

VvE Duurzaamheidsfonds Den Haag

**Deel II ex ante assessment: Delivery and management
block ten behoeve van subsidieaanvraag
Kansen voor West II (EFRO)**



Inhoudsopgave

1	Achtergrond deel II ex ante assessment	3
2	Introductie VvE Duurzaamheidsfonds Den Haag.....	4
3	Investeringsstrategie en fondscriteria	5
4	Opzet VvE Duurzaamheidsfonds Den Haag.....	7
	Governance	7
	Rechtsvorm.....	8
	Rollen	8
	Procedure	10
5	Nadere inhoudelijke kaders lening	11
	Lijst energiebesparende maatregelen	11
	Uit te voeren maatregelen	11
	Kredietwaardigheidscriteria	12
	Geografische reikwijdte	13
	Passend binnen beleidskaders.....	13
6	Financiële middelen en risico-inschatting	14
7	Marktbenadering en inbreng fondsmanager	16
8	Verwachte resultaten en bijdrage aan het programma.....	17
9	Voorzieningen van herziening / actualisatie ex ante assessment	18
	Bijlage.....	19
	Criteria bij de afzonderlijke maatregelen.....	19
	Voorwaarden aan de besluitvorming van de VvE.....	22
	Beoordeling van de documenten bij een toetsing van een VvE.....	23

1 Achtergrond deel II ex ante assessment

Het verduurzamen van de woningvoorraad van gemeente Den Haag is een belangrijk middel om de ambitie om in 2040 een klimaatneutrale stad te zijn te realiseren. Uit ervaringen van de VvE-balie van de gemeente bleek dat veel kleine VvE's onvoldoende of niet sparen voor grootonderhoud, laat staan energiebesparende maatregelen nemen. De gemeente wil hiervoor een fonds oprichten, waarvoor men naast gemeentelijke middelen ook EFRO-middelen¹ wil benutten. Bij een aanvraag voor een dergelijk fonds bestaat de verplichting tot een grondige analyse vooraf van het marktfalen en de vormgeving van het instrument. De Rebel Group is gevraagd om het marktfalen scherper in beeld te brengen. Hiertoe is het rapport 'Ex ante analyse VvE-energiebesparingsfonds Den Haag' opgesteld, deel I van de zogenaamde ex ante analyse. Dit document beschrijft, op basis van de uitkomsten van deel I, de optimale vormgeving en aansturing van het financieel instrument. Op enkele aspecten zijn vernieuwde inzichten doorgevoerd. Zo is op basis van ex ante deel I de overtuiging ontstaan dat het fonds met een omvang van € 8 miljoen nog effectiever is, met een projectperiode van vier jaar. In ex ante deel I is uitgegaan van een fondsvolume van € 7,5 miljoen en een projectperiode van drie jaar. Verder zijn kleine aanpassingen doorgevoerd in het verwachte leenbedrag per VvE en is de huidige rentestand gebruikt. Deze aspecten hebben geen invloed op de uitkomsten van deel II van de ex ante.

In dit document komen onder andere de volgende voorgeschreven onderdelen aan bod:

- 1) Investeringsstrategie (hoofdstuk 3, ook hoofdstukken 4 t/m 7);
- 2) Verwachte resultaten (hoofdstuk 8);
- 3) Afspraken en voorzieningen in relatie tot revisie / update van de ex ante assessment (hoofdstuk 9).

¹ Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling

2 Introductie VvE Duurzaamheidsfonds Den Haag

Het VvE Duurzaamheidsfonds Den Haag faciliteert investeringen in Verenigingen van Eigenaren (VvE) met een omvang van negen appartementen of kleiner. De aanleiding is de ambitieuze duurzaamheidsdoelstelling van Den Haag. Zij wil een CO₂-neutrale stad zijn in 2040. De verbeterde staat van de woningvoorraad moet daar een belangrijke bijdrage aan leveren. De ambitie is 20.000 verbeterde woningen in de periode 2015-2020. De ambitie daarna is 5.000 woningen per jaar. Alleen met forse energetische verbeteringen in de woningvoorraad kan dat doel in 2040 bereikt worden.

Een instrument om bij te dragen aan de gewenste realisatie van de doelstelling is een revolverend fonds. Via een lening worden VvE's (de gezamenlijke eigenaar-bewoners) in staat gesteld de woningkwaliteit te verduurzamen en te verbeteren. Als zodanig staat het fonds naast andere beleidsinstrumenten als subsidies en regelgeving. De doelgroep voor de inzet van het fonds zijn Verenigingen van Eigenaren met 9 appartementen of minder. Die keuze is bewust gelet op de typerende situatie van de Haagse woningvoorraad.

Cijfers Den Haag

Totale woningvoorraad	245.000 woningen
Particuliere woningvoorraad	165.000 woningen
-Waarvan binnen VvE	126.084 woningen
Aantal VvE's totaal	21.609
-Waarvan 8% VvE ≥10	66.400 woningen (1.720 VvE's)
-Waarvan 92% VvE <10	59.684 woningen (19.889 VvE's)

Van de kleine VvE's behoort een deel tot de kwetsbare en goedkope woningvoorraad die meer dan gemiddeld achterblijven in onderhoud en woningverbetering. Het beleid van de gemeente Den Haag is er op gericht om de grote groep kleine VvE's te activeren, te ondersteunen en hen tot goed onderhoud en duurzame woningen te verleiden.

De voorkeur van Den Haag voor kleine VvE's volgt door de omvang van de woningvoorraad (bijna een kwart), het ontbreken van verbetermogelijkheden uit de markt (financiering) en dat de VvE een kans biedt om de betrokkenheid van bewoners te vergroten.

Wanneer de verbetermogelijkheden voor de totale woningvoorraad wordt bekeken dan blijkt dat:

- Voor de sociale huurvoorraad o.a. de "STEP- en FEH-regeling" beschikbaar zijn
- Voor particuliere eengezinswoningen en VvE's vanaf 10 appartementen het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) beschikbaar is.

Dat betekent dat er voor kleine VvE's geen passende regeling bestaat en er wel sprake is van marktfalen. De mogelijkheden in de markt zijn daardoor beperkt voor VvE's. Vandaar een revolverend fonds voor kleine VvE's ≤9 appartementen.

