

# 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, laatst gewijzigd in de vergadering van 24 mei 2019.*

*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 treffen van duurzaamheidsmaatregelen en het verbeteren van de onderhoudssituatie 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 ( $\leq 9$  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 negen 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 voor maximaal 10 jaar. Leningen tussen €10.000 en €15.000 kunnen indien gewenst een looptijd van maximaal 15 jaar krijgen;
- het fonds hanteert rentepercentages in lijn met de rentepercentages die door het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) voor VvE Energiebespaarleningen wordt gevoerd;
- minimaal 50% van de lening moet worden besteed aan duurzame maatregelen;
- maatregelen die niet als duurzaam kunnen worden aangemerkt, dienen te zijn gericht op onderhoud aan het appartementengebouw;
- duurzame maatregelen worden gedefinieerd in lijn met de actuele richtlijnen en de Maatregelenlijst van het NEF;
- om in aanmerking te komen dient een VvE ondermeer de financiële gegevens (balans- en exploitatieoverzicht(en)) van tenminste één afgesloten boekjaar, aangevuld met de (concept) cijfers van het lopende boekjaar en het meest recente Meerjaren Onderhoudsplan te overleggen;
- 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: 9 wooneenheden of bijvoorbeeld een combinatie van maximaal 3 bedrijfseenheden en 6 wooneenheden.

## INVESTERINGSSTRATEGIE

Het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag heeft bij aanvang een omvang van € 8 miljoen (€ 6 miljoen bestaande uit middelen van de gemeente Den Haag, aangevuld met € 2 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 2020 volledig in projecten te hebben geïnvesteerd (lees: uitbetaald aan de eindbegunstigden). In de eerste jaren van het fonds worden de leningen verstrekt. Deze leningen hebben een looptijd van tien of vijftien jaar. Het fonds streeft ernaar om haar middelen binnen een termijn van maximaal vijftien jaar, gerekend vanaf hun stortingsdatum in het fonds, ten minste eenmaal (exclusief inflatie) te laten revolveren.

### *Projectselectie*

De fondsstrategie is erop gericht om ultimo 2017 de eerste overeenkomsten te sluiten, uitgaande van openstelling in het derde kwartaal 2017. In 2019 en 2020 wordt het zwaartepunt van het aantal te verstrekken leningen gelegd. In verband met de doelstelling om de fondsmiddelen eind 2020 volledig geïnvesteerd te hebben, concentreert het fonds zich op de correcte (via de VvE-balie begeleide en van advies voorziene) VvE-financieringsaanvragen van tenminste redelijk goed- tot goed georganiseerde VvE's.

Het fonds sluit aan op het energiebeleid van de gemeente Den Haag. Daarin staat naast de kwaliteit van de woningvoorraad ook de bijdrage aan CO<sub>2</sub>-reductie centraal. Hierbij wordt het principe van de Trias Energetica toegepast: 1. energiebesparing, 2. duurzame energieopwekking en 3. het restant van de energievraag wordt met een zo schoon en efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen ingevuld.

De inzet van de middelen zal voornamelijk liggen bij energiebesparing. De te hanteren voorwaarden om in aanmerking te komen voor een lening garanderen een energiebesparing en/of duurzame opwek. Minimaal 50% van de lening dient te worden besteed aan duurzame maatregelen.

### *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, 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 9 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 Energiebespaarfonds (NEF).

Indien NEF 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 <https://www.svn.nl/fondsmanagement/fondsdetail/duurzaamheidsfonds-vve-s-den-haag> en draagt er zorg voor dat de VvE-balie over het Investeringsreglement en Maatregelenlijst beschikt.

Het Investeringsreglement en de Maatregelenlijst zijn vastgesteld door het Investeringscomité op 13 oktober 2017 en als bijlagen bij deze Investeringsstrategie gevoegd.

Tot het moment waarop het Investeringscomité is benoemd, komt de bevoegdheid tot het vaststellen van de Investeringsstrategie en het Investeringsreglement zoveel mogelijk toe aan stichting Holdingfonds Economische Investeringen Den Haag (HEID).

## INVESTERINGSREGLEMENT

*Investeringsreglement Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag, vastgesteld door het Investeringscomité op 13 oktober 2017.*

### 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 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 met maximaal negen appartementen met een woon-, danwel een gemengde woon-/bedrijfsbestemming, waarbij de verhouding maximaal 1/3<sup>e</sup> bedrijfs-, en 2/3<sup>e</sup> woonbestemming mag zijn.

