



# Nationaal Energiebespaarfonds

## Investeringsreglement VvE Energiebespaarlening Nationaal Energiebespaarfonds

### Algemeen

Op basis van artikel 21 van de statuten van de Stichting Nationaal Energiebespaarfonds is dit Investeringsreglement voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's) vastgesteld door het bestuur .

### Overwegingen

1. Naar aanleiding van het Woonakkoord dat op 13 februari 2013 gesloten is tussen het kabinet Rutte II en de partijen D66, ChristenUnie en SGP, worden door de rijksoverheid revolverende fondsen voor energiebesparing (RFE) in de bebouwde omgeving ontwikkeld. Het doel van deze fondsen is het realiseren van werkgelegenheid en energiebesparing in de gebouwde omgeving.

De Stichting Nationaal Energiebespaarfonds is opgericht voor het verstrekken van laagrentende leningen aan eigenaar/bewoners. Hier zijn in 2015 VvE's aan toegevoegd om zodoende ook laagrentende leningen voor energiebesparende maatregelen in en aan de gemeenschappelijke en/of individuele delen van het woon- of appartementencomplex te financieren.

### Definities

<i>Bestuur:</i>	het bestuur van de Stichting Nationaal Energiebespaarfonds
<i>Fondsmanager:</i>	de rechtspersoon die in opdracht van het Nationaal Energiebespaarfonds invulling geeft aan het managen van het Nationaal Energiebespaarfonds
<i>VvE Energiebespaarlening:</i>	de lening die wordt verstrekt door het Nationaal Energiebespaarfonds aan een VvE voor het treffen van energiebesparende maatregelen in of aan de gemeenschappelijke en/of individuele delen van het woon- of appartementencomplex.

Mede mogelijk gemaakt door:



Rijksoverheid



SVn  
Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting



asn bank





## A. Doelgroep

### 1. Aard en omvang van de VvE

De onder de overwegingen genoemde leningen worden uitsluitend toegekend aan VvE's<sup>1</sup> van in Nederland gelegen bestaande woon- en/of appartementencomplexen van tenminste 10 appartementsrechten met betrekking op een wooneenheid waarin of waaraan de energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd in of aan de gemeenschappelijke en/of individuele delen van het woon- of appartementencomplex.

### 2. Winkel- en/of bedrijfsruimte

Om in aanmerking te komen voor de VvE Energiebespaarlening mag maximaal 25% van het complex in gebruik zijn als winkel- en/of bedrijfsruimte. Minimaal 75% van het complex dient in gebruik te zijn als woonruimte (zowel particulier eigendom als eigendom van corporaties of eigendom van professionele verhuurders).

### 3. Grooteigendom (gemengd/gespikkeld bezit)

In situaties waarin uit het dossier van de leningaanvraag blijkt dat het breukdeel van één grooteigenaar binnen de VvE groter is dan 25% dient het bestuur van het Nationaal Energiebespaarfonds vóór verstrekking goedkeuring te verlenen. Uitgangspunt hierbij is dat het Nationaal Energiebespaarfonds in principe géén financiering verstrekt aan een VvE waarin een commercieel verhuurder (niet zijnde een woningcorporatie) een belang heeft van > 50%.

De volgende criteria kunnen in de overweging van het bestuur worden betrokken:

- De doelstellingen van het Nationaal Energiebespaarfonds
- Het belang van de particuliere woningeigenaren en huurders
- Het stemgedrag van de leden tijdens de besluitvormende ALV
- Kwaliteit en hoedanigheid van de grooteigenaar(s)
- Missie/visie van de grooteigenaar

---

<sup>1</sup>Een VvE die is opgericht conform Titel 9 Boek 5 Burgerlijk Wetboek.



## B. Procedure

De fondsmanager dient aanvragen voor VvE Energiebespaarleningen te toetsen aan de regels zoals opgenomen in dit Investeringsreglement. De lening kan alleen verstrekt worden als tenminste aan de in dit reglement gestelde eisen is voldaan.

