

# Investeringsstrategie

van het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag  
2017 - 2020



**Duurzaamheidsfonds  
VvE's Den Haag**

*Vastgesteld door het Investeringscomité in haar vergadering van 13 oktober 2017, gewijzigd in de vergadering van 24 mei 2019 en laatst gewijzigd in de vergadering van 15 april 2020.*

*Gebaseerd op de Aanbestedingsleidraad 15.120-HEID (in het bijzonder paragraaf 1.2.2 en Bijlage 7 Projectplan) en het Plan van Aanpak (als onderdeel van de inschrijving) van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.*

## INTRODUCTIE

Het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag heeft tot doel om binnen de kaders van de investeringsstrategie projecten van kleine VvE's te financieren die zijn gericht op het verbeteren van de onderhoudssituatie aan hun gebouw en het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan hun gebouw.

De financiering zal worden verstrekt door middel van revolverende investeringssteun in de vorm van geldleningen. Het betreft sub-commerciële projecten, die zonder het fonds niet kunnen worden gerealiseerd, of pas op veel langere termijn. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat deze projecten, naast voldoende financieel rendement (Internal Rate of Return, IRR), ook voldoende maatschappelijk rendement (External Rate of Return, ERR) genereren.

De maatschappelijke baten dienen in deze context te worden uitgelegd onder meer in termen van bijdrage aan het duurzaam onderhouden van de bestaande Haagse VvE-voorraad ( $\leq 7$  appartementen<sup>1</sup>), de leefbaarheid in wijken en groei van de werkgelegenheid. In het kort zijn de belangrijkste elementen:

- de doelgroep bestaat uit Haagse VvE's met zeven appartementen of minder;
- de lening wordt verstrekt aan een VvE (niet aan individuele eigenaren);
- de leenbedragen per appartement binnen de VvE zijn minimaal €2.500 en maximaal €15.000;
- leningen zijn annuïtair met een looptijd van 10, 15 of maximaal 20 jaar.
- het fonds hanteert rentepercentages in lijn met de rentepercentages die door het Nationaal Warmtefonds voor VvE Energiebesparingen wordt gevoerd;
- minimaal 50% van de lening moet worden besteed aan (energiebesparende) maatregelen, zoals hierna beschreven;
- maatregelen die niet als duurzaam kunnen worden aangemerkt, dienen te zijn gericht op onderhoud aan het appartementengebouw;
- (energiebesparende) maatregelen worden gedefinieerd in lijn met de actuele richtlijnen en de Maatregelenlijst van het Warmtefonds;
- de VvE-lening wordt onderhands verstrekt zonder tussenkomst van een notaris;
- de VvE moet "actief" zijn; of dat het geval is, wordt bepaald aan de hand van de VvE-test van de VvE-balie;
- uit een besluit van de Algemene Leden Vergadering van de VvE moet de goedkeuring van de voorgenomen investering(en) blijken, die is/zijn gebaseerd op (gespecificeerde) offertes van erkende bedrijven/aannemers en installateurs. De ALV zal tevens expliciet moeten instemmen met de door de VvE te sluiten geldleningovereenkomst met het fonds en de daaruit volgende financiële verplichtingen zowel voor de Vereniging van Eigenaars alsmede de impact voor elk van de individuele appartementseigenaars.

De Investeringsstrategie is niet in beton gegoten en kan zich ontwikkelen tijdens de uitvoeringsperiode van het fonds, bijvoorbeeld als gevolg van veranderende beleidsinzichten over de doelgroep c.q. type investeringen.

De mogelijkheid bestaat ook dat de fondsomvang aangroeit door additionele (gelabelde) stortingen. Dat kan een verbreding van het werkgebied voor het fonds inhouden, wanneer bijvoorbeeld andere regio's aansluiten. Deze wijzigingen zullen ter accordering worden voorgelegd aan het Investeringscomité van de stichting Holdingfonds Economische Investerings Den Haag (HEID). Voor eventuele nieuwe onderdelen behoort ook een nieuwe (Europese) aanbesteding tot de mogelijkheden. Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is manager van het fonds.

---

<sup>1</sup> Waarbij wordt opgemerkt dat voor de bepaling van het aantal appartementen, ondersplitsing is uitgesloten evenals het feit dat parkeerplaatsen en bergingen niet meetellen om het aantal appartementen vast te stellen. Waar in algemene zin in deze Investeringsstrategie wordt gesproken over 'appartement' danwel 'appartementen' gaat het om een eenheid of eenheden met een zelfstandige woon- danwel bedrijfsbestemming. Bijvoorbeeld: 7 wooneenheden of bijvoorbeeld een combinatie van maximaal 2 bedrijfseenheden en 5 wooneenheden.

## INVESTERINGSSTRATEGIE

Het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag heeft een omvang van € 4 miljoen (€ 2,53 miljoen bestaande uit middelen van de gemeente Den Haag, aangevuld met € 1,47 miljoen EFRO-middelen uit het kader van het Operationeel Programma "Kansen voor West II" en het stedelijk programmadeel "Kansen voor Den Haag").

Het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag is een zogenaamd JESSICA-fonds, gevoed met geld vanuit een Europees structuurfonds. De Europese middelen brengen een aantal 'harde' project- en fondscriteria met zich mee, die deze Investeringsstrategie mede bepalen. De Investeringsstrategie neemt ondermeer de voorwaarden en bepalingen van het betreffende Besluit op de staatssteunnotificatie in acht. Daarnaast zijn specifieke Europese wet- en regelgeving omtrent financieringsinstrumenten (o.a. EC 1303/2013 art. 37 t/m 46 en EC 480/2014 art. 6 t/m 14) van toepassing op het gehele fonds, zowel tijdens als na afloop van de subsidieperiode.

Een ander belangrijk aspect is dat het fonds een revolverend karakter heeft. De investeringen in de projecten dienen volledig terugbetaald te worden. De Investeringsstrategie is erop gericht om de bij aanvang van het fonds aanwezige fondsmiddelen eind 2023 volledig in projecten te hebben geïnvesteerd (lees: uitbetaald aan de eindbegunstigden). Het fonds streeft ernaar om haar middelen binnen een termijn van maximaal vijftien jaar, gerekend vanaf de oorspronkelijke stortingsdatum in het fonds, ten minste eenmaal (exclusief inflatie) te laten revolveren.

### *Projectselectie*

De fondsstrategie is aangepast op basis van een tussentijdse externe evaluatie, die heeft geleid tot het aanpassen van het Projectplan.

De inzet van het gewijzigd Projectplan is erop gericht om de projectenpijplijn te kunnen vergroten. In het gewijzigd Projectplan staat letterlijk: "Uit dit onderzoek zijn adviezen voortgekomen om de projectenpijplijn te kunnen vergroten, waaronder: :

- Promoot slimme koppelkansen tussen onderhoud van de woningen en verduurzaming. Voor onderhoud mag van een VvE-fondslening maximaal 50% besteed worden.
- Actievere samenwerking in de keten tussen team energietransitie en VvE-balie, bieden van een samenhangend product.
- Actievere wijkgerichte aanpak (bijv. straataanpak)
- Vereenvoudig het aanvraagproces.
- Directere koppeling tussen stimulerende bijdrage (mdop-subsidie) en investeren (met behulp van een lening."

