

Addendum

Behorende bij de Investeringsstrategie- en
Reglement van het StadshavensOntwikkelingsFonds voor Innovatie en Economie
(SOFIE) 2018 – 2024

Vastgesteld door het Investeringscomité in haar vergadering van 17 november 2020.

*Waar op websites, in sociale media en andere uitingen wordt gesproken over “**SOFIE VvE Lening**” wordt de in dit Addendum gedefinieerde werknaam van het Leningproduct “VvE Lening Stadshavens-NPRZ” bedoeld.*

I. INLEIDING

Dit Addendum heeft tot doel om invulling te geven aan een eenduidige kredietbeoordeling en leningvoorwaarden vast te stellen waaronder het fonds SOFIE geldleningen kan verstrekken aan Verenigingen van Eigenaars voor het treffen van energiebesparende en/of energieopwekkende investeringen in hun eigen gebouwde omgeving in het Stadshavens- en NPRZ-gebied.

Het fonds SOFIE streeft naar het verlagen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving en stimuleert investeringen in de integratie van hernieuwbare energie en warmte die bijdragen aan de overgang naar een koolstofarme economie. Geldleningen aan Verenigingen van Eigenaars van (kleine) VvE's dragen bij aan het wegnemen van financieringsobstakels bij projecten op het gebied van energie efficiëntie en hernieuwbare energie. In dit Addendum staan de criteria waaraan een leningaanspraak naar het oordeel van de Fondsmanager moet voldoen om in aanmerking te komen voor een *VvE lening Stadshavens-NPRZ*.

De uitgangspunten luiden als volgt:

- het fonds SOFIE heeft middelen beschikbaar gesteld gekregen uit het EFRO Uitvoeringsprogramma Kansen voor West II die ondermeer zijn bedoeld voor projecten die zich richten op energietransitie/koolstofarme economie onder de 'Prioriteit 2, Investeringsimpuls fonds SOFIE (GTI)' en sluit daarmee aan op de wens de raad van de gemeente Rotterdam van 15 oktober 2020, waarin kenbaar is gemaakt om geldleningen te bieden die aanvullend zijn op bestaande (Rijks)regelingen (waaronder het Nationaal Warmtefonds) voor de financiering van noodzakelijk onderhoud, woningverbetering en verduurzaming van onder andere kleine VvE's¹;
- Leningen kunnen worden verstrekt zolang naar het oordeel van de *Fondsmanager* voldoende (revoluerende) middelen beschikbaar zijn in het fonds SOFIE, waarbij voor de energiebesparende en energieopwekkende maatregelen initiële fondsmiddelen onder de zogenaamde 'Prioritaire as 2 GTI (koolstofarme economie)' beschikbaar zijn gesteld en voor de investeringen gericht op de aanpak van achterstallig en noodzakelijk onderhoud slechts een beroep kan worden gedaan op eventueel beschikbare revoluerende fondsmiddelen;
- de doelgroep bestaat uit Verenigingen van Eigenaars (VvE's) met zeven appartementen² of minder;
- de appartementengebouwen moeten liggen in het Stadshavens- of NPRZ gebied in Rotterdam;
- de geldlening wordt verstrekt aan een VvE (niet aan individuele eigenaren);
- de geldlening bedraagt, omgerekend per appartement met een woon- of bedrijfsbestemming, minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000;
- leningen zijn annuïtair met een looptijd van 10, 15 of maximaal 20 jaar;
- het fonds hanteert dezelfde rentepercentages die door het Nationaal Warmtefonds voor VvE Energiebespaarleningen worden gevoerd;
- minimaal 50% van het leningbedrag van de *VvE lening Stadshavens-NPRZ* moet worden besteed aan energiebesparende en/of energieopwekkende maatregelen, zoals hierna in de Maatregelenlijst onder III. beschreven; en
- maximaal 50% van het totale leningbedrag mag worden besteed aan onderhoudsmaatregelen die niet op de Maatregelenlijst staan vermeld, maar wel zijn gericht op de aanpak van achterstallig danwel noodzakelijk onderhoud aan het appartementengebouw, zoals:

¹ Zie brief van wethouder Bonte aan gemeenteraad van 14 juli 2020, kenmerk BS20/00778.20bb7475: 'Inrichting van het Rotterdamse Energietransitiefonds en wensen en bedingenprocedure voor het voornemen tot oprichting van de deelneming Energietransitiefonds b.v.'

