



COLLECTIEVE 18KW LUCHT/WATER WARMTEPOMP  
MET ACHT BOOSTERS

## SLIM INVESTEREN MET DUURZAAM VASTGOED

WAT DOE JE ALS ER EEN TERREIN MET NEGENTIEN PARKEERPLAATSEN IN HET BRUISENDE CENTRUM VAN ARNHEM TE KOOP KOMT? DAN ZIE JE POTENTIE EN GRIJP JE JE KANS. DAT IS PRECIJS WAT PARTICULIER INVESTEERDER RUUD DE BRUIJN DEED. DE KANS DIE HIJ ZAG, HEEFT ZICH INMIDDELS UITBETAALD IN EEN RENDEREND ALL-ELECTRIC APPARTEMENTENCOMPLEX. PETER CENTEN NODIGT DE BELEGGER UIT IN ZEVENAAR VOOR EEN GESPREK OVER DE MEERWAARDE VAN DUURZAAMHEID IN VASTGOEDBELEGGINGEN.

## COLLECTIEVE 18 KW LUCHT/WATER WARMTEPOMPISTALLATIE

Op de plek waarin niemand aanvankelijk meer zag dan slechts wat duurbetaalde parkeerplaatsen, wonen inmiddels acht mensen. Ruud verhuurt het gebouw aan een zorginstantie die haar cliënten begeleidt in hun dagelijkse activiteiten. Met een vermogen van slechts 18 kW voorziet een collectieve alpha innotec lucht/water warmtepomp met individuele Boosterwarmtepompen de acht studio's van verwarming en warm tapwater. Voor ons zit een tevreden investeerder. Hij vertelt: "Het is een mooi duurzaam gebouw geworden met een goede, overzichtelijke installatie. Een uitstekende investering!"



DE BOMEN OP HET TERREIN KONDEN BLIJVEN STAAN DANKZIJ CREATIEVE ARCHITECTUUR.

## DE IMPACT VAN LABELS OP DE HUIZENMARKT

Duurzaamheid is volgens de ervaren investeerder een absolute must voor rendabele verhuur en verkoop van vastgoed. Ruud: "Als je nu nog een cv-ketel gaat installeren, dan ben je natuurlijk niet slim bezig. Daar kom je echt niet meer mee weg. Nu zijn er nog wel particulieren die achteloos een woning met een cv-installatie kopen, maar over een paar jaar leeft het besef dat de woning van het gas af moet en dat dat een flinke klus wordt. Geen koper wil dan nog zo'n huis kopen. Omdat ook de bank dat inziet en binnenkort niet meer in dat soort huizen wil investeren, komt er denk ik wel een hypotheekrentetoeslag op huizen met een slecht label. Ik voorzie daardoor nog wel een nieuwe klap in de huizenmarkt", waarschuwt Ruud. Hij vervolgt: "Een goed label zorgt voor waardevastheid, ook bij renovatie. Als je het energielabel van je woning van F naar A weet te brengen, dan is dat een directe waardeontwikkeling van je onroerend goed. Duurzaamheid is een uitstekende investering."

