

## Investeringsreglement VvE Energiebespaarlening NWF 1

### Algemeen

Op basis van artikel 21 van de statuten van de Stichting Nationaal Warmtefonds (" NWF 1" ) is dit Investeringsreglement vastgesteld door het bestuur.

## Definities

<b>Bestuur:</b>	Het bestuur van NWF 1.
<b>Fondsmanager:</b>	De rechtspersoon die in opdracht van het bestuur van het NWF 1 invulling geeft aan het managen van NWF 1.
<b>Fondsuitvoerder:</b>	De rechtspersoon die in opdracht van het Nationaal Warmtefonds invulling geeft aan de acceptatie van nieuwe aanvragen voor VVE Energiebespaarleningen.
<b>Kredietcommissie:</b>	De commissie die door het bestuur van NWF 1 gemachtigd is te beslissen over aanvragen van VVE Energiebespaarleningen van € 1 mln tot € 5 mln en te adviseren over aanvragen boven € 5 mln.
<b>VvE Energiebespaarlening:</b>	De lening die wordt verstrekt door NWF 1 aan een VvE voor het treffen van energiebesparende maatregelen in of aan de gemeenschappelijke en/of individuele delen van het woon- of appartementencomplex.

## A. Doelgroep

### 1. De aard en omvang van de VvE

De VvE Energiebespaarlening wordt uitsluitend toegekend aan VvE's<sup>1</sup> van in Nederland gelegen bestaande woon- en/of appartementencomplexen van tenminste 8 appartementsrechten met een woonfunctie waarin of waaraan de energiebesparende maatregelen in of aan de gemeenschappelijke en/of individuele delen van het woon- of appartementencomplex worden uitgevoerd.

### 2. Winkel- en/of bedrijfsruimte

Om in aanmerking te komen voor de VvE Energiebespaarlening mag maximaal 50% van het complex in gebruik zijn als commercieel vastgoed (winkel- en/of bedrijfsruimte). Minimaal 50% van het complex dient in gebruik te zijn als woonruimte (zowel particulier eigendom als eigendom van corporaties of eigendom van professionele verhuurders).

### 3. Gemengd bezit

<b>Gemengd bezit:</b>	Indien de VvE uit zowel huur- als koopwoningen bestaat.
<b>Groot eigenaar:</b>	Onder groot eigenaar wordt verstaan de eigenaar die meer dan drie appartementsrechten met een woonfunctie in dezelfde aanvragende VvE in eigendom heeft.
<b>Groot eigenaarsdeel:</b>	Het totaal van eigenaars die ieder meer dan 3 appartementsrechten met een woonfunctie of commerciële functie in dezelfde aanvragende VvE hebben.

Voor VvE's met een gemengd bezit gelden specifieke voorwaarden welke van toepassing zijn om te bezien of de VvE in aanmerking kan komen voor een VvE Energiebespaarlening. Deze voorwaarden worden door het bestuur van het

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

Het Nationaal Warmtefonds wordt mede mogelijk gemaakt door:

Nationaal Warmtefonds vastgesteld, VvE's waar naast de particuliere woningeigenaren een woningcorporatie groot eigenaar is vallen onder de doelgroep van NWF indien het woningbezit van de woningcorporatie classificeert als DAEB<sup>2</sup>. Bij deze aanvragen dient een woningcorporatie een separate verklaring aan NWF af te geven. Deze verklaring is te downloaden op [warmtefonds.nl/vve/downloads](https://warmtefonds.nl/vve/downloads).

## B. Procedure

De Fondsuitvoerder dient aanvragen voor VvE Energiebesparingen 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 Energiebesparing.

