

LEESWIJZER NOM AFNAMEOVEREENKOMST NIEUWBOUW & RENOVATIE

Inhoudsopgave

Vooraf	2
Meer dan reguliere duurzame nieuwbouw of woningverbetering	2
En na de nieuwbouw of renovatie?	2
What's in a name?	2
Aanscherpen en verduidelijken	3
(model) Afnameovereenkomst	3
Andere verantwoordelijkheden	4
Toepassingsgebied	5
Juridische vastlegging van het concept in specifieke bijlagen	5
Structuur van de Afnameovereenkomst.....	6
<i>Product, garantie & prestatie</i>	6
<i>Garantievoorwaarden, kwaliteitscontrole en monitoring</i>	7
<i>Algemeen</i>	7
<i>Specifiek</i>	7
Artikelsgewijze toelichting	8

Vooraf

Voor u ligt de “Afnameovereenkomst”. Wat is dit voor overeenkomst? De naam impliceert dat sprake is van een “Afnemer” die van een “Aanbieder” iets geleverd krijgt. Dit zijn begrippen die tamelijk nieuw zijn in de bouw. Dat geldt niet zozeer voor de onderdelen van datgene wat afgeleverd wordt, maar voor de samenhang en verbondenheid die deze onderdelen vormen. Het gaat om nieuwbouw en renovatie van woningen. Renovatie of verbetering van woningen is niet nieuw; dat gebeurt al vele decennia in ons land. Het (ver)nieuwe(nde) zit hem vooral in hetgeen de nieuwbouw of renovatie omvat.

Meer dan reguliere duurzame nieuwbouw of woningverbetering

Ten opzichte van reguliere woningverbetering of nieuwbouw, gebeurt bij woningverbetering of nieuwbouw op grond van de Afnameovereenkomst iets extra's. In de eerste plaats wordt de woning namelijk van zodanige isolatie voorzien, dat deze nog maar heel weinig energie vraagt om hem in de wintermaanden behaaglijk warm te houden. Daarnaast wordt de woning voorzien van een of meer installaties om energie op te wekken. Denk daarbij aan zonnepanelen, een warmtepomp enzovoorts. De uitdaging is om gemiddeld voldoende energie op te wekken om daarmee te voorzien in de energiebehoefte (warmte, koken, warm water) van de bewoners van de woning. Als dat lukt, zal de energiemeter op nul kunnen blijven staan. Vandaar de aanduiding “NOM” hetgeen staat voor nul-op-de-meter.

En na de nieuwbouw of renovatie?

Anders dan bij standaard nieuwbouw- of renovatieprojecten neemt in dit geval de Aanbieder (het bouwbedrijf) geen afscheid van het project zodra het is opgeleverd. De Afnameovereenkomst gaat ervan uit dat de Aanbieder gedurende een reeks van ten minste 10 jaren het beheer van de installaties en het onderhoud van de woning op zich neemt. Gedurende die beheer- en onderhoudsperiode garandeert de Aanbieder dat de woning qua isolatie doet wat deze moet doen en dat de installaties de energie op blijven wekken, die nodig is en tussen partijen is afgesproken.

De Afnameovereenkomst is een wat vreemde eend in de bijt met standaard bouwcontracten. De Afnameovereenkomst bevat namelijk elementen van: een aannemingsovereenkomst, een design & build overeenkomst, een turnkey- of koopovereenkomst en een beheer- en onderhoudsovereenkomst. Om duidelijk te maken dat we hier te maken hebben met een ander contract dan gebruikelijk, is gekozen voor de naam Afnameovereenkomst.

What's in a name?

