



KAMERVERHUUR · VERDUURZAMING

Van label F naar A+++.

Goirkestraat 135 in Tilburg is een vrijstaand kamerverhuurpand uit 1905, met twee bouwlagen en 177,6 m² gebruiksoppervlak. Dit advies gaat **alleen over de verduurzaming** van het gebouw — aan de woningen zelf verandert niets. We rekenden vier pakketten door, van label A tot A+++.

ENERGIELABEL

F → **A+++**

met ons advies, pakket 4

ONS ADVIES · NETTO

€ 48.488

na € 15.013 SVOH-subsidie

VIER PAKKETTEN

€ 39.788–48.488

netto, van label A tot A+++

DE AFWEGING

De laatste stap kost € 1.000

De schil — dak en gevel — zit in **elk** pakket en is met € 44.800 veruit de grootste post. Wat de pakketten van elkaar onderscheidt, zijn de zonnepanelen en de rol van de warmtepomp. Van A++ naar **A+++** is dat verschil maar **€ 1.000**: de warmtepomp neemt de verwarming dan helemaal over in plaats van samen met de cv-ketel. Voor die duizend euro krijgt u een volle labelstap.

1905

bouwjaar

4

doorgerekende pakketten

€ 15.013

SVOH-subsidie, bij elk pakket gelijk

01 Huidige staat

Het pand staat geregistreerd op label F, en dat is ook wat er uit onze eigen opname komt. De registratie doet het pand dus niet tekort — er is hier geen label te winnen zonder dat er iets aan het gebouw gebeurt.

Label F

nu geregistreerd
het label dat officieel
bekend is

Label F

berekend uit onze opname
gelijk aan de registratie

1905

bouwjaar
vrijstaand
kamerverhuurpand

177,6 m²

gebruiksoppervlak
over twee bouwlagen

HET UITGANGSPUNT

Elke labelstap vraagt een maatregel

Bij sommige panden staat er een lager label geregistreerd dan het pand werkelijk presteert; dan is er winst te pakken door alleen opnieuw af te melden. **Hier is dat niet zo** — geregistreerd en berekend vallen allebei op F. Alles wat u aan label wilt winnen, komt dus uit de maatregelen zelf. Dat maakt de keuze tussen de vier pakketten de hele beslissing.

WAAR HET PAND NU STAAT OP DE LABELSCHAAL



■ nu — geregistreerd én berekend uit onze opname ■ bereik van de vier pakketten

Het geldende energielabel F is geregistreerd op 21 mei 2026 op basis van een opname van 8 mei 2026 en is geldig tot 8 mei 2036. Onze eigen opname van dit pand is van 16 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.

02 De vier pakketten

Vier losse keuzes, geen fasering: u kiest één pakket. Dak- en gevelisolatie zitten in alle vier; het verschil zit in de zonnepanelen en in de rol van de warmtepomp. Alle maatregelen zitten aan het gebouw — aan de woningen zelf verandert niets.

PAKKET 1

Schil + hybride warmtepomp

F → A

Dakisolatie binnenzijdig — 105 m²

Recticel powerroof met gipsplaat, 80 mm, Rc 3,5.

Gevelisolatie binnenzijdig — 200 m²

Recticel Eurothane G, 80 mm, Rc 4,0.

Hybride warmtepomp — 1 stuk

Weheat Blackbird P80, aangesloten op de huidige cv-ketel.

Geen zonnepanelen

Dakisolatie

€ 16.800

Gevelisolatie

€ 28.000

Warmtepomp

€ 10.000

Bruto

€ 54.800

SVOH-subsidie

– € 15.013

Netto

€ 39.788

PAKKET 2

Pakket 1 + 4 zonnepanelen

F → A+

Dakisolatie binnenzijdig — 105 m²

Recticel powerroof met gipsplaat, 80 mm, Rc 3,5.

Gevelisolatie binnenzijdig — 200 m²

Recticel Eurothane G, 80 mm, Rc 4,0.

Hybride warmtepomp — 1 stuk

Weheat Blackbird P80, aangesloten op de huidige cv-ketel.