1. Gevelisolatie/Spouwmuurisolatie
2. Dakisolatie/dakisolatie inclusief asbestsanering
3. Vloerisolatie
4. Bodemisolatie/bodemisolatie inclusief vloerisolatie
5. Hoogrendementsbeglazing (eventueel inclusief kozijnen)
6. Isolerende buitendeuren
7. Zonnepanelen incl. thuisbatterij
8. (Hybride) Warmtepomp
9. Warmtepompboiler
10. Zonneboiler
11. Installaties voor warmteterugwinning
12. CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie
13. Ledverlichting in gezamenlijke ruimten
14. Besparingssysteem voor verlichting door licht- of bewegingssensoren en/of dimregeling
15. Energieprestatieverbetering bestaande lift
16. Energiemonitor gekoppeld aan slimme meter
17. Het (na)isoleren van leidingen en appendages bij de collectieve warmtevoorziening
18. Aanbrengen van lagetemperatuurafgiftesystemen
19. Aansluiting op warmtenetten van derden
20. Laadinfrastructuur
21. Dynamisch waterzijdig inregelen
22. Maatwerk VvE Energieadvies
23. Begeleidings-, notaris en onderzoekskosten
24. Zeer Energiezuinig Pakket
25. Nul op de Meter / Zeer Energiezuinig Pakket +

Voor alle hiervoor genoemde maatregelen (met uitzondering van het Maatwerkadvies) dient een offerte van een aannemer of installateur te worden overlegd. Daarnaast geldt voor de volgende maatregelen de verplichting tot aanlevering van een Verklaring aannemer/installateur (zie ook: [warmtefonds.nl/vve/downloads](https://warmtefonds.nl/vve/downloads)).

- Bodem- en vloerisolatie
- Dakisolatie (eventueel inclusief asbestsanering)

<sup>2</sup> DAEB (Diensten Algemeen Economisch Belang) activiteiten zijn sociale huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens.



- Gevelisolatie
- Spouwmuurisolatie
- Hoogrendementsbeglazing (eventueel inclusief kozijnen)
- Isolerende deuren
- (Hybride) warmtepompen
- Energieverbetering lift
- Warmteterugwinning (uit douchewater of ventilatielucht)
- Lagetemperatuur afgiftesysteem
- Laadinfrastructuur
- Zeer Energiezuinig Pakket
- Nul op de Meter/Zeer Energiezuinig Pakket +

Met de Verklaring wordt aangetoond dat de energiebesparende maatregelen voldoen aan de eisen van NWF 1. Achter de maatregelen staan de eisen vanuit NWF 1. De aannemer of installateur moet het formulier ondertekenen. Ook als de offerte van de aannemer/installateur de eisen van het NWF 1 bevat, is het opsturen van de ondertekende verklaring noodzakelijk.

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 Fondsuitvoerder.

## D. Criteria bij de afzonderlijke maatregelen

Bij de afzonderlijke maatregelen zoals onder C genoemd gelden de volgende criteria:

### 1. Gevelisolatie/Spouwmuurisolatie

Gevelisolatie moet voldoen aan een toegevoegde warmteweerstand (Rd-waarde) van minimaal 3,5 m<sup>2</sup>K/W.

Spouwmuurisolatie moet voldoen aan een toegevoegde warmteweerstand (Rd-waarde) van minimaal 1,1 m<sup>2</sup>K/W.

### 2. Dakisolatie/dakisolatie (eventueel inclusief asbestsanering)

Dakisolatie moet voldoen aan een toegevoegde warmteweerstand (Rd-waarde) van minimaal 3,5 m<sup>2</sup>K/W.

Asbest kan voorkomen in het dakbeschot. Bij het laten plaatsen van dakisolatie zal het asbest eerst verwijderd dienen te worden. De kosten voor het verwijderen van de asbest in het dakbeschot 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 dakbeschot. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de asbestsanering aangeleverd te worden.

### 3. Vloerisolatie

Vloerisolatie moet voldoen aan een toegevoegde warmteweerstand (Rd-waarde) van minimaal 3,5 m<sup>2</sup>K/W.

### 4. Bodemisolatie/bodemisolatie inclusief vloerisolatie

Bodemisolatie is het aanbrengen van hoogwaardig isolatiemateriaal op de bodem van de kruipruimte. De warmteweerstand (Rd-waarde) dient minimaal 3,5 m<sup>2</sup>K/W te bedragen.