## C. Energiebesparende maatregelen

Hierna zijn de energiebesparende maatregelen opgenomen die in aanmerking komen voor een VvE Energiebespaarlening.

1. Gevelisolatie/Spouwmuurisolatie
2. Dakisolatie/dakisolatie inclusief 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. CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie
13. Hoogrendementsketel (alleen ter vervanging van een VR ketel en bij looptijden van 10 en 15 jaar)
14. Zonnepanelen incl. thuisbatterij (max 75% van de hoogte van de hoofdsom van de VvE Energiebespaarlening)
15. Led-verlichting in gezamenlijke ruimten
16. Besparingssysteem voor verlichting door licht- of bewegingssensoren en/of dimregeling
17. Energieprestatieverbetering bestaande lift
18. Maatwerk VvE Energieadvies
19. Waterzijdig inregelen/Hydronisch balanceren
20. Micro-wkk
21. Zeer Energiezuinig Pakket
22. Nul op de Meter / Zeer Energiezuinig Pakket +
23. Rookgasafvoerkanaal
24. Energiemonitor gekoppeld aan slimme meter
25. Ontheffing bij onhaalbare isolatiewaarden
26. Het (na)isoleren van leidingen en appendages bij de collectieve warmtevoorziening
27. Aanbrengen van lagetemperatuurafgiftesystemen
28. Aansluiting op warmtenetten van derden

Naast de hierboven genoemde energiebesparende maatregelen komt ook het noodzakelijke en inherent aan de maatregelen verbonden meerwerk in aanmerking voor de VvE Energiebespaarlening. Dit ter beoordeling aan de fondsmanager.



#### D. Criteria bij de afzonderlijke maatregelen

Hierna volgen de criteria die gelden bij de afzonderlijke maatregelen die in aanmerking komen voor een VvE Energiebespaarlening.

##### 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 (eventueel inclusief asbestsanering)

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

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

##### 3. Vloerisolatie

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

##### 4. Bodemisolatie/bodemisolatie inclusief vloerisolatie

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

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

##### 5. Hoogrendementsbeglazing (eventueel inclusief kozijnen)

Informatie waaruit blijkt dat de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) kleiner of gelijk aan 1,2 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  $2,4 \text{ W/m}^2\text{K}$  is. Een houten of kunststof kozijn voldoet altijd.

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

#### 6. *Isolerende deuren*

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

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

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

#### 7. *Isolerende gevelpanelen*

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

#### 8. *Warmtepomp*

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

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

#### 9. *Zonneboiler*

Een zonneboiler is een systeem bestaande uit één of meer zonnecollectoren in combinatie met één of meer warmteopslagvaten, dat wordt ingezet om met zonne-energie tapwater te verwarmen. Een zogenaamd PVT-systeem (zonnepaneel gecombineerd met zonnewarmte) is een steeds bekendere vorm van een zonneboiler. 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 Energiebespaarlening.



10. *Installaties voor warmteterugwinning*

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

11. *Energiezuinige gelijkstroompomp en/of gelijkstroomventilator*

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

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

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

13. *Hoogrendementsketel (alleen ter vervanging van een VR-ketel en bij looptijden van 10 en 15 jaar)*

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.

Deze maatregel kan alleen worden gefinancierd middels VvE Energiebespaarlening met een looptijd van 10 of 15 jaar. De HR-ketel kan niet worden gefinancierd middels een VvE Energiebespaarlening met een looptijd van 30 jaar.

14. *Zonnepanelen incl. thuisbatterij (max 75% van de hoogte van de hoofdsom van de VvE Energiebespaarlening)*

Zon-PV-systeem, bestaande uit één of meerdere zonnepanelen met fotonvoltaïsche 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.

U kunt maximaal 75% van de hoofdsom van de VvE Energiebespaarlening gebruiken 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. Dit keurmerk is geen verplichting voor de VvE Energiebespaarlening.

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, kunt u bijvoorbeeld gebruik maken van

<http://www.vindinstallateurduurzameenergie.nl/>.