² 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' dan wel 'appartementen' gaat het om een eenheid of eenheden met een zelfstandige woon- danwel bedrijfsbestemming. Bijvoorbeeld: 7 wooneenheden of bijvoorbeeld een combinatie van 2 bedrijfseenheden en 5 wooneenheden

vervanging van dakbedekking, leidingwerk, installaties, metselwerk, herstel van fundering, gevels en balkons en/of het saneren van asbest;

- energiebesparende en/of energieopwekkende maatregelen worden gedefinieerd in lijn met de actuele richtlijnen en de Maatregelenlijst van het Warmtefonds;
- de VvE-lening wordt onderhands verstrekt zonder tussenkomst van een notaris;
- de VvE moet naar het oordeel van VvE010 voldoende “actief” zijn, hetgeen wordt bepaald aan de hand van een toetsing door VvE010;
- 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, waarbij de hoofdsom en de voorwaarden van de lening worden benoemd. Verder moet uit de besluitvorming in de ALV duidelijk blijken of het aangaan van de lening leidt tot aanpassing van de maandelijkse servicekosten en dat de (gekwalificeerde) meerderheid van de leden expliciet akkoord gaat met de eventuele aanpassing van de servicekosten.

II. CRITERIA AANVRAAG

Uitsluitend investeringen die voldoen aan de energiebesparende en energieopwekkende maatregelen danwel investeringen gericht op de aanpak van (achterstallig) onderhoud komen onder voorwaarden in aanmerking voor een *VvE-lening Rotterdam Zuid*. De geldlening wordt verstrekt door het fonds SOFIE (StadshavensOntwikkelingsfonds voor Innovatie en Economie (SOFIE) C.V.). De *Fondsmanager* treedt op namens het fonds SOFIE en beheert de lening. In de praktijk heeft de VvE met de *Fondsmanager* te maken.

A. Definities

Fondsmanager: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), gevestigd te Hoevelaken, kantooradres: Computerweg 11-13 te Amersfoort.

VvE010: een serviceorganisatie, onderdeel van de gemeente Rotterdam waar VvE's terecht kunnen voor vragen en ondersteuning. De *VvE010* activeert en adviseert Rotterdamse Verenigingen van Eigenaren zodat de eigenaren bewust zijn van hun rechten en plichten. *VvE010* 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. *VvE010* is de gemeentelijke vraagbaak voor alle Rotterdamse appartementseigenaren en Verenigingen van Eigenaars.

VvE Lening Stadshavens-NPRZ: de geldlening die conform dit Addendum wordt verstrekt door het fonds SOFIE aan een Vereniging van Eigenaars (VvE) voor het treffen van energiebesparende- en/of energieopwekkende maatregelen eventueel gecombineerd met de aanpak van (achterstallig) onderhoud in of aan de gemeenschappelijke en/of individuele delen van het woon- of appartementencomplex.

B. Kaders

Voor de verantwoording van de gelden dient rekening gehouden te worden met de onderverdeling van de financiële middelen en de onderliggende kaders waaronder vanuit het fonds SOFIE middelen beschikbaar mogen worden gesteld. Er is een onderverdeling tussen middelen die ingezet kunnen worden voor energiebesparende- en energieopwekkende maatregelen zoals die zijn opgenomen in de hierna onder III genoemde Maatregelenlijst (de zogenaamde 'Prioritaire as 2 GTI-middelen') of de middelen die kunnen worden ingezet voor de aanpak van (achterstallig) onderhoud aan de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex (de beschikbare 'revolverende middelen' van het fonds SOFIE).

Investeringsreglement en Maatregelenlijst

Het Investeringsreglement van het fonds SOFIE met dit bijbehorend Addendum en de hierna onder III opgesomde lijst met maatregelen ('Maatregelenlijst') die voor een *VvE-Lening Stadshavens-NPRZ* in aanmerking komen, worden schriftelijk door het Investeringscomité vastgesteld. Hierbij wordt zoveel mogelijk het investeringsreglement en de maatregelenlijst van het Nationaal Warmtefonds gevolgd.

Indien het Warmtefonds haar reglement wijzigt, zal de *Fondsmanager* deze wijziging aan het Investeringscomité van het fonds SOFIE voorleggen en in overweging geven om het Addendum op het Investeringsreglement en de Maatregelenlijst voor VvE's dienovereenkomstig aan te passen.

De *Fondsmanager* publiceert het vigerende addendum voor het Investeringsreglement op de website van het fonds SOFIE en draagt er zorg voor dat *VvE010* over het actuele Investeringsreglement van het fonds SOFIE, Addendum en Maatregelenlijst beschikt.

C. Doelgroep en geografische reikwijdte

De *VvE Lening Stadshavens-NPRZ* wordt uitsluitend toegekend aan Verenigingen van Eigenaars (VvE's) binnen de gemeente Rotterdam gelegen in het Stadshavens,- en NPRZ gebied. Het gaat om bestaande appartementencomplexen met maximaal zeven appartementen met een woon-, dan wel een gemengde woon-/bedrijfsbestemming.