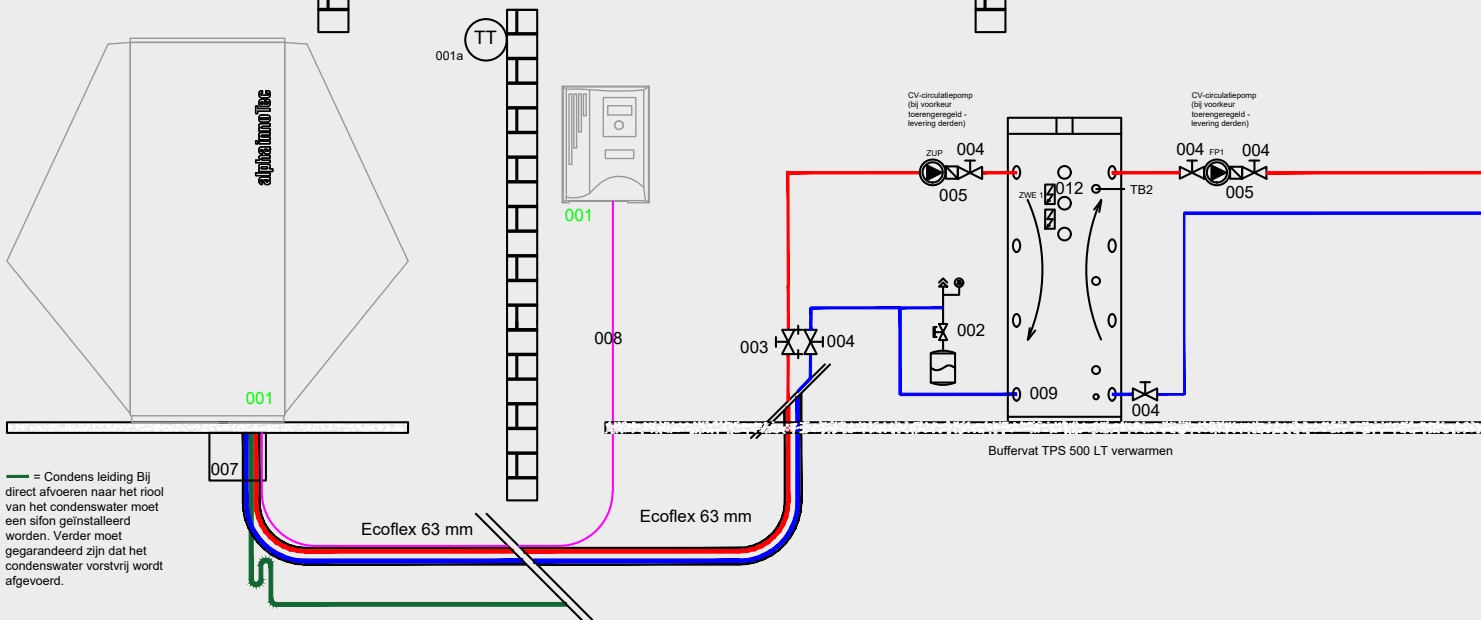
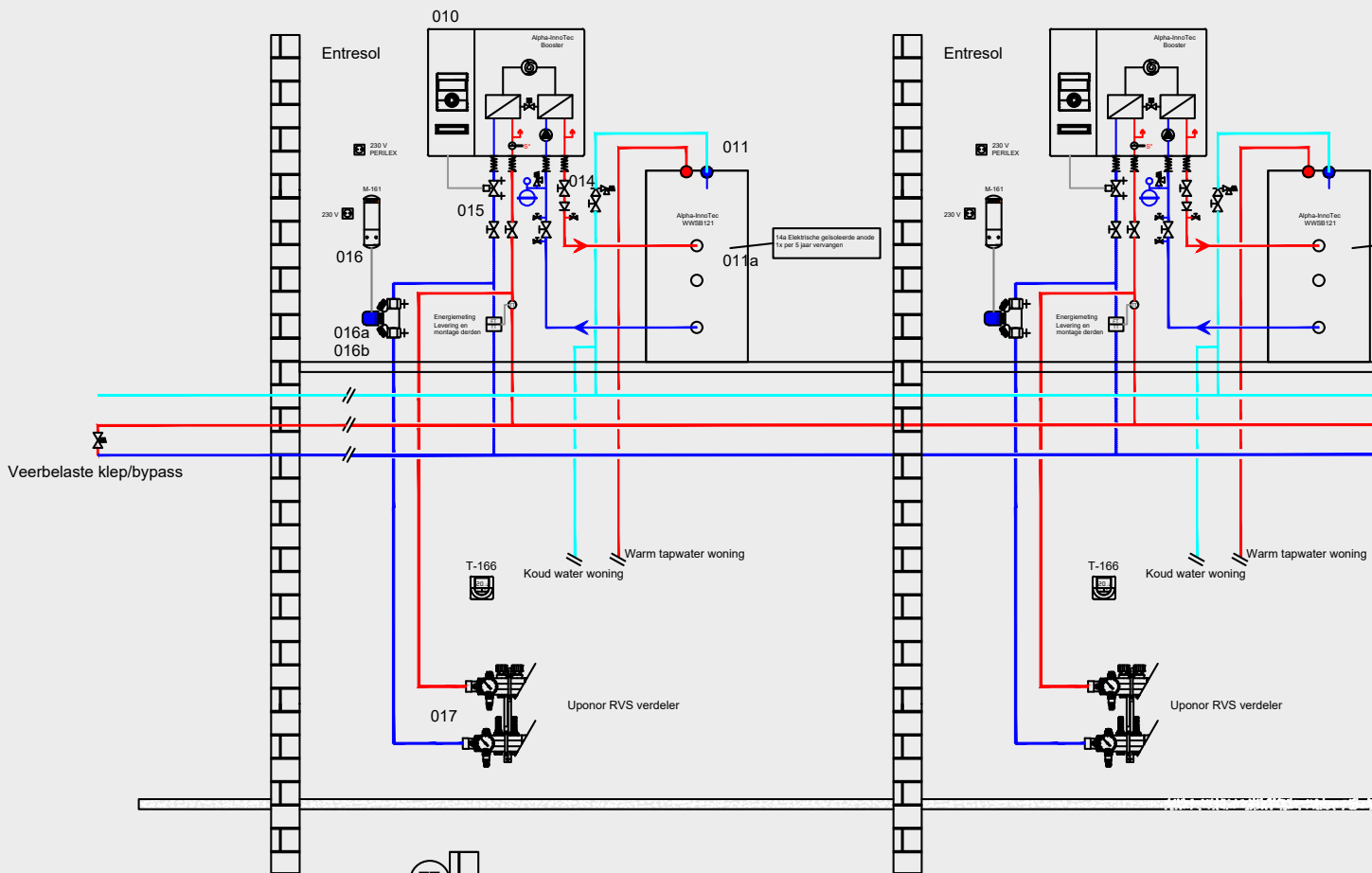
## MAXIMALE VERHUUR-OPBRENGST