Dit is echter geen verplichting voor de VvE Energiebespaarlening.

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



*15. Led-verlichting in gezamenlijke ruimten*

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

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

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

*17. Energieprestatieverbetering bestaande lift*

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

*18. Maatwerk VvE Energieadvies*

Voor het verkrijgen van een VvE Energiebespaarlening is een Maatwerk VvE Energieadvies verplicht. De eisen voor een Maatwerk VvE Energieadvies staan vermeld in het document "Voorwaarden Maatwerk VvE Energieadvies", te vinden op onze website [www.energiebespaarlening.nl/downloads](http://www.energiebespaarlening.nl/downloads). Ten aanzien van een VvE Energiebespaarlening met een looptijd van 30 jaar gelden verscherpte eisen welke eveneens in het document "Voorwaarden Maatwerk VvE Energieadvies" te vinden zijn.

*19. 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.

*20. 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.





### 21. Zeer Energiezuinig Pakket

1. Dit is een Zeer Energiezuinig Pakket maatregelen, uitgevoerd in de gehele woning of het gehele gebouw voor maximaal EUR 50.000 per appartementsrecht, 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 blijkt 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, zijnde triple glas: 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 dient in alle gevallen verklaard te worden 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.

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 EUR 50.000 naar beneden worden bijgesteld.

Bij het Zeer Energiezuinig Pakket is het mogelijk een looptijd van 10, 15 of 30 jaar te kiezen. Bij de keuze voor een looptijd van 30 jaar is het verplicht een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan te overleggen.

### 22. Nul op de Meter / Zeer Energiezuinig Pakket +

Bij deze maatregel kunnen, naast de financiering van het Zeer Energiezuinig Pakket (zie voorwaarden bij maatregel 21), ook opwekkings- en installatietechnieken worden gefinancierd, met 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 / Zeer Energiezuinig Pakket + is EUR 65.000 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 EUR 18.750 (is 75% van EUR 25.000) per appartementsrecht. De gevraagde kwaliteit van alle maatregelen dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur. Waar mogelijk zal in de toekomst een Energieprestatiegarantie als eis aan de verklaring worden toegevoegd. Tevens zal deze verklaring moeten worden uitgebreid met de verplichting om de warmtevraag van de woning uit te drukken in kWh/m<sup>2</sup>. Vooral nog volstaat, indien mogelijk, een indicatie. Voorwaarde hierbij zal zijn dat deze door (voldoende) marktpartijen wordt aangeboden en geaccepteerd.

### 23. 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.







*24. 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 privacy gevoelige 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.

*25. 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.

*26. 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.

*27. Aanbrengen van lagetemperatuurafgiftesystemen*

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

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

*28. 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.

**E. Uit te voeren maatregelen**

De te treffen maatregelen dienen te worden uitgevoerd door een aannemer/installateur. Een keurmerk is niet noodzakelijk. Zelfwerkzaamheid is niet toegestaan. Het bestuur van het Nationaal Energiebespaarfonds (of namens het bestuur de fondsmanager) kan op grond van opgedane negatieve ervaringen met bepaalde aannemers/installateurs besluiten maatregelen te nemen (bijvoorbeeld door deze uit te sluiten als uitvoerder van voor deze leningsfaciliteit kwalificerende energiebesparende maatregelen).



De aanvrager van de VvE Energiebespaarlening is verplicht om de Verklaring Aannemer/Installateur aan te leveren. Hiermee wordt aangetoond dat de energiebesparende maatregelen voldoen aan de eisen van het Nationaal Energiebespaarfonds. 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 Energiebespaarfonds. Als aan de gestelde eis(en) is/wordt voldaan, kan de aannemer of installateur het formulier ondertekenen.

Naast deze ondertekende verklaring heeft de fondsmanager ook een offerte (voorzien van een kostenoverzicht inclusief btw) nodig om de aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. Ook als de offerte van de aannemer/installateur de eisen van het Energiebespaarfonds bevat, is het opsturen van de ondertekende verklaring noodzakelijk.