VvE's waarbij de eenheden zijn verhuurd (er één eigenaar van de VvE is, die eenheden verhuurt) komen ook in aanmerking voor de *VvE Lening Stadshavens-NPRZ*. In die situatie moet er rekening mee worden gehouden dat het de *Fondsmanager* is toegestaan om aanvullende documenten, zekerheden en/of eisen te stellen aan de totstandkoming van de leenovereenkomst. Indien uit een klantonderzoek ('Customer Due Diligence') is vastgesteld dat er sprake is van een classificatie 'hoog' of 'onacceptabel' risico kan dat voor de *Fondsmanager* aanleiding zijn geen leenovereenkomst te sluiten met de betreffende VvE.

Indien de VvE uit zowel koop- als huurwoningen danwel koop- als huurbedrijfsruimten(n) bestaat (*gemengd bezit*), mag één appartementseigenaar in het complex niet meer dan:

- 1 appartementsrecht in eigendom hebben, ingeval het totaal aan appartementsrechten met woon- of bedrijfsbestemming niet meer dan 2 of 3 appartementsrechten omvat; en
- 2 appartementsrechten, in geval het totaal aan appartementsrechten met een woon- of bedrijfsbestemming niet meer dan 4 of 5 appartementsrechten omvat; en
- 3 appartementsrechten, in geval het totaal aan appartementsrechten met een woon- of bedrijfsbestemming niet meer dan 6 of 7 appartementsrechten omvat;

waarbij in alle gevallen die betreffende appartementseigenaar-niet bewoner niet meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering mag hebben om een besluit te nemen tot het aangaan van een *VvE Lening Stadshavens-NPRZ*.

Geografische reikwijdte

De *VvE Lening Stadshavens-NPRZ* kan uitsluitend worden verstrekt aan Verenigingen van Eigenaars in het Stadshavengebied en het gebied van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.

D. Procedure

Taken en verantwoordelijkheden VvE010.

VvE010 heeft een belangrijke ondersteunende rol in het proces. *VvE010* geeft bekendheid aan de *VvE Lening Stadshavens-NPRZ*, 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 *VvE010* valt uiteen in twee onderdelen:

1. Het vooraf acquireren en begeleiden van VvE's naar het kunnen formuleren een aanvraag, zodanig dat door de Verenigingen van Eigenaars een complete financieringsaanvraag bij de *Fondsmanager* ter beoordeling kan worden ingediend;
2. Het ondersteunen van VvE's bij mogelijke herzieningen in de aanvraag.

VvE010 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 *VvE010* 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.

VvE010 begeleidt de VvE's gedurende het aanvraagtraject, toetst de haalbaarheid van een leningaanvraag aan het Investeringsreglement van het fonds SOFIE en dit Addendum en voorziet de *Fondsmanager* desgevraagd van een inhoudelijk advies.

De Verenigingen van Eigenaars dienen zelf een leningaanvraag in bij de *Fondsmanager* van het fonds. VvE010 kan VvE's begeleiden bij het aanvraagtraject. De *Fondsmanager* is eindverantwoordelijk voor het beoordelen van de ingediende aanvragen en kent voor en namens het fonds SOFIE de *VvE Lening Stadshavens-NPRZ* toe aan de aanvrager die voldoet aan de Doelgroep-definitie passend binnen de geografische reikwijdte.

E. Kenmerken *VvE Lening Stadshavens-NPRZ*

Doelgroep	De <i>VvE Lening Stadshavens-NPRZ</i> wordt uitsluitend verstrekt aan Verenigingen van Eigenaars van in het geografisch gebied gelegen bestaande woon- en/of appartementencomplexen van maximaal 7 appartementsrechten met een woon en/of bedrijfsfunctie zoals hiervoor nader gedefinieerd.
Type doelgroep	Rechtspersonen (zakelijk, niet-consument)
Soort lening	Annuitaire geldlening aan Vereniging van Eigenaars
Aflossingswijze	Maandannuïteit
Bedrag (hoofdsom) van de lening	Minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000 per eenheid met woon-/bedrijfsbestemming tot in totaal per Vereniging van Eigenaars een maximaal bedrag van € 105.000
Looptijd	De looptijd van de lening is 10, 15 of 20 jaar.
Rentepercentage	<ul style="list-style-type: none"> - De rente is gelijk aan- en wordt op dezelfde wijze vastgesteld als bij de rente die wordt toegepast voor de VvE Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds. - 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 <i>VvE Lening Stadshavens-NPRZ</i> wordt onderhands verstrekt

