

KAMERVERHUUR · VERDUURZAMING

# Van label C naar A+++.

Geuzenweg 9 en 11 in Hilversum zijn twee woningen uit 1926, elk verdeeld over drie bouwlagen en samen goed voor ruim 142 m² gebruiksoppervlak. Dit advies gaat **alleen over de verduurzaming** van het gebouw — aan de woningen zelf verandert niets en de huurders hoeven er niet uit. Beide adressen komen met hetzelfde pakket van label C op **A+++**.

| ENERGIELABEL | NETTO INVESTERING | ENERGIEBESPARING |
|---|---|---|
| C → **A+++** | **€ 21.700** | **€ 750** p/j |
| gelijk voor nummer 9 en nummer 11 | beide adressen, na € 4.000 subsidie | lagere energierekening bij de huurder |

EERST DIT

## Er staat nog geen label

Voor beide adressen staat er op dit moment **geen energielabel geregistreerd**, terwijl een geldig label bij verhuur verplicht is. Uit onze opname komt het pand op **label C**, en dat label kunnen wij **direct laten afmelden** op basis van de opname die er al ligt — zonder dat er iets aan het pand gebeurt. Alles wat hierna volgt, komt daar bovenop.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1926** | **3** | **142,5 m²** | **€ 4.000** |
| bouwjaar | bouwlagen per woning | gebruiksoppervlak, beide adressen samen | subsidie op de warmtepompen |

# 01 Huidige staat

Voordat er iets verduurzaamd wordt, is er al iets recht te zetten. Er staat voor Geuzenweg 9 en 11 nog geen energielabel geregistreerd; uit onze opname komen beide adressen op label C.

**Geen label**
nu geregistreerd
er is officieel niets bekend

**Label C**
berekend uit onze opname
voor beide adressen gelijk

**1926**
bouwjaar
drie bouwlagen,
tussenligging

**€ 0**
kosten om die C te registreren
er hoeft niets verbouwd te worden

DE EERSTE STAP

## C registreren kan meteen

De opname ligt er al, dus de **C is nu af te melden** zonder extra bezoek en zonder investering. Daarmee voldoet u aan de labelplicht bij verhuur en heeft u een gemeten vertrekpunt in plaats van een leeg dossier. Pas daarna is de vraag interessant hoe ver u wilt doorpakken.

WAAR HET PAND NU STAAT OP DE LABELSCHAAL




berekend uit onze opname — direct registreerbaar  haalbaar met het advies op de volgende pagina

DE TWEE ADRESSEN APART

### Geuzenweg 9

72,2 m² gebruiksoppervlak over drie bouwlagen — berekend op **label C**. Eigen cv-ketel voor verwarming en warm tapwater.

### Geuzenweg 11

70,3 m² gebruiksoppervlak over drie bouwlagen — berekend op **label C**. Eigen cv-ketel voor verwarming en warm tapwater.

Opgenomen op 3 september 2026. De energieprestatie is bepaald via een inspectie van het object conform de NTA 8800, de BRL en de ISSO-richtlijnen 82.1 en 82.2, uitgewerkt in EPA-software. Wat er bij die opname aan de constructie is gemeten, staat in sectie 03.

# 02 Het advies

Één pakket, gelijk voor beide adressen: een eigen warmtepomp per woning voor de ruimteverwarming en zonnepanelen op het hellende dakvlak. Alle maatregelen zitten aan het gebouw en aan de installatie; aan de woningen zelf verandert niets.

HET PAKKET **ONS ADVIES**

## Warmtepomp + zonnepanelen

C → **A+++**

E | D | **C** | B | A | A+ | A++ | **A+++**

- **Twee warmtepompen — één per adres**
  Weheat Sparrow P60, ingezet voor de ruimteverwarming. Het warme tapwater blijft via de bestaande cv-ketel lopen.
- **14 zonnepanelen**
  TW Solar TWMNH-48HC445, 445 Wp, op het hellende dakvlak op het zuidoosten. 8 panelen voor nummer 9, 6 voor nummer 11.

| | |
|---|---|
| Warmtepompen · 2 stuks | € 18.000 |
| Zonnepanelen · 14 stuks | € 7.700 |
| Investering bruto | € 25.700 |
| Subsidie | – € 4.000 |
| **Netto** | **€ 21.700** |
| Energiebesparing | € 750 per jaar |

VERDELING

## Wat er per adres komt

- **Geuzenweg 9** — label C → A+++
  Eigen warmtepomp voor de ruimteverwarming, 8 zonnepanelen op het hellende dakvlak, warm tapwater via de eigen cv-ketel.
- **Geuzenweg 11** — label C → A+++
  Eigen warmtepomp voor de ruimteverwarming, 6 zonnepanelen op het hellende dakvlak, warm tapwater via de eigen cv-ketel.