### 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	<p>Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag verstrekt de lening aan de doelgroep.</p> <p>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 een omvang van € 8 miljoen (met inbegrip van € 2 miljoen EFRO-middelen).</p> <p>Leningen kunnen worden verstrekt zolang het fonds niet is uitgeput.</p>

<b>Doelgroep</b>	Vereniging van Eigenaars met minder dan 10 leden.  De lening wordt uitsluitend toegekend aan VvE's binnen de gemeentegrenzen van Den Haag, bestaande uit wooncomplexen danwel gebouwen met een woon-bedrijfsbestemming (in de verhouding maximaal 1/3e bedrijfsbestemming en 2/3e woonbestemming) van maximaal negen appartementen, waarin of waaraan tenminste voor 50% van de te financieren investeringen energiebesparende-/energieopwekkende maatregelen worden uitgevoerd in of aan de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex. De lening wordt verstrekt aan de VvE en niet aan de individuele appartementseigenaren.
<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.
<b>Looptijd</b>	De looptijd bedraagt 10 jaar. Leningen tussen € 10.000 en € 15.000 per appartement kunnen desgewenst een looptijd van 15 jaar krijgen.
<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 Energiebespaarfonds.</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 € 250,-
<b>Kosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er zijn geen afsluitkosten verschuldigd</li> <li>- De notariskosten (met inbegrip van de eventueel noodzakelijke aanpassing van de splitsingsakte- en/of huishoudelijk reglement), taxatiekosten, bouw-/procesbegeleiding en advieskosten zijn voor rekening van de VvE.</li> </ul>
<b>Zekerheden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastlegging geldleningovereenkomst in notariële akte.</li> </ul>
<b>Overige voorwaarden</b>	<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 verplicht.</li> <li>- 'Afkoelingsperiode' van 1 maand.</li> <li>- Het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaat, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen (tenzij uit de</li> </ul>

	<p>Splitsingsakte-/reglement van de betreffende VvE striktere eisen aan de besluitvorming worden gesteld).</p>
<p><b>Procedure (kort weergegeven)</b></p>	<p>VvE-balie Den Haag begeleidt de VvE bij het opstellen van de financieringsaanvraag, voorziet deze van een inhoudelijk advies aan de fondsmanager. De VvE dient de financieringsaanvraag in bij de fondsmanager. De VvE-balie begeleidt het bijbehorende traject.</p> <p>De fondsmanager is eindverantwoordelijk voor het beoordelen van ingediende aanvragen.</p>
<p><b>Energiebesparende maatregelen</b></p>	<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. Hoogrendementsbeglazing</li> <li>5. Isolerende deuren</li> <li>6. Isolerende gevelpanelen</li> <li>7. Warmtepomp</li> <li>8. Zonneboiler</li> <li>9. Installaties voor warmteterugwinning</li> <li>10. Energiezuinige gelijkstroompomp en/of gelijkstroomventilator</li> <li>11. Vraaggestuurde ventilatie</li> <li>12. Hoogrendementsketel</li> <li>13. Warmtekrachtkoppeling (WKK)</li> <li>14. Zonnepanelen</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. Energieadvies VvE's</li> <li>19. Waterzijdig inregelen</li> <li>20. Hydronisch balanceren</li> <li>21. Micro-wkk</li> <li>22. Zeer energiezuinig pakket</li> <li>23. Nul op de meter</li> <li>24. Biomassaketel</li> <li>25. Rookgasafvoerkanaal</li> <li>26. Energiemonitor gekoppeld aan slimme meter</li> <li>27. Ontheffing bij onhaalbare isolatiewaarden.</li> </ol> <p>De criteria die gelden bij de bovenstaande maatregelen zijn vastgelegd in de Maatregelenlijst. Een actuele lijst met maatregelen is te raadplegen via <a href="https://www.svn.nl/fondsmanagement/fondsdetail/duurzaamheidsfonds-vve-s-den-haag">https://www.svn.nl/fondsmanagement/fondsdetail/duurzaamheidsfonds-vve-s-den-haag</a></p> <p>Voor het Zeer-energiezuinig-pakket en Nul-op-de-meter zijn de maximale leningbedragen per appartementsrecht niet verhoogd, maar beperkt tot het maximumbedrag van € 15.000 per appartement (met woon- danwel bedrijfsbestemming).</p> <p>Naast de hierboven genoemde energiebesparende maatregelen komt ook het noodzakelijke en inherent aan de maatregelen verbonden meerwerk in</p>

