**Bijlage 11 DEFINITIELIJST**

bij AFNAMEOVEREENKOMST NOM NIEUWBOUW MET GEGARANDEERDE ENERGIEPRESTATIES versie juni 2019

***In deze bijlage zijn (in alfabetische volgorde) de meest relevante gehanteerde begrippen in de Afnameovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen gedefinieerd.***

*Aanbieder*

Het (bouw)bedrijf, dat met de Afnemer een Afnameovereenkomst aangaat.

*Afnameovereenkomst*

Overeenkomst tussen Afnemer en Leverancier met betrekking tot een Woning of Complex, waarin de afspraken zijn vastgelegd over de Nieuwbouw en de Beheer- en Onderhoudsperiode.

*Afnemer*

De eigenaar van een Woning of Complex, die met de Aanbieder een Afnameovereenkomst aangaat.

*Aflevermoment*

Het moment als bedoeld in onder meer artikel 7.1 van de Afnameovereenkomst, waarop de Afnemer een Woning afneemt.

*Algemene leveringsvoorwaarden*

De leveringsvoorwaarden als bedoeld in artikel 5.1 van de Afnameovereenkomst en opgenomen als Bijlage 10 bij de Afnameovereenkomst.

*Algemene ruimten*

De ruimten in een gestapeld Complex die onderdeel uitmaken van het gebouw, maar niet exclusief voor gebruik door één huurder (als privé-ruimten) zijn bedoeld.

*Beheer- en Onderhoudsperiode*

Periode waarin de Woning/Woningen/Complex op het in de Beschrijvende Documenten aangegeven niveau worden gehouden met toepassing van de werkwijze zoals opgenomen in de Beschrijvende Documenten, zulks in de periode na de Nieuwbouw tot en met het einde van de looptijd van de Afnameovereenkomst.

*Beschrijvende Documenten*

Documenten zoals opgenomen in artikel 12 van de Afnameovereenkomst.

*Deelproces*

Een procesonderdeel c.q. deelactiviteit zoals onderscheiden in de Procesafspraken Technisch Beheer en Onderhoud, bijvoorbeeld “Reparatieverzoeken”, “Mutatieonderhoud” en “Planmatig Onderhoud”.

*Dienstenpakket*

Een door de Leverancier uitgevoerd pakket van werkzaamheden ten behoeve van het Onderhoud en Beheer van de gerenoveerde Woningen. *EPV*

Energieprestatievergoeding in de zin van art 19 bis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, kort gezegd inhoudende dat huurder en verhuurder kunnen overeenkomen dat de verhuurder de kosten van energie van de huurder in de Woning betaald krijgt in de vorm van een energieprestatievergoeding, waartegenover de verhuurder de energieprestatie van die Woning aan de huurder moet garanderen.

De EPV is gebaseerd op een door de verhuurder gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie op basis van een gegarandeerde maximale netto warmtevraag en bedraagt ten hoogste een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag.

*Evaluatie*

De periodieke evaluatie als bedoeld in de Procesafspraken Technisch Beheer en Onderhoud, vast te leggen in een Rapportage, waarbij verbeterpunten ten aanzien van de uitvoering van Procesafspraken Technisch Beheer en Onderhoud worden geïnventariseerd en vastgelegd, alsmede indien aan de orde wijzigingen worden geformaliseerd die verband houden met de in artikel 3.8 van de Afnameovereenkomst genoemde intentie van partijen om de Technische Documenten te laten meegroeien met de tijd.

*Garantie aan huurder*

De tekst die is opgenomen als Bijlage 3 bij de Afnameovereenkomst en waarnaar in artikel 7.2 van de Afnameovereenkomst wordt verwezen.

*Gedragscode Omgaan met Huurders*

Code die is opgenomen als Bijlage 11 bij de Afnameovereenkomst, betreffende omgangsregels in de contacten met huurders bij de uitvoering van de Afnameovereenkomst.

*Geschillencommissie*

Klachtencommissie of ombudsman bij de Afnemer, die de Afnemer op grond van daartoe geldende regelgeving heeft moeten instellen.