Het gaat zeker niet alleen om de benaming van de overeenkomst. Het werken met een nul-op-de-meter concept eist van alle partijen een andere insteek en opstelling. Er moet bewust en weloverwogen voor gekozen worden en ook de gevolgen voor de interne organisatie mogen niet worden onderschat. Zowel voor de opdrachtgever als het bouwbedrijf geldt dat men een gedegen afweging moet maken van de voor- en nadelen van het model. Men zal zich de vraag moeten stellen of de organisatie qua omvang, financiële spankracht, kennis en kunde er klaar voor is om zo'n project succesvol te realiseren. Het realiseren van nul-op-de-

meterwoningen is bepaald geen activiteit waar men blindelings zonder serieuze voorbereiding in moet stappen. Wat betekent het bijvoorbeeld voor een bouwbedrijf aan reserveringen als gedurende 25 jaar de werking van de installaties van 100 NOM-woningen gegarandeerd moet worden? Als daarmee echt iets misgaat, waardoor de verhuurder de vergoeding voor nul-op-de-meter niet langer van de huurders mag vragen, heeft het bouwbedrijf er dan rekening mee gehouden dat deze schade vergoed moet worden?

Gelukkig is een eerdere versie van de Afnameovereenkomst enige jaren geleden ontwikkeld door een aantal bouwbedrijven en woningcorporaties (onder de naam Stroomversnelling), en deze versie is inmiddels al enkele jaren in gebruik. U kunt dus bij deze pioniers uw licht opsteken en van hun ervaringen leren. Maak daar gebruik van! Uw brancheorganisatie kan u doorverwijzen naar collega's die al de nodige ervaring hebben opgedaan met het nul-op-de-meter concept.

Aanscherpen en verduidelijken

Zoals opgemerkt, is een aantal jaar geleden onder de vleugels van de Stroomversnelling al een eerdere versie van de Afnameovereenkomst ontwikkeld.

Naar aanleiding van de ervaringen die daarmee zijn opgedaan, is vanuit de praktijk de behoefte ontstaan een aantal artikelen te verscherpen en duidelijker te maken. Bouwend Nederland en Aedes hebben hiertoe het voortouw genomen door een werkgroep in te richten die een aantal artikelen heeft aangepast en verduidelijkt. En daarnaast is vorm gegeven aan een 'nieuwbouw' variant van de Afnameovereenkomst, waaraan in toenemende mate behoefte bleek. Daarom is aansluitend ook samengewerkt met de werkgroep van Stroomversnelling om te komen tot een breed gedragen nieuwe Afnameovereenkomst, en wel in twee varianten: één voor renovatie en één voor nieuwbouw.

Deze renovatieversie van de modelovereenkomst van Stroomversnelling is door de werkgroep op onderdelen aangepast, maar het gedachtegoed en de principes zijn grotendeels hetzelfde gebleven. De Afnameovereenkomst nieuwbouw en renovatie, inclusief alle bijlagen is beschikbaar via de website [EnergieLink](#) en de websites van [Bouwend Nederland](#) en [Aedes](#).

(model) Afnameovereenkomst

De Afnameovereenkomst is een overeenkomst tussen een bouwer en een verhuurder voor het renoveren van woningen, met als bijzonderheid dat deze woningen na renovatie een gegarandeerde energieprestatie leveren. Met enkele aanpassingen is het model ook te gebruiken door een koper van een woning.

Het is goed om te weten dat de voorliggende overeenkomst een modelovereenkomst is. Dat wil zeggen: de overeenkomst heeft in- en aanvulling, en sommige keuzes moeten nog worden uitgewerkt door partijen om van het model maatwerk te maken, toegesneden op het concrete project. Het is dus geen kant-en-klaar contract. Met name de uitwerking van de condities voor de garantie op het vlak van onderhoud, bewoning en monitoring behoeven

detail-uitwerking. Aan de andere kant wordt wel geadviseerd om bij het maken van nadere afspraken binnen het kader te blijven van de (model) Afnameovereenkomst, zodat de daarin opgenomen balans in rechten en plichten tussen partijen gehandhaafd en gerespecteerd blijft.

Andere verantwoordelijkheden

Het is al gezegd, maar kan niet vaak genoeg benadrukt worden: de Afnameovereenkomst is gebaseerd op een andere verhouding tussen bouwer en verhuurder (opdrachtgever) dan meestal gebruikelijk is. Daar passen ook andere woorden bij: Aanbieder in plaats van bouwer, en Afnemer in plaats van opdrachtgever (verhuurder). Het zijn woorden die de associatie oproepen met het leveren van een kant-en-klaar product. Er wordt ook niet gesproken over een aannemings-, design & build of turnkey overeenkomst, maar over een Afnameovereenkomst, omdat wordt uitgegaan van andere verantwoordelijkheden dan gebruikelijk.