	<p>aanmerking voor de VvE Lening Den Haag. Dit ter beoordeling aan de fondsmanager.</p> <p>Naast de hierboven genoemde maatregelen is het voor maximaal 50% van de lening toegestaan dit te besteden aan onderhoudswerkzaamheden aan collectieve delen van de VvE. Dit ter beoordeling aan de fondsmanager.</p>												
<p><b>Uit te voeren maatregelen</b></p>	<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>Uit de Verklaring aannemer/installateur zal door middel van een stempel/ondertekening door de VvE-balie danwel de gemeentelijke afdeling Bouwfysica moeten blijken dat er aan de ex-ante bouwtechnische toets van de te financieren (duurzame) maatregelen is voldaan.</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.</p> <p>De toetsingscriteria zijn afgestemd op VvE's die minstens redelijk goed functioneren.</p> <table border="1" data-bbox="552 1547 1370 2033"> <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> <li>• 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</li> <li>• Toetsing van een sluitende exploitatiebegroting gedurende de looptijd van de aangevraagde lening</li> <li>• Inzage in de splitsingsakte(n) en (huishoudelijke) reglementen en statuten</li> <li>• Inzage in de besluitvorming Algemene Ledenvergadering</li> </ul> <p>Voor de beoordeling van de kredietwaardigheid van een VvE zullen de volgende stukken altijd worden opgevraagd door de fondsmanager:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Legitimatie van bestuursleden</li> <li>2. Splitsingsakte(n) (eventueel aangevuld met wijzigingen op de Splitsingsakte en (Huishoudelijke) reglementen) en inzicht in eventueel hoofd-/onder splitsing(en) en juridische eigendomsstructuur (erfpacht, eventuele erfdiensbaarheden)</li> <li>3. (Huishoudelijke) reglementen en statuten</li> <li>4. Een overzicht van de afwijkende en/of aanvullende bepalingen en regelingen in de splitsingsakte ten opzichte van het Modelreglement</li> <li>5. De notulen van de Algemene Ledenvergadering, waarin de leden akkoord gaan met het aangaan van de aangevraagde lening, het aanpassen van de maandelijkse voorschotbijdrage en expliciet gewezen zijn op de consequenties van het aangaan van de lening</li> <li>6. De jaarstukken van het afgelopen boekjaar, aangevuld met de (concept) cijfers van het lopende boekjaar.</li> <li>7. Het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)</li> <li>8. Een specificatie van de maandelijkse voorschotbijdrage</li> <li>9. Een exploitatiebegroting inclusief de lasten van de aan te gane lening en de nieuwe maandelijkse voorschotbijdrage</li> <li>10. Informatie over het betalingsgedrag van de leden</li> </ol>		
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Beoordeling van de documenten bij een toetsing van een VvE</td> </tr> <tr> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Legitimatie van bestuursleden</li> </ol> <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</p> </td> </tr> </table>	Beoordeling van de documenten bij een toetsing van een VvE	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Legitimatie van bestuursleden</li> </ol> <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</p>
Beoordeling van de documenten bij een toetsing van een VvE			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Legitimatie van bestuursleden</li> </ol> <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</p>			

	<p>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) en andere juridisch relevante documentatie 3. (Huishoudelijke) reglementen en statuten</p> <p>Beoordeling op juistheid en volledigheid.</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. 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 niet gecontroleerd wordt op bouwkundige/bouwtechnische noodzaak, juistheid en relevantie.</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 maandelijkse voorschotbijdragen moeten dekkend zijn voor de kosten inclusief de financieringslasten die voortvloeien uit de aan te bieden lening.</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</p>

	<p>bekostigen van het geplande onderhoud gedurende de looptijd van de lening te kunnen betalen.</p> <hr/> <p>9. Informatie over het betalingsgedrag van de leden</p> <p>Het betalingsgedrag wordt als normaal beschouwd als het aantal achterstallige debiteuren kleiner is dan 5%.</p> <hr/> <p><b>Zorgplicht</b>          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. Daarboven worden door het fonds <u>aanvullende voorwaarden</u> gesteld, waaronder de eis dat de besluitvorming tot het aangaan van een lening door de VvE in elk geval dient te worden genomen bij een gekwalificeerde meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.</p> <p>Verder moet uit de notulen van de vergadering van de VvE 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 waarbij de hoofdsom en condities van lening benoemd zijn;</li> <li>2. Dat het aangaan van de lening leidt tot verhoging/aanpassing van de maandelijkse maandelijkse voorschotbijdrage waarbij de gekwalificeerde meerderheid van de leden expliciet akkoord gaat met deze aanpassing;</li> <li>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 handreiking worden gedaan in de aanvraagset).</li> </ol> <p>Aanvullend hierop moet in de vergadering van de VvE een afkoelingsperiode (art. 5:130 lid 2 BW) in acht genomen worden. Dit geeft een individuele eigenaar de mogelijkheid, om binnen een maand na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of 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. Een individueel lid van de VvE is daardoor niet aansprakelijk voor de gehele schuld van de VvE.</p> <p><b>Redelijkheidseisen</b>          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>Het redelijkheidseisen wordt in belangrijke mate geborgd door een onafhankelijk 'Energieadvies'. Het Energieadvies is een scan van de schil en de (technische) installaties van een appartementencomplex en maakt de</p>
--	---

	<p>mogelijkheden tot besparing inzichtelijk. Het Energieadvies levert een energielabel op complexniveau op en maakt de terugverdiendtijd van de investeringen inzichtelijk. Het Energieadvies is niet verplicht. In overleg met de VvE-balie kan er door de VvE voor worden gekozen om hiervan af te wijken.</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**

Als bijlagen aan dit Investeringsreglement zijn de standaard tekst van de Offerte en de Algemene Bepalingen aan deze Investeringsstrategie gehecht.

