

Investeringsstrategie

van het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag



Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag

Vastgesteld door het Investeringscomité in haar vergadering van 13 oktober 2017, gewijzigd in de vergaderingen van 24 mei 2019 en 15 april 2020, 22 februari 2022 en laatst gewijzigd op 22 september 2023.

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 C.V. (hierna ook aangeduid: 'fonds' of 'VvE fonds') heeft tot doel om binnen de kaders van de investeringsstrategie, projecten van VvE's te financieren, die zijn gericht op het verbeteren van de onderhoudssituatie eventueel in combinatie met het treffen van energiebesparende maatregelen aan hun gebouw.

De financiering zal worden verstrekt vanuit een revolverend fonds door middel van geldleningen die aan Haagse Verenigingen van Eigenaars onder voorwaarden worden verstrekt. Het betreft projecten, die zonder het fonds niet of nauwelijks kunnen worden gerealiseerd of pas op een veel langere termijn, wanneer VvE's voldoende reserves hebben kunnen opbouwen. Met inzet van een geldlening uit het fonds worden Haagse VvE's in staat gesteld om op korte termijn (achterstallig) onderhoud aan te pakken, eventueel in combinatie met energiebesparende maatregelen. Dat vertaalt zich in een belangrijke bijdrage in de leefbaarheid in de wijken, verduurzaming van de Haagse woningvoorraad en levert een bijdrage in de werkgelegenheid. In hoofdlijnen luiden de voorwaarden als volgt:

- de doelgroep bestaat uit alle Haagse VvE's, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt in de grootte. Belangrijk uitgangspunt is dat het VvE fonds aan de doelgroep, onder nader te noemen voorwaarden, geldlening wil verstrekken, aanvullend op, danwel voor het deel waarvoor de VvE's niet voor financiering in aanmerking komen bij het Nationaal Warmtefonds. Daarnaast wil het VvE fonds, voor gevallen waarin verduurzaming stopt, VvE's van een passende financiering voorzien voor de aanpak van het (achterstallig) onderhoud;
- de lening wordt verstrekt aan een Vereniging van Eigenaars ('VvE') in de zin van artikel 5:124 BW (niet aan individuele eigenaren);
- de leenbedragen per appartement binnen de VvE zijn minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000, en/of het minimale leenbedrag per VvE betreft € 15.000 waarbij een lager minimum leenbedrag per appartement mogelijk wordt gemaakt;
- het maximale leenbedrag bedraagt € 250.000 per VvE;
- leningen zijn annuïtair met een looptijd van 10, 15 of maximaal 20 jaar;
- gelijktijdige stapeling met een financiering van het Nationaal Warmtefonds is toegestaan, waarbij getoetst wordt op een maximale gestapelde lening van € 33.000 per appartementsrecht (waarvan maximaal € 15.000 door het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag wordt verstrekt);
- het fonds hanteert rentepercentages in lijn met de landelijke rentepercentages die door het Nationaal Warmtefonds (NWF) voor VvE Energiebespaarleningen wordt gevoerd met inbegrip van de rentekorting die door gemeente en/of provincie en/of Rijk op enig moment worden verleend; daarmee hanteert het fonds eenzelfde rentetarief als door het NWF wordt gehanteerd;
- Maatregelen zijn gericht op (achterstallig) onderhoud en/of energiebesparende investeringen aan het appartementengebouw;
- aanvullende (energiebesparende) maatregelen worden gedefinieerd in lijn met de actuele richtlijnen en de maatregelenlijst van het NWF;
- 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;
- maximaal 25% van de appartementsrechten heeft een bedrijfsbestemming, met dien verstande dat bij kleine VvE's met 7 of minder appartementsrechten maximaal 2 eenheden respectievelijk 1 eenheid een bedrijfsbestemming mogen hebben¹;

¹ Voor de bepaling van het aantal appartementen, is ondersplitsing uitgesloten evenals het feit dat parkeerplaatsen en bergingen niet meetellen. Waar in algemene zin in deze Investeringsstrategie wordt gesproken over 'appartement' danwel 'appartementen' wordt bedoeld een eenheid of eenheden met een zelfstandige woon- danwel bedrijfsbestemming. Voorbeeld in geval van een kleine VvE: 7 wooneenheden een combinatie van maximaal 2 bedrijfseenheden en 5 wooneenheden of in geval van 5 appartementen een combinatie van minimaal 4 wooneenheden en maximaal 1 bedrijfseenheid.



