

Energieprestatiecertificaat

Niet-residentiële eenheid



Handelszaak (314 m²)

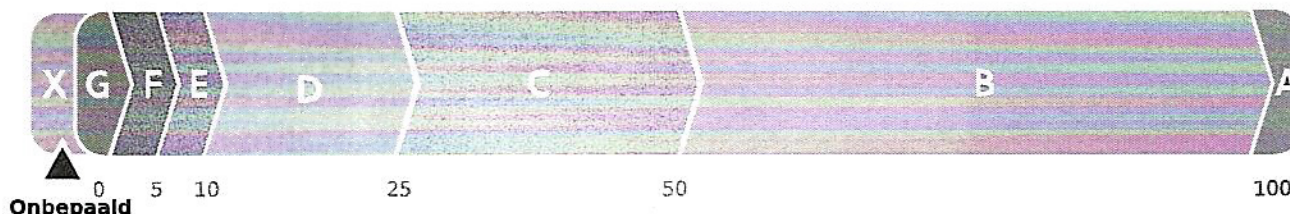
Winkelpand Schoenen Fraikin

Certificaatnummer: 20250827-0011091557-NR-2

Gebouw ID: 11091557 (bijkomende eenheden zie p. 7)

Energietabel

Op basis van hernieuwbare energie en restwarmtegebruik



Het energielabel voor niet-residentiële eenheden is gebaseerd op de gemeten hoeveelheid hernieuwbaar energiegebruik en restwarmtegebruik ten opzichte van het totale energiegebruik. Voor deze eenheid werd geen gebruik van hernieuwbare energie of restwarmte opgemeten, het label kan dus niet bepaald worden. Om in de toekomst een minimaal label te halen, zal u moeten investeren in hernieuwbare technieken of recuperatie van restwarmte of het opmeten van deze installaties. 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 november 2023 tot november 2024.

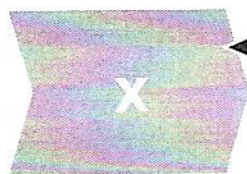
Datum: 27-08-2025

Handtekening:

Dries Vandeborne
EP21714

Dit certificaat is geldig tot en met 27 augustus 2030.

Huidige staat van de eenheid



UW HUIDIGE ENERGIELABEL
IS ONBEPAALD



De doelstelling is 100% koolstofneutraal
Dit wil zeggen dat 100% van het energiegebruik
wordt gedekt door hernieuwbare energie en
restwarmte.

Hoe wordt uw energielabel berekend?

Het label wordt bepaald door het gemeten gebruik van
restwarmte en hernieuwbare energie te delen door het
totale energiegebruik.

$$\frac{\text{uw gebruik van restwarmte en
hernieuwbare energie (2)}}{\text{uw totale energiegebruik (1)}} =$$



Potentiële huurder of koper? Zie pagina 3

Ontdek hier hoe u de langetermijndoelstelling kunt halen:

1 Minder energiegebruik

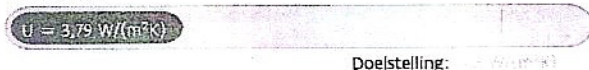
Uw gemeten energiegebruik: **94 kWh/(m²jaar)** ★

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

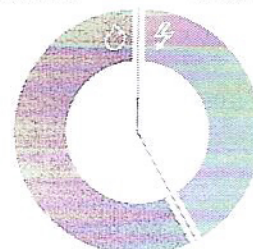
2 Meer hernieuwbare energie en/of restwarmte

Uw hernieuwbare energiegebruik: **0 kWh/(m²jaar)** ★

Uw restwarmtegebruik: **0 kWh/(m²jaar)** ★

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

Warmte Elektriciteit



Elektriciteit

42% van totale energiegebruik

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



Warmte

58% van totale energiegebruik

- 0% hernieuwbare en/of restwarmte
- 0% hernieuwbaar
- 0% restwarmte
- 100% niet-hernieuwbare warmte