### *Instrument*

Het kenmerk van het fonds is het financieringsinstrument. De geldlening biedt de mogelijkheid om de Verenigingen van Eigenaars een aantrekkelijke financieringsoplossing te bieden.

### *Taken en verantwoordelijkheden VvE-balie*

De VvE-balie van de gemeente Den Haag heeft een belangrijke ondersteunende rol in het proces. De VvE-balie geeft bekendheid aan het fonds, verzorgt gerichte acquisitie naar de doelgroep en dient ervoor te zorgen dat de leningaansragen correct kunnen worden ingediend en inhoudelijk passen binnen de Investeringsstrategie, het Investeringsreglement en bijbehorende Maatregelenlijst. De rol van VvE-balie valt derhalve uiteen in drie onderdelen:

1. Het vooraf acquireren en begeleiden van VvE's naar een aanvraag, zodanig dat door de Verenigingen van Eigenaars een complete financieringsaanvraag bij de fondsmanager ter beoordeling kan worden ingediend;
2. Het adviseren van de fondsmanager over de inhoudelijke passendheid van aanvragen die niet door tussenkomst van de VvE-balie worden ingediend bij het fonds;

### 3. Het ondersteunen van VvE's bij mogelijke herzieningen in de aanvraag.

De VvE-balie dient de leningaanvragen te toetsen aan de regels en criteria zoals opgenomen in de Investeringsstrategie en het Investeringsreglement. De lening kan alleen worden verstrekt als tenminste aan de in deze strategie en in dit reglement gestelde eisen is voldaan.

#### *Taken en verantwoordelijkheden fondsmanager*

De fondsmanager beoordeelt de financiële aspecten van de aanvragen die door de VvE-balie zijn begeleid of van positief (inhoudelijk) advies zijn voorzien. Op basis van de beoordeling neemt de fondsmanager een investeringsbeslissing passend binnen de op dat moment geldende Investeringsstrategie. De fondsmanager legt elk besluit tot investeren in een project van een eindbegunstigde vast door middel van een geldleenovereenkomst en draagt zorg voor de effectuering en beheer van die overeenkomst.

#### *Geografische reikwijdte*

De fondsmiddelen moeten binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Den Haag worden ingezet. De geografische reikwijdte kan worden verruimd. In dat geval zal ondermeer deze Investeringsstrategie moeten worden aangepast en volgen via HEID aan de fondsmanager nadere instructies en eventuele overeenkomst(en) in het kader van de verruiming en eventueel aanvullende fondsmiddelen.

#### *Passend binnen beleidskaders*

Voor het Haagse aandeel in het fonds moeten projecten passen binnen de beleidskaders van Den Haag, zoals Kansen voor West en/of het Haagse Uitvoeringsprogramma. De middelen van het fonds zijn afkomstig uit het uitvoeringsprogramma Kansen voor Den Haag en komen uit IV2b 'Energiebesparing en opwekking duurzame energie in de bestaande bouw'. De investeringen van het fonds zullen bijdragen aan de doelstellingen van het OP Kansen voor West. Het fonds levert een specifieke bijdrage aan kleine VvE's van 7 appartementen of minder.

#### *Investeringsreglement en Maatregelenlijst*

Het Investeringsreglement en de lijst met maatregelen die voor financiering in aanmerking komen worden schriftelijk door het Investeringscomité vastgesteld. In principe volgt het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag daarbij zoveel mogelijk het investeringsreglement en de maatregelenlijst van het Nationaal Warmtefonds.

Indien het Warmtefonds haar reglement wijzigt, zal de fondsmanager deze wijziging aan het Investeringscomité van het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag voorleggen en in overweging geven om het Investeringsreglement en de Maatregelenlijst van het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag dienovereenkomstig aan te passen.

De fondsmanager publiceert het vigerende Investeringsreglement op de website van het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag en draagt er zorg voor dat de VvE-balie over het Investeringsreglement en Maatregelenlijst beschikt.

## INVESTERINGSREGLEMENT

*Investeringsreglement Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag, vastgesteld door het Investeringscomité op 13 oktober 2017, gewijzigd in de vergadering van 24 mei 2019 en laatst gewijzigd in de vergadering van 15 april 2020.*

### Definities

**Fondsmanager:** stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), gevestigd te Hoevelaken, kantooradres: Computerweg 11-13 te Amersfoort, die in opdracht van stichting Holdingfonds Economische Investerings Den Haag (HEID) invulling geeft aan het managen van het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag.

**VvE Lening Den Haag:** de geldlening die wordt verstrekt door het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag C.V. aan een Vereniging van Eigenaars (VvE) voor het treffen van energiebesparende- en onderhoudsmaatregelen in of aan de gemeenschappelijke delen van het woon- of appartementencomplex met negen appartementen of minder.

**VvE-balie Den Haag:** onderdeel van de gemeente Den Haag waar VvE's terecht kunnen voor vragen en ondersteuning. De VvE-balie activeert en adviseert Haagse Verenigingen van Eigenaren zodat de eigenaren bewust zijn van hun rechten en plichten. De balie helpt hen met het realiseren van duurzaam woningonderhoud. Zij geeft gratis en onafhankelijk advies over het appartementsrecht en andere juridische VvE zaken. Ook biedt ze mediation aan voor het oplossen van conflicten binnen de VvE. De VvE-balie is de gemeentelijke vraagbaak voor alle Haagse appartements-eigenaren en Verenigingen van Eigenaars.

### A. Doelgroep

De VvE Lening Den Haag wordt uitsluitend toegekend aan Verenigingen van Eigenaars (VvE's) van binnen de gemeente Den Haag gelegen bestaande appartementencomplexen met maximaal zeven appartementen met een woon-, danwel een gemengde woon-/bedrijfsbestemming, waarbij in de onderlinge verhouding bij in totaal 7 respectievelijk 6 appartementen in een complex er maximaal 2 appartementen een bedrijfsbestemming mogen hebben en bij in totaal 2 tot en met 5 appartementen er maximaal 1 appartement een bedrijfsbestemming mag hebben en de overige een woonbestemming moeten hebben.

### B. Procedure

De VvE-balie Den Haag begeleidt de VvE's gedurende het aanvraagtraject, toetst de haalbaarheid van een financieringsaanvraag aan de Investeringsstrategie en het Investeringsreglement en voorziet de fondsmanager desgevraagd van een inhoudelijk advies.

De Verenigingen van Eigenaars dienen zelf een leningaanvraag in bij de Fondsmanager van het fonds. De VvE-balie Den Haag kan VvE's begeleiden bij het aanvraagtraject. De Fondsmanager is eindverantwoordelijk voor het beoordelen van de ingediende aanvragen en kent voor en namens het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag de VvE Lening Den Haag toe aan de Doelgroep.

