

Energieprestatiecertificaat

Niet-residentiële eenheid



Kantoor (757 m²)

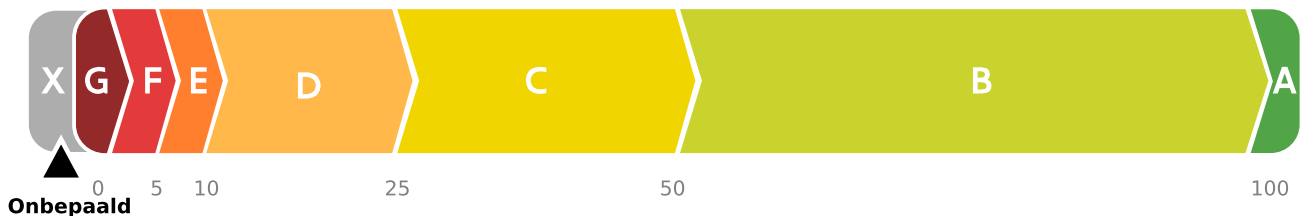
Starrenhoflaan 44 bus 0019, 2950 Kapellen

Certificaatnummer: 20251209-0013906189-NR-1

Gebouweenheid ID: 13906189 (bijkomende eenheden zie p. 7)

Energielabel

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.

Datum: **09-12-2025**

Handtekening:

Toon Verhelst
EP20505

Dit certificaat is geldig tot en met **9 december 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.

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

Potentiële huurder of koper? Zie pagina 3

Ontdek hier hoe u de langetermijndoelstelling kunt halen:

1 Minder energiegebruik

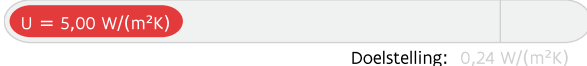
Uw gemeten energiegebruik: **ONBEPaald**

Er waren onvoldoende metingen beschikbaar om het totale energiegebruik te bepalen. Hieronder ziet u hoe de scheidingsconstructies en installaties van de eenheid scoren. ★★

Daken



Muren



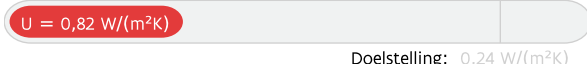
Vensters



Beglazing



Vloeren



Verlichting



EN

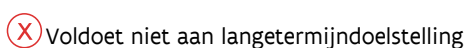
2 Meer hernieuwbare energie en/of restwarmte

Uw hernieuwbare energiegebruik: **ONBEPaald**

Uw restwarmtegebruik: **ONBEPaald**

Er waren onvoldoende metingen beschikbaar om het hernieuwbare energie en restwarmtegebruik te bepalen.

Installaties Uw installaties hebben een grote invloed op het energielabel.

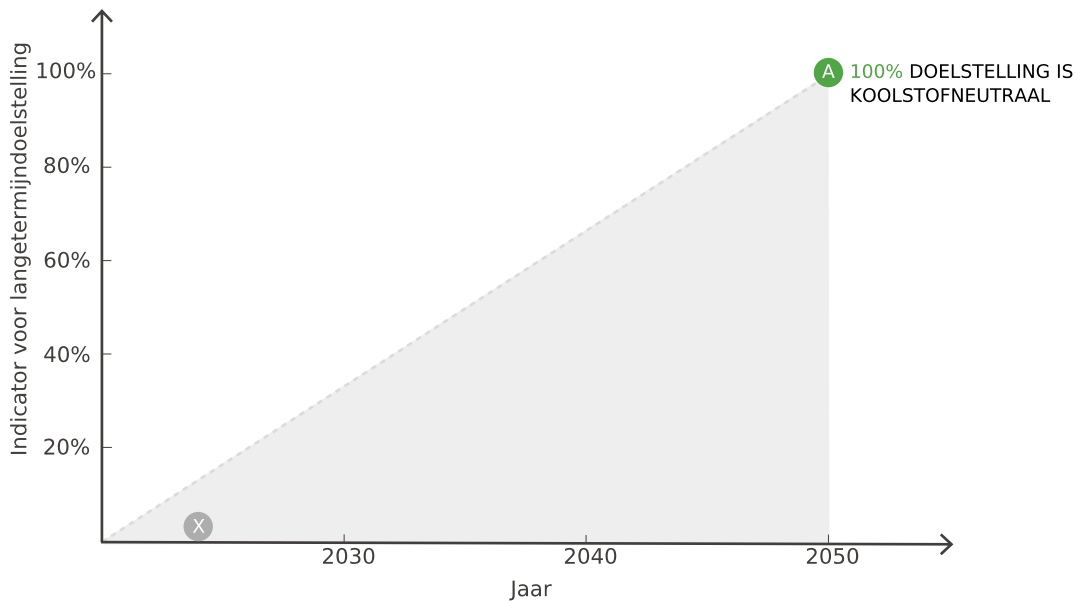


★★ De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vloeren, vensters, ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter het constructiedeel isoleert.