Meerwerk dat logischerwijs aan de energiebesparende maatregel(en) verbonden is, mag worden meegefinancierd. De fondsmanager beoordeelt of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de gewenste maatregel.

## F. Kredietwaardigheidscriteria

Om in aanmerking te komen voor een VvE Energiebespaarlening dient een VvE kredietwaardig te zijn. De vereniging dient ten minste redelijk goed functionerend te zijn, met een concrete onderhoudsplanning en financieringsbehoefte.

De volgende toetsen worden uitgevoerd: Verificatie Informatie Systeem (VIS), Externe Verwijzings Applicatie (EVA) en de Moraliteitstoets (SAN en PEP). Deze toetsen gelden voor de VvE, de bestuursleden en eventuele gemachtigden (contactpersonen).

Voor de beoordeling van de kredietwaardigheid van een VvE zullen de volgende documenten altijd worden opgevraagd:

1. Aanvraagformulier
2. Uittreksel KvK (niet ouder dan 6 maanden)
3. Identiteitsbewijs bestuursleden en gemachtigde(n) (contactpersonen)
4. Splittingsakte en statuten (indien geen onderdeel van de splitsingsakte)
5. Huishoudelijk reglement
6. Verklaring omtrent eigendomsstructuur en gebruik
7. Agenda/Uitnodiging van de besluitvormende Algemene Ledenvergadering
8. Notulen besluitvormende Algemene Ledenvergadering
9. Mededeling over de verzenddatum van de notulen van de besluitvormende ALV
10. Mededeling over het aflopen van de bezwaartermijn (art. 5:130 lid 2 BW)
11. Maatwerk VvE Energieadvies
12. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)
13. Jaarstukken van de afgelopen 2 jaar
14. Exploitatie-/liquiditeitsbegroting voor de duur van de lening
15. Bankafschrift (IBAN)
16. Bankafschrift (aanwezige reserves)
17. Informatie over het betalingsgedrag van de leden
18. Specificatie van de servicekosten
19. Offerte aannemer/installateur
20. Verklaring aannemer/installateur
21. Prognose opnameverloop bouwdepot





*Toelichting bij de inhoud en beoordeling van de opgevraagde documenten*

**1. Aanvraagformulier**

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). Het formulier is te downloaden via de website [www.energiebespaarlening.nl/downloads](http://www.energiebespaarlening.nl/downloads).

**2. Uittreksel KvK (niet ouder dan 6 maanden)**

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.

**3. Identiteitsbewijs bestuursleden en gemachtigde(n) (contactpersonen)**

Geldig identiteitsbewijs: paspoort, Europese identiteitskaart, verblijfsdocument of Nederlands rijbewijs. Het BSN-nummer en de foto mogen worden afgedekt.

**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. Verklaring omtrent eigendomsstructuur en gebruik**

De verklaring is te downloaden via de website [www.energiebespaarlening.nl/downloads](http://www.energiebespaarlening.nl/downloads). De verklaring geeft inzicht in de bestemming van de appartementsrechten en eventuele aanwezigheid van groteigenaars, en dient volledig te zijn ingevuld en ondertekend door het bestuur van de VvE.

**7. Agenda/Uitnodiging van de besluitvormende Algemene Ledenvergadering**

De agenda, uitnodiging en eventueel meegestuurde informatie, die voorafgaand aan de besluitvormende ALV is verstrekt aan de leden.

**8. 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 gewezen 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, deze zijn te vinden op de website [www.energiebespaarlening.nl/downloads](http://www.energiebespaarlening.nl/downloads).

**9. 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.

**10. 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.



#### 11. Maatwerk VvE Energieadvies

Voor het verkrijgen van een VvE Energiebespaarlening is een Maatwerk VvE Energieadvies verplicht. De eisen die aan een Maatwerk VvE Energieadvies worden gesteld staan vermeld in het document "Voorwaarden Maatwerk VvE Energieadvies", te vinden op de website [www.energiebespaarlening.nl/downloads](http://www.energiebespaarlening.nl/downloads). Voor een VvE Energiebespaarlening met een looptijd van 30 jaar gelden verscherpte eisen welke eveneens in het document "Voorwaarden Maatwerk VvE Energieadvies" te vinden zijn.