Installaties Uw installaties hebben een grote invloed op het energielabel.



warmte
Warmtepomp



warmte
Ketel



Voldoet aan langetermijndoelstelling



Voldoet niet aan langetermijndoelstelling

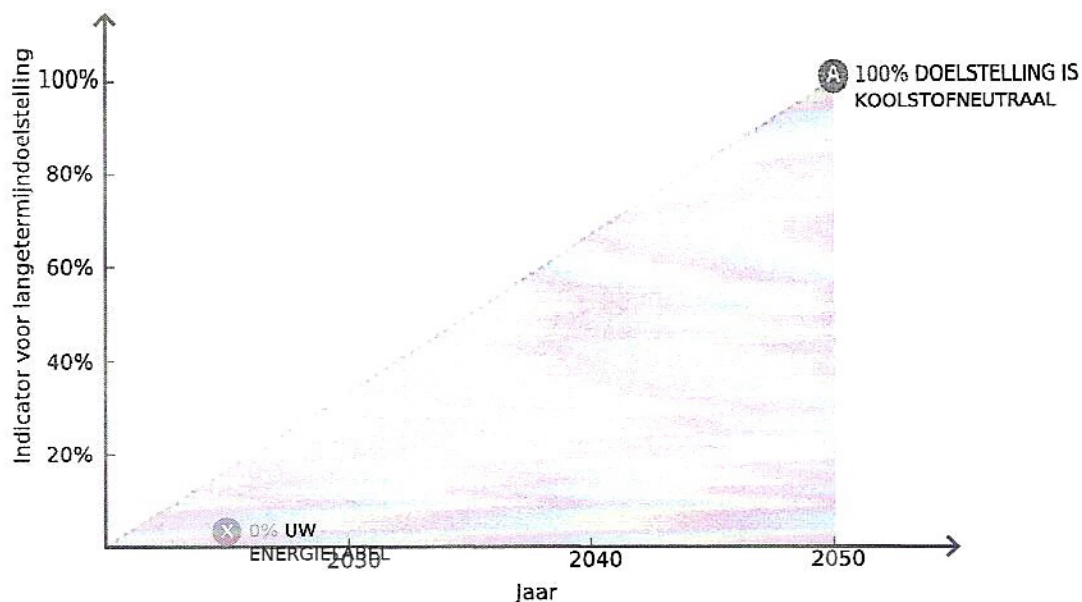
★ Deze waarden werden niet gecorrigeerd (op basis van klimaat of bezetting).

★★ De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vloeren, ... 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 indicator I_{LT} van 100 %, met andere woorden een eenheid die aan de langetermijndoelstelling voldoet kan haar volledige energiegebruik dekken met energiegebruik dat voldoet aan de langetermijndoelstelling (= hernieuwbare energie en restwarmte).

Belangrijke informatie koper of huurder

296

kWhprim/(m²jaar)

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 theoretisch berekende energiescore en niet op basis van het gemeten gebruik en de indicator I_{LT} .

Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om een beter energielabel te verkrijgen voor uw eenheid. Dat kan enerzijds door uw koolstofneutraal energiegebruik (hernieuwbare energie en restwarmte) 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.

Onroerend erfgoed en uw EPC

Op moment van indienen van het EPC kon voor uw eenheid niet nagekeken worden of het een erfgoedstatuut heeft.