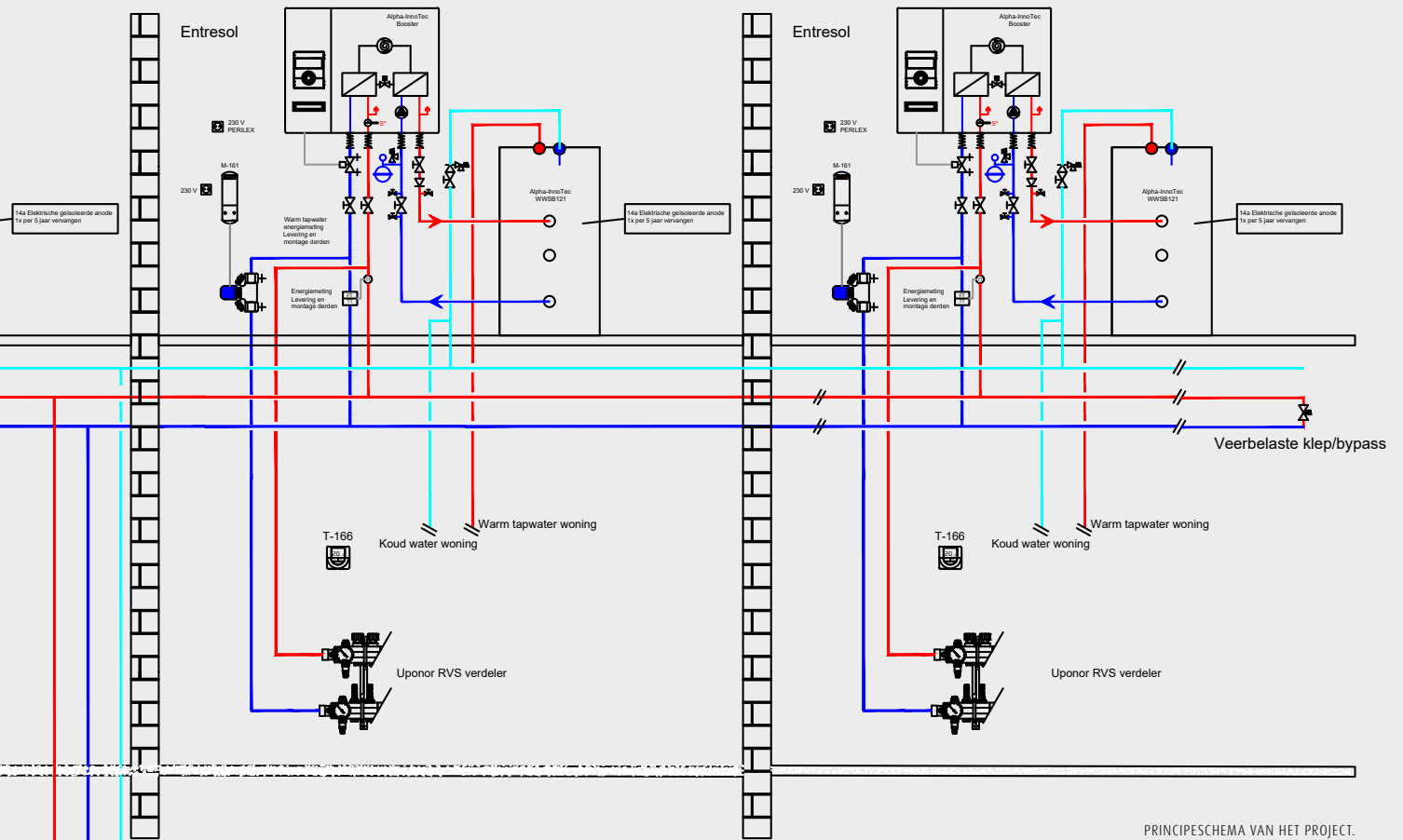
Het streven in dit project is het verkrijgen van een maximale verhuuropbrengst, waarbij Ruud de meerwaarde van duurzaamheid erkent: "Een goed label, A/A+ in dit geval, heeft een positief effect op de verhuurpunten waarmee de verhuurprijs van mijn vastgoed wordt berekend. Stichting Keurmerk Kamer(ver)huur & Veiligheid rekende me voor dat ik jaarlijks € 11.616,-\* meer mag vragen dankzij de duurzaamheid van het pand. Er is momenteel een nieuw puntensysteem in ontwikkeling, waarbij het energielabel nog veel hoger meetelt. Logisch, want een goed label brengt meer comfort en lagere maandlasten voor de huurder.