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 indicator I_{LTD} 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

432

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_{LTD} .








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.

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.
	Daken Het plat dak van de eenheid is 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.
	Ruimteverwarming Het ingeschatte rendement van de aanwezige warmtepomp(en) is beperkt.	Ga na of het werkelijke rendement van het toestel verbeterd kan worden (bv. door aanpassen insteltemperatuur) of het toestel moet vervangen worden.

	<p>Ventilatie Er is een systeem van mechanische ventilatie voorzien, zonder warmterecuperatie.</p>	<p>Ga na of een systeem geplaatst kan worden waarmee de warmte uit de afgevoerde lucht wordt gerecupereerd (bv. voor de voorverwarming van ventilatielucht of de aanmaak van sanitair warm water).</p>
	<p>Ventilatie Er kon geen performant ventilatiesysteem worden vastgesteld voor (een deel van) de eenheid.</p>	<p>Een performant ventilatiesysteem bevat minstens een regeling en een systeem voor warmterugwinning.</p>
	<p>Verlichting De verlichting in bepaalde delen van de eenheid is weinig performant.</p>	<p>Vervang de verlichting door performante LED- of TL-verlichting, indien mogelijk met sturing.</p>

Koolstofneutraal energiegebruik verhogen

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING
	<p>Het energielabel is onbepaald aangezien niet alle minstens verplichte metingen beschikbaar zijn. In dit geval kan er geen correcte inschatting gemaakt worden van de indicator voor de langetermijndoelstelling en worden er geen aanbevelingen gegeven op het certificaat. Bespreek met uw energiedeskundige waarom het energielabel niet bepaald kon worden (bv. onvoldoende meters, defecten,...), wat er moet gebeuren om dit te verhelpen en welke adviezen bijkomend al geformuleerd kunnen worden om bij hernieuwing van het EPC meteen een goed energielabel te behalen.</p>	

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

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.

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 energiscore en genereert automatisch aanbevelingen. Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op www.vlaanderen.be/epcnr.

Algemene gegevens

Gebouw ID	13905436
Gebouweenheid ID	13906189
Datum plaatsbezoek	09/12/2025
Meetperiode	12/2024 - 12/2025
Bouwjaar	Onbekend
Bruikbare vloeroppervlakte (m ²)	757

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 ID **13906189** gelegen op Starrenhoflaan 44 bus 0019, 2950 Kapellen.

Omschrijving door de energiedeskundige van het geheel van eenheden waarvoor het energielabel is bepaald.	Starrenhoflaan 44 bus 021, 2950 Kapellen
Gebouw(eenheid) IDs voor delen meegenomen in metingen energielabel	
- Gebouw ID 13905436	
• Gebouweenheid ID 13906189, gelegen in de Starrenhoflaan 44 bus 0019, 2950 Kapellen.	

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 I_{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.

Reden waarom niet alle verplichte metingen beschikbaar zijn:

Onvoldoende meetgegevens

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	Nutsmeter elektriciteit
EAN-code	541449200002191185
Meternummer	NUTS ELEK
Locatie meter	Meetlokaal
Type	Digitaal
Laatste meterstand op 01/12/2025	Gebruik dag: 120792 kWh Gebruik nacht: 40994 kWh

🔥 Brandstofmeter



Beschrijving meter	Nutsmeter gasnet
EAN-code	541448860008864400
Meternummer	NUTS GAS
Locatie meter	Meetlokaal
Type	Analoog
Laatste meterstand op 01/12/2025	-

Meer informatie?

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

Gegevens energiedeskundige:

Toon Verhelst
EP20505

Premies

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

Invoergegevens

Invoergegevens geometrie

Bestemming	Kantoor
Specifieke functies	-
Bruikbare vloeroppervlakte (m ²)	757
Aantal bouwlagen	2
Type bebouwing	-
Oriëntatie voorgevel	Noord-West
Thermische massa	Half zwaar/matig zwaar
Luchtdichtheid (m ³ /h.m ²)	Onbekend
Muren	- Buitenmuur, 20% - Muur naar aangrenzende verwarmde ruimte, 80%
Vloeren	- Vloer op volle grond, 100%
Daken	- Plat dak, 100%
Vensters	45%
Dakvensters	Afwezig
Lichte gevels	Afwezig
Poorten of deuren	Afwezig

Invoergegevens muren

Naam	Oppervlakte (%)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Muurtype	Isolatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtlaag	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur							
• Buitengevel beton	100	-	Massief, beton - beton-blokken	-	-	Afwezig	5,00

Invoergegevens daken

Naam	Oppervlakte (%)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Daktype	Isolatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdichtheid	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak							
• Steeldeck (onbekende opbouw)	100	-	Skeletbouw, metalen afwerking	-	-	Onbekend	7,14

Invoergegevens vloeren

Naam	Oppervlakte (%)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Vloertype	Isolatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdichtheid	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer op volle grond							
• Betonvloer op volle grond	100	-	Massief, beton	-	-	Afwezig	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						
● Alu schrijnwerk	100	-	Dubbele beglazing, met coating	Metaal, met thermische onderbreking	-	2,57