**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)

Hoogrendementsbeglazing moet voldoen aan een warmtedoorgangscoefficiënt ( $U_g$ -waarde) van kleiner of gelijk aan  $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

**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 ( $U_f$ -waarde) van het kozijnprofiel kleiner of gelijk aan  $2,4 \text{ W/m}^2\text{K}$  is. Een houten of kunststof kozijn voldoet altijd. Indien dichte kozijnpanelen worden gebruikt dienen die dezelfde warmtedoorgangscoefficiënt te hebben als de bijbehorende hoogrendementsbeglazing d.w.z. bij HR++ glas dienen kozijnpanelen een maximaal een  $U$ -waarde te hebben van  $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$  en bij triple glas een  $U$ -waarde van maximaal  $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

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 buitendeuren

Bij geïsoleerde buitendeur(en) (in de bestaande thermische schil) moet tussen het voor- en achterblad van de deur(en) isolatiemateriaal aanwezig zijn of ze moeten een  $U_d$ -waarde van maximaal  $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  hebben.

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  $U_g$ -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  $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  bedraagt.

## 7. Zonnepanelen en/of 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 200 Wattpiek per  $\text{m}^2$  paneel, een algemeen gangbare basiskwaliteit. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de zonnepanelen, voorzien van het merk en type, aangeleverd te worden.

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.

Indien een thuisbatterij wordt toegepast dient een omschrijving van het apparaat, voorzien van merken type, aangeleverd te worden. De thuisbatterij met een eventuele (bi-directionele) omvormer, staat achter de meter bij een woning. Je kunt hierbij onderscheid maken tussen een kleine ( $< 20\text{kWh}$ ) en een grote thuisbatterij ( $> 20\text{kWh}$ ), waarbij het voor die laatste categorie vooral om appartementenblokken gaat. Voor het plaatsen en in gebruik nemen van batterijsystemen geldt vooralsnog geen algemene vergunningsplicht. Dit kan veranderen als de PGS-37 in werking treedt. Aanschaf van een thuisbatterij als zelfstandige maatregel is alleen toegestaan indien de aanvrager reeds beschikt over 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 gebruikmaken van [platform.centraalregistertechniek.nl](https://platform.centraalregistertechniek.nl). Dit is echter geen verplichting voor de VvE Energiebespaarlening.

Een PVT systeem kan opgenomen worden in combinatie met een warmtepomp en is dan onderdeel van het warmtepompsysteem (zie de beschrijving bij warmtepomp).

## 8. (Hybride) Warmtepomp

Een warmtepomp dient minimaal gebruikt te worden voor ruimteverwarming. In het geval van een hybride warmtepomp is het niet het enige verwarmingstoestel. De voorziening voor warmtapwater (inclusief voorraadvat) mag onderdeel zijn van de investering. De warmtepomp mag niet primair gericht zijn op actieve koeling. Aircosystemen en lucht-lucht warmtepompen zijn daarom niet te financieren. De warmtepomp onttrekt warmte aan de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de buitenlucht, een PVT-systeem of ventilatieafvoerlucht. De bron bepaalt voor een belangrijk deel het rendement. De investeringen om de warmte te onttrekken zijn onderdeel van de totale investering. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de warmtepomp, voorzien van het merk en type, aangeleverd te worden. Bij vervanging van de CV-ketel door een combinatie van CV-ketel met hybride warmtepomp mag de hele installatie als investering worden opgenomen.

## 9. Warmtepompboiler

Een warmtepompboiler is een compacte warmtepomp, gekoppeld aan een wateropslagvat (boiler). Het doel van de warmtepompboiler is om warm tapwater (o.a. douchewater) te maken. De woning verwarmen is niet het doel. Dat maakt de warmtepompboiler anders dan een 'gewone' warmtepomp. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de warmtepompboiler, voorzien van het merk en type, aangeleverd te worden. De warmtepompboiler dient voorzien te zijn van een Europees energielabel.

## 10. 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. Eventueel is er ook een bijdrage aan de ruimteverwarming. 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.

