**Bijlage 6 Service- en garantievoorwaarden**

bij AFNAMEOVEREENKOMST NOM NIEUWBOUW MET GEGARANDEERDE ENERGIEPRESTATIES versie juni 2019

**1. Inleiding**

Deze bijlage is een integraal onderdeel van de Afnameovereenkomst. Waar in deze bijlage begrippen met een hoofdletter worden gebruikt hebben deze dezelfde betekenis als in de Afnameovereenkomst.

Deze bijlage omvat de nadere uitwerking van de service- en garantievoorwaarden die onlosmakelijk samenhangen met de overeengekomen Prestatie Garantie binnen de kaders die gelden in de Afnameovereenkomst.

Om als Aanbieder een garantie op energieprestatie van een woning te kunnen geven is onderhoud en service noodzakelijk. Deze bijlage bij de Afnameovereenkomst is het document waarin het overzicht van de noodzakelijke service- en onderhoudsactiviteiten staan aangegeven om de woning te laten presteren binnen de afgesproken kaders.

Daarnaast kan dit overzicht uitgebreid worden met de reguliere onderhoudsactiviteiten per gebouwdeel volgens een regulier Meerjarenonderhoudsplan.

**2. Service en Onderhoud algemeen**

Bij aflevering van de woningen zijn deze grondig geïnspecteerd en afgemeld volgens procedure voor EPV (bijlage 5). Hierbij zijn alle noodzakelijke installaties en is de bouwkundige kwaliteit gecontroleerd en akkoord bevonden. Om de overeengekomen prestaties van de woningen gestand te kunnen doen is periodiek service en onderhoud noodzakelijk. Zodat huurders een comfortabele en gezonde woning kunnen bewonen.

Hiervoor is een service programma opgesteld. Indien de woning volgens richtlijnen wordt onderhouden wordt de garantie verstrekt en gestand gedaan. In het MJOP (bijlage) is aangegeven welke service activiteiten ten minste uitgevoerd dienen te worden om te kunnen voldoen aan de overeengekomen prestatiegarantie.

**3. Tijd voor Service [VOORBEELD TEKST]**

De service interval wordt gemeten in tijd, draaiuren of …. Normaal is de tijd bepalend voor het moment van uitvoering van service en onderhoud. Het MJOP is opgebouwd vanuit periodiek (tijd) onderhoud. Soms kan het aantal draaiuren maatgevend zijn, als Aanbieder vanuit monitoring hier inzicht in heeft en servicemeldingen ontvangt vanuit het systeem.

Wanneer een installatie (onderdeel) aangeeft dat er service noodzakelijk is, dient dit zo spoedig mogelijk uitgevoerd te worden. De garantie vervalt wanneer het vereiste service onderhoud niet of onjuist wordt uitgevoerd.

Periodieke service:

**half-jaarlijks** (of als indicatie op ventilatie-unit aangeeft)

* Bijvoorbeeld schoonmaken van de filters van het ventilatiesysteem, volgens handleiding.

**jaarlijks** (of als indicatie op ventilatie-unit aangeeft)

* Bijvoorbeeld vervangen van de filters van het ventilatiesysteem, volgens handleiding. Huurder ontvangt automatisch per post een nieuwe set.
* Bijvoorbeeld controle van de warmte opwekker (service beurt warmtepomp)

**twee-jaarlijks** (of als indicatie op ventilatie-unit aangeeft)

* Bijvoorbeeld controleren van de draaiende delen en rubbers op luchtdichting.
* Bijvoorbeeld visuele inspectie van ventilatiesysteem.

**4. Service Documentatie** [VOORBEELD TEKST]

Uitgevoerd service en onderhoud dient aangetoond te worden door middel van werkbonnen en/of facturen waarop duidelijk herleidbaar is welke service en onderhoudsactiviteiten zijn uitgevoerd per object.

**5. Service en Garantievoorwaarden** [VOORBEELD TEKST]

*Verantwoordelijkheden bewoner/huurder*

* Schoonmaken van filters van het ventilatiesysteem.
* ….

*Verantwoordelijkheden eigenaar*

* Controle van …
* ….

*Conditiescore*

De conditiescore van bouw- en installatiedelen wordt weergegeven op een zespuntsschaal, conform NEN2767. Conditiescore 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.

**6. Bijlage** [VOORBEELD TEKST]

Meerjarenonderhoudsplan conform NEN2767

**7. Toelichting**

In de MJOP zijn er kosten die ieder jaar gemaakt worden, zoals monitoringskosten en beheerslasten. Dit zijn periodieke kosten die steeds terugkomen.

Daarnaast is er sprake van herinvesteringen wanneer onderdelen vervangen moeten worden. Op die momenten maakt de Aanbieder een aanbieding voor vervanging tegen de dan geldende prijzen.

Daarbij is het belangrijk dat de Aanbieder een voorstel doet waarmee Aanbieder de garantie gestand kan blijven doen. De Afnemer mag alleen een marktconformiteitstoets doen op het aanbod om de prijzen te verifiëren in de markt met het aanbod.

Dit is van belang omdat de Aanbieder gedurende de afgesproken exploitatieperiode verantwoordelijk is voor de prestatie.