### C. Kenmerken VvE lening Den Haag

Productnaam	VvE Lening Den Haag
Verstrekking	Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag verstrekt de lening aan de doelgroep.  Het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag is opgericht op initiatief van het Holdingfonds HEID (Den Haag). SVn is fondsmanager van het Duurzaamheidsfonds VvE's en beslist in die hoedanigheid over het toekennen van de VvE Lening Den Haag.

	Het Duurzaamheidsfonds VvE's heeft qua fondsvermogen een omvang van € 4 miljoen (met inbegrip van € 1,47 miljoen EFRO-middelen). Leningen kunnen worden verstrekt zolang het fonds niet is uitgeput.
<b>Doelgroep</b>	<p>Vereniging van Eigenaars met minder dan 8 leden.</p> <p>De lening wordt uitsluitend toegekend aan VvE's binnen de gemeentegrenzen van Den Haag, bestaande uit wooncomplexen dan wel gebouwen met een woon-bedrijfsbestemming (in de verhouding maximaal 1/3e bedrijfsbestemming en 2/3e woonbestemming) van maximaal zevenappartementen, waarin of waaraan tenminste voor 50% van de te financieren investeringen energiebesparende-/energieopwekkende maatregelen worden uitgevoerd in of aan de gemeenschappelijke en/of individuele delen van het appartementencomplex.</p> <p>Het betreft maximaal 7 appartementsrechten met de hiervoor beschreven verhouding tussen woon- en bedrijfsbestemming, welke appartementsrechten niet kunnen/zullen worden onder gesplitst.</p> <p>De lening wordt verstrekt aan de VvE en niet aan de individuele appartementseigenaren.</p>
<b>Type doelgroep</b>	Zakelijk (niet-consument)
<b>Soort lening</b>	Stimuleringslening
<b>Aflossingswijze</b>	Maandannuïteit
<b>Bedrag (hoofdsom) van de lening</b>	Minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000 per eenheid met woon-/bedrijfsbestemming tot in totaal per Vereniging van Eigenaars een maximaal bedrag van € 105.000
<b>Looptijd</b>	De looptijd van de lening is 10, 15 of 20 jaar.
<b>Rentepercentage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De rente is gelijk aan- en wordt op dezelfde wijze vastgesteld als bij de rente die wordt toegepast voor de VvE Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds.</li> <li>- De rente staat gedurende de gehele looptijd vast.</li> </ul>
<b>Hertoets</b>	Niet van toepassing
<b>Vervroegde aflossing</b>	Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan met een minimumbedrag van € 2.500,-
<b>Kosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er zijn geen afsluitkosten verschuldigd</li> <li>- Er zijn geen notariskosten</li> <li>- De VvE lening Den Haag wordt onderhands verstrekt</li> </ul>

<p><b>Overige voorwaarden</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Totdat het fonds een offerte verstrekt aan de VvE mogen de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen;</li> <li>- Projectbegeleiding door de gemeentelijke VvE-balie (of ontheffing van de gemeente) is niet verplicht. De VvE moet “actief” zijn (zie onderstaande definities). De VvE-OK test van de VvE-balie kan hierover uitsluitel geven:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1. VvE heeft een bestuurder of administrateur</li> <li>2. VvE vergadert ten minste 1 keer per jaar</li> <li>3. Van de vergadering worden notulen/verslag gemaakt</li> <li>4. VvE is bij de KvK ingeschreven</li> <li>5. VvE heeft een eigen bankrekening</li> <li>6. Leden van de VvE storten maandelijks geld op de bankrekening van de VvE.</li> <li>7. VvE heeft een MJOP</li> <li>8. VvE heeft een collectieve opstalverzekering</li> </ol> <p>De VvE-balie moet ook de maatregelen uit de Verklaring Aannemer/Installateur ‘voor gezien en akkoord’ (laten) ondertekenen, zodat blijkt dat voldoende energiebesparende maatregelen als uiteengezet in deze Productspecificaties worden getroffen;</p> </li> <li>- Het standaard product is gericht op het aanpakken van achterstallig onderhoud, schilderwerk en kleine reparatiewerkzaamheden. Daarnaast moeten er energiebesparende maatregelen worden getroffen als uiteengezet in deze Productspecificaties en die tenminste 50% van het lening bedrag omvatten.</li> <li>- De VvE heeft besluit tot het aangaan van de VvE Lening Den Haag genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, of een grotere meerderheid indien vereist op grond van de statuten, reglementen, notulen van de ledenvergadering en/of de Akte van Splitsing;</li> <li>- ‘Afkoelingsperiode’ van één maand zoals beschreven in art. 5:130 lid 2 BW is verstreken.</li> </ul>
<p><b>Procedure (kort weergegeven)</b></p>	<p>De VvE doet digitaal de VvE-OK test bij de VvE-balie of website van het VvE fonds. Als de uitslag positief is, kan de VvE een lening aanvragen bij het fonds (SVn), de VvE-balie zal de VvE hierin ondersteunen. Het is de VvE die zelf de aanvraag indient bij SVn.</p> <p>Indien de uitslag van de VvE-OK test negatief is kan de VvE ook een lening aanvragen bij het fonds, maar zal er vanuit de VvE-balie eerst begeleiding zijn om te voldoen aan een positieve VvE-OK test.</p> <p>De VvE-balie beoordeelt de voorgenomen energiebesparende maatregelen die worden getroffen. Uit de Verklaring aannemer/installateur zal door middel van een stempel/ondertekening door de VvE-balie dan wel de gemeentelijke afdeling Bouwfysica moeten blijken dat er aan de ex-ante bouwtechnische toets van de te financieren energiebesparende maatregelen wordt voldaan.</p> <p>De fondsmanager beoordeelt de leningaanvraag en brengt (indien positief) onmiddellijk daarna een leningofferte uit. Daarbij beoordeelt de fondsmanager, aan de hand van de overgelegde offertes, of deze in lijn zijn</p>