## 11. Installaties voor warmteterugwinning

- Warmteterugwinning uit ventilatielucht, zowel decentrale als centrale units. Deze installatie dient een rendement te halen van minimaal 90%.
- Warmteterugwinning uit douchewater. Dit is een unit om warmte uit het afgevoerde douchewater terug te winnen.

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

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

### 13. Ledverlichting in gezamenlijke ruimten

Het vervangen van niet-led-verlichting door ledverlichting 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.

### 14. Besparingsysteem 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.

### 15. 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.

### 16. Energiemonitor gekoppeld aan slimme meter

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

### 17. 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.

### 18. Aanbrengen van lagetemperatuurafgiftesystemen

Het 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.

### 19. 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.

### 20. 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-richtlijn.

## 21. Dynamisch waterzijdig inregelen

Het dynamisch waterzijdig inregelen van de cv-installatie zorgt er met behulp van speciaal ontwikkelde druk gecompenseerde inregelventielen voor dat het debiet over de radiatoren constant wordt gehouden. Het sluiten van radiatoren heeft op die manier geen invloed meer op de balans; de radiatoren die aan blijven staan blijven zowel in vol- als deellast precies de gevraagde hoeveelheid warmte leveren. In combinatie met andere maatregelen als het verlagen van de keteltemperatuur, het verlagen van het vermogen van de ketel en het reduceren van de pompsnelheid levert het dynamisch inregelen van de cv installatie een bijdrage aan de besparing van het energiegebruik. Tevens is de verwarmingsinstallatie voorbereid op en geschikt voor de omschakeling naar duurzame warmtetechnieken als warmtepompen, vloerverwarming en klimaatplafonds.

## 22. 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: [warmtefonds.nl/vve/downloads](http://warmtefonds.nl/vve/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.

## 23. Begeleidings- en onderzoekskosten

Begeleidings- en onderzoekskosten omvatten o.a. het opstellen van een haalbaarheidsanalyse, het begeleiden van de VvE om tot besluitvorming te komen, het opstellen van een duurzaam MJOP, NEN 2767 conditiemeting, het begeleiden bij het selectieproces van aanbieders, financiers, uitvoering van het pre-engineering onderzoek (evt. voorzien van second opinion), juridische begeleiding en opstellen van de overeenkomsten, waaronder notaris. Voor aanvragen van een VvE Energiebespaarlening is de financierbaarheid van deze kosten beperkt tot maximaal 5% van de leensom.

## 24. Zeer Energiezuinig Pakket

1. Het Zeer Energiezuinig Pakket omvat een pakket maatregelen die tot doel hebben om de schil van de woning volledig te isoleren als voorbereiding voor de omschakeling naar Nul op de Meter (NOM). Het pakket maatregelen mag max € 65.000 bedragen en bestaat uit:

- a) De energiebesparende maatregelen en enkele 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 blijkens een luchtdichtheidstest (Qv<sub>10</sub>) kar [l/s m<sup>2</sup>] ten hoogste 0,4 bedraagt.

2. De isolatiewaarden in een Zeer Energiezuinig Pakket zijn:

- a) dakisolatie: een minimale Rc-waarde van 6,5 m<sup>2</sup>K/W
- b) gevelisolatie: een minimale Rc-waarde van 5,0 m<sup>2</sup>K/W
- c) vloerisolatie: een minimale Rc-waarde van 4,0 m<sup>2</sup>K/W
- d) hoogrendementsbeglazing,: een maximale Ug waarde van 0,7 W/m<sup>2</sup>K
- e) kozijnen: een maximale Uf-waarde van 1,5 W/m<sup>2</sup>K
- f) deuren in de gevel: een maximale Ud-waarde van 1,0 W/m<sup>2</sup>K

Tevens dient in alle gevallen verklaard te worden middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur 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 zes 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 D. 1 t/m 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. € 65.000 naar beneden worden bijgesteld.

Bij het Zeer Energiezuinig Pakket is het mogelijk een looptijd van 10, 15, 20 of 30 jaar te kiezen. Bij de keuze voor een looptijd van 30 jaar is het verplicht een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan te overleggen.

