

STUDIO'S & KAMERVERHUUR · VERDUURZAMING

Van D, E, F en G naar A+++.

Antonius Matthaeuslaan 36–38 in Utrecht is een hoekpand uit 1930 met vier zelfstandige adressen. Dit advies gaat **alleen over de verduurzaming** van het gebouw — aan de woningen zelf verandert niets, dus de huurders hoeven er niet uit. Eén pakket brengt alle vier de adressen in één keer op A+++.

ENERGIELABELS NU	NA UITVOERING	NETTO INVESTERING
D · E · F · G	**A+++**	**€ 40.110**
vier adressen, vier labels	alle vier de adressen	na € 6.390 subsidie

DE KERN

Eén installatie voor het hele pand

De vier adressen staan nu ver uit elkaar: van **D tot en met G**. Toch is er geen apart plan per woning nodig. Eén warmtepomp, de spouw van het hele pand gevuld en 24 zonnepanelen op beide dakvlakken brengen ze **allemaal op A+++**. De maatregelen zitten aan het gebouw, niet in de woningen.

1930	24	€ 6.390
bouwjaar	zonnepanelen, voor- en achterdak	subsidie op warmtepomp en isolatie

01 Huidige staat

Vier adressen in één pand uit 1930, met vier verschillende energielabels. De bouwkundige schil is voor alle vier hetzelfde; het pakket op de volgende pagina pakt die schil in één keer aan.

1930
bouwjaar
hoekpand, drie bouwlagen met kap

D t/m G
vier labels naast elkaar
zelfde schil, ander resultaat

60 mm
luchtspouw, ongevuld
gemeten met een boring, zie pagina 03

Cv-ketels
verwarming en warm tapwater
op aardgas, per woning

WAAR DE VIER ADRESSEN NU STAAN, EN WAAR ZE UITKOMEN



huidige labels, één per adres na uitvoering van het pakket, alle vier

ADRES	LABEL NU	NA UITVOERING
Antonius Matthaeuslaan 36	E	**A+++**
Antonius Matthaeuslaan 36A	F	**A+++**
Antonius Matthaeuslaan 36B	G	**A+++**
Antonius Matthaeuslaan 38	D	**A+++**

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. De bouwkundige gegevens in dit advies komen uit destructief onderzoek ter plaatse; de uitkomsten daarvan staan op pagina 03.

02 Het advies

Eén pakket, doorgerekend voor het hele pand. Alle maatregelen zitten aan het gebouw; aan de woningen zelf verandert niets.

HUIDIGE STAAT

Zoals het pand er nu bij staat

D · E · F · G

- **Spouw ongevuld**
  180 m² buitengevel met een luchtspouw van 60 mm.
- **Verwarming op aardgas**
  Per woning een cv-ketel voor ruimteverwarming en warm tapwater.
- Geen zonnepanelen
  Beide dakvlakken liggen leeg.

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

HET PAKKET **ONS ADVIES**

Verduurzaming all electric

D–G → **A+++**

- **All electric warmtepomp** — 1 stuk
  Panasonic 16 kW Mono-bloc J-serie R32, buitenunit WH-MXC16J9E8 met boiler PAW-TD30C1E5-HI van 298 liter. De huidige cv-installatie wordt verwijderd; de buitenunit komt op het platte dak, naast en boven het cv-hok.
- **Spouwmuurisolatie** — 180 m²
  60 mm EPS / parels / wol, ingeblazen in de bestaande spouw.
- **24 zonnepanelen**
  TW Solar TWMNH-48HC445, 445 Wp. Twintig op het hellende dak zuid/oost, vier op het achterdak noord/west.

Warmtepomp	€ 27.000
Spouwmuurisolatie	€ 6.300
Zonnepanelen (24)	€ 13.200
Investering bruto	€ 46.500
Subsidie	– € 6.390
Netto	**€ 40.110**
Energiebesparing	€ 3.000 per jaar

Let op bij de uitvoering. Verdeling van de panelen: op het voordak (zuid/oost) elf panelen voor nummer 38 en drie voor elk van de studio's 36, 36a en 36b; op het achterdak (noord/west) twee panelen voor 36a en twee voor 36b. **Click-on ventilatoren** op de radiatoren zijn **aanbevolen maar niet noodzakelijk** — ze verhogen het comfort bij de lagere aanvoertemperatuur van een warmtepomp. **Nog verder:** de drie studio's kunnen met extra zonnepanelen zelfs op A++++ uitkomen.

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 en studio's 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 drie plaatsen is geboord en opgemeten — met prikstok en duimstok, en in de voorzetwand met een endoscoop. Dat verklaart de vorm van het advies: **de spouw is de enige schil die nog leeg is**.



Boring in de gevel

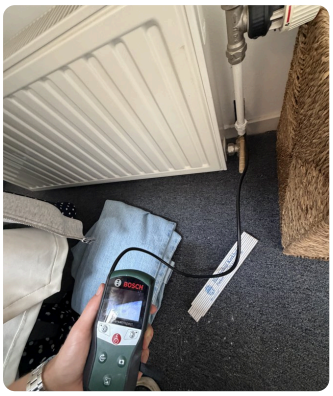


Duimstok bij de boring

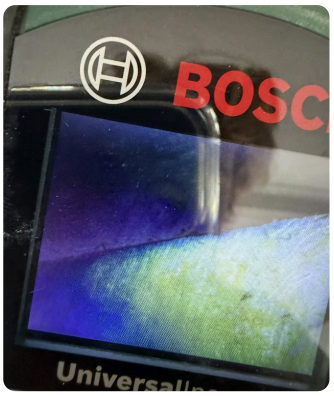
GEVEL

60 mm luchtspouw

Boring in de gevel: de spouw is ongevuld.



Endoscoop in de voorzetwand

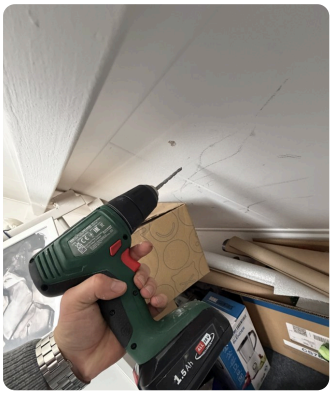


Beeld uit de endoscoop

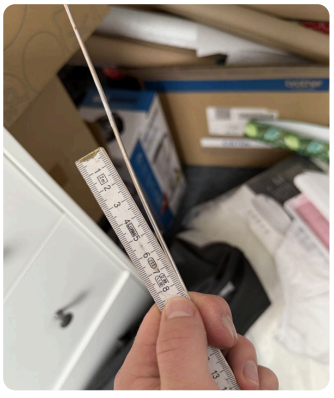
VOORZETWAND · 1E VERDIEPING, LINKER GEVEL

100 mm isolatie

Boring in de voorzetwand, met de endoscoop bekeken.



Boring in het hellende dak



Prikstok afgelezen op de duimstok

HELLEND DAK

60 mm isolatie

Boring in het hellende dak.

Omdat de voorzetwand en het hellende dak al geïsoleerd zijn, zit er in het pakket geen dak- of wandmaatregel — de spouw 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.