	<p>met de maatregelen zoals genoemd in het kader “Energiebesparende maatregelen.”</p> <p>Na acceptatie van die offerte en een schriftelijke verklaring waaruit blijkt dat de besluitvorming op een juiste wijze en conform de akte van splitsing tot stand is gekomen, wordt de lening uitbetaald via het door SVn te beheren bouwdepot. Uitbetaling vindt in alle gevallen plaats op declaratiebasis.</p> <p>De fondsmanager is eindverantwoordelijk voor het beoordelen van ingediende aanvragen.</p>
<b>Energiebesparende maatregelen</b>	<p>Onderstaande energiebesparende maatregelen komen in aanmerking voor een VvE Lening Den Haag.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gevelisolatie/Spouwmuurisolatie</li><li>2. Dakisolatie/dakisolatie i.c.m. asbestsanering</li><li>3. Vloerisolatie</li><li>4. Bodemisolatie/bodemisolatie inclusief vloerisolatie</li><li>5. Hoogrendementsbeglazing (eventueel inclusief kozijnen)</li><li>6. Isolerende deuren</li><li>7. Isolerende gevelpanelen</li><li>8. Warmtepomp(*)</li><li>9. Zonneboiler</li><li>10. Installaties voor warmteterugwinning</li><li>11. Energiezuinige gelijkstroom pomp en/of gelijkstroomventilator</li><li>12. CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie</li><li>13. Hoogrendementsketel (alleen ter vervanging van een VR-ketel)(*)</li><li>14. Zonnepanelen incl. thuisbatterij.</li><li>15. Led-verlichting in gezamenlijke ruimten</li><li>16. Besparingssysteem voor verlichting door licht- of bewegingssensoren en/of dimregeling</li><li>17. Energieprestatieverbetering bestaande lift</li><li>18. Waterzijdig inregelen/hydronische balanceren</li><li>19. Micro-wkk</li><li>20. Zeer Energiezuinig pakket</li><li>21. Nul op de Meter</li><li>22. Rookgasafvoerkanaal</li><li>23. Energiemonitor gekoppeld aan slimmer meter</li><li>24. Ontheffing bij onhaalbare isolatiewaarden</li><li>25. Het (na)isoleren van leidingen en appendages bij de collectieve warmtevoorziening.</li><li>26. Aanbrengen van lagetemperatuurafgiftesystemen</li><li>27. Aansluiting op warmtenetten van derden</li><li>28. Laadinfrastructuur</li></ol> <p>*de combinatie van een warmtepomp en een hoogrendementsketel, ook wel de hybridewarmtepomp genoemd staat niet als één maatregel op de maatregelenlijst. Door deze maatregelen te combineren is de gecombineerde maatregel mogelijk.</p> <p>De criteria die gelden bij de bovenstaande maatregelen zijn vastgelegd in de Maatregelenlijst. Een actuele lijst met maatregelen is te raadplegen op de website van het VvE fonds Den Haag.</p>
<b>Uit te voeren maatregelen</b>	<p>De te treffen maatregelen dienen te worden uitgevoerd door een aannemer/installateur. Een keurmerk is niet noodzakelijk. Zelfwerkzaamheid is niet toegestaan.</p>



	<p>De aanvrager van de VvE Lening Den Haag is verplicht om de Verklaring Aannemer/Installateur aan te leveren. Hiermee wordt aangetoond dat de maatregelen voldoen aan de eisen van het VvE fonds. Op de verklaring geeft de aannemer of installateur aan welke maatregelen getroffen zijn of getroffen gaan worden. Achter de maatregelen staan de eisen vanuit het VvE fonds. Als aan de gestelde eis(en) is/wordt voldaan, kan de aannemer of installateur het formulier ondertekenen.</p> <p>Naast deze ondertekende verklaring heeft de fondsmanager ook een gespecificeerde offerte (voorzien van een gespecificeerd kostenoverzicht inclusief btw) nodig om de aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. Ook als de offerte van de aannemer/installateur de eisen van het VvE fonds bevat, is het opsturen van de ondertekende verklaring noodzakelijk.</p> <p>Meerwerk dat logischerwijs aan de (energiebesparende) maatregel(en) verbonden is, mag worden meegefinancierd. De fondsmanager beoordeelt of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de gewenste maatregel.</p>												
<p><b>Kredietwaardigheidscriteria</b></p>	<p>Om in aanmerking te komen voor een VvE Lening Den Haag dient een VvE kredietwaardig te zijn. De vereniging dient <u>ten minste redelijk goed functionerend</u> te zijn, met een concrete onderhoudsplanning, jaarstukken en een concreet geformuleerde financieringsbehoefte. De toetsingscriteria zijn afgestemd op VvE's die minstens redelijk goed functioneren.</p> <table border="1" data-bbox="552 1115 1369 1608"> <thead> <tr> <th colspan="4">Mate van functioneren van Vereniging van Eigenaars</th> </tr> <tr> <th>Slecht tot zeer slecht</th> <th>Matig</th> <th>Redelijk goed</th> <th>Goed</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>slapende VvE's</td> <td>VvE's met onduidelijke MJOP en/of weinig financiële onderbouwing</td> <td>een bestuur en vergaderingen met leden VvE onderhoudsplanning en jaarstukken reservefonds</td> <td>bestuur (administrateur) en ingeschreven KvK concrete MJOP en Jaarcijfers (balans- en exploitatierekening) bankrekening op naam VvE vaste vergadercyclus met VvE leden (verslaglegging) reservefonds in lijn met MJOP incassomandaat aan bestuur collectieve opstalverzekering</td> </tr> </tbody> </table>	Mate van functioneren van Vereniging van Eigenaars				Slecht tot zeer slecht	Matig	Redelijk goed	Goed	slapende VvE's	VvE's met onduidelijke MJOP en/of weinig financiële onderbouwing	een bestuur en vergaderingen met leden VvE onderhoudsplanning en jaarstukken reservefonds	bestuur (administrateur) en ingeschreven KvK concrete MJOP en Jaarcijfers (balans- en exploitatierekening) bankrekening op naam VvE vaste vergadercyclus met VvE leden (verslaglegging) reservefonds in lijn met MJOP incassomandaat aan bestuur collectieve opstalverzekering
Mate van functioneren van Vereniging van Eigenaars													
Slecht tot zeer slecht	Matig	Redelijk goed	Goed										
slapende VvE's	VvE's met onduidelijke MJOP en/of weinig financiële onderbouwing	een bestuur en vergaderingen met leden VvE onderhoudsplanning en jaarstukken reservefonds	bestuur (administrateur) en ingeschreven KvK concrete MJOP en Jaarcijfers (balans- en exploitatierekening) bankrekening op naam VvE vaste vergadercyclus met VvE leden (verslaglegging) reservefonds in lijn met MJOP incassomandaat aan bestuur collectieve opstalverzekering										
	<p>De volgende zogenaamde integriteits- en veiligheidstoetsen worden uitgevoerd via Bureau Krediet Registratie (BKR) door het raadplegen van de volgende lijsten: Verificatie Informatie Systeem (VIS), Externe Verwijzings Applicatie (EVA), Politically Exposed Persons-register (PEP) en Sanctielijsten. Deze toetsen gelden voor de bestuursleden van de VvE.</p> <p>Daarnaast wordt de aanvraag tenminste op de volgende punten getoetst en/of inzage gevraagd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanwezigheid en omvang onderhoudsfonds</li> <li>• Inzage in het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)</li> </ul>												



- Toetsing van de jaarcijfers van tenminste één afgesloten boekjaar, aangevuld met (concept) cijfers van het lopende boekjaar. De jaarcijfers (balans/vermogensopstelling en exploitatierekening) hoeven niet te worden voorzien van een accountantsverklaring
- Toetsing van een sluitende exploitatiebegroting gedurende de looptijd van de aangevraagde lening
- Inzage in de splitsingsakte(n) en (huishoudelijke) reglementen en statuten
- Inzage in de besluitvorming Algemene Ledenvergadering

Voor de beoordeling van de kredietwaardigheid van een VvE zullen de volgende stukken altijd worden opgevraagd en beoordeeld door de fondsmanager:

Documenten en beoordeling hiervan:

1. Legitimatie van bestuursleden

Beoordeling op geldigheid en juistheid. De VvE dient ter identificatie geldige identiteitsbewijzen aan te leveren van alle bestuursleden. De bestuursleden van een VvE Lening Den Haag zijn niet fysiek aanwezig voor een cliëntenonderzoek. Er wordt gebruik gemaakt van de afgeleide identificatie, deze bestaat o.a. uit diverse cross-checks van het overlegde identiteitsbewijs met andere documenten zoals een afschrift IBAN en het uittreksel uit de Kamer van Koophandel. Daarnaast wordt het overlegde identiteitsbewijs gecontroleerd d.m.v. de VIS-toets. Als geldig identiteitsbewijs wordt geaccepteerd: een geldig Nederlands rijbewijs, een geldig paspoort, een geldige Europese identiteitskaart of een geldig vreemdelingendocument.