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

Bij deze maatregel kunnen, naast de financiering van het Zeer Energiezuinig Pakket (zie voorwaarden bij maatregel 24), ook opwekkings- en installatietechnieken worden gefinancierd. Voor het Zeer Energiezuinig 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 / Zeer Energiezuinig Pakket + is € 85.000 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.

Naast de Offerte en de Verklaring van de aannemer of installateur dient er een berekening van een aannemer of energieadviesbureau aanwezig te zijn waaruit blijkt dat het appartementencomplex na verbouwing voldoet aan de onderstaande netto warmtevraag voor meergezinswoningen.

Type	Compactheid	Netto warmtevraag (kWh/m <sup>2</sup> per jaar)
Meergezins	< 1	≤ 30
	≥ 1	≤ 30 + 20* ((Als <sup>1</sup> )/Ag <sup>2</sup> ) -1)

<sup>1</sup>) Verliesoppervlakte van het gebouw

<sup>2</sup>) Totale oppervlakte van het gebouw

## 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 Warmtefonds (of namens het bestuur de Fondsuitvoerder) 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).

Meerwerk dat logischerwijs aan de energiebesparende maatregel(en) verbonden is, mag worden meegefinancierd. De Fondsuitvoerder beoordeelt of deze meerwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de gewenste maatregel. Daarnaast mag een post onvoorzien worden meegefinancierd tot maximaal 5% van de leensom.

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.

## F. Kredietwaardigheidscriteria

Om in aanmerking te komen voor een VvE Energie-bespaarlening 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) 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 worden documenten opgevraagd (zie hiervoor de Warmtefonds Checklist VvE, die te downloaden is van [warmtefonds.nl](https://www.warmtefonds.nl)).

De kredietcommissie en het bestuur van het Warmtefonds behouden zich het recht voor om, afhankelijk van de grootte en complexiteit van de aanvraag, additionele informatie op te vragen, dan wel om additionele voorwaarden te verbinden aan de goedkeuring van een aanvraag voor een VvE Energiebespaarlening.

## G. Zorgplicht

Bij de zorgvuldige besluitvorming voor het aangaan van een VvE Energiebespaarlening moet de VvE voldoen aan de wettelijke en reglementaire quorumeisen 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 Warmtefonds voor energiebesparende maatregelen, waarbij de hoofdsom en condities van de lening benoemd zijn;
2. Of het aangaan van de VvE Energiebespaarlening leidt tot aanpassing van de maandelijkse servicekosten en dat de gekwalificeerde meerderheid van de leden expliciet akkoord gaat met de 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 intrekken 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.

Om te voldoen aan bovenstaande eisen, zijn teksten en aanwijzingen beschikbaar op onze website:

[warmtefonds.nl/vve/downloads](https://www.warmtefonds.nl/vve/downloads).

De kredietcommissie of het bestuur van het Warmtefonds kunnen additionele eisen stellen aan de inrichting van het projectmanagement om te waarborgen dat het project zoveel mogelijk conform plan verloopt. Bij grotere, complexe projecten kan kredietcommissie of bestuur eisen dat de VvE zich laat bijstaan door professionele partijen zoals een externe bouwbegeleider en dat externe partijen termijnnota's van de verantwoordelijke aannemer voor akkoord ondertekenen.

## H. Redelijkheidseisen

Het door de VvE ingebrachte investeringsplan dient getoetst te worden op redelijkheid. Deze toets houdt onder meer in dat de verwachte energiebesparing in verhouding staat tot de lasten die voortvloeien uit de VvE Energiebespaarlening.