- voor wat betreft grote VvE's (>7 appartementen), geldt dat maximaal 33% van de appartementsrechten in de VvE één eigenaar (UBO) heeft;
- 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.

INVESTERINGSSTRATEGIE

Het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag is op basis van de opdrachtbrief van 30 mei 2017 (kenmerk: HEID/VVE/15120-HEID) gestart na het doorlopen van een Europese aanbestedingsprocedure. Door Stichting HEID is een subsidieaanvraag ingediend voor Europese middelen vanuit het Operationeel Programma Kansen voor West II en het stedelijk programmadeel Kansen voor Den Haag alsmede gemeentelijke middelen die zijn toegekend op basis van de Algemene Subsidieverordening Den Haag. Bij het toekennen van die middelen is bepaald dat specifieke Europese wet- en regelgeving omtrent financieringsinstrumenten (waaronder begrepen, maar niet beperkt tot EC 1303/2013 artikelen 37 t/m 46 en EC 480/2014 artikelen 6 t/m 14) van toepassing zijn op het gehele fonds, zowel tijdens als na afloop van de subsidieperiode.

In december 2022 is komen vast te staan dat het Nationaal Warmtefonds haar middelen eveneens beschikbaar zou stellen voor Energiebesparingen aan VvE's met minder dan 8 appartementen. Daarop is besloten een zogenaamd 'decommiteringsverzoek' in te dienen en de eerder toegekende EFRO subsidie te verlagen, ten opzichte van de vervallen beschikking van 6 november 2020, van € 1.722.000,- naar een bedrag van € 1.047.457,-. Bij besluit van 2 juni 2023 (kenmerk: UP-23-00493) is het EFRO-deel in de subsidie vastgesteld op laatstgenoemd bedrag.

Daarmee heeft het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag na laatstgenoemde datum de beschikking over revolverende EFRO- en gemeentelijke initiële (co-)financieringsmiddelen. Het fonds heeft een revolverend karakter. De investeringen in de projecten dienen volledig te worden terugbetaald en de terugbetaalde rente en aflossing kan worden ingezet voor nieuwe investeringen in andere projecten.

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 leningaanvragen 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 en/of gecombineerde aanvraag bij het Nationaal Warmtefonds, zodanig dat door de Verenigingen van Eigenaars een complete financieringsaanvraag bij de Fondsmanager ter beoordeling kan worden ingediend. In geval van een gecombineerde aanvraag met het Nationaal Warmtefonds draagt de VvE-balie er zorg voor dat beide aanvragen gesplitst op bestedingsdoel worden ingediend bij het betreffende fonds, zodat ze in relatie tot elkaar kunnen worden beoordeeld;
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.

Passend binnen beleidskaders

Projecten moeten passen binnen de beleidskaders van de gemeente Den Haag, zoals Kansen voor West en/of het Haagse Uitvoeringsprogramma, zoals laatst nader uiteengezet in de brief aan de raad van 9 mei 2023 (RIS315405).

Het initiële fondsvermogen van het fonds bedroeg € 8 miljoen, verdeeld over een bedrag van € 2 miljoen uit het Operationeel Programma Kansen voor West II en een bedrag van € 6 miljoen gemeentelijke cofinanciering. Zoals hiervoor vermeld, is het eerste initiële bedrag bij beschikking van 2 juni 2023 verlaagd tot € 1.047.457,-

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 de maatregelenlijst van het Nationaal Energiebespaarfonds (NWF).

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 15 april 2020, 22 februari 2022 laatst gewijzigd op 22 september 2023.