2. Splitsingsakte(n) (eventueel aangevuld met afwijkingen/aanvullingen op de Splitsingsakte ten opzichte van het Modelreglement en inzicht in eventueel hoofd-/onder splitsing(en) en juridische eigendomsstructuur (erfpacht, eventuele erfdienstbaarheden)
3. (Huishoudelijke) reglementen en statuten

Gecontroleerd wordt of de besluitvorming correct heeft plaatsgevonden zoals deze is vastgelegd in de bovengenoemde documenten.

4. De notulen van de Algemene Ledenvergadering waarin goedkeuring is gegeven voor het aangaan van de aangevraagde financiering en het aanpassen van de maandelijkse voorschotbijdrage

Gecontroleerd wordt of de besluitvorming correct heeft plaatsgevonden en de leden hun expliciete toestemming hebben gegeven voor het aangaan van de aangevraagde lening en de verhoging van de maandelijkse voorschotbijdrage. Daarnaast dient aannemelijk te zijn dat de leden voldoende zijn gewezen op de consequenties van het aangaan van de lening.

5. Jaarstukken

	<p>De jaarstukken dienen volledig te zijn en de goedkeuring te hebben verkregen van de Algemene Ledenvergadering. Er kan worden volstaan met balans/vermogensopstelling en exploitatieoverzicht van één afgesloten boekjaar, aangevuld met de (concept) cijfers van het lopende boekjaar. De jaarstukken dienen volgens de geldende boekhoudregels te zijn opgesteld, maar hoeven niet te worden voorzien van een controle- of samenstelverklaring van een accountant.</p> <p>6. Het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)</p> <p>Een globale beoordeling van het plan, waarbij wordt beoordeeld wat de financiële impact is van de bouwkundige aanpassingen en verbeteringen gedurende de looptijd van de lening. Kan de VvE deze aanpassingen financieel opvangen door bijvoorbeeld het reserveren van voldoende gelden.</p> <p>7. Een specificatie van de maandelijkse voorschotbijdrage (waaronder begrepen de maandelijkse voorschotbijdrage)</p> <p>8. Een exploitatiebegroting inclusief de lasten van de af te sluiten lening en de nieuwe maandelijkse voorschotbijdrage/maandelijkse voorschotbijdrage</p> <p>De exploitatiebegroting dient sluitend te zijn gedurende de looptijd van lening. Uit de begroting dient te blijken dat voorschotbijdragen en eventueel eigen vermogen van de VvE voldoende zijn om de lasten van de lening naast het bekostigen van het geplande onderhoud gedurende de looptijd van de lening te kunnen betalen.</p> <p>9. Informatie over het betalingsgedrag van de leden</p> <p>Het betalingsgedrag wordt als normaal beschouwd als het percentage achterstand van de totaal maandelijks te ontvangen voorschotbijdrage kleiner is dan 5%.</p> <p><b>Zorgplicht</b></p> <p>Bij de zorgvuldige besluitvorming, voor het aangaan van een VvE Lening Den Haag, moet er voldaan worden aan de wettelijke en reglementaire quorumeisen en stemverhoudingen. Door het fonds worden bij de VvE Lening Den Haag geen aanvullende voorwaarden gesteld aan de besluitvorming.</p> <p>Uit de notulen van de vergadering van de VvE moet duidelijk blijken:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dat er wordt ingestemd met het besluit om als VvE een lening aan te gaan voor energiebesparende maatregelen of de combinatie van energiebesparende maatregelen en onderhoudsmaatregelen. In de vergadering zijn de hoofdsom en condities van lening benoemd;</li> <li>2. Dat het aangaan van de lening leidt tot verhoging/aanpassing van de maandelijkse voorschotbijdrage waarbij de besluitvorming moet voldoen aan de eisen die worden gesteld in het splitsingsreglement van de VvE;</li> </ol>
--	---

	<p>3. Een korte beschrijving van de consequenties van het aangaan van de lening door de VvE voor de leden van de VvE (hiervoor zal de VvE een standaard format/tekst kunnen gebruiken dat het fonds ter beschikking stelt).</p> <p>Aanvullend hierop moet in de vergadering van de VvE een afkoelingsperiode (art. 5:130 lid 2 BW) in acht worden genomen. Dit geeft een individuele eigenaar de mogelijkheid, om binnen een maand na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen, te kunnen overgaan tot het invoeren van de vernietiging van het besluit. Dit betekent dat een (bindende) offerte voor een lening pas kan worden toegekend nadat de afkoelingsperiode is verlopen.</p> <p>De VvE Lening Den Haag vereist dat de schuld van de lening naar breukdeel deelbaar is (artikel 5:113 lid 6 BW). Een individueel lid van de VvE is daardoor niet aansprakelijk voor de gehele schuld van de VvE.</p> <p><b>Redelijkheidseisen</b></p> <p>Daarnaast dient het door de VvE ingebrachte investeringsplan getoetst te worden op redelijkheid. Deze toets houdt vooral in dat de verwachte energiebesparing in verhouding staat tot de lasten die voortvloeien uit de VvE Lening Den Haag.</p> <p>Er dient naar het oordeel van de fondsmanager - op basis van gezond verstand en goed geldgeverschap - een goede balans te bestaan tussen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De lasten van de lening en de verwachte energiebesparing;</li> <li>2. De lasten van de lening en de (verbetering van) courantheid van het appartement of complex als geheel en/of;</li> <li>3. De lasten van de lening en de (verbetering van) comfort van het appartement of complex als geheel.</li> </ol>
--	--

#### D. Model-leningsovereenkomst

Voor de standaard tekst van de model geldleningsovereenkomst (Offerte) en de actuele versie van de Algemene Bepalingen wordt verwezen naar de publicaties op de website van het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag.

#### E. Afwijking van het Reglement

In bijzondere gevallen kan de fondsmanager op advies van het Investeringscomité afwijken van het Investeringsreglement.

#### F. Toepasselijk recht

Dit reglement en de uitleg daarvan wordt beheerd door Nederlands recht.

