

KAMERVERHUUR · VERDUURZAMING

Van label D naar A++ of A+++.

Simon Stevinweg 66B in Hilversum is een hoekpand uit 1930 van 138 m² over drie bouwlagen. Dit advies gaat **alleen over de verduurzaming** van het gebouw — aan de woningen zelf verandert niets, dus de huurders hoeven er niet uit. We rekenden twee pakketten door: één naar A++, en hetzelfde pakket met extra zonnepanelen naar A+++.

ENERGIELABEL NU

D

bouwjaar 1930 · 138 m²

PAKKET 1 · NAAR A++

€ 12.483

netto, na € 2.893 subsidie — ons advies

PAKKET 2 · NAAR A+++

€ 16.883

netto, na € 2.893 subsidie

ONS ADVIES

A++, niet A+++

Beide pakketten bevatten dezelfde spouwmuurisolatie en dezelfde warmtepomp. Het verschil is **één set van acht zonnepanelen op het noord/oostdak**: die kost € 4.400 extra en levert één labelstap op. Juist op noord en oost brengen panelen het minst op. Ons advies is daarom **A++**: het zuid/westdak vol, en de rest van het budget houdt u in de hand.

1930
bouwjaar

2
doorgerekende pakketten

€ 2.893
subsidie, bij beide pakketten gelijk

01 De scenario's naast elkaar

Links waar het pand nu staat, daarnaast de twee doorgerekende pakketten. Alle maatregelen zitten aan het gebouw; aan de woningen zelf verandert niets. U kiest één van beide pakketten — het is geen fasering.

HUIDIGE STAAT

Zoals het pand er nu bij staat

D

D | C | B | A | A+ | A++ | A+++

- **Spouwmuur niet geïsoleerd**
  85 m² buitengevel, in de bestaande spouw uit 1930.
- **Verwarming via de cv-ketel**
  De ketel verzorgt nu zowel de ruimteverwarming als het warme tapwater.
- Geen zonnepanelen
  Het hellende dak ligt leeg, zowel zuid/west als noord/oost.

Investering bruto	€ 0
Subsidie	€ 0
Netto	**€ 0**
Energiebesparing	—

PAKKET 1 — ONS ADVIES

Isolatie, warmtepomp en 8 panelen

D → **A++**

D | C | B | A | A+ | A++ | A+++

- **Spouwmuurisolatie** — 85 m²
  60 mm EPS / parels / wol, ingeblazen in de bestaande spouw.
- **All electric warmtepomp** — 1 stuk
  Weheat Sparrow P60, voor de ruimteverwarming. De cv-ketel wordt daarvan losgekoppeld en blijft voor warm tapwater.
- **8 zonnepanelen**
  TW Solar TWMNH-48HC445, 445 Wp, op het hellende dak zuid/west.

Spouwmuurisolatie	€ 2.975
Warmtepomp	€ 8.000
Zonnepanelen (8)	€ 4.400
Investering bruto	€ 15.375
Subsidie	– € 2.893
Netto	**€ 12.483**
Energiebesparing	€ 2.000 per jaar

PAKKET 2

Zelfde pakket, 8 panelen extra

D → **A+++**

D | C | B | A | A+ | A++ | A+++

- **Spouwmuurisolatie** — 85 m²
  60 mm EPS / parels / wol, ingeblazen in de bestaande spouw.
- **All electric warmtepomp** — 1 stuk
  Weheat Sparrow P60, voor de ruimteverwarming. De cv-ketel wordt daarvan losgekoppeld en blijft voor warm tapwater.
- **16 zonnepanelen**
  TW Solar TWMNH-48HC445, 445 Wp: 8 op het dak zuid/west en 8 op het dak noord/oost.

Spouwmuurisolatie	€ 2.975
Warmtepomp	€ 8.000
Zonnepanelen (16)	€ 8.800
Investering bruto	€ 19.775
Subsidie	– € 2.893
Netto	**€ 16.883**
Energiebesparing	€ 2.250 per jaar

Het verschil in één zin: pakket 2 kost **€ 4.400 meer** — puur de tweede set van acht zonnepanelen — en levert daarvoor **één labelstap extra** (A++ → A+++) en **€ 250 per jaar** meer besparing. Die panelen komen op het noord/oostdak te liggen en brengen dus het minst op. De subsidie van € 2.893 zit in beide pakketten en verandert niets aan die afweging.

Alle bedragen zijn een raming op basis van eenheidsprijzen en **exclusief btw**. Over deze cijfers is **nog geen contact geweest met een aannemer**; de werkelijke prijs volgt uit de offerte van de uitvoerder. Wij kunnen dat traject voor u oppakken — offertes opvragen bij partijen die met kamerverhuur bekend zijn, de uitvoering begeleiden en het nieuwe label laten afmelden. De genoemde energiebesparing is de lagere energierekening; die valt bij de huurder, tenzij energie in de huurprijs is inbegrepen. Een gewijzigd energielabel moet opnieuw geregistreerd worden; wat daarvoor aan bewijs nodig is, staat in Appendix A. Energieprestatie bepaald conform NTA 8800 en ISSO 82.1/82.2, op basis van de opname van 3 september 2026.