De Aanbieder ontwikkelt een concept voor de nieuwbouw of renovatie waarbij met tal van maatregelen de woning heel weinig energie zal vragen. Daarnaast is onderdeel van de nieuwbouw of renovatie dat de woning voorzien wordt van verschillende installaties die energie opwekken. Uitgangspunt is dat de opgewekte energie voldoende is om de gemiddelde energievraag te bedienen. Voor nieuwbouw is dit vrijwel altijd mogelijk, maar dat geldt niet altijd voor renovatie.

Voor renovatie én nieuwbouw geldt dat bij een concreet project eerst moet worden nagegaan of het concept van de Aanbieder tot het gewenste resultaat kan leiden. Is dat het geval en worden partijen het eens over de te sluiten overeenkomst, dan verklaart de Aanbieder zich verantwoordelijk voor de prestaties van de woning tijdens het normale gebruik. De Aanbieder blijft daarom ook in de gebruiksfase van de woning betrokken (in tegenstelling tot gebruikelijke beëindiging van zijn betrokkenheid na oplevering). Het vraagt nadere uitwerking onder welke voorwaarden dit alles gebeurt.

De Afnemer is de verhuurder die woningen nieuw wil bouwen of renoveren en daarbij tevens die woningen duurzaam toekomstbestendig wil maken. Hij kiest een product dat past bij zijn vastgoed (portefeuillewensen) en zijn ambities en dat hem de opties biedt die hij zoekt. Er is dus geen sprake van een bestek of van een gedetailleerde beschrijving van de renovatie. Het gaat als gezegd om een concept van de Aanbieder en dat is een kant-en-klaar product.

Omdat het hier concepten van de Aanbieder betreft en Afnemer op detailniveau het product niet kan aanpassen, noch in detail kan sturen op de service- en prestatiegaranties tijdens de gebruiksfase, kan Aanbieder ook instaan voor de prestaties die de woning zal leveren. In deze opzet is ook geen sprake van een bestek of van directievoering door of namens de opdrachtgever. Als dat wel aan de orde zou zijn, wordt immers de verhouding anders – de verantwoordelijkheid verschuift meer in de richting van de opdrachtgever – en daar zijn andere (meer traditionele) overeenkomsten beter geschikt voor.

Mocht er geen match worden gevonden tussen de wensen van de Afnemer en het product dat de Aanbieder kan leveren, dan kan natuurlijk ook gekozen worden voor een ander – meestal minder vergaand – concept dan nul-op-de-meter. Er zijn in het land al een flink aantal projecten gerealiseerd waarbij partijen een meer traditionele rol vervulden en daarbij standaard bouwcontracten hanteerden met als resultaat bijvoorbeeld NOM ready of Zeer Energie Zuinige woningen, die, als de aanleiding zich daartoe aandient, op tamelijk eenvoudige wijze naar volledige NOM-woningen omgezet kunnen worden.

Ook zijn in het recente verleden projecten gerealiseerd waarbij partijen ervoor hebben gekozen om wel een fors en uitgebreid isolatiepakket toe te passen en de woningen bij de renovatie te voorzien van zonnepanelen, maar waarbij van de huurder geen energiestatatievergoeding (EPV) werd gevraagd. Er werd volstaan werd met de toegestane huurverhoging als gevolg van de aangebrachte geriefs- en energiebesparende verbeteringen.

Toepassingsgebied

De Afnameovereenkomst is geschikt voor partijen die een vergaande prestatiegarantie met elkaar willen afspreken en de verantwoordelijkheid voor het ontwerp van het product bij de bouwer (Aanbieder) willen onderbrengen. Het gaat er dus om dat bij de Aanbieder de verantwoordelijkheid ligt om de door de Afnemer geformuleerde gewenste prestaties zo uit te werken en de nieuwbouw of renovatie zo uit te voeren, dat de woning aan die prestaties voldoet. Voor de formulering van die prestaties is de Afnemer verantwoordelijk. De bijlagen van de Afnameovereenkomst vormen een format van de NOM prestaties.