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.	
	Isolatie van de schil 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.
	Muren De muren van de eenheid zijn te weinig geïsoleerd.	Plaats (bijkomende) isolatie.
	Vloeren De vloeren van de eenheid zijn te weinig geïsoleerd.	Plaats (bijkomende) isolatie.
	Vensters De beglazing is onvoldoende performant.	Hoogperformante beglazing heeft bij voorkeur een U-waarde van 1 W/(m²K) of lager. Vervang de bestaande beglazing waar mogelijk door performante beglazing. Focus hierbij vooral op glas met een U-waarde hoger dan 1,6 W/(m²K).
	Ruimteverwarming en -koeling 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.
	Ruimtekoeling De werkende stof (koelmiddel) van sommige koude-opwekkers heeft een vrij hoog aardopwarmingsvermogen.	Ga na of deze koudeopwekkers vervangen kunnen worden. Kies voor een installatie met een koelmiddel met een zo laag mogelijk aardopwarmingsvermogen als technisch mogelijk. Natuurlijke koelmiddelen (zoals propaan of butaan) hebben typisch een zeer laag aardopwarmingsvermogen.

	Ruimteverwarming Het ingeschatte rendement van de aanwezige ketel(s) is beperkt.	Ga na of het werkelijke rendement van het toestel verbeterd kan worden (bv. door aanpassen instellingen) of het toestel moet vervangen worden.
	Ruimteverwarming Er kon geen efficiënt verwarmingssysteem worden vastgesteld voor (een deel van) de eenheid.	Een efficiënt verwarmingssysteem bevat minstens een efficiënte opwekker, een regeling en een lage temperatuur afgiftesysteem.
	Ventilatie 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 van de eenheid is performant maar sommige delen bevatten geen automatische regeling.	Onderzoek of de automatische sturing van de verlichting in functie van aanwezigheid van mensen of daglicht naar alle delen van de eenheid uitgebreid kan worden.

Koolstofneutraal energiegebruik verhogen

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING
	Hernieuwbare elektriciteit Er is geen 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 en restwarmte Er wordt geen enkele installatie voor lokale opwekking van hernieuwbare warmte, koude of restwarmterecuperatie opgemeten voor het energielabel.	Ga na of een installatie geplaatst kan worden of een bestaande installatie opgemeten kan worden. Dat kan een warmtepomp op omgevingswarmte, een ketel, kachel of WKK op biobrandstof, een zonneboiler restwarmterecuperatie of een aansluiting op een (deels) hernieuwbaar of restwarmtenet 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.vlaanderen.be/epcnr.

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.

Algemene gegevens

Gebouw ID	11091557
Gebouweenheid naam	Winkelpand Schoenen Fraikin
Datum plaatsbezoek	27/08/2025
Meetperiode	11/2023 - 11/2024
Bouwjaar	1989
Bruikbare vloeroppervlakte (m ²)	314
Indicator LTD (%)	0
Koolstof-efficiëntie (kWh/kg CO ₂)	2,53

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 energielabel 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 energielabel van dit certificaat.

Dit certificaat is geldig voor gebouweenheid met gebouw ID 11091557.

Omschrijving door de energiedeskundige van het geheel van eenheden waarvoor het energielabel is bepaald.	Schoenen Fraikin v2
Gebouw(eenheid) IDs voor delen meegenomen in metingen energielabel	
- Gebouw ID 11091557	

Verklarende woordenlijst

Berekende energiescore	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.
Bruikbare vloeroppervlakte	De vloeroppervlakte binnen het beschermd volume die beloopbaar en toegankelijk is.
Indicator LTD (%)	De verhouding tussen het energiegebruik dat voldoet aan de langetermijdoelstelling (LTD) en het totale energiegebruik. Beide energiegebruiken zijn gemeten en bevatten zowel gebouwgebonden gebruik (verwarming, verlichting, koeling,...) als niet-gebouwgebonden energiegebruik (PC's, apparatuur,...). Restwarmte en hernieuwbare energie voldoen aan de LTD.
Koolstof-efficiëntie	Dit is de verhouding tussen het totale gemeten energiegebruik en de bijbehorende CO ₂ -uitstoot. Hoe hoger deze waarde hoe beter.
Scheidingsconstructies	Alle muren, daken, vloeren, vensters, panelen, lichte gevels, deuren en poorten die het beschermd volume van de eenheid afbakenen.
Vereenvoudigde geometrie	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 energielabel te bepalen.