3 Investeringsstrategie en fondscriteria

Het revolverend VvE Duurzaamheidsfonds Den Haag heeft bij aanvang een omvang van € 6 miljoen (middelen gemeente Den Haag), waarbij een bijdrage van € 2 miljoen aan EFRO-subsidie wordt aangevraagd. Hiermee wordt bijna een derde van de in de ex ante deel I gedefinieerde financieringsbehoefte van € 25 miljoen bij de doelgroep direct ingevuld. Door de revolverendheid en eventuele fondsuitbreiding kan op middellange termijn in de gehele behoefte worden voorzien. Door aansluiting bij de voorwaarden van het Nationaal Energiebesparingsfonds (NEF) wordt aangesloten op een bestaand instrument voor een andere doelgroep. In de governance haakt het fonds aan op de reeds bestaande JESSICA-structuur van Stichting HEID. Dat brengt een aantal 'harde' project- en fondscriteria met zich mee, die de investeringsstrategie mede bepalen. De investeringsstrategie neemt de voorwaarden en bepalingen van het betreffende Besluit op de staatssteunnotificatie in acht.

Een belangrijk aspect is dat het fonds een revolverend karakter heeft. De investeringen in projecten dienen volledig terugbetaald te worden. Omdat de looptijden en aflossingsschema's van de te verstrekken financieringen per projectaanvraag kunnen verschillen (afgestemd op o.a. de onderhavige looptijd van de lening), streeft het fonds er naar om haar middelen binnen een termijn van maximaal 15 jaar, gerekend vanaf hun stortingsdatum in het fonds, ten minste één maal (exclusief inflatie) te laten revolveren. De investeringsstrategie is er op gericht om de bij aanvang van het fonds aanwezige fondsmiddelen binnen vier jaar volledig in projecten geïnvesteerd (lees: uitbetaald aan de eindbegunstigden) te hebben.

Projectselectie

De fondsstrategie is er op gericht om in de 2e helft van 2016 de eerste overeenkomsten te sluiten, uitgaande van openstelling 3e kwartaal 2016. In 2017 en 2018 wordt het zwaartepunt van de deal flow gelegd. In verband met de doelstelling om de fondsmiddelen medio 2020 volledig geïnvesteerd te hebben, concentreert het fonds zich op de correcte (via de VvE-balie begeleide en van advies voorziene) VvE-aanvragen. Het fonds sluit aan op het energiebeleid van de gemeente Den Haag. Daarin staat naast de kwaliteit van de woningvoorraad ook de bijdrage aan CO₂-reductie centraal. Hierbij wordt het principe van de Trias Energetica toegepast: 1. energiebesparing, 2. duurzame energieopwekking en 3. het restant van de energievraag wordt met een zo schoon en efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen ingevuld. De promotie raakt de drie punten. De inzet van de middelen zal voornamelijk liggen bij energiebesparing. De te hanteren voorwaarden om in aanmerking te komen voor een lening garanderen een energiebesparing en/of duurzame opwek. Minimaal dient 50% van de lening besteed te worden aan duurzame maatregelen.

Instrument

Het meest geëigende financieringsinstrument voor het fonds is de lening. Leningen zijn een passend instrument in geval van investeringen, waarbij liquiditeitsgebrek een rol speelt in het marktfalen. Bij leningen is het van belang vooraf een goede inschatting te maken van de risico's en gewenste revolverendheid via rente en aflossingen. Dit beeld heeft de gemeente scherp. Het risico

van potentieel verlies is relatief laag door de gecombineerde beoordeling van VvE-balie en fondsmanager, waardoor de rente ook relatief laag kan blijven. De lening biedt de mogelijkheid om de bewoners een aantrekkelijke propositie te bieden. De kracht voor de VvE zit in het feit dat:

- de doelgroep zijn Haagse VvE's met negen appartementen of minder;
- de lening wordt verstrekt aan een VvE (niet aan individuele eigenaren);
- de leenbedragen per appartement binnen de VvE zijn minimaal €2.500 en maximaal €15.000;
- leningen zijn annuïtair voor maximaal 10 jaar. Leningen tussen €10.000 en €15.000 kunnen indien gewenst een looptijd van maximaal 15 jaar krijgen;
- Het fonds hanteert een rentepercentage in lijn met de rente die door het NEF wordt gevoerd.
- minimaal 50% van de lening moet bestaan uit duurzame maatregelen;
- maatregelen die niet als duurzaam kunnen worden aangemerkt zijn gericht op onderhoud; duurzame maatregelen worden gedefinieerd conform de richtlijnen van het Nationaal Energie bespaarfonds (NEF);
- om in aanmerking te komen dient een VvE onder meer de jaarstukken (jaarrekening) van het afgelopen boekjaar en het meest recente vastgestelde Meerjaren Onderhoudsplan met de meerjaren onderhoudsbegroting te overleggen. Uit een besluit van de ALV moet de goedkeuring van de voorgenomen investering blijken, welke gebaseerd is op offertes van erkende bedrijven/aannemers;
- een meerjaren (duurzaam) onderhoudsplan kan meegefinancierd worden.

4 Opzet VvE Duurzaamheidsfonds Den Haag

Stichting HEID, 'Holdingfonds Economische Investerings Den Haag' is opgericht voor het verstrekken investeringsmiddelen aan bedrijven en particulieren. Het VvE Duurzaamheidsfonds wordt toegevoegd om zodoende ook leningen voor duurzaam onderhoud en energiebesparende maatregelen in en aan de gemeenschappelijke delen van het woon- of appartementencomplex te financieren. De constructie waarbij Stichting HEID optreedt als holdingfonds voor het VvE Duurzaamheidsfonds De Haag is logisch omdat:

- De doelstelling en wijze van uitvoering van het Duurzaamheidsfonds Den Haag naadloos aansluit op de missie van de stichting;
- De Stichting specifieke expertise heeft als holdingfonds voor Europees gefinancierde ontwikkelfondsen;
- De structuur en governance van de vorige ontwikkelfondsen bijna identiek toegepast kan worden, wat risico's in opzet en uitvoering minimaliseert;
- De Stichting relatief steeds efficiënter de ontwikkelfondsen kan beheren;
- De Stichting nauw samenwerkt met alle geledingen binnen de gemeente Den Haag, waaronder de VvE-balie;
- De Stichting met haar netwerk eventueel nieuw kapitaal aan kan trekken.