Definities

Fondsmanager: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), statutair gevestigd te Hoevelaken, kantooradres: Netwerklaan 321 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 onderhoudsmaatregelen en/of aanvullende energiebesparende maatregelen in of aan de gemeenschappelijke delen van het woon- of appartementencomplex, mits passend binnen de kaders van deze Investeringsstrategie-/reglement.

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 appartementseigenaren 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, waarbij specifiek geldt 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; en
- er geen eisen worden gesteld aan de grootte van het appartementencomplex. Het appartementencomplex dient binnen de stadsgrenzen van Den Haag gelegen te zijn;
- de VvE Lening Den Haag dient geheel of gedeeltelijk te worden aangevraagd voor de financiering van (achterstallig) onderhoud en/of (energiebesparende) maatregelen aan de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex, waarbij de volgende voorwaarden worden gesteld aan de samenstelling van de VvE:
 - maximaal 25% van de appartementsrechten heeft een bedrijfsbestemming, met dien verstande dat bij kleine VvE's met 7 of 6 appartementsrechten maximaal 2 eenheden en bij in totaal 2 tot en met 5 appartementsrechten maximaal 1 eenheid een bedrijfsbestemming mag hebben; en
 - voor wat betreft grote VvE's (>7 appartementen), maximaal 33% van de appartementsrechten in het bezit is van één eigenaar (UBO); en
- de VvE Lening Den Haag aanvullend is op het Nationaal Warmtefonds, wat betekent dat eventueel aan (achterstallig) onderhoud verbonden energiebesparende maatregelen, zo veel mogelijk dienen te voldoen aan de eisen van de Maatregelenlijst van het Nationaal Warmtefonds.

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 Verenigen van Eigenaars dienen zelf een compleet gedocumenteerde 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.
Doelgroep	<u>Vereniging van Eigenaars in de gemeente Den Haag</u> De lening wordt uitsluitend toegekend aan VvE's binnen de gemeentegrenzen van Den Haag en die voldoen aan het Doelgroep criterium zoals hierboven onder A. omschreven. De lening wordt verstrekt aan de VvE en niet aan de individuele appartementseigenaren.
Type doelgroep	Zakelijk (niet-consument)
Soort lening	Stimuleringslening
Aflossingswijze	Maandannuïteit
Bedrag (hoofdsom) van de lening	Minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000 per eenheid met woon-/bedrijfsbestemming en/of een minimum leensom per VvE van € 15.000 waarbij het minimumbedrag per appartementsrecht lager dan € 2.500 kan zijn. Het maximale bedrag per VvE betreft € 250.000.
Looptijd	De looptijd van de lening is 10, 15 of 20 jaar.
Rentepercentage	De rente is gelijk aan het landelijke tarief van de VvE Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds, met inbegrip van de rentekorting die door gemeente en/of provincie en/of Rijk op enig moment worden verleend aan het Nationaal Warmtefonds; daarmee hanteert het VvE fonds eenzelfde rentetarief als door het Nationaal Warmtefonds wordt gehanteerd. Tevens wordt de rente op dezelfde wijze vastgesteld, namelijk op het moment dat een aanvraag wordt ingediend bij het fonds. De rente staat gedurende de gehele looptijd vast.