Jaarlijkse meteropnames

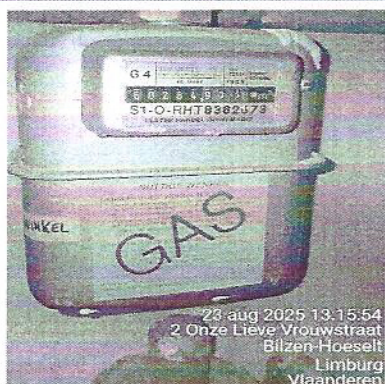
Om de evolutie van het energielabel goed op te volgen, is het belangrijk voldoende frequent te meten. Het is in het kader van dit EPC verplicht om jaarlijks de meters op te nemen. Dat hoeft niet door een erkende energiedeskundige te gebeuren. Het meteroverzicht kan gebruikt worden als leidraad voor de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

Elektriciteitsmeter



Beschrijving meter	Elektriciteitsteller
EAN-code	541449206003238966
Meternummer	20250518
Locatie meter	Gemeenschappelijke hal
Type	Analoog, tweevoudig
Laatste meterstand op 01/11/2024	Gebruik dag: 764864 kWh

Brandstofmeter



Beschrijving meter	Gasmeter
EAN-code	541449206006755729
Meternummer	S1-O-RHT8382673
Locatie meter	Gemeenschappelijke hal
Type	Analoog
Laatste meterstand op 01/11/2024	58751 m³

Meer informatie?

Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, het gebruiksgedrag, de kwaliteit van het gebouw ... kunt u terecht op www.vlaanderen.be/epcncr.

Gegevens energiedeskundige:

Dries Vandeborne
EP21714

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.vlaanderen.be/veka/ondernemingen.

Invoergegevens

Invoergegevens geometrie

Bestemming	Handelszaak
Specifieke functies	-
Bruikbare vloeroppervlakte (m²)	314
Aantal bouwlagen	2
Type bebouwing	-
Oriëntatie voorgevel	Noord-Oost
Thermische massa	Half zwaar/matig zwaar
Luchtdichtheid (m³/h.m²)	Onbekend
Muren	- Muur naar volle grond, 15% - Muur naar aangrenzende onverwarmde ruimte of keldermuur, 10% - Buitenmuur, 10% - Muur naar aangrenzende verwarmde ruimte, 65%
Vloeren	- Vloer op volle grond, 100%
Daken	- Plafond naar aangrenzende verwarmde ruimte, 100%
Vensters	90%
Dakvensters	Afwezig
Lichte gevels	Afwezig
Poorten of deuren	Afwezig

Invoergegevens muren

Naam	Oppervlakte (%)	U-waarde bekend (W/(m²K))	Muurtype	Isolatie	R-waarde isolatie bekend (m²K/W)	Luchtdaag	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Buitenmuur							
• Buitengevel	100	-	Massief, baksteen of gebakken klei	-	-	Aanwezig	3,33
Muur naar volle grond							
• Gevel naar volle grond	100	-	Massief, beton - stortbeton	-	-	Onbekend	0,89
Muur naar aangrenzende onverwarmde ruimte of keldermuur							
• Gevel naar AOR of kelder	100	-	Massief, beton - stortbeton	-	-	Onbekend	3,57

Invoergegevens vloeren

Naam	Oppervlakte (%)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Vloertype	Isolatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdaag	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer op volle grond							
• Vloer op volle grond	100	-	Massief, beton	-	-	Onbekend	0,82

Invoergegevens vensters en lichte gevels

Algemene gegevens

Vensters in muren en lichte gevels	
Ventilatieopeningen	Afwezig
Panelen	Afwezig
Oppervlakte zonnewering (%)	0
Zonnewering	-

Gegevens per opbouw

Naam	Oppervlakte (%)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Profiel	Raamstijl	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vensters in muur						
• Venster in gevel	100	-	Dubbele beglazing, zonder coating	Metaal, aanwezigheid van thermische onderbreking onbekend	-	3,79