Juridische vastlegging van het concept in specifieke bijlagen

Uitgaande van de afname van een nieuwbouw- of renovatieconcept, is het juridisch de vraag hoe je dat concept op zo'n manier beschrijft, dat de Afnemer weet wat hij krijgt en waarvoor hij betaalt.

De Afnameovereenkomst legt dit, behalve in de eigenlijke tekst van het contract, ook vast in de volgende bijlagen:

Bijlage 1 Prestatieformulering en –garantie

Bijlage 2 Productspecificatie- en optielijst

Bijlage 6 Service en garantievoorwaarden (inclusief MJOP)

Bijlage 7 Procesafspraken technisch beheer en onderhoud

Deze elementen bieden de Afnemer houvast voor een kwalitatief goede woning. De prestatiegarantie: deze stelt vast welke prestaties de woning levert én onder welke condities deze gegarandeerd worden, zodat de afnemer weet wat hij krijgt en wat hij zijn huurders kan voorhouden. De prestatieformulering en garantie kan tot op zekere hoogte vergeleken worden met een vraagspecificatie zoals deze bij design & build contracten in de woningbouw regelmatig wordt gebruikt. Tot op zekere hoogte want het verschil is dat zo'n vraagspecificatie veel gedetailleerder is.

Structuur van de Afnameovereenkomst

De Afnameovereenkomst is het juridische hoofddocument met de kernafspraken tussen de verhuurder en de bouwer over de uit te voeren nieuwbouw of renovatie (“Nieuwbouw” of “de Renovatie”) en de daaropvolgende afgesproken periode waarin de bouwer ook het beheer en onderhoud uitvoert (de Beheer- en Onderhoudsperiode”). Onderstaande afbeelding geeft een totaaloverzicht van alle bijlagen, opgedeeld in vier aandachtsgebieden.

<p>AFNAME OVEREENKOMST</p> <p>Artikel 1 Onderwerp overeenkomst</p> <p>Artikel 2 Bodem (nieuwbouw) of geschiktheid woningen (renovatie)</p> <p>Artikel 3 Kernafspraken</p> <p>Artikel 4 Prijs en Betalingsregeling</p> <p>Artikel 5 Algemene leveringsvoorwaarden</p> <p>Artikel 6 Uitvoering Nieuwbouw en einde Beheer- en Onderhoudsperiode</p> <p>Artikel 7 Prestatiegarantie</p> <p>Artikel 8 Aansprakelijkheid Aanbieder gedurende looptijd Afnameovereenkomst</p> <p>Artikel 9 Looptijd van deze overeenkomst, opschortende voorwaarden, ontbinding</p> <p>Artikel 10 Onvoorziene omstandigheden</p> <p>Artikel 11 Geschillenbeslechting</p> <p>Artikel 12 Bijlagen</p>	<p>PRODUCT, GARANTIE & PRESTATIE</p> <p>Bijlage 1: Prestatieformulering en -garantie</p> <p>Bijlage 2: Productspecificatielijst</p> <p>Bijlage 3: Garantie aan de Huurder</p> <p>Bijlage 4: Prestatie EPV per adres</p>
	<p>GARANTIEVOORWAARDEN & KWALITEITSCONTROLE</p> <p>Bijlage 5: Afmelding EPV externe kwaliteitsborging</p> <p>Bijlage 6: Service en garantievoorwaarden (inclusief MJOP)</p> <p>Bijlage 7: Procesafspraken technisch beheer en onderhoud</p> <p>Bijlage 8: Monitoringsprotocol</p> <p>Bijlage 9: Verwerkersovereenkomst</p>
	<p>ALGEMEEN</p> <p>Bijlage 10: Algemene Leveringsvoorwaarden</p> <p>Bijlage 11: Definitielijst</p> <p>Bijlage 12: Gedragscode omgaan met huurders</p>
	<p>SPECIFIEK</p> <p>Bijlage 13: Termijn- en betalingsregeling</p> <p>Bijlage 14: Planning Realisatiefase</p> <p>Bijlage 15: Tekeningen</p> <p>Bijlage 16: Woonhandleiding</p> <p>Bijlage 17: (facultatief)Specificatie werkzaamheden bodem / geschiktheid woningen</p>