Vervroegde aflossing	Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan met een minimumbedrag van € 2.500,-
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> - Er zijn geen afsluitkosten verschuldigd - Er zijn geen notariskosten - De VvE lening Den Haag wordt onderhands verstrekt
Overige voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> - Totdat het fonds een offerte verstrekt aan de VvE mogen de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen; - 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: - VvE heeft een bestuurder of administrateur - VvE vergadert ten minste 1 keer per jaar - Van de vergadering worden notulen/verslag gemaakt - VvE is bij de KvK ingeschreven - VvE heeft een eigen bankrekening - Leden van de VvE storten maandelijks geld op de bankrekening van de VvE. - VvE heeft een MJOP - VvE heeft een collectieve opstalverzekering <p>De VvE-balie moet ook de maatregelen uit de Verklaring Aannemer/Installateur 'voor gezien en akkoord' (laten) ondertekenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het product is gericht op het aanpakken van (achterstallig) onderhoud eventueel in combinatie met energiebesparende maatregelen (indien het Nationaal Warmtefonds deze niet wenst te financieren). Er is geen vereiste verhouding voor de te treffen maatregelen. Wel wordt om een specificatie gevraagd in de vorm van de 'verklaring aannemer/installateur', onderbouwd met de te financieren offerte(s); - Gelijkijdige stapeling met een financiering van het Nationaal Warmtefonds is toegestaan, waarbij getoetst wordt op een maximale gestapelde financiering van € 33.000 per appartementsrecht (hiervan is maximaal € 15.000 door het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag verstrekt); - De VvE heeft het 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; - 'Afkoelingsperiode' van één maand zoals beschreven in art. 5:130 lid 2 BW is verstreken.
Procedure (kort weergegeven)	<p>De VvE doet digitaal de VvE-OK test bij de VvE-balie of website van het VvE fonds.</p> <p>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 (achterstallige) onderhoudsmaatregelen en eventuele 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 met de maatregelen zoals genoemd in het kader "Maatregelen."</p> <p>Tevens stelt de Fondsmanager vast of er sprake is van (achterstallig) onderhoud en/of energiebesparende maatregelen. Daarbij toetst de Fondsmanager of in het voorliggende geval wordt voldaan aan de Doelgroep-definitie.</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>
<p>Maatregelen</p>	<p>Onderstaande maatregelen komen in aanmerking voor een VvE Lening Den Haag, mits passend binnen de Doelgroep-definitie:</p> <p>(Achterstallig) onderhoud waarbij onder meer gedacht kan worden aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gevel en balkon (betonproblematiek); - funderingsherstel; - asbestsanering; - rioleringen en standleidingen; - (verouderde) lift(en); - renovatie van het appartementencomplex; - anders, te overleggen tussen VvE balie en de Fondsmanager. <p>Deze lijst is niet uitputtend en hiervan kan door de Fondsmanager worden afgeweken, zie "Afwijking van het Reglement".</p> <p>De onderstaande lijst energiebesparende maatregelen zijn toegestaan in combinatie met (achterstallig) onderhoud, indien het Nationaal Warmtefonds niet of niet volledig wenst te financieren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gevelisolatie/Spouwmuurisolatie 2. Dakisolatie/dakisolatie i.c.m. asbestsanering 3. Vloerisolatie 4. Bodemisotatie/bodemisotatie inclusief vloerisolatie 5. Hoogrendementsbeglazing (eventueel inclusief kozijnen)

