
Ruimteverwarming	100	56	SAN GIORGIO PRA - MATIC MK	Water	Regeling verwarming per ruimte	Radiatoren en/of convectoren

## Invoergegevens installaties voor sanitair warm water

Naam installatie	Gekoppelde opwekkers	Tappunten - soorten	Tappunten - aantal douches of baden	Distributie - type	Distributie - eigenschappen
Sanitair warm water - Douche	Renova Bulex - RBK 15-3	Douche of bad	1	Tapleiding	-
Sanitair warm water - Kitchenette	Itho Daalderop - Close-in 10	Andere tappunten	-	Tapleiding	-

## Invoergegevens installaties voor ventilatie

Naam Installatie	Ventilatie			
Oppervlaktefractie eenheid (%)	10			
Type ventilatie	Natuurlijke ventilatie			
Regeling ventilatoren	-			
Warmteterugwinapparaat	-			
Automatische debietsregeling	-			
In en uitgaand debiet gelijk in nominale stand	-			
Bypass	-			
Type regeling	Manuele regeling			
Opwekkers bevochtiging	-			

## Invoergegevens installaties voor koeling

Er werden geen installaties voor koeling ingevoerd.

## Invoergegevens installaties voor verlichting

Naam	Oppervlaktefractie eenheid (%)	Verlichtingstechnologie	Regeling in functie van bezetting	Regeling in functie van daglicht
Verlichting	10	Buisvormige fluorescentielamp, type T5	Manueel/aan en auto/uit	Manueel
Verlichting - Algemeen	90	Buisvormige fluorescentielamp, andere dan type T5	Manueel/aan en auto/uit	Manueel

## Invoergegevens opwekkers en stromen hernieuwbaar aandeel

Naam	Type	Opwekkers	Nutsmeter	Meternummer	Meterstand begin meetperiode	Meterstand eind meetperiode
Inkomende stromen						
Gasnet	Gasnet	-	Fluvius	90209741	4454 m <sup>3</sup>	23441 m <sup>3</sup>
Elektriciteitsnet	Elektriciteitsnet	-	Fluvius	40980289-50	844644 kWh	900073 kWh