Energiebesparingsmaatregelen bevatten in de regel geen onrendabele top. De lening combineren met een subsidiecomponent ligt daarom niet in de rede. Wel verleent de VvE-balie, buiten het project om, service aan VvE's in begeleiding en advies.

Governance

De governancestructuur die HEID toepast bij de andere ontwikkelfondsen geldt ook voor het VvE Duurzaamheidsfonds.

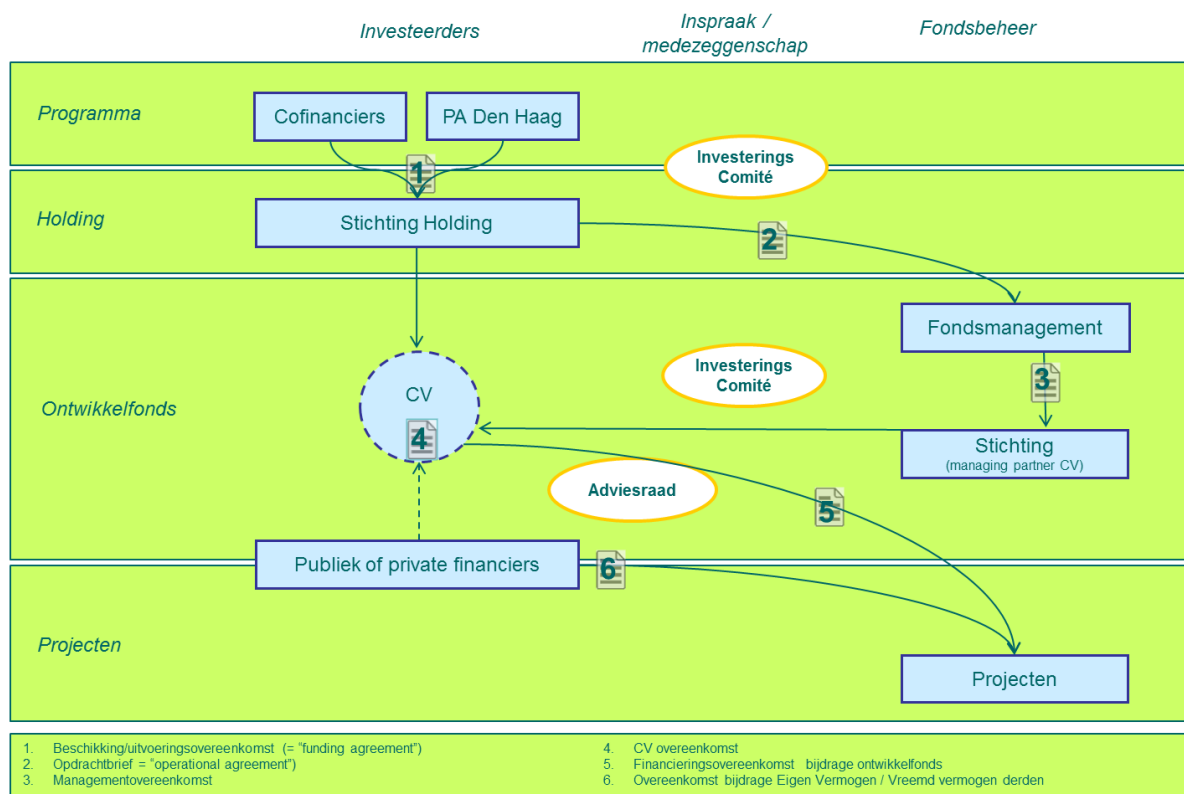
Holdingfonds

Stichting HEID is een aparte juridische entiteit met statutair als doel om structureel kapitaal beschikbaar te stellen om, al dan niet gezamenlijk met andere (private of publieke) partijen een duurzame ontwikkeling te bewerkstelligen van de gemeente Den Haag en haar economische domein en omgeving. HEID kwalificeert zich als een 'Separate block of finance'. Van uit de gemeente is een fondsmanager aangesteld voor de Holding.

Duurzaamheidsfonds VvE Den Haag

Het Duurzaamheidsfonds VvE Den Haag kent geen externe participanten. Statutair zal evenwel de mogelijkheid worden opgehouden om in de toekomst participatie door derden mogelijk te maken. Dit met als doel het fondsvermogen te vergroten en / of het doelgebied te vergroten.

Voor het management van het VvE Duurzaamheidsfonds Den Haag is een Europese aanbestedingsprocedure gestart. Ingezet wordt om de fondsmanager per 1 juli 2016 aan te stellen. Naar analogie van de andere ontwikkelfondsen van Stichting HEID zal door de fondsmanager de Stichting VvE Duurzaamheidsfonds Den Haag worden opgericht.



Rechtsvorm

Er is geopteerd voor de Commanditaire Venootschap (CV) onder Nederlands recht als meest geëigende rechtsvorm. Deze structuur is ook toegepast op de andere ontwikkelfondsen. De aan te trekken fondsmanager zal optreden als managing partner (beherend venoot) van de CV via het bestuur van de Stichting Duurzaamheidsfonds VvE Den Haag.

Het vennootschapsvermogen staat op naam van de beherend venoot, die dit houdt voor rekening en risico van de commanditaire vennoten. Alleen de opdrachtgever en de verstrekken van de fondsbijdragen (de Holding) zal deelnemen als commanditaire venoot in het fonds. De beherend venoot is hoofdelijk aansprakelijk (jegens derden) voor de verplichtingen van de vennootschap. Commanditaire vennoten zijn niet – jegens derden – aansprakelijk voor de verplichtingen van de vennootschap. Zij zijn slechts draagplichtig voor de verplichtingen van de vennootschap in de verhouding van hun inbreng. Hun draagplicht voor verplichtingen van de vennootschap kan hun inbreng niet te boven gaan.