	<ol style="list-style-type: none"> 6. Isolerende deuren 7. Isolerende gevelpanelen 8. Warmtepomp(*) 9. Zonneboiler 10. Installaties voor warmteterugwinning 11. Energiezuinige gelijkstroompompe en/of gelijkstroomventilator 12. CO₂-gestuurde ventilatie 13. Hoogrendementsketel (alleen ter vervanging van een VR-ketel)(*) 14. Zonnepanelen inclusief thuisbatterij. 15. Led-verlichting in gezamenlijke ruimten 16. Besparingsstelsel voor verlichting door licht- of bewegingssensoren en/of dimregeling 17. Energieprestatieverbetering bestaande lift 18. Waterzijdig inregelen/hydronische balanceren 19. Micro-wkk 20. Rookgasafvoerkanaal 21. Energiemonitor gekoppeld aan slimmer meter 22. Ontheffing bij onhaalbare isolatiewaarden 23. Het (na)isoleren van leidingen en appendages bij de collectieve warmtevoorziening. 24. Aanbrengen van laagtemperatuurafgiftesystemen 25. Aansluiting op warmtenetten van derden 26. Laadinfrastructuur <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.</p>
<p>Uit te voeren maatregelen</p>	<p>De te treffen maatregelen ten behoeve van (achterstallig) onderhoud, 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 in geval van het financieren van energiebesparende maatregelen, 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>Kredietwaardigheids criteria</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="566 481 1388 1019"> <thead> <tr> <th colspan="4">Mate van functioneren van VvE</th> </tr> <tr> <th>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 v/d VvE, onderhoudsplanning en jaarstukken plus reservefonds.</td> <td>Bestuur (administrateur) en ingeschreven bij KvK, concrete MJOP en jaarcijfers (exploitatie- en liquiditeitsbegroting bankrekening op naam VvE, vaste vergadercyclus met VvE leden (incl. verslaglegging), reservefonds in lijn met MJOP, incassomandaat aan bestuur en collectieve opstalverzekering</td> </tr> </tbody> </table>	Mate van functioneren van VvE				Slecht	Matig	Redelijk goed	Goed	Slapende VvE's	VvE's met onduidelijke MJOP en/of weinig financiële onderbouwing	Een bestuur en vergaderingen met leden v/d VvE, onderhoudsplanning en jaarstukken plus reservefonds.	Bestuur (administrateur) en ingeschreven bij KvK, concrete MJOP en jaarcijfers (exploitatie- en liquiditeitsbegroting bankrekening op naam VvE, vaste vergadercyclus met VvE leden (incl. verslaglegging), reservefonds in lijn met MJOP, incassomandaat aan bestuur en collectieve opstalverzekering
Mate van functioneren van VvE													
Slecht	Matig	Redelijk goed	Goed										
Slapende VvE's	VvE's met onduidelijke MJOP en/of weinig financiële onderbouwing	Een bestuur en vergaderingen met leden v/d VvE, onderhoudsplanning en jaarstukken plus reservefonds.	Bestuur (administrateur) en ingeschreven bij KvK, concrete MJOP en jaarcijfers (exploitatie- en liquiditeitsbegroting bankrekening op naam VvE, vaste vergadercyclus met VvE leden (incl. verslaglegging), reservefonds in lijn met MJOP, incassomandaat aan bestuur en 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), 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"> • aanwezigheid en omvang onderhoudsfonds; • inzage in het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP); • 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; • ondertekende UBO verklaring; • inzage in de besluitvorming Algemene Ledenvergadering. <p>Voor de beoordeling van de kredietwaardigheid van een VvE zullen de volgende stukken altijd worden opgevraagd en beoordeeld door de Fondsmanager:</p> <p>Documenten en beoordeling hiervan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Legitimatie van bestuursleden 												

	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>3. (Huishoudelijke) reglementen en statuten</p> <p>Gecontroleerd wordt of de besluitvorming correct heeft plaatsgevonden zoals deze is vastgelegd in de bovengenoemde documenten.</p> <p>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.</p> <p>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 geweest op de consequenties van het aangaan van de lening.</p> <p>5. Jaarstukken</p> <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.</p> <p>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>10. UBO verklaring</p> <p>Een verklaring van het bestuur van de VvE, benodigd om vast te kunnen stellen of er wordt voldaan aan het geldende maximum dat 33% van de appartementsrechten in handen is van één grootaandeelhouder (UBO).</p>
	<p>Zorgplicht</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"> 1. Dat er wordt ingestemd met het besluit om als VvE een lening aan te gaan voor (achterstallig) onderhoud eventueel in combinatie met energiebesparende maatregelen. In de vergadering zijn de hoofdsom en condities van lening benoemd; 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; 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). 4. (optioneel) In geval van een gestapelde lening van het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag en Nationaal Warmtefonds dienen beide leningen op dezelfde vergadering besproken te

	<p>worden en dienen de uitkomsten hiervan terug te komen in de notulen die ter beschikking aan de Fondsmanager worden gesteld. Er wordt getoetst of het totale leenbedrag (van alle financieringen opgeteld) per appartementsrecht de grens van €33.000 niet overschrijdt.</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 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>Redelijkheidsevereiste Daarnaast dient het door de VvE ingebrachte investeringsplan getoetst te worden op redelijkheid. Deze toets houdt vooral in dat de verwachte investeringen in verhouding staan 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"> 1. De lasten van de lening en de (verbetering van) courantheid van het appartement of complex als geheel en/of; 2. De lasten van de lening en de (verbetering van) comfort van het appartement of complex als geheel; 3. De lasten van de lening en de verwachte energiebesparing.
--	---