<p>Overige voorwaarden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Totdat het fonds een offerte verstrekt aan de VvE mogen de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen; - Projectbegeleiding door VvE010 (of ontheffing van de gemeente) is niet verplicht. Desalniettemin zal de uitgifte van aanvraagformulieren alleen via de VvE010 geschieden. De VvE moet “actief” zijn (zie onderstaande criteria). VvE010 controleert of de VvE actief is en daarmee aan de onderstaande voorwaarden voldoet: <ol style="list-style-type: none"> 1. VvE heeft een bestuurder of administrateur 2. VvE vergadert ten minste 1 keer per jaar 3. Van de vergadering worden notulen/verslag gemaakt 4. VvE is bij de KvK ingeschreven 5. VvE heeft een eigen bankrekening 6. Leden van de VvE storten maandelijks geld op de bankrekening van de VvE. 7. VvE heeft een MJOP 8. VvE heeft een collectieve opstalverzekering - VvE010 moet de maatregelen uit de Verklaring Aannemer/Installateur ‘voor gezien en akkoord’ ondertekenen, zodat voldoende objectief is vastgesteld welke energiebesparende en/of energieopwekkende maatregelen worden getroffen en welk deel van de geldlening kan worden aangemerkt ter dekking van de subsidiabele investeringen in het kader van de Prioriteit 2 (GTI/Koolstofarm) van het Operationeel Programma Kansen voor West II. - Datzelfde geldt ook voor eventuele investeringen in (achterstallig) onderhoud. Uit de Verklaring Aannemer/Installateur, onderbouwd aan de hand van offerte(s) zal – indien van toepassing - door VvE010 moeten worden vastgesteld welk van de maatregelen ter dekking van onderhoud worden uitgevoerd, zodat die middelen kunnen worden gedekt uit ofwel het reservefonds van de VvE of andere middelen waaronder eventueel revolverende middelen van het fonds SOFIE; - De VvE heeft het besluit tot het aangaan van de VvE <i>Lening Stadshavens-NPRZ</i> 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.
-----------------------------------	--

<p>Procedure (kort weergegeven)</p>	<p>VvE010 controleert allereerst of de VvE actief is. Indien dit het geval is, kan de VvE een lening aanvragen bij de <i>Fondsmanager</i>. Hiervoor is het aanvraagformulier nodig dat door VvE010 wordt uitgegeven na de controle op een actieve VvE. Het is de VvE die zelf de aanvraag indient bij de <i>Fondsmanager</i>.</p> <p>Indien de uitslag van de VvE-OK test negatief is kan de VvE op termijn ook een lening aanvragen bij het fonds, maar zal er vanuit VvE010 eerst begeleiding zijn om te voldoen aan de eisen van een actieve VvE.</p> <p>VvE010 beoordeelt de voorgenomen energiebesparende maatregelen die worden getroffen. Uit de Verklaring aannemer/installateur zal door middel van een stempel/ondertekening door VvE010 moeten blijken dat er aan de ex-ante bouwtechnische toets van de te financieren energiebesparende maatregelen wordt voldaan.</p> <p>De <i>Fondsmanager</i> beoordeelt de leningaanvraag en brengt (indien positief) onmiddellijk daarna een leningofferte uit. Daarbij beoordeelt de <i>Fondsmanager</i>, aan de hand van de overgelegde offertes, of deze in lijn zijn met de maatregelen zoals genoemd in het kader “Energiebesparende maatregelen.”</p> <p>Na acceptatie van die offerte en een schriftelijke verklaring waaruit blijkt dat de besluitvorming op een juiste wijze en conform de akte van splitsing tot stand is gekomen, wordt de lening uitbetaald via het door SVn te beheren bouwdepot. Uitbetaling vindt in alle gevallen plaats op declaratiebasis.</p> <p>De <i>Fondsmanager</i> is eindverantwoordelijk voor het beoordelen van ingediende aanvragen.</p>
--	--