#### 12. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Een recent MJOP (maximaal 5 jaar oud) voor de looptijd van de lening. Indien de looptijd van het MJOP korter is dan de looptijd van de lening, dan zal het MJOP in samenhang met de exploitatie/liquiditeitsbegroting worden beoordeeld.

Voor een VvE Energiebespaarlening met een looptijd van 30 jaar gelden de volgende aanvullende eisen:

- Conditiemeting conform norm NEN 2767
- Duurzaam MJOP, maximaal 1 jaar oud, en opgesteld door een onafhankelijke deskundige partij. De looptijd dient minimaal 30 jaar te zijn en alle onderdelen van de NEN-conditiemeting dienen te worden opgenomen in het plan. Uiteraard moet er rekening worden gehouden met vervangingsinvesteringen voor onderdelen met een kortere levensduur dan 30 jaar.

#### 13. Jaarstukken van de afgelopen 2 jaar

De jaarstukken dienen volledig te zijn en goedgekeurd door de Algemene Ledenvergadering.

#### 14. 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.

Voor een VvE Energiebespaarlening met een looptijd van 30 jaar gelden de volgende aanvullende eisen:

- Indien, naar het oordeel van de fondsmanager noodzakelijk, kunnen aanvullende eisen worden gesteld tot het aanhouden, en eventueel verpanden van een liquiditeitsbuffer.

#### 15. 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.

#### 16. Bankafschrift (aanwezige reserves)

Een bankafschrift uit het lopende boekjaar van de VvE waarop de aanwezige reserves staan vermeld. Het IBAN en de adresgegevens moeten zichtbaar zijn.

#### 17. Informatie over het betalingsgedrag van de leden

Een overzicht waaruit het aantal leden met een achterstand in de betaling van de servicekosten blijkt. Indien het achterstandspercentage meer dan 5% bedraagt, zal een aanvullende toelichting nodig zijn.

#### 18. Opgave van de servicekosten

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

#### 19. 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 energiebesparende maatregel(en) die worden uitgevoerd. Uit de offerte(s) moeten de kosten van de maatregel(en) blijken.



#### 20. Verklaring Aannemer/Installateur

Deze verklaring is te downloaden via de website [www.energiebespaarlening.nl/downloads](http://www.energiebespaarlening.nl/downloads). 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.

#### 21. Prognose opnameverloop bouwdepot

Het schema waarin het opnameverloop moet worden opgegeven is te downloaden via de website [www.energiebespaarlening.nl/downloads](http://www.energiebespaarlening.nl/downloads). In het document wordt een indicatie gegeven van het opnameverloop van het bouwdepot.

### G. Zorgplicht

Bij de zorgvuldige besluitvorming, voor het aangaan van een VvE Energiebespaarlening, moet er voldaan worden aan de wettelijke en reglementaire quorum-eisen en stemverhoudingen.

Verder moet uit de notulen van de vergadering van de VvE duidelijk blijken:

1. Dat er wordt ingestemd met het besluit om als VvE een Energiebespaarlening aan te gaan bij het Nationaal Energiebespaarfonds voor energiebesparende maatregelen waarbij de hoofdsom en condities van lening benoemd zijn;
2. Of het aangaan van de VvE Energiebespaarlening leidt tot aanpassing van de maandelijkse servicekosten waarbij de gekwalificeerde meerderheid van de leden expliciet akkoord gaat met deze eventuele 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, hoofdelijk aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de restant schuld van de VvE Energiebespaarlening, e.e.a. gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.

Om te voldoen aan bovenstaande eisen, zijn teksten en aanwijzingen beschikbaar op onze website [www.energiebespaarlening.nl/downloads](http://www.energiebespaarlening.nl/downloads).