4 zonnepanelen

DMEGC 465 Wp (DM465G12RT-B48HBW), op het platte dak richting zuid.

Dakisolatie

€ 16.800

Gevelisolatie

€ 28.000

Warmtepomp

€ 10.000

Zonnepanelen

€ 2.200

Bruto

€ 57.000

SVOH-subsidie

– € 15.013

Netto

€ 41.988

PAKKET 3

Pakket 1 + 14 zonnepanelen

F → A++

Dakisolatie binnenzijdig — 105 m²

Recticel powerroof met gipsplaat, 80 mm, Rc 3,5.

Gevelisolatie binnenzijdig — 200 m²

Recticel Eurothane G, 80 mm, Rc 4,0.

Hybride warmtepomp — 1 stuk

Weheat Blackbird P80, aangesloten op de huidige cv-ketel.

14 zonnepanelen

DMEGC 465 Wp (DM465G12RT-B48HBW), op het platte dak richting zuid.

Dakisolatie

€ 16.800

Gevelisolatie

€ 28.000

Warmtepomp

€ 10.000

Zonnepanelen

€ 7.700

Bruto

€ 62.500

SVOH-subsidie

– € 15.013

Netto

€ 47.488

PAKKET 4

ONS ADVIES

Pakket 3, maar all electric

F → A+++

Dakisolatie binnenzijdig — 105 m²

Recticel powerroof met gipsplaat, 80 mm, Rc 3,5.

Gevelisolatie binnenzijdig — 200 m²

Recticel Eurothane G, 80 mm, Rc 4,0.

All electric warmtepomp — 1 stuk

Weheat Blackbird P80 verzorgt de ruimteverwarming; de cv-ketel blijft alleen nog voor warm tapwater.

14 zonnepanelen

DMEGC 465 Wp (DM465G12RT-B48HBW), op het platte dak richting zuid.

Dakisolatie

€ 16.800

Gevelisolatie

€ 28.000

Warmtepomp

€ 11.000

Zonnepanelen

€ 7.700

Bruto

€ 63.500

SVOH-subsidie

– € 15.013

Netto

€ 48.488

Het verschil in één zin: dak en gevel zitten in elk pakket en kosten samen **€ 44.800**; van pakket 1 naar pakket 4 betaalt u **€ 8.700 netto meer** en wint u **drie labelstappen** (A → A+ → A++ → A+++). De laatste stap is de goedkoopste: van pakket 3 naar pakket 4 is het **€ 1.000**, omdat de warmtepomp de verwarming dan helemaal overneemt in plaats van samen met de cv-ketel. De SVOH-subsidie van € 15.013 is bij alle vier gelijk. Voor pakket 4 is de energiebesparing doorgerekend op **€ 6.500 per jaar**; voor de andere drie pakketten is die niet berekend.

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, de uitvoering begeleiden en het nieuwe label laten afmelden. De energiebesparing is alleen voor het geadviseerde pakket doorgerekend en valt bij de huurder, tenzij energie in de huurprijs zit. Een gewijzigd energielabel moet opnieuw geregistreerd worden; het benodigde bewijs staat in Appendix A.



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 onderzoek aan het pand zelf. Twee bevindingen bepalen de vorm van het advies: **de gevel heeft geen spouw en het dak is niet geïsoleerd**. Beide waren ter plaatse vast te stellen zonder dat er geboord hoefde te worden.

GEVEL

Geen spouw

Massieve gevel, zonder boring vastgesteld. Spouwmuurisolatie is hier dus geen optie.

DAK

Geen isolatie

Het dakvlak is niet geïsoleerd, zonder boring vastgesteld.

Deze twee bevindingen verklaren waarom dak- en gevelisolatie in **elk** pakket zitten en samen € 44.800 van de investering uitmaken: het zijn de twee schildelen waar op dit moment niets aan isolatie aanwezig is. Omdat er geen spouw is, kan de gevel alleen aan de binnenzijde geïsoleerd worden — vandaar Recticel Eurothane G 80 mm (Rc 4,0) aan de binnenkant in plaats van spouwvulling. Om dezelfde reden wordt ook het dak aan de binnenzijde geïsoleerd.

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.