## MAATREGELENIJST

### Criteria bij de afzonderlijke maatregelen

Hierna volgen de criteria die gelden bij de afzonderlijke maatregelen die in aanmerking komen voor een VvE Lening Den Haag. Het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag maakt zoveel mogelijk gebruik van Maatregelenlijsten in lijn met die wordt gehanteerd door het Nationaal Warmtefonds. Een actuele lijst met maatregelen is vindbaar op:

<https://www.svn.nl/fondsmanagement/fondsdetail/duurzaamheidsfonds-vve-s-den-haag>

#### 1. Gevelisolatie/Spouwmuurisolatie

Gevelisolatie: Informatie waaruit blijkt dat de warmteweerstand (R-waarde) minimaal 3,5 m<sup>2</sup>K/W is. Volgens ISSO 82.1 wordt met een dikte van 130 mm isolatiemateriaal een warmteweerstand van 3,5 m<sup>2</sup>K/W gerealiseerd. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

Spouwmuurisolatie: Informatie waaruit blijkt dat de warmteweerstand (R-waarde) minimaal 1,1 m<sup>2</sup>K/W is. Volgens ISSO 82.1 wordt met een dikte van 40 mm isolatiemateriaal een warmteweerstand van 1,1 m<sup>2</sup>K/W gerealiseerd. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

#### 2. Dakisolatie/dakisolatie i.c.m. asbestsanering

Informatie waaruit blijkt dat de warmteweerstand (R-waarde) minimaal 3,5 m<sup>2</sup>K/W is. Volgens ISSO 82.1 wordt met een dikte van 130 mm isolatiemateriaal een warmteweerstand van 3,5 m<sup>2</sup>K/W gerealiseerd. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

Asbest kan voorkomen in het dakbeschoot. Bij het laten plaatsen van dakisolatie zal het asbest eerst verwijderd dienen te worden. De kosten voor het verwijderen van de asbest in het dakbeschoot kunnen, in combinatie met dakisolatie, meegenomen worden in de financiering. De kosten uit hoofde van asbestsanering zijn beperkt tot maximaal 50% van de totale VvE Energiebespaarlening. Belangrijk hierbij is een correcte werkwijze bij de asbestsanering in het dakbeschoot. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de asbestsanering aangeleverd te worden.

#### 3. Vloerisolatie

Informatie waaruit blijkt dat de warmteweerstand (R-waarde) minimaal 3,5 m<sup>2</sup>K/W is. Volgens ISSO 82.1 wordt met een dikte van 140 mm isolatiemateriaal een warmteweerstand van 3,5 m<sup>2</sup>K/W gerealiseerd. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

#### 4. Bodemisolatie/bodemisolatie inclusief vloerisolatie

Het aanbrengen van hoogwaardig isolatiemateriaal op de bodem van de kruipruimte, eventueel in combinatie met hoogwaardige vloerisolatie (als onderdeel van de begane grondvloer). De warmteweerstand (R-waarde) dient minimaal 3,5 m<sup>2</sup>K/W te bedragen. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

Let op: Bij bodemisolatie is over het algemeen sprake van een al dan niet geventileerde luchtlaag tussen de isolatie en de begane grondvloer. Hierdoor gaat een deel van de isolatiewaarde verloren, hetgeen tot gevolg heeft dat de isolatielaag beduidend dikker dient te zijn dan bijvoorbeeld isolatie direct onder de vloer. Controleer daarom altijd of van het product een kwaliteitsverklaring beschikbaar is en of in die specifieke toepassing, de vereiste warmteweerstand van 3,5 m<sup>2</sup>K/W wordt gerealiseerd.

### 5. Hoogrendementsbeglazing (eventueel inclusief kozijnen)

Informatie waaruit blijkt dat de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) kleiner of gelijk aan  $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$  is. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

Let op! Niet alle HR++glas heeft de vereiste kwaliteit. Controleer daarom altijd de warmtedoorgangscoefficiënt in de kwaliteitsverklaring.

Bij het aanbrengen van hoogrendementsbeglazing is vervanging van kozijnen toegestaan. Indien een aluminium kozijn wordt aangebracht geldt de eis dat er informatie beschikbaar moet worden gesteld, waaruit blijkt dat de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) van het kozijnprofiel kleiner of gelijk aan  $2,4 \text{ W/m}^2\text{K}$  is. Een houten of kunststof kozijn voldoet altijd.

Naast het plaatsen van nieuwe hoogrendementsbeglazing bestaat de mogelijkheid om de gevraagde kwaliteit (maximale U-waarde van  $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) te behalen middels een thermische glasfolie. Dit mag zowel op bestaande, als nieuwe hoogrendementsbeglazing worden geplaatst. De glasfolie heeft sterke zonwerende kenmerken en verbetert de thermische isolatie in de winter.

### 6. Isolerende deuren

Informatie van de toe te passen geïsoleerde deur(en) waaruit blijkt dat tussen het voor- en achterblad van de deur(en) isolatiemateriaal aanwezig is of informatie waaruit blijkt dat de U-waarde maximaal  $2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$  is. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

Indien ten minste 65% van de oppervlakte van de deur glas is en het glas heeft een U-waarde kleiner of gelijk aan  $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , wordt de deur als raam beschouwd en doet de opbouw van de rest van de deur (maximaal 35%) niet ter zake.

Indien minder dan 65% van de oppervlakte van de deur glas is, wordt getoetst op de kwaliteit van de deur (excl. glas) en op het glas. Voor het glas geldt ook hier een U-waarde kleiner of gelijk aan  $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Voor het deurgedeelte geldt dat het voor- en achterblad gescheiden zijn middels isolatiemateriaal of dat de U-waarde van de deur maximaal  $2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$  bedraagt.

### 7. Isolerende gevelpanelen

Informatie waaruit blijkt dat de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) maximaal  $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$  is. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

### 8. Warmtepomp

Een warmtepomp die is bestemd als hoofd- of basisruimteverwarming van een woning en/of warm tapwater voor een woning en die niet primair gericht is op actieve koeling, waarbij warmte wordt onttrokken aan de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de buitenlucht, of ventilatieafvoerlucht. De bron bepaalt voor een belangrijk deel het rendement.

Bij de aanvraag dient een omschrijving van de warmtepomp, voorzien van het merk en type, aangeleverd te worden.

### 9. Zonneboiler

Een zonneboiler is een systeem bestaande uit één of meer zonnecollectoren in combinatie met één of meer warmteopslagvaten, dat wordt ingezet om met zonne-energie tapwater te verwarmen. De energieopbrengst van een zonneboiler wordt over het algemeen uitgedrukt in GigaJoule (GJ). Hoe meer GJ, hoe hoger de opbrengst. Een hulpmiddel dat gebruikt kan worden om een goede zonneboiler te kunnen kiezen, is bijvoorbeeld 'Advies op maat' van Milieu Centraal.