Product, garantie & prestatie

Ter toelichting, de prestatieformulering en garantie beschrijven de NOM prestaties. Deze zijn vertaald naar de overeenkomst met de huurder en vastgelegd in de EPV per adres. De productspecificatielijst met optielijst biedt een commercieel-technische omschrijving van de woning. De Afnemer zal deze lijst gebruiken als hij de woning accepteert, om te kijken of bepaalde deelproducten inderdaad gebruikt zijn. Datzelfde geldt vervolgens voor de tekeningen (in welke vorm dan ook, b.v. 3D of virtueel); zij moeten houvast bieden om te weten hoe het uiterlijk van de woning (exterieur en eventueel ook interieur) er uit gaat zien.

Standaard bij elke renovatie of nieuwbouw is dat na de productspecificatielijst een optielijst volgt, die keuzes bevat die de Aanbieder aan de Afnemer aanbiedt om het concept af te stemmen op de concrete wensen van de Afnemer. Dat is ook het geval bij een nul-op-de-meter renovatie of nieuwbouw. Als de optielijst ‘een keuken’ bevat, is het uiteraard van belang om de beschrijving in de optielijst (eventueel aangevuld in de tekeningen) zó te maken dat beide contractpartijen (en in het verlengde van de Afnemer is dat meestal de huurder) weten wat verwacht mag worden.

Garantievoorwaarden, kwaliteitscontrole en monitoring

De prestaties van de woning moeten niet alleen bij oplevering maar ook tijdens de beheer- en onderhoudsperiode voldoen aan hetgeen door de Aanbieder gegarandeerd is. Bij de oplevering van de woning is een zogenaamd opleverprotocol van toepassing waarbij de woningen door een externe kwaliteitsborger wordt getoetst volgens de EPV afmeldprocedure (zie voor uitleg laatste hoofdstuk van dit document). Daarnaast is op grond van de regelgeving een vorm van monitoring verplicht. Monitoring is ook van belang om een eventueel gebrek aan de installaties snel te constateren zodat het verholpen kan worden.

Een paar jaar geleden waren monitoringssystemen relatief nieuw en door de bescheiden schaal waarop zij werden toegepast en door een gering aantal aanbieders was de keuze beperkt. Inmiddels is dat nogal veranderd en doet de Afnemer er goed aan om zich tevoren te oriënteren wat betreft de voor langjarige monitoring gevraagde prijzen. Meer informatie is te vinden op de website www.monitoringnorm.nl

Vanzelfsprekend is bij het vormgeven van het monitoringsprotocol en de verwerkerovereenkomst voldaan aan de eisen op het gebied van privacy van de huurders op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Omdat de Aanbieder en Afnemer ook afspraken maken over Beheer en Onderhoud worden afspraken gemaakt over Service- en garantievoorwaarden inclusief MJOP.

Tot slot maken Aanbieder en Afnemer procesafspraken over het technisch beheer en onderhoud.

Algemeen

Hierbij gaat het om de Algemene Leveringsvoorwaarden, de Definitielijst en de Gedragscode omgaan met huurders.

Specifiek

Tot slot volgen de meer specifieke bijlagen waarin zaken moeten worden opgenomen over planning, tekeningen, termijn- en betalingsregeling, woonhandleiding en - indien van toepassing - de specificatie van de werkzaamheden rond het geschikt maken van de bodem.

Artikelsgewijze toelichting

Daar waar het relevant is geacht wordt hieronder een toelichting gegeven op een aantal artikelen uit de renovatie- en nieuwbouwversie van de Afnameovereenkomst. Waar nodig wordt verwezen naar verschillen, anders is de toelichting voor beide overeenkomsten gelijk.