<p>Energiebesparende maatregelen</p>	<p>Onderstaande maatregelen komen in aanmerking voor een <i>VvE Lening Stadshavens-NPRZ</i>.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gevelisolatie/Spouwmuurisolatie 2. Dakisolatie/dakisolatie i.c.m. asbestsanering (**) (***) 3. Vloerisolatie (***) 4. Bodemisolatie/bodemisolatie inclusief vloerisolatie (***) 5. Hoogrendementsbeglazing (eventueel inclusief kozijnen) (**) (***) 6. Isolerende deuren (***) 7. Isolerende gevelpanelen (**) 8. Warmtepomp(*) 9. Zonneboiler 10. Installaties voor warmteterugwinning 11. Energiezuinige gelijkstroom pomp en/of gelijkstroomventilator 12. CO₂-gestuurde ventilatie 13. Hoogrendementsketel (alleen ter vervanging van een VR-ketel)(*) 14. Zonnepanelen incl. thuisbatterij. 15. Led-verlichting in gezamenlijke ruimten 16. Besparingssysteem voor verlichting door licht- of bewegings-sensoren en/of dimregeling 17. Energieprestatieverbetering bestaande lift 18. Waterzijdig inregelen/hydronische balanceren 19. Micro-wkk 20. Zeer Energiezuinig pakket 21. Nul op de Meter 22. Rookgasafvoerkanaal 23. Energiemonitor gekoppeld aan slimmer meter 24. Ontheffing bij onhaalbare isolatiewaarden 25. Het (na)isoleren van leidingen en appendages bij de collectieve warmtevoorziening. 26. Aanbrengen van laagtemperatuurafgiftesystemen 27. Aansluiting op warmtenetten van derden 28. 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. **indien een dakkapel wordt geplaatst zijn alle maatregelen met deze appendix verplicht. ***indien een uitbouw wordt gerealiseerd zijn alle maatregelen met deze appendix verplicht.</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 fonds Sofie.</p>
<p>Uit te voeren maatregelen</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 <i>VvE Lening Stadshavens-NPRZ</i> is verplicht om de Verklaring Aannemer/Installateur aan te leveren. Hiermee wordt aangetoond dat de maatregelen voldoen aan de eisen van het fonds t.a.v. de financiering van VvE's. 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 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 <i>Fondsmanager</i> 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 fonds bevat, is het opsturen van de ondertekende verklaring noodzakelijk.</p> <p>Meerwerk dat logischerwijs aan de maatregel(en) op de lijst van energiebesparende maatregelen verbonden is, mag worden meegefinancierd. De <i>Fondsmanager</i> beoordeelt of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de gewenste maatregel.</p>												
<p>Kredietwaardigheids criteria</p>	<p>Om in aanmerking te komen voor een <i>VvE Lening Stadshavens-NPRZ</i> 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="560 1115 1375 1608"> <thead> <tr> <th colspan="4">Mate van functioneren van Vereniging van Eigenaars</th> </tr> <tr> <th>Slecht tot zeer slecht</th> <th>Matig</th> <th>Redelijk goed</th> <th>Goed</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>slapende VvE's</td> <td>VvE's met onduidelijke MJOP en/of weinig financiële onderbouwing</td> <td>een bestuur en vergaderingen met leden VvE onderhoudsplanning en jaarstukken reservefonds</td> <td>bestuur (administrateur) en ingeschreven KvK concrete MJOP en Jaarcijfers (balans- en exploitatierekening) bankrekening op naam VvE vaste vergadercyclus met VvE leden (verslaglegging) reservefonds in lijn met MJOP incassomandaat aan bestuur collectieve opstalverzekering</td> </tr> </tbody> </table>	Mate van functioneren van Vereniging van Eigenaars				Slecht tot zeer slecht	Matig	Redelijk goed	Goed	slapende VvE's	VvE's met onduidelijke MJOP en/of weinig financiële onderbouwing	een bestuur en vergaderingen met leden VvE onderhoudsplanning en jaarstukken reservefonds	bestuur (administrateur) en ingeschreven KvK concrete MJOP en Jaarcijfers (balans- en exploitatierekening) bankrekening op naam VvE vaste vergadercyclus met VvE leden (verslaglegging) reservefonds in lijn met MJOP incassomandaat aan bestuur collectieve opstalverzekering
Mate van functioneren van Vereniging van Eigenaars													
Slecht tot zeer slecht	Matig	Redelijk goed	Goed										
slapende VvE's	VvE's met onduidelijke MJOP en/of weinig financiële onderbouwing	een bestuur en vergaderingen met leden VvE onderhoudsplanning en jaarstukken reservefonds	bestuur (administrateur) en ingeschreven KvK concrete MJOP en Jaarcijfers (balans- en exploitatierekening) bankrekening op naam VvE vaste vergadercyclus met VvE leden (verslaglegging) reservefonds in lijn met MJOP incassomandaat aan bestuur collectieve opstalverzekering										

	<p>De volgende zogenaamde integriteits- en veiligheidstoetsen worden uitgevoerd via Bureau Krediet Registratie (BKR) door het raadplegen van de volgende lijsten: Verificatie Informatie Systeem (VIS), Externe Verwijzings Applicatie (EVA), Politically Exposed Persons-register (PEP) en Sanctielijsten. Deze toetsen gelden voor de bestuursleden van de VvE.</p> <p>Daarnaast wordt de aanvraag tenminste op de volgende punten getoetst en/of inzage gevraagd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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 <i>Fondsmanager</i>:</p>
--	---