Rollen

Holdingfondsmanager

De Holdingfonds manager – op onderdelen bijgestaan door het Investeringscomité (zie hieronder) - zal diverse coördinerende en controlerende taken van de Management Autoriteit in relatie tot Duurzaamheidsfonds VvE Den Haag uit handen nemen. Hierbij zijn met name het uitoefenen van toezicht op de fondsmanager van ontwikkelfonds VIN en diverse monitoringactiviteiten en rapportages in relatie tot de voortgang van de implementatie van de investeringsstrategie van zowel HEID zelf als de investeringsstrategie van de "onderliggende" ontwikkelfondsen van belang. De holdingfondsmanager is aangesteld door de gemeente Den Haag.

Investeringscomité Holding HEID

Dit onafhankelijke Investeringscomité is samengesteld uit vertegenwoordigers van publieke partijen (waaronder een wethouder namens de gemeente Den Haag) en enkele externe experts op gebieden die in relatie tot de Investeringsstrategie relevant zijn. Het Investeringscomité ziet onder meer toe op de prestaties van het Holding Fonds ten aanzien van de implementering van de Investeringsstrategie en de onderliggende projecten en vervult een belangrijke rol in relatie tot de eventuele bijstelling van de investeringsstrategie van het Holdingfonds. Het Investeringscomité is hiermee dus verantwoordelijk voor de sturing op de Investeringsstrategie en toezichthouder op hoofdlijnen van het functioneren van het Holdingfonds.

Fondsmanager

De fondsmanager is eindverantwoordelijk voor het beoordelen van ingediende aanvragen. Het aanleveren van de aanvragen zal begeleid worden door de Adviesraad (VvE balie van de gemeente Den Haag), inclusief de inhoudelijke advisering over die aanvragen.

- De fondsmanager beoordeelt het financiële aspect van de aanvragen die door de VvE-balie zijn begeleid of van positief (inhoudelijk) advies zijn voorzien. Op basis van de beoordeling neemt de fondsmanager een investeringsbeslissing, passend binnen de investeringsstrategie;
- De fondsmanager legt elk besluit tot investeren in een project van een eindbegunstigde vast door middel van een leenovereenkomst en draagt zorg voor de effectuering van de leenovereenkomst;
- De fondsmanager is verantwoordelijk voor het financiële rendement van het fonds;
- Minimaal viermaal per jaar verzorgt de fondsmanager een periodieke inhoudelijke en financiële terugkoppeling aan de verstrekker van het fondskapitaal (HEID) over het beheer van het fonds en de afzonderlijke projecten conform de vereisten zoals deze door Stichting HEID en eventueel de subsidieverstrekker wordt gesteld;
- De fondsmanager verleent medewerking aan – voor het eerst eind 2017 uit te voeren - periodieke (tweejaarlijkse) evaluaties over de voortgang van het VvE fonds;
- De fondsmanager draagt zorg voor toegankelijke dossiers m.b.t. elke individuele investering aan projecten, welke voldoen aan de voorschriften die daaraan zijn gesteld door de Europese wet- en regelgeving. De dossiers zijn te allen tijde beschikbaar voor controledoelinden;
- De fondsmanager draagt zorg voor promotie en publiciteit van het fonds.

Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit vertegenwoordigers van de instanties die het fonds hebben gevoed. Ieder jaar bekijken zij of de investeringsstrategie nog passend is om de doelstelling van het fonds te realiseren. Waar nodig past het Investeringscomité de strategie in overleg met de fondsmanager aan.

Adviesraad

De Adviesraad heeft een belangrijke rol in het Duurzaamheidsfonds VvE Den Haag en wordt ingevuld door VvE balie van de gemeente Den Haag. Het doel is dat de aanvragen correct worden ingediend en inhoudelijk passen binnen de investeringsstrategie. Deze rol valt uiteen in drie onderdelen:

- Het vooraf acquireren en begeleiden van VvE's naar een aanvraag;
- Het adviseren over de inhoudelijke passendheid aan de fondsmanager over aanvragen die buiten de VvE balie om ingediend zijn;

- Het ondersteunen van VvE's bij mogelijke herzieningen in de aanvraag.

De VvE-balie legt enkel aanvragen aan de fondsmanager voor die zij inhoudelijk passend vinden binnen de investeringsstrategie.

De genoemde werkzaamheden van de VvE-balie worden niet door de fondsmanager uitgevoerd.

Procedure

De fondsmanager is eindverantwoordelijk voor het beoordelen van ingediende aanvragen. Het aanleveren van de aanvragen zal begeleid worden door de VvE-balie van de gemeente Den Haag, inclusief de inhoudelijke advisering over die aanvragen.

De VvE-balie van de gemeente Den Haag zal een ondersteunende rol innemen in het proces. Het doel van die rol is dat de aanvragen correct worden ingediend en inhoudelijk passen binnen de investeringsstrategie. Die rol valt uiteen in drie onderdelen:

- Het vooraf acquireren en begeleiden van VvE's naar een aanvraag;
- Het adviseren over de inhoudelijke passendheid aan de fondsmanager over aanvragen die buiten de VvE-balie om ingediend zijn;
- Het ondersteunen van VvE's bij mogelijke herzieningen in de aanvraag.

De VvE-balie legt enkel aanvragen aan de fondsmanager voor die zij inhoudelijk passend vinden binnen de investeringsstrategie.

De genoemde werkzaamheden van de VvE-balie worden niet door de fondsmanager uitgevoerd.