### H. Redelijkheidsvereiste

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 Energiebespaarlening.

Het redelijkheidsvereiste wordt in belangrijke mate geborgd door een verplicht onafhankelijk 'Energieadvies'; het Energieadvies is een scan van de schil en de (technische) installaties van een appartementencomplex en maakt de mogelijkheden tot besparing inzichtelijk. Het Energieadvies levert een energielabel op complexniveau op en maakt de terugverdientijd van de investeringen inzichtelijk.



Daarnaast dient er naar het oordeel van de fondsmanager op basis van gezond verstand en goed geldgeverschap, een redelijke billijke balans te bestaan tussen:

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

#### I. Notariële akte van geldlening

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

#### J. Kenmerken VvE Energiebespaarlening

- De lening heeft een omvang van minimaal EUR 25.000,- en maximaal EUR 10.000.000,-<sup>2</sup>(met een maximum van EUR 25.000,- per appartementsrecht betreffende een wooneenheid). Een VvE mag meerdere leningen aanvragen maar tezamen nooit voor meer dan EUR 25.000,- per appartementsrecht betreffende een wooneenheid. De VvE betreft een in Nederland gelegen bestaand woon- en/of appartementencomplex van tenminste 10 appartementsrechten met betrekking op een wooneenheid. Uitzonderingen op het maximale leenbedrag per appartementsrecht zijn het Zeer Energiezuinig Pakket (maximaal EUR 50.000) en Nul op de Meter / Zeer Energiezuinig Pakket + (maximaal EUR 65.000).
- De lening heeft een looptijd van 10 of 15 jaar (keuze aan de VvE). Bij het Zeer Energiezuinig Pakket en bij een Nul op de Meter / Zeer Energiezuinig Pakket + heeft de lening een looptijd van 10, 15 of 30 jaar (keuze aan de VvE).
- Het rentepercentage is gekoppeld aan het geldende percentage voor de looptijd van 10, 15 of 30 jaar voor VvE Energiebespaarleningen, deze percentages worden gepubliceerd op de website [www.energiebespaarlening.nl](http://www.energiebespaarlening.nl).
- De rente wordt vastgesteld bij binnenkomst van de aanvraag, eventuele rentestijgingen of -dalingen na binnenkomst hebben gedurende 6 maanden geen invloed op de aangeboden rente. Deze periode kan in geval van zwaarwegende redenen, na goedkeuring van de fondsmanager, voor een beperkte periode verlengd worden.
- De gehanteerde rente staat gedurende de looptijd van de VvE Energiebespaarlening vast.
- Aflossing op basis van maandannuïteiten.
- Het geleende bedrag wordt beschikbaar gesteld in de vorm van een bouwdepot.
- Verstrekking d.m.v. notariële akte van geldlening (zonder zekerheid).
- Notariskosten zijn voor rekening van de VvE en kunnen worden meegefinancierd.
- De VvE Energiebespaarlening kan geheel of gedeeltelijk vervroegd worden afgelost (met een minimum van EUR 250,-). Wanneer in een kalenderjaar meer dan 20% van de oorspronkelijke hoofdsom wordt afgelost zullen de kosten die het Nationaal Energiebespaarfonds hierdoor maakt aan de VvE in rekening worden gebracht.

---

<sup>2</sup> Bij een lening van meer dan EUR 10.000.000,- is er specifieke goedkeuring nodig van de private co-financiers



**K. Werkwijze**

Het bestuur van het Nationaal Energiebespaarfonds stelt het Investeringsreglement vast. Het Strategic Committee moet het Investeringsreglement goedkeuren. Het is niet toegestaan om het revolverende karakter van het fonds te wijzigen of de aard van de uit het fonds te verstrekken leningen (laagrentende leningen aan VvE's voor energiebesparende maatregelen aan hun in Nederland gelegen woningen of appartementen).

**L. Afwijking van het Reglement**

In bijzondere gevallen kan het bestuur afwijken van het Investeringsreglement.

**M. Toepasselijk recht**

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