Invoergegevens opwekkers

Naam opwekker	Algemeen			
	Buderus ketel	Warmtepomp 1	Warmtepomp 3	Warmtepomp 2
Type opwekker	Condenserende ketel	Warmtepomp	Warmtepomp	Warmtepomp
Fluidum in buitenunit	-	Buitenlucht	Buitenlucht	Buitenlucht
Fluidum in binnenunit	-	Binnenlucht	Binnenlucht	Binnenlucht
Energiedrager	Aardgas - hoog calorisch	Elektriciteit	Elektriciteit	Elektriciteit
Thermisch vermogen (kW)	-	-	-	-
Fabricagejaar	2010	-	-	-
Locatie	Binnen het BV	-	-	-
Ruimteverwarming en/of bevochtiging				
Opwekkingsrendement of COPtest	108,00% t.o.v onderwaarde	-	-	-
Labels	HR top A	-	-	-
Sanitair warm water				
Configuratie opslagvat/warmtewisselaar	Geïntegreerde warmtewisselaar	-	-	-
Opslagvat	-	-	-	-
Labels	klasse A, profiel XL	-	-	-
Koeling				
Type koelmachine	-	Luchtgekoeld multi-split systeem	Luchtgekoeld multi-split systeem	Luchtgekoeld multi-split systeem
Free chilling	-	-	-	-
EERnom	-	-	-	-
Ecolabel	-	Nee	Nee	Nee
Koelmiddel	-	-	-	-

Algemeen				
Naam opwekker	Warmtepomp 4			
Type opwekker	Warmtepomp			
Fluidum in buitenunit	Buitenlucht			
Fluidum in binnenunit	Binnenlucht			
Energiedrager	Elektriciteit			
Thermisch vermogen (kW)	-			
Fabricagejaar	-			
Locatie	-			
Ruimteverwarming en/of bevochtiging				
Opwekkingsrendement of COPtest	-			
Labels	-			
Sanitair warm water				
Configuratie opslagvat/warmtewisselaar	-			
Opslagvat	-			
Labels	-			
Koeling				
Type koelmachine	Luchtgekoeld multi-split systeem			
Free chilling	-			
EERnom	-			
Ecolabel	Nee			
Koelmiddel	-			

Invoergegevens installaties voor ruimteverwarming

Naam installatie	Oppervlaktefractie eenheid (%)	Installatierendement (%)	Gekoppelde opwekkers	Distributie - transportmedium	Distributie - regeling	Afgiftesysteem
Ruimteverwarming met ketel en radiatoren	100	81	Buderus ketel	Water	Regeling verwarming per ruimte	Radiatoren en/of convectoren
Ruimteverwarming met WP'en	95	228	Warmtepomp 2 Warmtepomp 3 Warmtepomp 1 Warmtepomp 4	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
SWW douche	Buderus ketel	Douche of bad	1	Tapleiding	-

Invoergegevens installaties voor ventilatie

Naam Installatie	Ventilatiesysteem			
Oppervlaktefractie eenheid (%)	70			
Type ventilatie	Mechanische toe- en afvoerventilatie			
Regeling ventilatoren	Onbekend			
Warmteterugwinapparaat	Geen vochtrecuperatie			
Automatische debietsregeling	Nee			
In en uitgaand debiet gelijk in nominale stand	Nee			
Bypass	-			
Type regeling	Vraagsturing, plaatselijk			
Opwekkers bevochtiging	-			

Invoergegevens installaties voor koeling

Naam installatie	Type active koeling	Oppervlaktefractie eenheid (%)	Installatierendement (%)	Gekoppelde opwekkers	Distributie - transportmedium	Distributie - regeling	Afgiftesysteem
Koeling met WP'en	Centraal	90	274	Warmtepomp 2 Warmtepomp 3 Warmtepomp 1 Warmtepomp 4	Koelmiddel	Regeling koeling per ruimte	Andere of onbekend

Invoergegevens installaties voor verlichting

Naam	Oppervlaktefractie eenheid (%)	Verlichtingstechnologie	Regeling in functie van bezetting	Regeling in functie van daglicht
Verlichting TL8	5	Buisvormige fluores-centielamp, andere dan type T5	Manueel/aan en uit	Manueel
Verlichting LED	95	Led	Manueel/aan en uit	Manueel

Invoergegevens opwekkers en energiestromen energielabel

Naam	Type	Opwekkers	Nutsmeter	Meternummer	Meterstand begin meetperiode	Meterstand eind meetperiode
Inkomende stromen						
Elektriciteitsnet	Elektriciteitsnet	-	Fluvius	NUTS ELEK	Dag: 120792 kWh Nacht: 40994 kWh	Dag: 120792 kWh Nacht: 40994 kWh
Gasnet	Gasnet	-	Fluvius	NUTS GAS	-	-