## REKENVOORBEELD RELATIE ENERGIELABEL EN VERHUURPRIJS VAN STICHTING KKV\*

EFFECT VAN ENERGIEPRESTATIE OP DE HUURPRIJS		
	APPARTEMENT NIJMEGEN (36 M <sup>2</sup> )	APPARTEMENT ARNHEM (36 M <sup>2</sup> )
OPPERVLAKTE VERTREKKEN	33 M <sup>2</sup> - 33 PUNTEN	33 M <sup>2</sup> - 33 PUNTEN
VERWARMING	4 RUIMTEN CV - 8 PUNTEN	4 RUIMTEN COLLECTIEF - 6 PUNTEN
ENERGIEPRESTATIE	LABEL C - 11 PUNTEN	LABEL A+ - 36 PUNTEN
KEUKEN, SANITAIR	14 PUNTEN	14 PUNTEN
WOZ	30 PUNTEN	30 PUNTEN
OVERIGE	11 PUNTEN	11 PUNTEN
<b>TOTAAL:</b>	<b>107 PUNTEN - € 525,- PER MAAND</b>	<b>130 PUNTEN - € 646,- PER MAAND</b>

\* TOELICHTING VAN STICHTING KKV: MOMENTEEL BEHEREN WIJ VERGELIJKBARE, MAAR OUDERE APPARTEMENTEN VAN DEZELFDE EIGENAAR IN NIJMEGEN. DEZE APPARTEMENTEN HEBBEN HET ENERGIE-LABEL C. DE APPARTEMENTEN IN ARNHEM HEBBEN ENERGIELABEL A+. IN DE BOVENSTAANDE TABEL IS HET POSITIEVE EFFECT VAN EEN GOEDE ENERGIEPRESTATIE OP DE HUURPRIJS TE ZIEN. BIJ DE ACHT APPARTEMENTEN UIT DIT ARTIKEL IS DE EXTRA HUUR-OPBRENGST: € 121 \* 12 MAANDEN \* 8 STUKS.





PRINCIPESHEMA VAN HET PROJECT.

“De combinatie van de 18 kW  
lucht/water warmtepomp met acht Boosters  
is installatietechnisch echt uniek”.



DE ALPHA INNOTEC LWA, DUURZAAMHEID IN OPTIMA FORMA.

Een bedrijfsgebouw mag je over twee of drie jaar zelfs helemaal niet meer verhuren met een label dat minder goed is dan C en dat zit er ook voor woningen wel aan te komen. Nou, als verhuurder ben ik er klaar voor!”

### GEBOUW EN BOMEN IN HARMONIE

Aanvankelijk bood de gemeente wat weerstand op Ruuds aangevraagde bestemmingswijziging voor de parkeerplaats, maar in 2017 werd de nieuwe woonbestemming een feit. Het enige detail; de twee grote bomen, vrij prominent op het terrein, moesten blijven staan. Ruud lacht triomfantelijk: “Ja, dat was het eerste stukje duurzaamheid van dit project. Door creatieve benutting van de overgebleven ruimte is het ontwerp heel bijzonder geworden. Het gebouw heeft veel hoeken, waaronder zelfs één kleiner dan 90 graden.” Er werd gekozen voor houtskeletbouw met een hoge isolatiewaarde en HR++ glas. De grote ramen en de gevelbeplating (vezelcement Eternit) onderstrepen de moderne look van het gebouw. De binnenkant is al even eigenzinnig. De acht 22 tot 25 m<sup>2</sup> grote studio's kregen elk een vide voor extra ruimte. Het resultaat is een fijne plek voor de bewoners en hun begeleiders.