- De fondsmanager beoordeelt het financiële aspect van de aanvragen die door de VvE-balie zijn begeleid of van positief (inhoudelijk) advies zijn voorzien. Op basis van de beoordeling neemt de fondsmanager een investeringsbeslissing, passend binnen de investeringsstrategie;
- De fondsmanager legt elk besluit tot investeren in een project van een eindbegunstigde vast door middel van een leenovereenkomst en draagt zorg voor de effectuering van de leenovereenkomst;
- De fondsmanager is verantwoordelijk voor het financiële rendement van het fonds;
- Minimaal viermaal per jaar verzorgt de fondsmanager een periodieke inhoudelijke en financiële terugkoppeling aan de verstrekker van het fondskapitaal (HEID) over het beheer van het fonds en de afzonderlijke projecten conform de vereisten zoals deze door Stichting HEID en eventueel de subsidieverstrekker wordt gesteld;
- De fondsmanager verleent medewerking aan – voor het eerst eind 2017 uit te voeren - periodieke (tweejaarlijkse) evaluaties over de voortgang van het VvE Duurzaamheidsfonds;
- De fondsmanager draagt zorg voor toegankelijke dossiers m.b.t. elke individuele investering aan projecten, welke voldoen aan de voorschriften die daaraan zijn gesteld door de Europese wet- en regelgeving. De dossiers zijn te allen tijde beschikbaar voor controledoeleinden;
- De fondsmanager draagt zorg voor promotie en publiciteit van het fonds.

5 Nadere inhoudelijke kaders lening

Lijst energiebesparende maatregelen

Hierna zijn de energiebesparende maatregelen opgenomen die in aanmerking komen voor een VvE lening. Het VvE Duurzaamheidsfonds Den Haag sluit aan op de maatregelenlijst die het NEF hanteert.

1. Gevelisolatie/Spouwmuurisolatie
2. Dakisolatie
3. Vloerisolatie
4. Hoogrendementsbeglazing
5. Isolerende deuren
6. Isolerende gevelpanelen
7. Warmtepomp
8. Zonneboiler
9. Installaties voor warmteterugwinning
10. Energiezuinige gelijkstroom pomp en/of gelijkstroomventilator
11. Vraaggestuurde ventilatie
12. Hoogrendementsketel
13. Warmtekrachtkoppeling (WKK)
14. Zonnepanelen (voor maximaal 75% van de hoogte van de hoofdsom van de VvE lening)
15. Led-verlichting in gezamenlijke ruimten
16. Besparingssysteem voor verlichting door licht- of bewegingssensoren en/of dimregeling
17. Energieprestatieverbetering bestaande lift
18. Energieadvies VvE's

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

Naast de hierboven genoemde maatregelen is het voor maximaal 50% van de lening toegestaan dit te besteden aan onderhoudswerkzaamheden aan collectieve delen van de VvE. Dit ter beoordeling aan de fondsmanager.

Zie verder bijlage 'Criteria bij de afzonderlijke maatregelen'

Het project, ofwel een aanvraag van een VvE, moet beschikken over een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde (External Rate of Return, ERR). Dit blijkt te allen tijde uit de minimaal gestelde norm dat tenminste 50% van de lening benut moet worden aan duurzaamheidsmaatregelen. Dat gaat dan om het beperken van het gebruik van fossiele energie en/of het duurzaam opwekken van energie.

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 HEID (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 lening is verplicht om de Verklaring Aannemer/Installateur aan te leveren. Hiermee wordt aangetoond dat de maatregelen voldoen aan de eisen van het VvE fonds. Op de verklaring geeft de aannemer of installateur aan welke maatregelen getroffen zijn of getroffen gaan worden. Achter de maatregelen staan de eisen vanuit het VvE fonds. Als aan de gestelde eis(en) is/wordt voldaan, kan de aannemer of installateur het formulier ondertekenen.

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 VvE Duurzaamheidsfonds 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.

Kredietwaardigheidscriteria

Om in aanmerking te komen voor een VvE lening dient een VvE kredietwaardig te zijn. De vereniging dient ten minste redelijk goed functionerend te zijn, met een concrete onderhoudsplanning en financieringsbehoefte. De toetsingscriteria zijn afgestemd op VvE's die minstens redelijk goed functioneren

- Slecht tot zeer slecht functionerende VvE's (slapende VvE's of VvE's van (in het verleden) uitgepode complexen)
- Matig functionerende VvE's (onduidelijke onderhoudsplanning en weinig financiële onderbouwing)
- Redelijk goed functionerende VvE's (concrete onderhoudsplanning en een financieringsbehoefte)
- Goed functionerende VvE's (concrete onderhoudsplanning en geen of al ingevulde financieringsbehoefte)

Uitgewerkt betekent dit dat een VvE moet voldoen aan:

- Reserveren voor onderhoud conform een vastgestelde begroting (minimaal 1 jaar)
- Aanwezigheid van financiële jaarstukken van minimaal het voorgaande jaar
- Lening minimaal €2.500 en maximaal €15.000 per appartement
- Onderhoudsingrepen mogen maximaal tot 50% van de lening uitmaken
- De voorwaarden aan de besluitvorming van de VvE

Geografische reikwijdte

De fondsmiddelen moeten binnen de gemeentegrenzen van Den Haag ingezet worden. Dit kan verruimd worden indien aanvullende fondsmiddelen beschikbaar komen en daarover nadere afspraken met de fondsmanager overeengekomen worden.

Passend binnen beleidskaders

Voor het Haagse aandeel in het fonds moeten projecten passen binnen de beleidskaders van Den Haag, zoals Kansen voor West en/of het Haagse Uitvoeringsprogramma. De middelen van het fonds zijn afkomstig uit het uitvoeringsprogramma Kansen voor Den Haag en komen uit IV2b 'Energiebesparing en opwekking duurzame energie in de bestaande bouw'. De investeringen van het fonds zullen bijdragen aan de doelstellingen van het OP Kansen voor West. Het fonds levert een specifieke bijdrage aan Kleine VvE's van 9 appartementen of minder.

6 Financiële middelen en risico-inschatting

Risico-inschatting en -beheersing

Het risico dat het fonds loopt is dat de uitgegeven leningen niet geheel worden terugbetaald. En daarmee samenhangend bestaat het risico dat de beheerkosten hoger kunnen worden. Enkele ervaringen die bestaan met het verstrekken van leningen aan VvE's zijn voornamelijk afkomstig van leningen aan de VvE's ≥ 10 woningen. Daaruit blijkt dat het risico op het niet terugvloeien van de lening zeer beperkt is (laag risico).