F

Uitvoering geven aan verbouwing, taxatie of beheer?
Neem contact op

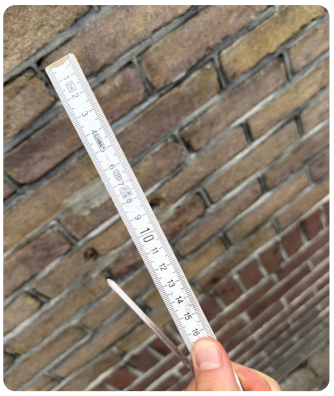
Duurzaam Vastgoed Eindhoven B.V.
Finch@duurzaamvastgoedcs.nl
+31 6 20288132

02 Destructief onderzoek

De uitgangspunten in dit advies komen niet uit een aanname over het bouwjaar, maar uit metingen aan het pand zelf. Op drie plaatsen is geboord en met een prikstok en duimstok opgemeten wat de constructie werkelijk bevat. Dat verklaart meteen de vorm van het advies: **beide dakvlakken zijn al geïsoleerd, de gevel niet**.



Boring in de voeg, buitenblad



Prikstok afgelezen op de duimstok

GEVEL

60 mm luchtspouw

Boring in de gevel: geen isolatie aangetroffen.



Boring in het hellende dakvlak



Prikstok afgelezen op de duimstok

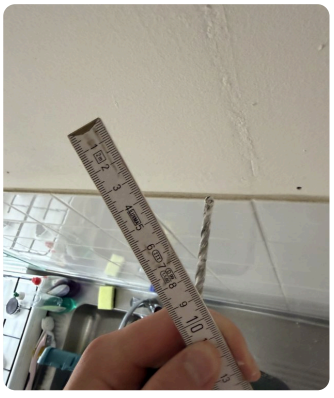
HELLEND DAK

100 mm isolatie

Boring in het hellende dak.



Boring in de zoldervloer



Prikstok afgelezen op de duimstok

ZOLDERVLOER

100 mm isolatie

Boring in de zoldervloer.

Omdat beide dakvlakken al 100 mm isolatie hebben, zit er in geen van beide pakketten een dakmaatregel — de gevel is de enige schilmaatregel die nog wat oplevert. De gemeten spouw van 60 mm is meteen de dikte waarmee voor de spouwmuurisolatie gerekend is.

Appendix A — Opwaardering

HET VERBETERDE ENERGIELABEL LATEN AFMELDEN

Zodra een van de geadviseerde maatregelen wordt uitgevoerd, verandert de energieprestatie van de woning en sluit het geregistreerde energielabel niet langer aan op de werkelijkheid. Dat verbeterde label kan opnieuw worden afgemeld **zonder dat daar een nieuwe inspectie ter plaatse voor nodig is**, op één voorwaarde: de uitgevoerde maatregel moet met voldoende bewijs zijn onderbouwd. Daarvoor hebben wij ten minste nodig:

- **Foto's van de uitgevoerde maatregel**, waarop de specificatie van het toegepaste materiaal of systeem zichtbaar in beeld staat.
- **De offerte**, waarin de maatregel met zoveel woorden is benoemd — merk, type, plaats in het object en hoeveelheid of dikte — en waarop het adres van de woning vermeld staat.
- **De factuur**, die aansluit op die offerte en dezelfde adresgegevens draagt.
- **Het betaalbewijs** dat bij die factuur hoort.

Ontbreekt een van deze stukken, of sluiten ze onderling niet op elkaar aan, dan is het nieuwe energielabel niet af te melden zonder dat de woning opnieuw fysiek wordt opgenomen.

Appendix B — Slotbepalingen

WAAROP DIT RAPPORT BERUST

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Duurzaam Vastgoed Eindhoven B.V. staat in voor de onafhankelijkheid en de objectiviteit van de uitgevoerde analyses. Ieder advies is erop gericht voor de opdrachtgever het gunstigst mogelijke resultaat te bereiken, en blijft daarbij altijd binnen de grenzen van de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en richtlijnen.

Verklaring en aansprakelijkheid

Alle gegevens, analyses en informatie in dit rapport zijn door Duurzaam Vastgoed Eindhoven B.V. naar beste kennis en vermogen onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor een onjuiste of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van fouten die wij in het kader van de opdracht maken.

Bij opzet of grove nalatigheid is schade uitsluitend verhaalbaar wanneer dat schriftelijk wordt aangetoond, en wel binnen zes maanden na de datum van dit rapport. Het rapport zelf heeft een geldigheidsduur van zes maanden, gerekend vanaf de datum van de opname.

Vorderingen en schadeclaims die buiten het hierboven omschreven kader vallen, worden niet aanvaard; wij behouden ons het recht voor die niet in behandeling te nemen.

Voorwaarden

Dit rapport mag niet worden vermenigvuldigd of openbaar gemaakt zonder dat Duurzaam Vastgoed Eindhoven B.V. daar vooraf schriftelijk toestemming voor heeft gegeven.

Normen en richtlijnen

Advies en rapportage zijn opgesteld conform:

- ISSO-publicatie 82.1 en 82.2 (6e druk), Energieprestatie van woningen en woongebouwen, inclusief de aanvullingen en wijzigingen tot op heden;
- de nationale beoordelingsrichtlijn NTA 8800;
- het beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte van de Huurcommissie;
- het gebrekenboek en de overige beleidsboeken van de Huurcommissie;
- openbare bronnen, waaronder de kennisbank van de RVO.