*Heffingskorting*

Een vast bedrag per elektriciteitsaansluiting met verblijfsfunctie over een verbruiksperiode van een jaar, dat wordt verrekend via de elektriciteitsnota van de gebruiker.

*Interieur Keuken Badkamer Toilet*

Keuken, badkamer, toilet; keukenblok, sanitair, en wand- en vloerafwerking van badkamer en toilet.

*Interieur Overig*

Alle bouw- en installatiedelen in de woningen, met uitzondering van de NOM installaties, NOM schil en interieur KBT (keuken, badkamer en toilet)

*KPI’s*

Kritische prestatie-indicatoren als genoemd in de Procesafspraken Technisch Beheer en Onderhoud, waarmee kan worden vastgesteld of de Procesafspraken Technisch Beheer en Onderhoud volgens de gemaakte afspraken verloopt.

*Monitoringprotocol*

Het protocol zoals genoemd in artikel 7.1.b van de Afnameovereenkomst en opgenomen als Bijlage 7 bij de Afnameovereenkomst.

*Mutatieonderhoud*

Onderhoud dat noodzakelijk is om een woning te laten voldoen aan de Prestatiegarantie in bijlage 1 bij wijziging (mutatie) van een huurder in een Woning of Complex, een en ander conform de procesafspraken zoals bepaald in bijlage 6 en 7 van de Afnameovereenkomst, indien en voor zover het mutatieonderhoud in de Afnameovereenkomst is opgedragen aan Leverancier. Het mutatiemoment van een huurder wordt ook wel aangegrepen om aanpassingen aan te brengen aan een Woning of Complex, bijvoorbeeld woningverbetering en/of andere werkzaamheden die niet in de Afnameovereenkomst zijn afgesproken.

*Mutatietype*

Aard van de bij Mutatieonderhoud noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden, te onderscheiden in:[1]

- type A: aansluitende verhuur; mutatiechecklijst + beperkt aantal eenvoudige werkzaamheden;

- type B: max. 3 werkdagen leegstand; mutatiechecklijst + werkzaamheden tot € 5.000 (excl. BTW);

- type C: max. 10 werkdagen leegstand; mutatiechecklijst + interieuraanpak + bijkomende werkzaamheden;

- type D: leegstand in gezamenlijk overleg te bepalen; maatwerk op basis van opname.

*NOM prestaties*

De prestatie-eisen zoals vastgelegd in bijlage 1 en 4 bij de Afnameovereenkomst (Prestatiegarantie).

*NOM*

Nul op de Meter

*NOM Installaties*

Installatie voorzieningen ten behoeve van NOM prestaties zoals vastgelegd in bijlage 2 bij de Afnameovereenkomst.

*NOM-schil (gevel, dak, vloer)*

Opbouw en afwerking van gevel, vloer en dak ten behoeve van NOM (Nul Op de Meter) prestaties.

*Onderhoudsabonnement*

Een door de huurder bij de Afnemer afgesloten abonnement voor de afname van diensten, die volgens de huurovereenkomst voor rekening van de huurder zijn, doch die de huurder inhuurt c.q. inkoopt bij de Afnemer. In geval de Leverancier die diensten uitvoert, worden de kosten daarvan die ten laste van het onderhoudsabonnement kunnen worden gebracht, verrekend.

*Ontbindende voorwaarden*

Eventuele in artikel 9 van de Afnameovereenkomst verwoordde voorwaarden ten aanzien van het zich voordoen van gebeurtenissen, die (kunnen) leiden tot ontbinding van de Afnameovereenkomst.

*Prestatiegarantie*

De garanties zoals bedoeld in artikel 7.1 en 7.2 van de Afnameovereenkomst, die in algemene zin betrekking hebben op (handhaving van) de kwaliteit van de Renovatie en de Beheer- en Onderhoudsperiode en in het bijzonder op borging tussen Afnemer en Leverancier van de garantie die de Afnemer in het Aanhangsel huurovereenkomst in het kader van de EPV aan zijn huurder moet verschaffen.

*Planmatig Onderhoud*

Het georganiseerde, vooruit geplande, op basis van het overeengekomen cijfer bij conditiemeting (toestandsafhankelijk plus het bijbehorende functionele verwachtingspatroon) onderhoud aan een Woning of Complex.