De structuur van de Afnameovereenkomst renovatie en nieuwbouw is:

Artikel 1: Onderwerp overeenkomst

Artikel 2: Bodem (nieuwbouw) of geschiktheid woningen (renovatie)

Artikel 3: Kernafspraken

Artikel 4: Prijs en Betalingsregeling

Artikel 5: Algemene leveringsvoorwaarden

Artikel 6: Uitvoering Nieuwbouw of Renovatie en einde Beheer- en Onderhoudsperiode

Artikel 7: Prestatiegarantie

Artikel 8: Aansprakelijkheid Aanbieder gedurende looptijd Afnameovereenkomst

Artikel 9: Looptijd van deze overeenkomst, opschortende voorwaarden, ontbinding

Artikel 10: Onvoorziene omstandigheden

Artikel 11: Geschillenbeslechting

Artikel 12: Bijlagen/Definities

Artikel 2 Geschiktheid van de woningen of de grond

Bij renovatie gaat het om de geschiktheid van de bestaande woningen; kunnen deze zodanig geïsoleerd worden dat NOM haalbaar is? Bij nieuwbouw gaat het om de geschiktheid van de bodem.

Renovatieversie - Artikel 2 Geschiktheid van de woningen

Artikel 2.1 Omdat zich een grote verscheidenheid aan bouwprojecten kan voordoen zijn bij dit artikel drie situaties beschreven waaruit partijen – al naar gelang de feitelijke situatie – een keuze kunnen maken.

Nieuwbouwversie - Artikel 2 Geschiktheid van de bodem

Net als bij de renovatieversie zijn in de nieuwbouwvariant van de Afnameovereenkomst drie mogelijkheden waaruit gekozen kan worden en die betrekking hebben op de verantwoordelijkheden rond de geschiktheid en/of het geschikt maken van de bodem.

Artikel 3 Kernafspraken

Artikel 3.5 in beide versies bevat de kern van de Afnameovereenkomst. Het bouwbedrijf verplicht zich hier om de woning(en) na de renovatie gedurende een af te spreken periode op het kwaliteitsniveau te houden zoals beschreven in de Productspecificatielijst en de Prestatieformulering en –garantie. Doel daarvan is dat de op basis daarvan de verhuurder afspraken kan maken met de huurder(s). Het is zaak om goed na te denken over de duur van deze periode. In deze overeenkomst gaan we uit van ten minste 10 jaar. Vijf jaar lijkt een te

korte periode te zijn maar aan de andere kant is het overzien van een periode van 40 jaar onverantwoord zonder het contract tussentijds te evalueren en zo nodig aan te passen. Verder lijkt het in het algemeen niet verstandig om de periode van beheer en onderhoud zo lang te stellen dat daarbinnen een vervanging van een groot deel van de installatie van de woning komt te liggen. Dit kan alleen als goed wordt nagedacht over de risico's van vervanging van installaties gedurende de contractperiode en wanneer daarover sluitende afspraken zijn gemaakt.

Artikel 3.6 biedt partijen de mogelijkheid om voor het gehele complex de periode van beheer en onderhoud te laten ingaan op het moment dat de eerste woning uit dat complex wordt opgeleverd (dat wil zeggen wanneer de renovatie daarvan gereed is), dan wel dat die periode ingaat op het moment waarop de renovatie aan de laatste woning uit het complex gereed is.

Artikel 4 Kernweergave afspraken, prijs en betalingsregeling

Artikel 4.7 - De Afnameovereenkomst laat ruimte om maatwerkafspraken te maken over de wijze waarop de vergoeding voor het uitvoeren van het onderhoud wordt bepaald. Lastig is dat het woningcorporaties wettelijk niet is toegestaan om voor te financieren. Dit betekent dan dat door partijen een modus moet worden gevonden om de werkelijk in enig tijdbestek/cyclus geplande/ uit te voeren dan wel uitgevoerde werkzaamheden te vergoeden.