Bij de aanvraag dient een omschrijving van de zonneboiler, voorzien van het merk en type, aangeleverd te worden. Voor zonneboilers zijn de volgende kwaliteitskeurmerken beschikbaar: Zonnekeur-Boiler en Zonnekeur installateur. Zonnekeur-boiler waarborgt de kwaliteit van de boiler en Zonnekeur installateur geeft aan dat het bedrijf voldoet aan bepaalde eisen inzake vaardigheid (aantoonbaar bekwaam), bedrijfsvoering conform geldende normen en voorschriften en de kwaliteit van producten. Deze keurmerken zijn geen verplichting voor de VvE Lening Den Haag.

#### *10. Installaties voor warmteterugwinning*

- Warmteterugwinning uit ventilatielucht, zowel decentrale als centrale units Deze installatie dient een rendement te halen van minimaal 90%. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.
- Warmteterugwinning uit douchewater. Dit is een unit om warmte uit het afgevoerde douchewater terug te winnen. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de installatie, voorzien van het merk en type, aangeleverd te worden.

#### *11. Energiezuinige gelijkstroompomp en/of gelijkstroomventilator*

Omschrijving van de gelijkstroompomp en/of gelijkstroomventilator, voorzien van het merk en type, dient aangeleverd te worden.

#### *12. CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie*

Omschrijving van de ventilatie-unit, CO<sub>2</sub>-sensor en ventilatieschuiven dient aangeleverd te worden.

#### *13. Hoogrendementsketel*

Alleen ter vervanging van een Vr-ketel kan een CV-ketel al of niet gecombineerd met warmtapwatervoorziening, voorzien van het HR107-label worden gefinancierd. De gevraagde kwaliteit en de vervanging van de Vr-ketel dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

#### *14. Zonnepanelen incl. thuisbatterij*

Zon-PV-systeem, bestaande uit één of meerdere zonnepanelen met fotovoltaïsche zonnecellen en de daarbij behorende spanningsomvormer(s). Bij een zon-PV-systeem is een opbrengst van 135 Wattpiek per m<sup>2</sup> paneel, een algemeen gangbare basiskwaliteit. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de zonnepanelen, voorzien van het merk en type, aangeleverd te worden.

Maximaal 75% van de hoofdsom van de lening kan worden gebruikt voor het financieren van zonnepanelen. Voor zonnepanelen is het kwaliteitskeurmerk Zonnekeur installateur beschikbaar. Zonnekeur installateur geeft aan dat het bedrijf voldoet aan bepaalde eisen inzake vaardigheid (aantoonbaar bekwaam), bedrijfsvoering conform geldende normen en voorschriften en de kwaliteit van producten. De kwaliteit van bovengenoemde installatie wordt uiteraard niet alleen bepaald door de installatie zelf, maar voor een belangrijk deel ook door de wijze waarop een en ander geïnstalleerd is. Als hulpmiddel om een installateur te vinden, kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van <http://www.vindinstallateurduurzameenergie.nl/>.

De kosten van de thuisbatterij vallen onder de kosten van zonnepanelen en vallen onder de 75% voorwaarde. Omschrijving van de thuisbatterij, voorzien van merk en type, dient aangeleverd te worden. De kosten van de thuisbatterij vallen niet onder de overige 25% waarvoor minimaal overige energiebesparende maatregelen moeten worden getroffen naast zonnepanelen.

### 15. Led-verlichting in gezamenlijke ruimten

Het vervangen van niet-led-verlichting door led-verlichting in de openbare, gezamenlijke ruimten. De hoeveelheid uitgestraalde licht (de lichtopbrengst) die een ledlamp per watt geeft is in vergelijking met een gloeilamp groter. Een 25 watt gloeilamp geeft bijvoorbeeld een lichtbundel van 200 lm (De lumen (lm) is een maat voor de totale hoeveelheid licht in een lichtbundel), voor datzelfde aantal lumen is een ledlamp van 4 watt nodig.

### 16. Besparingssysteem voor verlichting door licht- of bewegingssensoren en/of dimregeling

Het gebruik van licht- of bewegingssensoren en/of dimregeling leidt tot een efficiënt gebruik van verlichting uitsluitend op die momenten dat het echt nodig is of voor het verhogen van het gevoel van veiligheid.

### 17. Energieprestatieverbetering bestaande lift

Het betreft een pakket aan energiezuinige maatregelen, waardoor een bestaande lift gaat voldoen aan de energieprestatie-eisen van energielabel A van richtlijn VDI 4707 Part 1:2009.

### 18. Waterzijdig inregelen/Hydronisch balanceren

Het waterzijdig inregelen van de cv-installatie leidt niet alleen tot een verhoging van het warmtecomfort, maar kan ook zorgen voor energiebesparing. De woning wordt gelijkmatiger opgewarmd. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de werkzaamheden aangeleverd te worden.

Bij hydronisch balanceren dient het verwarmingssysteem uitgebalanceerd te worden, zodat het warmtesysteem onder elke deellast situatie en alle dynamische omstandigheden optimaal gebruik maakt van de warmtebron. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de werkzaamheden aangeleverd te worden.

### 19. Micro-wkk

Een micro-wkk is een installatie waarbij de productie van warmte en elektriciteit vanuit eenzelfde energiebron gelijktijdig plaats vindt, met een geproduceerd elektrisch vermogen van minimaal 0,8 kWe en maximaal 5 kWe, bestemd voor ruimteverwarming van een bestaande woning en heeft een thermisch vermogen van tenminste 100% en een elektrisch rendement van tenminste 15%. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

### 20. Zeer energiezuinig pakket

1. Dit is een Zeer Energiezuinig Pakket maatregelen, uitgevoerd in de gehele woning of het gehele gebouw, dat bestaat uit:

- a) de energiebesparende maatregelen en aanvullende energiebesparende maatregelen, waarvan de elementen voldoen aan de isolatiewaarden, genoemd in het tweede lid,
- b) een systeem voor CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie of balansventilatie met warmteterugwinning en
- c) een kierdichtheid die blijktens een luchtdichtheidstest (Qv<sub>10</sub>) kar [l/s m<sup>2</sup>] ten hoogste 0,4 bedraagt.

2. De isolatiewaarden in een zeer energiezuinig pakket zijn:

- a) dakisolatie: een minimale Rc-waarde van 6,5 m<sup>2</sup>K/W
- b) gevelisolatie: een minimale Rc-waarde van 5,0 m<sup>2</sup>K/W
- c) vloerisolatie: een minimale Rc-waarde van 4,0 m<sup>2</sup>K/W
- d) hoogrendementsbeglazing: een maximale U-waarde van 0,8 W/m<sup>2</sup>K
- e) kozijnen en deuren in de gevel: een maximale U-waarde van 1,5 W/m<sup>2</sup>K



De gevraagde kwaliteit van alle onderdelen dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur. Tevens tekent de aannemer dat de waarde van een luchtdichtheidstest ( $Q_{v\_10}$ ) kar [ $l/s\ m^2$ ] na het uitvoeren van alle onderdelen maximaal 0,4 bedraagt.