### SLIMME DUURZAAMHEID ZOALS HET HOORT

Om tot een goede installatie voor de acht studio's te komen, sprak Ruud met Peter. Samen met Ronald ter Horst en Erwin Janssen bedacht Peter een inventieve manier om de acht studio's duurzaam van warmte en

warm tapwater te voorzien. Peter: “We hebben afgeraden om acht individuele lucht/water warmtepompen op het dak te plaatsen. Ze zijn vrij stil, maar acht stuks direct naast elkaar, direct omsloten door andere bebouwing, dat ga je toch horen. Bovendien waren er al zonnepanelen op het dak gepland. Ook een bodemgekoppelde warmtepomp viel door de ruimte af. Bovendien was de investering in een bron voor deze woningen niet nodig.” De ultieme keuze bleek er een die nooit eerder was geïnstalleerd: een collectieve 18 kW alpha innotec lucht/water warmtepomp met acht individuele alpha innotec Booster warmtepompen. Peter: “Een lucht/water warmtepomp met een opgesteld vermogen van slechts 18 kW levert tot 35 graden water aan de Uponor vloerverwarming en de Booster warmtepomp in ieder appartement. De Booster houdt vervolgens de inhoud van het 120 liter warm tapwater buffervat in elk appartement op 58 graden, zodat er bij iedere tapping direct warm water beschikbaar is. De combinatie van de 18 kW lucht/water warmtepomp met acht Boosters is installatietechnisch echt uniek.” Wijzend op een foto van het gebouw vervolgt Peter: “Deze lucht/water warmtepomp van alpha innotec is extreem geluidsarm. En kijk eens wat een plaatje, zo bij die boom. Duurzaamheid zoals het hoort.”

### TERUGBLIK

Ruud blikt voldaan terug op het project dat inmiddels naar volle tevredenheid draait: “De huurder en bewoners zijn content. De vloerverwarming kan de woonbegeleider centraal met één ruimtethermostaat bedienen. De bewoners



RUUD DE BRUIJN EN PETER CENTEN KIJKEN SAMEN NAAR FOTO'S VAN HET GEBOUW EN NAAR HET PRINCIPESHEMA VAN DE COLLECTIEVE 18KW LUCHT/WATER WARMTEPOMPINSTALLATIE.

kunnen met ieder twee groepen zelf eenvoudig naregelen per ruimte. Ook de afrekening is zo geregeld; de huurder krijgt één elektra-nota voor de collectieve verwarming en berekent de onderbemetering van iedere studio door aan de bewoners." De investering in de installatie valt hem al met al mee. Ruud: "Natuurlijk is de initiële investering hoger dan wanneer ik cv-ketels had opgehangen. Maar de warmtepompen verhogen de waarde en verhuuropbrengst van mijn gebouw en zorgen ervoor dat mijn vastgoed helemaal klaar is voor de toekomst, ook als ik het ooit wil verkopen. Bovendien had ik bij Van Draeckeburgh een ISDE-subsidietraject in gang gezet, waardoor ik voor de installatiewerkzaamheden van de Boosters ook nog eens €2.500,- subsidie per Booster kreeg. Voor de aanschaf van alle warmtepompen samen zelfs €23.000,-. Het was al een mooie investering, die subsidie is daardoor een directe extra opbrengst!" ◀



OPSTELLING IN DE METERKAST MET EEN ALPHA INNOTEC BOOSTER WARMTEPOMP.

**VAN DRAECKEBURGH SUBSIDIES  
EN FINANCIERINGEN**

REMBRANDTLAAN 35  
3723 BG BILTHOVEN  
030 22 89 240  
WWW.VDSF.NL

**STICHTING KEURMERK  
KAMERVERHUUR & VEILIGHEID**

DAALSEWEG 229  
6521 GJ NIJMEGEN  
024 36 04 599  
WWW.KKVV.NL

AAN DIT PROJECT WERD MEDE GEWERKT DOOR ARCHITECT RIEL BERENBROEK EN RENS TECHNIEK.