De laatste zin van dit artikel luidt: "Partijen aanvaarden over en weer een inspanningsverplichting om met behoud van kwaliteit tot kostenbesparingen te komen, gelijkelijk te verdelen over Afnemer en Aanbieder." Daarvan zal sprake zijn indien en voor zover de Afnameovereenkomst tussen partijen wordt afgesloten, voor een enkel (complex) woning(en) (zie ook het opschrift van de Afnameovereenkomst). Inmiddels wordt steeds meer ervaring opgedaan met een model (bijvoorbeeld Resultaat Gericht Samenwerken) waarbij aan een of enkele aannemers/onderhoudsbedrijven het totale onderhoudspakket van het gehele woningbezit (of delen daarvan) meerjarig wordt opgedragen. Daarbij wordt niet zelden de afspraak gemaakt dat de aannemer, c.q. het onderhoudsbedrijf, gedurende de overeengekomen looptijd van de overeenkomst het totale risico draagt voor de prestatiegarantie en de vervangingsinvesteringen. Het ligt in de lijn om binnen dat model tegenvallers binnen het ene complex te compenseren met meevallers in het andere complex. Daarbij past dan een regeling waarbij de verdeling van eventuele kostenbesparingen pas aan de orde komt als er na verrekening van mee- en tegenvallers sprake is van een positief saldo. Het laatste deel van artikel 4.3 (bedoeld is de zinsnede "gelijkelijk te verdelen of Afnemer en Aanbieder") zal in dat geval aldus dienen te worden gelezen.

Artikel 4.8 - Hier wordt de regeling ketenaansprakelijkheid aan de orde gesteld en de te maken keuze is afhankelijk van de vraag of voor het concrete project de corporatie (Afnemer) als eigen bouwer kan worden aangemerkt.

Artikel 6 Uitvoering Renovatie of Nieuwbouw – einde Beheer- en Onderhoudsperiode

Artikel 6.1 - De in dit artikel nader in te vullen boete wordt beschouwd als een gefixeerde schadevergoeding. Als de Afnameovereenkomst ook op dit punt eerst wordt ingevuld nadat de Afnemer geselecteerd is, zal dit een kwestie van goed overleg tussen partijen zijn. Indien de reeds ingevulde Afnameovereenkomst deel uitmaakt van de aanbestedingsbescheiden, is het zaak dat de Afnemer in de rol van aanbesteder het in dit artikel in te vullen bedrag van de boete beargumenteert en baseert op de te verwachten schade.

Artikel 6.3 - Bij reguliere nieuwbouw- of renovatieprojecten wordt in de regel overeengekomen dat de bouwer na de oplevering gedurende vijf jaar aansprakelijk is voor eventuele verborgen gebreken. In deze bepaling gaat het echter om de termijn van aansprakelijkheid voor verborgen gebreken welke begint na afloop van de beheer- en onderhoudsperiode. Deze beheer- en onderhoudsperiode kan 10, 15 of soms wel 20 jaar liggen na de oplevering. Partijen moeten hier bepalen hoe lang de Aanbieder na afloop van de beheer- en onderhoudsperiode aansprakelijk zal zijn voor verborgen gebreken. Hoe langer de beheer- en onderhoudsperiode heeft geduurd, des te korter kan de termijn voor verborgen gebreken zijn, omdat deze immers door de lange duur van de beheer- en onderhoudsperiode - als het goed is - al lang en breed naar voren zijn gekomen. Een termijn van één jaar lijkt alleszins redelijk. Mocht voor een betrekkelijk korte beheer- en onderhoudsperiode worden gekozen (bijvoorbeeld vijf jaar) dan kan dat aanleiding zijn om met elkaar een langere termijn voor verborgen gebreken af te spreken.

Artikel 8 Aansprakelijkheid Leverancier gedurende Beheer- en Onderhoudsperiode

Omdat **Artikel 8.1** bepaalt dat in geval van toerekenbaar tekortschieten van de Aanbieder, deze aansprakelijk is voor directe schade als gevolg van dat tekortschieten – en dus niet voor indirecte schade of gevolgschade (zie artikel 8.3) -, wordt in artikel 8.2 omschreven wat onder directe schade moet worden verstaan. Daaronder valt in elk geval herstel van de woning zodat deze (weer) voldoet aan de door de overheid gestelde eisen, opdat door de Afnemer aan zijn huurders de voor de woning geldende EPV gevraagd kan blijven worden en vergoeding door Aanbieder van de door de corporatie misgelopen EPV. Daarbij is ook opgenomen, dat de Aanbieder aansprakelijk is voor de kosten wanneer de woning niet “presteert” zoals dat is afgesproken en de corporatie door de huurder hierop wordt aangesproken en vervolgens verplicht wordt een huurverlaging toe te passen. Misschien is het gebrek wel zodanig ernstig dat de huurders voor het herstel een tijdje elders moeten wonen. Ook dan zouden de kosten die daarmee gemoeid zijn (wisselwoningen, huurdering) door de Aanbieder gedragen moeten worden. Kortom de hier met name genoemde bedrijfsschade van de corporatie als gevolg van het niet voldoen aan het overeengekomen kwaliteitsniveau wordt door de Aanbieder vergoed. Dit alles vanzelfsprekend ervan uitgaande, dat de Aanbieder er niet in slaagt om aan te tonen dat het euvel aan een ander dan de Aanbieder toegerekend moet worden.