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 beheerst 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. Er wordt een splitsing gemaakt in de lijst tussen (achterstallig) onderhoud en energiebesparende maatregelen. Het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag maakt voor energiebesparende maatregelen zoveel mogelijk gebruik van de maatregelenlijst van het Nationaal Warmtefonds. Een actuele lijst met maatregelen is vindbaar op: <https://www.vvefondsdenhaag.nl/alles-over-de-lening/maatregelen/>

(Achterstallig) onderhoud:

- Gevel en balkon (betonproblematiek)
- Asbestsanering
- Rioleringen en standleidingen
- (verouderde) lift(en)
- Renovatie van het appartementencomplex, o.a.:
 - schilderwerk (buiten- en binnenwerk);
 - daken en dakbedekking;
 - elektra/noodverlichting;
 - intercominstallatie;
 - beton-, metsel- en voegwerk;
 - riolering en hemelwaterafvoer;
 - brandmelding;
- Funderingsherstel waarbij gedacht moet worden aan o.a.:
 - Betreft herstel werkzaamheden aan de fundering die vereist zijn om het betreffende complex weer aan het bouwbesluit bestaande bouw te laten voldoen. Het herstel van de fundering dient volledig en robuust te zijn. Deelherstel en paalkopverlaging worden niet toegestaan.
 - Bijkomende kosten die onlosmakelijk verbonden zijn met de feitelijke funderingsherstelkosten kunnen meegefinancierd worden. Dit resulteert in de onderstaande lijst van kosten die middels het fonds financierbaar zijn:
 - Basiskosten aannemer funderingsherstel.
 - Planuitwerking/constructieadvies.
 - Grondonderzoek + sondering.
 - Asbestonderzoek.
 - Riool, kabels en leidingen.
 - Puin en grond in kruipruimte verwijderen (incl. eventueel afvoeren van vervuilde grond).
 - Nutsvoorzieningen.
 - (indien noodzakelijk) Herbouw binnen.
 - (indien noodzakelijk) cascoherstel binnen.
 - (indien noodzakelijk) cascoherstel buiten / casco gebouw (incl. rechtzetten).
 - 0-meting en monitoring tijdens uitvoering.
 - Proces- en bouwbegeleiding.
 - Leges geprivatiseerd bouwtoezicht.
- Anders, te overleggen tussen VvE balie en de Fondsmanager.

Energiebesparende maatregelen:

1. Gevelisolatie/Spouwmuurisolatie

Gevelisolatie: Informatie waaruit blijkt dat de warmteweerstand (R-waarde) minimaal 3,5 m²K/W is. Volgens ISSO 82.1 wordt met een dikte van 130 mm isolatiemateriaal een warmteweerstand van 3,5 m²K/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 m²K/W is. Volgens ISSO 82.1 wordt met een dikte van 40 mm isolatiemateriaal een warmteweerstand van 1,1 m²K/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 m²K/W is. Volgens ISSO 82.1 wordt met een dikte van 130 mm isolatiemateriaal een warmteweerstand van 3,5 m²K/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 te 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 m²K/W is. Volgens ISSO 82.1 wordt met een dikte van 140 mm isolatiemateriaal een warmteweerstand van 3,5 m²K/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 m²K/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 m²K/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 zonerende 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.

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. CO₂-gestuurde ventilatie

Omschrijving van de ventilatie-unit, CO₂-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 m² paneel, een algemeen gangbare basiskwaliteit.

De kosten van de thuisbatterij vallen onder de kosten van zonnepanelen. Omschrijving van de thuisbatterij, voorzien van merk en type, dient aangeleverd te worden.

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. 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.

21. 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.

22. 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 m² 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.