Invoergegevens opwekkers

		Algemeen	
Naam opwekker	Junkers ZWB 30-3	Daikin 4MXS BuU + 2 x FNQ50 BiU	
Type opwekker	Condenserende ketel	Warmtepomp	
Fluidum in buitenunit	-	Buitenlucht	
Fluidum in binnenunit	-	Binnenlucht	
Energiedrager	Aardgas - hoog calorisch	Elektriciteit	
Thermisch vermogen (kW)	30,00	6,23	
Fabricagejaar	-	2015	
Locatie	Binnen het BV	-	
Ruimteverwarming en/of bevochtiging			
Opwekkingsrendement of COPtest	108,00% t.o.v onderwaarde	3,98	
Labels	HR top	A	
Sanitair warm water			
Configuratie opslagvat/warmtewisselaar	Geïntegreerde warmtewisselaar	-	
Opslagvat	-	-	
Labels	-	-	
Koeling			
Type koelmachine	-	Luchtgekoeld multi-split systeem	
Free chilling	-	-	
EERnom	-	6,31	
Ecolabel	-	Nee	
R410A			
Koelmiddel	-	Geen ozonafbrekende stoffen	
GWP = 2088			

Invoergegevens installaties voor ruimteverwarming

Naam installatie	Oppervlaktefractie eenheid (%)	Installatierendement (%)	Gekoppelde opwekkers	Distributie - transportmedium	Distributie - regeling	Afgiftesysteem
Ruimteverwarming Junkers + radiatoren	25	76	Junkers ZWB 30-3	Water	Regeling verwarming per ruimte	Radiatoren en/of convectoren
Ruimteverwarming warmtegordijn inkom + vloerradiatoren etalage	10	69	Junkers ZWB 30-3	Water	Geen regeling verwarming per ruimte	Radiatoren en/of convectoren
Ruimteverwarming Daikin Multisplit	45	379	Daikin 4MXS BuU + 2 x FNQ50 BiU	Koelmiddel	Regeling verwarming per ruimte	Luchtverwarming

Invoergegevens installaties voor sanitair warm water

Naam installatie	Gekoppelde opwekkers	Tappunten - soorten	Tappunten - aantal douches of baden	Distributie - type	Distributie - eigenschappen
Sanitair warm water Junkers	Junkers ZWB 30-3	Andere tappunten	-	Tapleiding	-

Invoergegevens installaties voor ventilatie

Er werden geen installaties voor ventilatie ingevoerd.

Invoergegevens installaties voor koeling

Naam installatie	Type active koeling	Oppervlaktefractie eenheid (%)	Installatierendement (%)	Gekoppelde opwekkers	Distributie - transportmedium	Distributie - regeling	Afgiftesysteem
Koeling Daikin Multisplit	Centraal	55	802	Daikin 4MXS BuU + 2 x FNQ50 BiU	Koelmiddel	Regeling koeling per ruimte	Ventiloconvectoren

Invoergegevens installaties voor verlichting

Naam	Oppervlaktefractie eenheid (%)	Verlichtingstechnologie	Regeling in functie van bezetting	Regeling in functie van daglicht
TL + MAN	50	Buisvormige fluores-centielamp, type T5	Manueel/aan en uit	Geen of onbekend
LED + MAN	50	Led	Manueel/aan en uit	Geen of onbekend

Invoergegevens opwekkers en energiestromen energielabel

Naam	Type	Opwekkers	Nutsmeter	Meternummer	Meterstand begin meetperiode	Meterstand eind meetperiode
Inkomende stromen						
Elektriciteitsnet	Elektriciteitsnet	-	Fluvius	20250518	Dag: 752471 kWh Nacht: -	Dag: 764864 kWh Nacht: -
Gasnet	Gasnet	-	Fluvius	S1-O-RHT83826 73	57247 m ³	58751 m ³