Het feit dat dit revolverend fonds zich richt op kleine VvE's, wil niet zeggen dat de risico's sterk toenemen. Er is wel sprake van een aandeel VvE's die (nog) niet voldoende geactiveerd zijn. De aanvullende voorwaarden beperken de risico's. De regeling is zodanig ingestoken dat ruwweg de helft van de kleine Haagse VvE's (ongeveer 9.500) in aanmerking kan komen voor de lening. Zij passen binnen de normen dat zij normaal functioneren, reserveren voor onderhoud en de financiën op orde hebben (goede incasso en geen betalingsachterstanden). Daarnaast zorgen de energiebesparende maatregelen vermoedelijk voor een beperkte stijging van de woonlasten (lager gasverbruik), waardoor er meer ruimte ontstaat voor de verhoogde VvE-bijdrage.

Het aspect dat de VvE de incasso uitvoert via de VvE-bijdrage en het aspect van de wetsvoorstellen (zie internetconsultatie 'Wet verbetering Vereniging van Eigenaars uit juli 2015) reduceren het risico op niet terugkomen van het geld. Bij slecht betaalgedrag hanteert de VvE de incassoprocedure. In het uiterste geval leidt dat tot verkoop van de woning. En bij het inwerking treden van de aangepaste wetgeving, gaat het restant van de lening uit het revolverend fonds over op de nieuwe eigenaar. Dit betekent een aanzienlijke verbetering en daarmee risicoreductie ten opzichte van de huidige regels.

De verwachting is dat het fonds ongeveer 1.600 woningen binnen VvE's zal bedienen. In de uitzonderlijke situatie dat er een jaar betalingsachterstand zou zijn opgetreden waarin uiteindelijk de woning verkocht wordt, dan is in dit voorbeeld de schade de rente en aflossing van die woning over 12 maanden op een gemiddeld leenbedrag € 5.000. Het aandeel executieverkopen op de totale Nederlandse woningvoorraad eigen woningbezit is 0,5 promille. Stel we nemen de situatie in Den Haag met het tienvoudige, een half procent, dan speelt dat bij zeven woningen (0,5% op 1500 woningen). Het risicopercentage is dan rond 1 promille op het totale fonds.

Het andere risico dat het fonds niet wordt benut is ondervangen in de aangepaste normering gericht op de Haagse VvE-voorraad om in aanmerking te komen dan bij het landelijke fonds voor grote VvE's.

Ontwikkeling fondsomvang

Op basis van de risico-inschatting, de beheersmaatregelen en ervaringen in andere fondsen zijn aannames opgesteld over de ontwikkeling van de fondsomvang. Uitgaande van de situatie dat er geen fondsvergroting plaatsvindt, neemt de omvang van het fonds in de projectperiode licht af. Dit wordt veroorzaakt doordat in de opstartfase de managementkosten van het fonds relatief hoog

zijn ten opzichte van de gerevolveerde middelen. Hierbij is uitgegaan van de fondsstortingen conform Europese voorschriften, de maximale (subsidiabele) vergoeding voor de fondsmanager en een afdracht aan HEID van jaarlijks 1%. Deze aannames zijn defensief. Zo is de vergoeding voor de fondsmanager nog niet duidelijk vanwege een lopende aanbesteding, maar deze wordt in ieder geval niet hoger. De afdracht aan HEID is naar verwachting ook lager, omdat HEID in principe kostendekkend wil opereren. Het defensieve scenario doortrekkend tot jaar 10 geeft een stabilisatie van de fondsomvang op € 8 miljoen weer. De opbrengsten zijn dan zo goed als gelijk aan de managementkosten. Deze ontwikkeling is niet in de tabel weergegeven, omdat te veel aannames onzeker zijn. De evaluatie na de projectperiode zal hier meer duidelijkheid in verschaffen.

Subsidiabele periode (EFRO)					
	Activiteit	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4
Begin	Stortingen (cumulatief)	€ 2.000.000	€ 2.000.000	€ 3.500.000	€ 6.500.000
	Fondsomvang	€ 2.000.000	€ 1.942.544	€ 3.342.212	€ 6.134.150
	Omvang uitstaande leningen	€ -	€ 450.000	€ 3.213.906	€ 5.674.103
	Budgetruimte	€ 2.000.000	€ 1.492.544	€ 128.305	€ 460.047
Lopend	(Nieuw) uitgekeerde leningen	€ 450.000	€ 2.812.500	€ 2.812.500	€ 2.250.000
	Terugbetaling leningen en rente	€ -	€ 48.594	€ 352.303	€ 656.013
	Stortingen	€ -	€ 1.500.000	€ 3.000.000	€ 1.500.000
Einde	Vergoeding fondsmanager	€ 54.956	€ 99.176	€ 200.427	€ 285.441
	Afdracht HEID	€ 2.500	€ 7.000	€ 50.000	€ 72.500

Tabel 1: ontwikkeling fondsvermogen in projectperiode

7 Marktbenadering en inbreng fondsmanager

Het VvE Duurzaamheidsfonds zal alleen succesvol zijn wanneer de voorwaarden voor de lening voor een VvE voldoende aantrekkelijk zijn. Een belangrijke aanvullende ‘succesfactor’ is dat de VvE’s (de markt) voldoende weet moet hebben van de faciliteit, voldoende meerwaarde ervan inzien en voldoende ondersteuning kan krijgen. Om die reden is ervoor gekozen dat de VvE-balie De Haag een ondersteunende rol krijgt in de aanlevering van en de advisering over de aanvragen. Daarnaast zal de gemeente Den Haag ook (naast de promotie door de fondsmanager) een promotiecampagne opzetten ter ondersteuning van deze leenfaciliteit voor VvE’s.

De gemeente Den Haag zal ook het doorlooptraject trachten te verkleinen (versnellen). Enerzijds door de invoering van een stimuleringsregeling voor kleine VvE’s om een meerjaren duurzaam onderhoudsplan (mdop) op te stellen. Dit is een stap om eigenaren inzicht te bieden in noodzakelijk onderhoud, maar juist ook om op de voordelen van duurzaam onderhoud voor besparing en het verbeterde wooncomfort te benadrukken. Anderzijds zal de gemeente de VvE-beheerkantoren betrekken en met hen bekijken welke versnelling zij in dit proces kunnen inbrengen. Een prikkel is hier wederom de aankomende wetswijziging. Daarin wordt de VvE verplicht tot het sparen o.b.v. de herbouwwaarde of op basis van een actuele mdop.