Voor maximaal twee van de vijf hierboven weergegeven isolatiewaarden kan door de fondsmanager ontheffing worden verleend. Voor het verkrijgen van de ontheffing dient door een ter zake deskundige gemotiveerd te worden waarom ontheffing gevraagd wordt. Ook dient verklaard te worden dat de isolatiewaarden van deze onderdelen, in de bestaande situatie, al wel voldoen aan de eisen zoals gesteld bij maatregelen 1, 2, 3, 4, 5 en 6. Een gecertificeerd maatwerkadvies, waarin aandacht wordt gegeven aan bovenstaande zaken, zal over het algemeen als een goede motivatie worden gezien. Indien de ontheffing verleend wordt, kan het maximale leenbedrag per appartementsrecht ad. € 15.000 naar beneden worden bijgesteld.

### *21. Nul op de meter*

Bij deze maatregel kunnen, naast de financiering van het Zeer Energiezuinig Pakket (zie voorwaarden bij maatregel 20), ook opwekkings- en installatietechnieken worden gefinancierd. Voor het Nul op de meter pakket geldt de verplichting om het gehele complex aardgasvrij te maken. De opwekkings- en installatietechnieken moeten als maatregel vermeld staan in dit Investeringsreglement, en voldoen aan de eisen die aan de betreffende techniek worden gesteld. Het maximale leenbedrag voor Nul op de Meter is € 15.000 per appartementsrecht. Nul op de Meter gaat uit van minimaal dezelfde isolatiewaarden als bij het Zeer Energiezuinig pakket. Tevens vallen opwekkingstechnieken onder het Nul op de Meter-concept.

U kunt maximaal 75% van de hoofdsom van de Energiebesparlening gebruiken voor het financieren van zonnepanelen, dit met een maximumbedrag van € 11.250 (is 75% van € 15.000, zie onder J) per appartementsrecht. De gevraagde kwaliteit van alle maatregelen dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur. Waar mogelijk zal in de toekomst een Energieprestatiegarantie als eis aan de verklaring worden toegevoegd. Tevens zal deze verklaring moeten worden uitgebreid met de verplichting om de warmtevraag van de woning uit te drukken in  $KWh/m^2$ . Vooralsnog volstaat, indien mogelijk, een indicatie. Voorwaarde hierbij zal zijn dat deze door (voldoende) marktpartijen wordt aangeboden en geaccepteerd.

### *22. Rookgasafvoerkanaal*

Informatie waaruit blijkt dat aanpassing of vervanging van het rookgasafvoerkanaal nodig is als gevolg van (eerder uitgevoerde) verduurzamingsmaatregelen. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de werkzaamheden te worden aangeleverd.

### *23. Energiemonitor gekoppeld aan slimme meter*

De energiemonitor is een eenvoudig plug-and-play display, uitsluitend bedoeld voor het real-time visualiseren van het actuele energieverbruik op een door de consument zelf te kiezen plek in huis. Het belangrijkste kenmerk van verbruiksmonitoring is dat actuele meetgegevens rechtstreeks vanuit de slimme meter naar een in-home display worden verzonden voor real-time visualisatie en vergelijking met eerdere verbruiksperiodes. Hiervoor is geen contract met -of abonnement bij- een (energie)leverancier vereist. Ook is aansluiting op internet niet nodig, waardoor alle -eventueel als privacygevoelige informatie beschouwde- verbruiksgegevens 'in huis blijven' en een bedrijfszekere werking bevordert wordt. Een energiemonitor is dus feitelijk een accessoire van de slimme meter: een laagdrempelig hulpmiddel om de nog onervaren consument via aansprekende visualisaties meer bewust te maken van de (kosten)ontwikkeling van het eigen energieverbruik en zo te helpen bij de eerste stappen op het gebied van energiebesparing. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de energiemonitor, voorzien van het merk en type, aangeleverd te worden.

#### *24. Ontheffing bij onhaalbare isolatiewaarden*

Indien wel isolerende maatregelen worden getroffen, maar de gevraagde warmteweerstand niet haalbaar is, kan een gedeeltelijke ontheffing worden gegeven. In dat geval dient een motivatie door een ter zake deskundige te worden opgesteld. In dat document dient te zijn aangegeven waarom de gevraagde warmteweerstand niet haalbaar is. Verder dient te worden aangegeven welke kwaliteit wel maximaal haalbaar is, met als absolute ondergrens voor gevelisolatie, vloerisolatie en dakisolatie een warmteweerstand van 1,3 m<sup>2</sup> K/W. Het verschil in energiebesparing tussen de vereiste kwaliteit en de voorgestelde kwaliteit dient in beeld te zijn gebracht. Een gecertificeerd maatwerkadvies, waarin aandacht wordt gegeven aan bovenstaande zaken, zal over het algemeen als een goede motivatie worden gezien. Voor gebruikmaking van deze maatregel dient de fondsmanager goedkeuring te verlenen.

#### *25. Het (na)isoleren van leidingen en appendages bij de collectieve warmtevoorziening*

Betreft het (na)isoleren van leidingen, bochten en appendages (flenzen, kleppen e.d.) bij de collectieve warmtevoorzieningen bij de VvE. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de werkzaamheden aangeleverd te worden.

#### *26. Aanbrengen van lagetemperatuurafgiftesystemen*

Het voor het eerst gedeeltelijk of geheel aanbrengen van lagetemperatuurafgiftesystemen in een woning, zoals vloer of wandverwarming, klimaatplafonds, LT-radiatoren, LT-convectoren of LT-luchtverwarming met een maximale aanvoertemperatuur van 45 – 55 °C, voornamelijk ter voorbereiding op toekomstige (duurzame) opwekkingstechnieken.

De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

#### *27. Aansluiting op warmtenetten van derden*

De aansluitbijdrage ten laste van de eigenaar/bewoner om warmtelevering mogelijk te maken aan de woning vanuit het warmtenet van derden met de eventuele bijbehorende kosten. Hieronder valt ook de aanleg van de benodigde infrastructuur in het gebouw. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de werkzaamheden aangeleverd te worden.

#### *28. Laadinfrastructuur*

Realiseren van laadinfrastructuur op een gemeenschappelijk terrein van de VvE. Dit zijn de kosten voor aanleggen van het laadpunt zelf, de verbinding met de groepenkast (incl. smartbox), de bekabeling en de aanpassing van de netcapaciteit (excl. de eventueel hogere terugkerende kosten voor het capaciteitstarief en vastrecht). Bij de aanleg van laadinfrastructuur binnen een VvE dient voldaan te worden aan de volgende vereisten:

- De installatie wordt veilig en vakkundig uitgevoerd.
- De laadinfrastructuur is geschikt voor dynamic load balancing op gebouw niveau.
- Het laadpunt accepteert geldige laadpassen/ authenticatiemethodieken van verschillende aanbieders.
- Het laadpunt is uitgerust met sockets conform IEC62196 Type II.
- In geval van een ingrijpende renovatie worden alle parkeerplekken voorzien van lege kabelgoten conform vigerende EPBD-richtlijn2.

De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.