	Documenten en beoordeling hiervan:
	<p>1. Aanvraagformulier</p> <p>Het volledig ingevulde aanvraagformulier voor een VvE Energiebespaarlening. Het formulier dient ondertekend te zijn door het bestuur van de VvE, zoals vermeld in het register van de Kamer van Koophandel (KvK).</p>
	<p>2. Uittreksel KvK (niet ouder dan 6 maanden)</p> <p>Indien er voor ondertekening van de leenovereenkomst nog wijzigingen in de samenstelling van het bestuur plaatsvinden, dient er een uittreksel te worden verstrekt waarop deze wijzigingen zijn doorgevoerd.</p>
	<p>3. Identiteitsbewijs bestuursleden en gemachtigde(n) (contactpersonen)</p> <p>Geldig identiteitsbewijs: paspoort, Europese identiteitskaart, verblijfsdocument of Nederlands rijbewijs. Het BSN-nummer en de foto mogen worden afgedekt.</p>

4. Splitsingsakte(n) en statuten (indien geen onderdeel van de splitsingsakte)

Volledige splitsingsakte(n). Indien er sprake is van ondersplitsing(en) of gewijzigde akten dienen alle akten te worden verstrekt.

5. Huishoudelijk reglement

Een volledig exemplaar van de meest recente reglementen. Indien er geen huishoudelijk reglement is, volstaat een schriftelijke mededeling hierover.

6. Notulen besluitvormende Algemene Ledenvergadering

De notulen van de Algemene Ledenvergadering waarin een rechtsgeldig besluit, met een gekwalificeerde meerderheid, is genomen over het aangaan van de VvE Energiebespaarlening. 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 (eventuele) aanpassing van de servicekosten.

Daarnaast dient aannemelijk te zijn dat de leden voldoende zijn geweest op de consequenties van het aangaan van de lening.

Er zijn teksten en aanwijzingen beschikbaar die gebruikt moeten worden tijdens de ALV en bij het opstellen van agenda, uitnodiging, volmacht en notulen.

7. Mededeling over de verzenddatum van de notulen van de besluitvormende ALV

Een email waarin wordt meegedeeld op welke datum de notulen aan de leden zijn verstrekt.

8. Mededeling over de bezwaartermijn (art. 5:130 lid 2 BW)

Een email waarin wordt medegedeeld of er bij het bestuur bekend is of er door één, of meerdere van de leden, bij een rechtbank verzocht is om vernietiging van het besluit tot het aangaan van de lening. Deze mededeling kan niet eerder worden toegezonden dan een maand na verzending van de notulen.

9. Het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

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.

10. Jaarstukken

De jaarstukken van het laatste afgesloten boekjaar, aangevuld met (concept) cijfers van het lopende boekjaar.

11. Exploitatie-/liquiditeitsbegroting voor de duur van de lening

De exploitatie-/liquiditeitsbegroting dient sluitend te zijn gedurende de looptijd van de lening. Uit de begroting dient te blijken dat servicekosten en eventueel eigen vermogen van de VvE voldoende zijn om de lasten van de lening en het geplande/benodigde onderhoud gedurende de looptijd van de lening te kunnen betalen. Bij indexatie dient het percentage zowel op de inkomsten, de uitgaven als het MJOP te worden toegepast.

12. Bankafschrift (IBAN)

Een bankafschrift uit het lopende boekjaar van de VvE. Dit dient de rekening te zijn waar de servicekosten op worden bijgeschreven. Het IBAN en de adresgegevens moeten zichtbaar zijn.

13. Verklaring betalingsgedrag van de leden

Het betalingsgedrag wordt als normaal beschouwd als het percentage achterstand van de totaal jaarlijks te ontvangen voorschotbijdrage kleiner is dan 5%.

14. Specificatie van de servicekosten

Een opgave van de huidige servicekosten en de servicekosten na het aangaan van de lening per (type) appartement.

15. Offerte aannemer/installateur

De offerte(s) van uw aannemer(s)/installateur(s), voorzien van de naam- en adresgegevens van de VvE en een omschrijving van de maatregel(en) die worden uitgevoerd. Uit de offerte(s) moeten de kosten van de maatregel(en) blijken.

16. Verklaring Aannemer/Installateur

Door het invullen en ondertekenen van deze verklaring bevestigt de aannemer/installateur dat de uit te voeren maatregelen voldoen aan de eisen uit dit reglement. Deze verklaring dient per aannemer/installateur ingevuld te worden.