Omdat de aansprakelijkheid is beperkt tot directe schade is er geen aansprakelijkheid voor gederfde omzet en winst van de corporatie, en bijvoorbeeld ook niet voor de extra uren van

eigen personeel van de corporatie, waarvan overigens doorgaans ook geen vergoeding wordt gevraagd.

Artikel 9 Looptijd van deze overeenkomst/ Ontbinding

Artikel 9.2 sub b Renovatieversie

Voor de Renovatie zal de omgevingsvergunning of andere noodzakelijke onherroepelijke overheidsgoedkeuring met medewerking van de Afnemer (voor wat betreft de tenaamstelling) door de Aanbieder worden aangevraagd, die daartoe een inspanningsverplichting heeft en gehouden is tijdig een ontvankelijke vergunningsaanvraag in te dienen. Hiernaar verwijst artikel 4.6. Daarbij moeten tussen partijen afspraken worden gemaakt of de leges in de prijs worden opgenomen dan wel dat de Afnemer deze rechtstreeks betaalt aan de gemeente.

Artikel 9.2 sub a Nieuwbouw en 9.2 sub b Renovatie

In de Nieuwbouwversie is in artikel 4.6 de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de Nieuwbouw benoemd. Artikel 9.2 sub a benoemt dat het niet tijdig verkrijgen van de vergunning een ontbindende voorwaarde is. In sommige gevallen nemen partijen genoegen met een bruikbare vergunning en bijbehorende risico's.

Artikel 9.4 – Welke van de twee mogelijkheden hier gekozen wordt, hangt af van de concrete situatie. De keuze om in geval van het ontbinden van de overeenkomst geen vergoeding te zullen betalen, ligt meer voor de hand indien de verwachting is dat na sluiting van het contract al betrekkelijk snel duidelijk zal zijn dat het project doorgang zal vinden, zodat door de Aanbieder geen of nauwelijks kosten zullen zijn gemaakt. Maar dit ligt natuurlijk anders wanneer een eventuele ontbinding zich niet meteen zal voordoen en de Aanbieder in de tussentijd wel substantiële voorbereidende werkzaamheden moet verrichten.

Afmeldprocedure EPV

Voor elke woning waar een EPV vergoeding voor gevraagd wordt moet eenmalig de netto warmtevraagberekening volgens NEN 7120 afgemeld worden. Hiervoor is Aanbieder verantwoordelijk, mits vooraf duidelijk overeenstemming is geweest over eventuele verschuiving van deze verantwoordelijkheid.

Een BRL 9500-05-gecertificeerde deskundige checkt of alle waarden goed ingevuld zijn. Na aflevering wordt op basis van de regeling een steekproef gedaan door deze externe kwaliteitsborger. Deze deskundigen zijn er vanaf januari 2017. Volledige afmelding betreft: 1) rapport van BRL 9500-05-gecertificeerde deskundige, 2) deponeren van dit rapport bij RVO. Er wordt nog gewerkt aan een beschrijving van het afmeldproces bij RVO.

In overleg tussen de Aanbieder en de Afnemer kan de Aanbieder de afmelding uitvoeren. De Aanbieder kan hier een vergoeding voor vragen.



Meer informatie over de Regeling Energieprestatievergoeding huur en voorwaarden is te vinden op: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0038455/2017-07-01> en de Ministeriële richtlijnen en <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2016-45732.html>