Het redelijkheidseisen wordt onder meer 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 fonds op basis van gezond verstand en goed geldgeverschap, een redelijke en billijke balans te bestaan tussen:

- De lasten van de VvE Energiebespaarlening en de verwachte energiebesparing;
- De lasten van de VvE Energiebespaarlening en de (verbetering van) courantheid van het appartement of complex als geheel en/of;
- 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 van het Warmtefonds. 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

### • Leenbedragen

De lening heeft een omvang van minimaal € 25.000,- en maximaal € 10.000.000,-<sup>3</sup> (met een maximum van € 33.000,- per appartementsrecht betreffende een wooneenheid). Voor de financiering van laadinfrastructuur geldt een minimum van € 10.000 per VvE. Een VvE mag meerdere leningen aanvragen maar tezamen nooit voor meer dan € 33.000,- per appartementsrecht betreffende een wooneenheid. De VvE betreft een in Nederland gelegen bestaand woon- en/of appartementencomplex van tenminste 8 appartementsrechten met betrekking op een wooneenheid. Uitzonderingen op het maximale leenbedrag per appartementsrecht zijn het Zeer Energiezuinig Pakket (maximaal € 65.000) en Nul op de Meter / Zeer Energiezuinig Pakket + (maximaal € 85.000). De kredietcommissie en het bestuur van het Warmtefonds hebben de bevoegdheid om van dit maximum af te wijken.

### • Looptijden

De lening heeft een looptijd van 10, 15 of 20 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, 20 of 30 jaar (keuze aan de VvE).

### • Rentepercentage

Het rentepercentage is gekoppeld aan het geldende percentage voor de looptijd van 10, 15, 20 of 30 jaar voor VvE Energiebespaarleningen. Deze percentages zijn op de website [warmtefonds.nl](https://warmtefonds.nl) gepubliceerd.

### • Rentevaststellingsmoment

Bij de aanvraag voor een VvE Energiebespaarlening wordt een indicatieve rente afgegeven en geen reservering ten laste van het fondsvermogen van het Nationaal Warmtefonds gemaakt. Zodra de het Warmtefonds de stukken voor de besluitvormende vergadering heeft goedgekeurd en de VvE de besluitvormende vergadering heeft uitgeschreven, geeft het Nationaal Warmtefonds een rentepercentage af met een geldigheidstermijn van maximaal 6 maanden (eventuele rentestijgingen of rentedalingen daarna hebben gedurende 6 maanden geen invloed op de afgegeven rente). Gedurende deze 6 maandsperiode waarvoor deze rente is gecommitteerd, alloceert NWF ook fondsvermogen tot maximaal het bedrag van de leningaanspraak zoals ter goedkeuring voorgelegd aan de leden in de besluitvormende vergadering. Deze periode kan in geval van zwaarwegende redenen, na goedkeuring van de Fondsmanager, voor een beperkte periode verlengd worden.

### • Rentevastperiode

De gehanteerde rente staat gedurende de looptijd van de VvE Energiebespaarlening vast.

### • Terugbetaling

Aflossing op basis van maandannuïteiten.

<sup>3</sup> Bij een lening van meer dan € 10.000.000,- is er specifieke goedkeuring nodig van de private co-financiers van het fonds

- **Beschikbaarstelling van de lening**

Het geleende bedrag wordt beschikbaar gesteld in de vorm van een bouwdepot.

- **Akte van geldlening**

Verstreking d.m.v. notariële akte van geldlening (zonder zekerheid).

Notariskosten zijn voor rekening van de VvE en kunnen worden meegefinancierd.

- **Vervroegde aflossing**

De VvE Energiebespaarlening kan geheel of gedeeltelijk vervroegd worden afgelost (met een minimum van € 250,-).

Wanneer in een kalenderjaar meer dan 20% van de oorspronkelijke hoofdsom wordt afgelost zullen de kosten die het Nationaal Warmtefonds hierdoor maakt aan de VvE in rekening worden gebracht.

## K. Afwijking van het Reglement en indexatiemogelijkheden

In bijzondere gevallen kan het bestuur of de krediet-commissie van het Warmtefonds afwijken van het Investeringsreglement.

Het bestuur kan tot indexaties van bedragen zoals genoemd in dit Investeringsreglement besluiten. Alsdan wordt het Investeringsreglement hierop aangepast en vervolgens gepubliceerd.

## L. Toepasselijk recht

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