Zorgplicht

Bij de zorgvuldige besluitvorming, voor het aangaan van een *VvE Lening Stadshavens-NPRZ*, moet er voldaan worden aan de wettelijke en reglementaire quorumeisen en stemverhoudingen. Door het fonds worden bij de *VvE Lening Stadshavens-NPRZ* geen aanvullende voorwaarden gesteld aan de besluitvorming.

Uit de notulen van de vergadering van de VvE moet duidelijk blijken:

1. Dat er wordt ingestemd met het besluit om als VvE een lening aan te gaan voor energiebesparende/energieopwekkende maatregelen of de combinatie van energiebesparende/energieopwekkende maatregelen en maatregelen die de kwaliteit van de gebouwde omgeving verhogen, waarbij de hoofdsom en condities van lening zijn benoemd;
2. Dat het aangaan van de lening leidt tot verhoging/aanpassing van de maandelijkse servicekosten en dat de (gekwalificeerde) meerderheid van de leden uitdrukkelijk akkoord gaan met deze aanpassing.

Aanvullend hierop moeten in de Algemene Ledenvergadering waarin het besluit wordt genomen tot het aangaan van de VvE Energiebespaarlening de volgende punten worden benoemd en opgenomen in de notulen:

- Er een bezwaartermijn (conform art. 5:130 lid 2 BW) in acht zal worden genomen. 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, tot het invoeren van de vernietiging van het besluit. Dit betekent dat een aanvraag voor een VvE Energiebespaarlening pas kan worden toegekend nadat de bezwaartermijn is verstreken.
- Bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening is gehouden met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE.
- De leden in geval van wanbetaling door de VvE, aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de restant schuld van de VvE Energiebespaarlening, e.e.a. gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.

Redelijkheidseisen

Daarnaast dient het door de VvE ingebrachte investeringsplan getoetst te worden op redelijkheid. Deze toets houdt vooral in dat de verwachte besparingen in verhouding staan tot de lasten die voortvloeien uit de VvE *Lening Stadshavens-NPRZ*.

Er dient naar het oordeel van de *Fondsmanager* - op basis van gezond verstand en goed geldgeverschap - een goede balans te bestaan tussen:

1. De lasten van de lening en de verwachte energiebesparing;
2. De lasten van de lening en de (verbetering van) courantheid van het appartement of complex als geheel en/of
3. De lasten van de lening en de (verbetering van) comfort van het appartement of complex als geheel.

F. 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 fonds SOFIE.

G. Afwijking van het Reglement

In bijzondere gevallen kan de *Fondsmanager* op advies van het Investeringscomité afwijken van dit Addendum.

H. Toepasselijk recht

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

III. MAATREGELENIJST

Criteria bij de afzonderlijke maatregelen

Hierna volgen de criteria die gelden bij de afzonderlijke maatregelen die in aanmerking komen voor een VvE Lening Stadshavens-NPRZ. Het fonds SOFIE maakt zoveel mogelijk gebruik van Maatregelenlijsten in lijn met die wordt gehanteerd door het Nationaal Warmtefonds. Een actuele lijst met maatregelen is vindbaar op: www.SOFIErotterdam.eu en/of www.VvE010.nl

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 combinatie met dakisolatie, meegenomen worden in de financiering. De kosten uit hoofde van asbestsanering zijn beperkt tot maximaal 50% van de totale VvE Energiebespaarlening. Belangrijk hierbij is een correcte werkwijze bij de asbestsanering in het dakbeschoot. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de asbestsanering aangeleverd te worden.

3. Vloerisolatie

Informatie waaruit blijkt dat de warmteweerstand (R-waarde) minimaal 3,5 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. 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 Stadshavens-NPRZ*.

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

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

De kosten van de thuisbatterij vallen onder de kosten van zonnepanelen en vallen onder de 75% voorwaarde. Omschrijving van de thuisbatterij, voorzien van merk en type, dient aangeleverd te

worden. De kosten van de thuisbatterij vallen niet onder de overige 25% waarvoor minimaal overige energiebesparende maatregelen moeten worden getroffen naast zonnepanelen.

15. Led-verlichting in gezamenlijke ruimten

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

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

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

17. Energieprestatieverbetering bestaande lift

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

18. Waterzijdig inregelen/Hydronisch balanceren

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

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

19. Micro-wkk

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

20. Zeer energiezuinig pakket

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

- a) de energiebesparende maatregelen en aanvullende energiebesparende maatregelen, waarvan de elementen voldoen aan de isolatiewaarden, genoemd in het tweede lid,
- b) een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of balansventilatie met warmteterugwinning en
- c) een kierdichtheid die blijkt uit een luchtdichtheidstest (Q_{v_10}) kar [l/s m²] ten hoogste 0,4 bedraagt.