*Planmatig Onderhoud preventief*

Onderhoud dat bedoeld is om degeneratie van bouw- en/of installatiedelen zo veel mogelijk tegen te gaan en/of om storingen te voorkomen.

*Planmatig Onderhoud vervangingen*

Vervanging van bouw- en/of installatiedelen die niet meer (kosteneffectief) hersteld kunnen worden.

*Prestatieformulering en -garantie*

De bijlage zoals genoemd in artikel 7 van de Afnameovereenkomst en opgenomen als Bijlage 3 bij de Afnameovereenkomst. In de Prestatieformulering en -garantie zijn de diverse generieke basisprestaties opgenomen die in de Afnameovereenkomst worden gegarandeerd.

*Procesafspraken Technisch Beheer en Onderhoud*

Nadere (werk)afspraken vastgelegd over het serviceniveau en andere operationele zaken die de Beheer- en Onderhoudsperiode betreffen, zoals opgenomen in Bijlage 7 van de Afnameovereenkomst.

*Productprijs*

Prijs voor NOM product.

*Productspecificatie- en optielijst*

De bijlage zoals genoemd in artikel 12 van de Afnameovereenkomst en opgenomen als Bijlage 2 bij de Afnameovereenkomst. In de Productspecificatielijst zijn de specificaties van de ingreep door de Leverancier aangegeven, inclusief eventuele opties, nader te verrichten advieswerk en een eventuele specifiekere rolverdeling tussen Afnemer en Leverancier.

*Rapportage*

Rapportage als bedoeld in de Procesafspraken Technisch Beheer en Onderhoud, die dienen als onderlegger voor regulier periodiek overleg over de uitvoering van deze afspraken en Evaluaties.

*Renovatie*

De NOM woningverbetering aan een Woning of Complex, uit te voeren conform de Beschrijvende documenten.

*Reparatieverzoeken/*

Het door de Leverancier op verzoek verhelpen van storingen en gebreken in een Woning of Complex. Deze werkzaamheden zijn niet gepland en/of niet cyclisch.

*Samenhangende bijkomende kosten (bij Renovatie)*

Kosten voor werkzaamheden die de Leverancier uitvoert maar die niet vallen binnen de Productprijs.

*Technisch Beheer*

Het namens de Afnemer zorgdragen voor technisch gebouwmanagement met als doel de gevraagde functionaliteit van haar woongebouw(en) en bijbehorend terrein gedurende de levensloop te waarborgen. Het pakket aan beheeractiviteiten bestaat uit: realiseren onderhoudsbeleid i.o.m. de Afnemer t.a.v. inspecteren van gebouw en terrein, opstellen en actualiseren van meerjaren onderhoudsplan, aansturen van het onderhoud, organiseren van en servicedesk met 24/7 bereikbaarheid voor het centraal aannemen en afhandelen van o.a. reparatieverzoeken, communiceren met Afnemer en bewoners, voeren van object- en documentbeheer, bewaken – monitoren en optimaliseren van gebouwgebonden installaties, uitvoeren van periodieke controles en rapportages en het uitdragen van advies.

*Terrein*

Voorzieningen en/of afwerkingen die geen onderdeel uitmaken van de fysieke woning of het complex zelf, maar waarvan de Afnemer wel de eigenaar c.q. appartementsgerechtigde is.

*Vaste kosten voor elektra*

Vast recht en netwerkkosten van de elektra, met aftrek van de heffingskorting, die de huurder rechtstreeks aan de energieleverancier betaalt.

*Woning/Woningen/Complex*

Het geheel aan bouw- en installatiedelen, waarvan de Afnemer eigenaar c.q. appartementsgerechtigde is dan wel wordt (bij gestapelde bouw inclusief algemene ruimten), een en ander zoals nader beschreven in de Productspecificatielijst.

*ZAV*

Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

In die gevallen van ZAV die aanvaard zijn door de Afnemer behoren deze tot de Woning/Complex. Onderhoudsactiviteiten aan ZAV’s alsmede verrekening van deze activiteiten vindt in dit licht bij de initiële investering in samenspraak tussen Afnemer en Leverancier plaats.

 -=-=-=-=-=-