#### **E. Notariële akte van geldlening**

Vastlegging van de overeenkomst van geldlening vindt plaats door middel van een authentieke akte door een notaris naar keuze. Deze notaris stelt nogmaals de identiteit en bevoegdheid van de bestuursleden vast en toetst de rechtsgeldigheid van de besluitvorming in de Algemene Ledenvergadering.

#### **F. Afwijking van het Reglement**

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

#### **G. Toepasselijk recht**

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

## MAATREGELENLIJST

### 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 Energiebespaarfonds. 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 Lening Den Haag. 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. Hoogrendementsbeglazing

Informatie waaruit blijkt dat de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) kleiner of gelijk aan 1,2 W/m<sup>2</sup>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 W/m<sup>2</sup>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 W/m<sup>2</sup>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.

#### *5. 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 W/m<sup>2</sup>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 W/m<sup>2</sup>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 W/m<sup>2</sup>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 W/m<sup>2</sup>K bedraagt.

#### *6. Isolerende gevelpanelen*

Informatie waaruit blijkt dat de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) maximaal 0,7 W/m<sup>2</sup>K is. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

#### *7. 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.

#### *8. 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.

#### *9. Installaties voor warmteterugwinning*

- Warmteterugwinning uit ventilatielucht. 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.

#### *10. Energiezuinige gelijkstroompompe en/of gelijkstroomventilator*

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

#### *11. Vraaggestuurde ventilatie*

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

#### *12. Hoogrendementsketel*

CV-ketel al of niet gecombineerd met warmtapwatervoorziening, voorzien van het HR107-label. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

#### *13. Warmtekrachtkoppeling (WKK)*

Energiebesparing met warmtekrachtkoppeling (WKK) is alleen interessant als zowel de warmte als de elektriciteit wordt gebruikt. Een elektrisch rendement van 40% wordt minimaal haalbaar geacht, waarbij bij de opwekking van elektriciteit de warmte ook wordt benut voor het verwarmen van gebouwen. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de warmtekrachtkoppeling, voorzien van het merk en type, aangeleverd te worden.

#### *14. Zonnepanelen*

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/>.

#### *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. Energieadvies VvE's*

Het betreft hier een onafhankelijk energieadvies voor VvE's dat verplicht wordt gesteld bij de aanvraag van een lening.

### *19. Waterzijdig inregelen*

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.

### *20. Hydronisch balanceren*

Het verwarmingssysteem dient 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.

### *21. 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.

### *22. Zeer energiezuinig pakket*

1. Dit is een zeer energiezuinig samenhangend 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 (Qv<sub>10</sub>) kar [l/s m<sup>2</sup>] na het uitvoeren van alle onderdelen maximaal 0,4 bedraagt.

### *23. Nul op de meter*

Het Investeringscomité zal in individuele Nul-op-de-Meter en Zeer-energiezuinig-pakket gevallen de fondsmanager van advies dienen bij zijn beslissing over het financieren van een Nul-op-de-Meter

propositie of vergelijkbare initiatieven, waarbij wordt opgemerkt dat de hoofdsom van de lening niet wordt verhoogd en de energieprestatie afdoende door gecertificeerde partijen wordt gegandeerd. In praktijk zal dat kunnen betekenen dat een VvE aantoonbaar een behoorlijk bedrag aan eigen vermogen zal moeten inbrengen om tot het realiseren van deze energieprestatie te kunnen komen.

Nul op de meter gaat uit van minimaal dezelfde isolatiewaarden als bij het Zeer energiezuinige pakket. Tevens vallen opwekkingstechnieken onder het Nul op de Meter-concept, waarbij wordt opgemerkt dat aan het financieren van zonnepanelen door het fonds restricties kunnen worden gesteld.

#### *24. Biomassaketel*

Een biomassaketel die bestemd is voor ruimteverwarming en/of de warmtapwatervoorziening van ruimte(s). Ten aanzien van fijnstof dient de biomassaketel te voldoen aan het Activiteitenbesluit. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

#### *25. 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.

#### *26. 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.

#### *27. 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.