Van de fondsmanager wordt verwacht dat zij dit fonds gaan promoten. De fondsmanager zal zijn geëigende kanalen hiervoor benutten. Deze inzet zal samen met de inzet van gemeentelijke campagne naar verwachting voldoende geïnteresseerde VvE’s opleveren. Alle geïnteresseerde VvE’s kunnen ondersteuning krijgen in het proces naar een aanvraag voor een lening. En voor die VvE’s waar de aanvraag direct bij de fondsmanager binnenkomt, daar zal de VvE-balie op verzoek van de fondsmanager nadere uitwerkingsvragen beetpakken.

Bovenstaande maakt duidelijk dat de fondsmanager de uiteindelijke definitieve aanvragen beoordeelt en bij goedkeuring de lening overeenkomsten afhandelt en beheert. Van de fondsmanager wordt niet gevraagd actief op zoek te gaan naar geïnteresseerde VvE’s of anderszins wervingsactiviteiten te ontplooien.

8 Verwachte resultaten en bijdrage aan het programma

Op basis van deel I van het ex ante assessment blijkt dat de doelgroep een financieringsgat heeft van € 25 miljoen. Het fonds kan daarmee direct een kwart van de doelgroep bedienen. Na de projectperiode blijft het fonds revolveren met als doel uiteindelijk het gehele financieringsgat te vullen. Bij additionele fondsstortingen wordt dit moment eerder gerealiseerd.

Binnen de prioritaire as 2 Koolstofarme Economie van het programma Kansen voor West II zijn enkele outputindicatoren gedefinieerd waar het programma op inzet. Het VvE Duurzaamheidsfonds Den Haag draagt bij aan het mede realiseren van drie van deze outputindicatoren, zie tabel 2.

ID	Indicator	Streefwaarde	Programma	%
CO31	Energie-efficiëntie: Aantal huishoudens met verbeterde energieverbruikclassificatie	1.600	1.000	160,00%
2.f	Aantal leningen en garanties gericht op het wegnemen van financieringsobstakels op het gebied van energie efficiëntie	356	40	888,89%
2.g	Aantal stimuleringsprojecten gericht op energie efficiëntie	1	12	8,33%

Tabel 2: bijdrage aan outputindicatoren

Met name wordt bijgedragen aan het aantal leningen en garanties die financieringsobstakels weghalen voor energie efficiëntie. Het is de kern van het fonds om deze investeringsobstakels weg te halen. De verwachting is daarmee dat iedere lening bijdraagt aan deze outputindicator. Vanwege de relatief geringe omvang van de leningen, wordt het verwachte aantal leningen op programmaniveau al vele malen overschreden.

Bij de streefwaarde van het aantal huishoudens met een verbeterde energieverbruikclassificatie zijn alle woningen die een lening aanvragen meegeteld. De inzet is in de meeste gevallen het realiseren van twee labelsprongen. Daarmee is de verwachting dat een verbetering van de energieverbruikclassificatie voor ieder huishouden dat deelneemt aantoonbaar is.

ID	Indicator	Streefwaarde	2018	%
2.g	Aantal stimuleringsprojecten gericht op energie efficiëntie	1	4	25,00%
F102	Gecertificeerde totale subsidiabele kosten in toepassing van hernieuwbare energie en energie efficiëntie in de bestaande bouw	€ 6.000.000	€ 24.604.448	24,39%

Tabel 3: bijdrage aan prestatiekader

Het VvE Duurzaamheidsfonds Den Haag levert tevens een aanzienlijke bijdrage aan het behalen van de mijlpalen van het programma in 2018. Met deze bijdrage wordt de kans vergroot dat de mijlpalen worden behaald en het programma daarmee ook gebruik kan maken van de prestatiereserve. Ondanks dat het project nog niet geheel is afgerond in 2018, is het gezien het grote aantal verstrekte leningen en hieruit volgende aantoonbare energie efficiëntie mogelijk om indicator 2.g in 2018 al als gerealiseerd te zien. Daarnaast zal in 2018 ook in het minst gunstige scenario naar verwachting 75% van de fondsstorting zijn gedaan.

9 Voorzieningen van herziening / actualisatie ex ante assessment

Na twee uitvoeringsjaren zal Stichting HEID in afstemming met het Investeringscomité, de fondsmanager, de VvE-balie en de Managementautoriteit de voortgang van het fonds evalueren. Op basis van de behaalde resultaten en ontwikkelingen in de markt wordt nagegaan of een herziening of actualisatie van de ex ante assessment noodzakelijk is.

Verder evalueert het Investeringscomité de investeringsstrategie jaarlijks. Indien noodzakelijk wordt in overleg met de fondsmanager de investeringsstrategie aangepast. Een grote evaluatie is voorzien na vier uitvoeringsjaren. Enerzijds vanwege de afloop van de EFRO-projectperiode, waarbij het uitgangspunt is het fonds op eenzelfde wijze voort te zetten. Anderzijds vanwege het aflopen van de eerste contractperiode met de fondsmanager, waarna op basis van de evaluatie wordt besloten of en tegen welke voorwaarden de optie tot verlenging wordt gehanteerd.

Bijlage

Criteria bij de afzonderlijke maatregelen

Hierna volgen de criteria die gelden bij de afzonderlijke maatregelen die in aanmerking komen voor een VvE lening. Het VvE Duurzaamheidsfonds maakt gebruik van standaard maatregelenlijsten welke worden gehanteerd door het Nationaal Energie bespaarfonds. Een actuele lijst met maatregelen is via ikinvesteerslim.nl vindbaar.

1. Gevelisolatie

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

1. Spouwmuurisolatie

Informatie waaruit blijkt dat de warmteweerstand (R-waarde) minimaal $1,1 \text{ m}^2\text{K/W}$ is. Volgens ISSO 82.1 wordt met een dikte van 40 mm isolatiemateriaal een warmteweerstand van $1,1 \text{ m}^2\text{K/W}$ gerealiseerd. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

2. Dakisolatie

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

3. Vloerisolatie

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

4. Hoogrendementsbeglazing

Informatie waaruit blijkt dat de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) kleiner of gelijk aan $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ 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 zonwerende kenmerken en verbetert de thermische isolatie in de winter.