### WAAROM DE KETEL BLIJFT

Elk adres houdt zijn eigen installatie: de warmtepomp neemt de ruimteverwarming over, de bestaande ketel blijft het warme tapwater doen. **Volledig all-electric gaan kan ook**, maar is complexer — de gecombineerde warmte- en tapwaterbehoefte vraagt meer vermogen en er is weinig ruimte voor een boilervat. Kiest u daarvoor, dan is eerst een warmteverliesberekening nodig.

**Het advies in één zin:** voor **€ 21.700 netto** gaan beide adressen van label C naar **A+++** — vijf labelstappen — zonder dat er aan de woningen zelf iets verandert. De € 4.000 subsidie zit op de twee warmtepompen; de zonnepanelen leveren daarnaast de opwekking die het label naar de top brengt.

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.

F

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

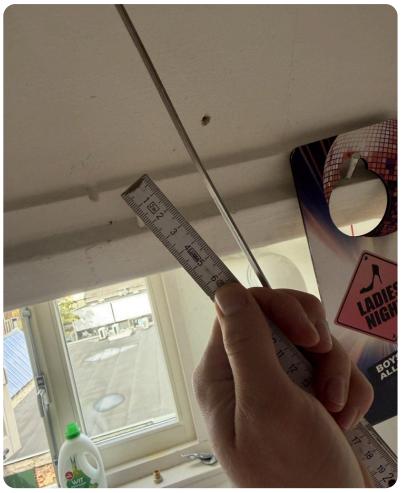
**Duurzaam Vastgoed Eindhoven B.V.**
Finch@duurzaamvastgoedcs.nl
+31 6 20288132

# 03 Destructief onderzoek

De uitgangspunten in dit advies komen niet uit een aanname over het bouwjaar, maar uit metingen aan het pand zelf. Op twee plaatsen is geboord en met een prikstok en duimstok opgemeten wat de constructie werkelijk bevat. Dat verklaart meteen de vorm van het advies: **het dak is al geïsoleerd, en de gevel is een steense muur zonder spouw** — daar is niet in geboord, omdat er geen spouw is om te vullen.



Boring in het hellende dakvlak



Prikstok afgelezen op de duimstok

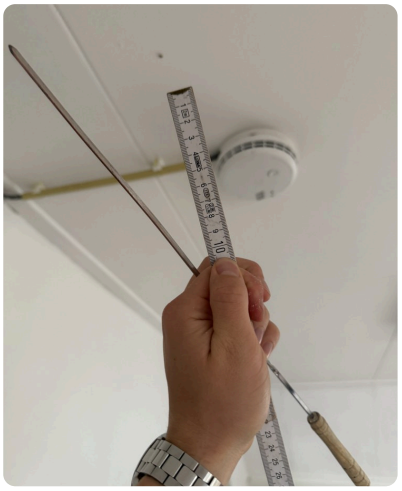
HELLEND DAK

## 60 mm isolatie

Boring in het hellende dakvlak.



Boring in de zoldervloer



Prikstok afgelezen op de duimstok

ZOLDERVLOER

## 100 mm isolatie

Boring in de zoldervloer.

Omdat het hellende dak en de zoldervloer al geïsoleerd zijn en de gevel een steense muur zonder spouw is, zit er in dit advies geen na-isolatiemaatregel: er valt aan de schil niets meer te winnen zonder ingrijpende verbouwing. Daarom richt het advies zich volledig op de installatie en op eigen opwekking. De gemeten diktes zijn ook de waarden waarmee in de EPA-berekening is gerekend, in plaats van de forfaitaire waarde die bij bouwjaar 1926 hoort.

# 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.