2. De isolatiewaarden in een zeer energiezuinig pakket zijn:

- a) dakisolatie: een minimale Rc-waarde van 6,5 m²K/W

- b) gevelisolatie: een minimale Rc-waarde van 5,0 m²K/W
- c) vloerisolatie: een minimale Rc-waarde van 4,0 m²K/W
- d) hoogrendementsbeglazing: een maximale U-waarde van 0,8 W/m²K
- e) kozijnen en deuren in de gevel: een maximale U-waarde van 1,5 W/m²K

De gevraagde kwaliteit van alle onderdelen dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur. Tevens tekent de aannemer dat de waarde van een luchtdichtheidstest (Q_{v_10}) kar [l/s m²] na het uitvoeren van alle onderdelen maximaal 0,4 bedraagt.

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

21. Nul op de meter

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

U kunt maximaal 75% van de hoofdsom van de Energiebespaarlening gebruiken voor het financieren van zonnepanelen, dit met een maximumbedrag van € 11.250 (is 75% van € 15.000, zie onder J) per appartementsrecht. De gevraagde kwaliteit van alle maatregelen dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur. Waar mogelijk zal in de toekomst een Energieprestatiegarantie als eis aan de verklaring worden toegevoegd. Tevens zal deze verklaring moeten worden uitgebreid met de verplichting om de warmtevraag van de woning uit te drukken in kWh/m². Vooralsnog volstaat, indien mogelijk, een indicatie. Voorwaarde hierbij zal zijn dat deze door (voldoende) marktpartijen wordt aangeboden en geaccepteerd.

22. Rookgasafvoerkanaal

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

23. Energiemonitor gekoppeld aan slimme meter

De energiemonitor is een eenvoudig plug-and-play display, uitsluitend bedoeld voor het real-time visualiseren van het actuele energieverbruik op een door de consument zelf te kiezen plek in huis. Het belangrijkste kenmerk van verbruiksmonitoring is dat actuele meetgegevens rechtstreeks vanuit de slimme meter naar een in-home display worden verzonden voor real-time visualisatie en vergelijking met eerdere verbruiksperiodes. Hiervoor is geen contract met -of abonnement bij- een (energie)leverancier vereist. Ook is aansluiting op internet niet nodig, waardoor alle -eventueel als privacygevoelige informatie beschouwde- verbruiksgegevens 'in huis blijven' en een bedrijfszekere

werking bevorderd wordt. Een energiemonitor is dus feitelijk een accessoire van de slimme meter: een laagdrempelig hulpmiddel om de nog onervaren consument via aansprekende visualisaties meer bewust te maken van de (kosten)ontwikkeling van het eigen energieverbruik en zo te helpen bij de eerste stappen op het gebied van energiebesparing. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de energiemonitor, voorzien van het merk en type, aangeleverd te worden.

24. Ontheffing bij onhaalbare isolatiewaarden

Indien wel isolerende maatregelen worden getroffen, maar de gevraagde warmteweerstand niet haalbaar is, kan een gedeeltelijke ontheffing worden gegeven. In dat geval dient een motivatie door een ter zake deskundige te worden opgesteld. In dat document dient te zijn aangegeven waarom de gevraagde warmteweerstand niet haalbaar is. Verder dient te worden aangegeven welke kwaliteit wel maximaal haalbaar is, met als absolute ondergrens voor gevelisolatie, vloerisolatie en dakisolatie een warmteweerstand van 1,3 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.

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

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

26. Aanbrengen van lagetemperatuurafgiftesystemen

Het voor het eerst gedeeltelijk of geheel aanbrengen van lagetemperatuurafgiftesystemen in een woning, zoals vloer of wandverwarming, klimaatplafonds, LT-radiatoren, LT-convectoren of LTluchtverwarming met een maximale aanvoertemperatuur van 45 – 55 °C, voornamelijk ter voorbereiding op toekomstige (duurzame) opwekkingstechnieken. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

27. Aansluiting op warmtenetten van derden

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

28. Laadinfrastructuur

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

- De installatie wordt veilig en vakkundig uitgevoerd.
- De laadinfrastructuur is geschikt voor dynamic load balancing op gebouw niveau.
- Het laadpunt accepteert geldige laadpassen/ authenticatiemethodieken van verschillende aanbieders.
- Het laadpunt is uitgerust met sockets conform IEC62196 Type II.

- In geval van een ingrijpende renovatie worden alle parkeerplekken voorzien van lege kabelgoten conform vigerende EPBD-richtlijn2.

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