5. Isolerende deuren

Informatie van de toe te passen geïsoleerde deur(en) waaruit blijkt dat tussen het voor- en achterblad van de deur(en) isolatiemateriaal aanwezig is of informatie waaruit blijkt dat de U-waarde maximaal $2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ 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.

6. 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.

7. Warmtepomp

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

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

8. Zonneboiler

Een zonneboiler is een systeem bestaande uit één of meer zonnecollectoren in combinatie met één of meer warmteopslagvaten, dat wordt ingezet om met zonne-energie tapwater te verwarmen. De energieopbrengst van een zonneboiler wordt over het algemeen uitgedrukt in GigaJoule (GJ). Hoe meer GJ, hoe hoger de opbrengst. Een hulpmiddel dat gebruikt kan worden om een goede zonneboiler te kunnen kiezen, is bijvoorbeeld 'Advies op maat' van Milieu Centraal.

Bij de aanvraag dient een omschrijving van de zonneboiler, voorzien van het merk en type, aangeleverd te worden. Voor zonneboilers zijn de volgende kwaliteitskeurmerken beschikbaar: Zonnekeur-Boiler en Zonnekeur installateur. Zonnekeur-boiler waarborgt de kwaliteit van de boiler en Zonnekeur installateur geeft aan dat het bedrijf voldoet aan bepaalde eisen inzake vaardigheid (aantoonbaar bekwaam), bedrijfsvoering conform geldende normen en voorschriften en de kwaliteit van producten. Deze keurmerken zijn geen verplichting voor de VvE lening.

9. Installaties voor warmteterugwinning

Warmteterugwinning uit ventilatielucht. Deze installatie dient een rendement te halen van minimaal 90%. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

Warmteterugwinning uit douchewater. Dit is een unit om warmte uit het afgevoerde douchewater terug te winnen. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de installatie, voorzien van het merk en type, aangeleverd te worden.

10. Energiezuinige gelijkstroompomp en/of gelijkstroomventilator

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

11. Vraaggestuurde ventilatie

Omschrijving van de ventilatie-unit, CO²-sensor en ventilatieschuiven dient aangeleverd te worden.

12. Hoogrendementsketel

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

13. Warmtekrachtkoppeling (WKK)

Energiebesparing met warmtekrachtkoppeling (WKK) is alleen interessant als zowel de warmte als de elektriciteit wordt gebruikt. Een elektrisch rendement van 40% wordt minimaal haalbaar geacht, waarbij bij de opwekking van elektriciteit de warmte ook wordt benut voor het verwarmen van gebouwen.

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

14. Zonnepanelen

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

U kunt maximaal 75% van de hoofdsom van de VvE lening 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 lening.

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 lening.

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. Meerjaren duurzaam onderhoudsplan VvE's (MDOP)

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

Voorwaarden aan de besluitvorming van de VvE

Een voorwaarde voor het aangaan van een VvE lening is een zorgvuldige besluitvorming, waarbij er voldaan moet worden aan de wettelijke en reglementaire quorumeisen en stemverhoudingen. Verder moet uit de notulen van de vergadering van de VvE duidelijk blijken:

- dat er wordt ingestemd met het besluit om als VvE een lening aan te gaan voor energiebesparende maatregelen waarbij de hoofdsom en condities van lening benoemd zijn;
- dat het aangaan van de lening leidt tot verhoging/aanpassing van de maandelijkse servicekosten waarbij de gekwalificeerde meerderheid van de leden expliciet akkoord gaat met deze aanpassing;
- een korte beschrijving van de consequenties van het aangaan van de lening door de VvE voor de leden van de VvE. In de vergadering dienen minimaal de volgende aspecten aan bod te komen:
 - o de eigenaars/bewoners dienen expliciet gewezen te worden op de mogelijkheid om binnen een maand na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit dat de VvE een lening wenst aan te gaan, tot het invoeren van de vernietiging van het besluit conform 5:130 lid 2 BW.
 - o de eigenaars/bewoners dienen expliciet gewezen te worden op het feit dat bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening gehouden is met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE.
 - o de eigenaars/bewoners dienen expliciet gewezen te worden op het feit dat hij of zij in geval van wanbetaling door de VvE hoofdelijk aansprakelijk gesteld kan worden

voor de restant schuld van de VvE lening, e.e.a. gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.

Aanvullend hierop moet in de vergadering van de VvE een afkoelingsperiode (art. 5:130 lid 2 BW) in acht genomen worden. Dit geeft een individuele eigenaar de mogelijkheid, om binnen een maand na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen, tot het invoeren van de vernietiging van het besluit. Dit betekent dat een aanvraag voor een VvE lening pas kan worden toegekend nadat de afkoelingsperiode is verlopen en er geen verzoek tot vernietiging open staat. De VvE kan volstaan met een schriftelijke mededeling (op papier of digitaal) waarin zij verklaart dat er geen lopende verzoeken tot vernietiging open staan.

Beoordeling van de documenten bij een toetsing van een VvE

1. Legitimatie van bestuursleden. Beoordeling op geldigheid en juistheid. De VvE dient ter identificatie geldige identiteitsbewijzen aan te leveren van alle bestuursleden.
2. Splitsingsakte(n)
3. (Huishoudelijke) reglementen en statuten
4. Modelreglement
5. De notulen van de Algemene Ledenvergadering waarin goedkeuring is gegeven voor het aangaan van de aangevraagde financiering en het aanpassen van de servicekosten
6. Gecontroleerd wordt of de besluitvorming correct heeft plaatsgevonden en de leden hun expliciete toestemming hebben gegeven voor het aangaan van de aangevraagde lening en de verhoging van de servicekosten. Daarnaast dient aannemelijk te zijn dat de leden voldoende zijn gewezen op de consequenties van het aangaan van de lening.
7. De jaarstukken van het afgelopen jaar
8. Deze jaarstukken dienen volledig te zijn en de goedkeuring te hebben verkregen van de Algemene Ledenvergadering (bewijs van besluit middels verlag of besluitenlijst).
9. Het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan (MDOP)