**MODEL AFNAMEOVEREENKOMST NOM RENOVATIE MET GEGARANDEERDE ENERGIEPRESTATIES**

COMPLEX/WONING @ TE @

*[Algemene opmerking: deze overeenkomst en de genoemde bijlagen zijn in overleg tussen Aedes, Bouwend Nederland en Stroomversnelling tot stand gekomen]*

**PARTIJEN**

@, statutair gevestigd te @, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, hierna te noemen **“Afnemer”**

@, statutair gevestigd te @, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, hierna te noemen **“Aanbieder”**

Gezamenlijk ook te noemen “partijen”.

**OVERWEGENDE DAT**

* de in deze overeenkomst met een hoofdletter geschreven begrippen gedefinieerd zijn in de bijgevoegde definitielijst (zie bijlage 11);

- de huurprijswetgeving aan verhuurders de mogelijkheid biedt om meer investeringsruimte te creëren, door naast huurinkomsten en servicekosten ook geldstromen uit energiekosten in te zetten via de Energieprestatievergoeding (EPV);

- de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een EPV overeen te komen in het kader van een zeer energiezuinige woning, zoals de Nul Op de Meter (NOM) woning, voor een gegarandeerde levering van duurzaam opgewekte energie op basis van een gegarandeerde warmtevraag van de woning. Waar tegenover staat, dat aan diezelfde huurders contractueel garanties moeten worden geboden ten aanzien van de warmtevraag van de woning en de energieopwekking van de in en aan de woning aangebrachte installaties;

- (onder meer) deze ontwikkeling heeft geleid tot het door marktpartijen ontwikkelen en aanbieden van Renovatieconcepten, die als geheel, eventueel aangevuld met opties/extra services, kunnen worden afgenomen door woningeigenaren, die de gerenoveerde woningen vervolgens aan eindgebruikers verhuren. Deze Renovatieconcepten kenmerken zich door een prestatiegarantie op binnenmilieu, comfort en energie. Deze prestatiegarantie maakt het mogelijk voor de woningeigenaren om bij hun huurders conform de wettelijke regeling een EPV te vragen;

* partijen gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor de realisatie van comfortabele energie zuinige woningen, die voldoende energie opwekken teneinde daarmee te voorzien in de (gemiddelde) energiebehoefte, met tevreden bewoners;

- Afnemer wil overgaan tot Renovatie van @ woningen met als belangrijke randvoorwaarde dat @ de *concrete parameters en uitgangspunten in de businesscase* *benoemen*;

- partijen een keuze hebben gemaakt voor Dienstenpakketten Onderhoud en Technische beheer zoals genoemd in artikel 3.2;

- deze overeenkomst een kader vormt, waarbinnen op het gebied van binnenmilieu, comfort en energie door afnemer garanties worden geboden aan (de) huurder(s) van de te renoveren woningen;

* in het vorenstaande door middel van deze overeenkomst wordt voorzien;

**VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN**

# Artikel 1 Onderwerp van deze overeenkomst

1.1 Deze overeenkomst heeft betrekking op @ woning(en) aan de @ te @, hierna ook te noemen “de Woning” (individueel) of “het Complex” of “de Woningen” (gezamenlijk, bij meerdere Woningen).

1.2 Een “Woning” of “Complex” in de zin van artikel 1.1 omvat het geheel aan bouw- en installatiedelen, waarvan Afnemer eigenaar c.q. appartementsgerechtigde is dan wel wordt (bij gestapelde bouw inclusief Algemene ruimten), één en ander zoals nader wordt beschreven in de in artikel 3.6 genoemde Productspecificatie- en optielijst (Bijlage 2) van het af te leveren Renovatieconcept [*naam product*].

# Artikel 2 Geschiktheid van de woningen

2.1 Afnemer acht de Woningen zoals bedoeld in Artikel 1 geschikt voor Nul op de Meter Renovatie conform de uitgangspunten van deze overeenkomst en draagt het risico voor het eventueel door Aanbieder aantreffen van asbest, verontreinigde grond en/of een verminderde constructiekwaliteit in en bij de Woning(en).

 óf

2.1 Aanbieder zal voor rekening van Afnemer onderzoek (laten) uitvoeren naar asbest, verontreinigde grond en de constructiekwaliteit teneinde vast te stellen of de woningen geschikt zijn voor een Nul op de Meter Renovatie conform de uitgangspunten van deze overeenkomst. Zo nodig zal Afnemer voor zijn rekening werkzaamheden laten uitvoeren door Aanbieder om de Woning(en) geschikt te (doen) maken als dat nog niet het geval was. Aanbieder draagt het risico in geval alsnog sprake is van asbest, verontreinigde grond en/of verminderde constructiekwaliteit in en bij de Woning(en), tenzij bedoeld(e) asbest, verontreinigde grond en/of verminderde constructiekwaliteit, ondanks dat door Aanbieder goed en deugdelijk onderzoek werd uitgevoerd, redelijkerwijs bij dat onderzoek niet ontdekt kon worden, in welk geval dat risico voor Afnemer is.

 óf

2.1 Aanbieder heeft voor rekening van Afnemer onderzoek uitgevoerd naar asbest, verontreinigde grond en de constructiekwaliteit. Zo nodig heeft Afnemer werkzaamheden laten uitvoeren door Aanbieder om de Woning(en) geschikt te maken als dat nog niet het geval was. Aanbieder heeft deze werkzaamheden uitgevoerd en acht de Woning(en) geschikt voor een Nul op de Meter Renovatie conform de uitgangspunten van deze overeenkomst. Aanbieder draagt het risico in geval alsnog sprake is van asbest, verontreinigde grond en/of verminderde constructiekwaliteit in en bij de Woning(en), tenzij bedoeld(e) asbest, verontreinigde grond en/of verminderde constructiekwaliteit, ondanks dat door Aanbieder goed en deugdelijk onderzoek werd uitgevoerd, redelijkerwijs bij dat onderzoek niet ontdekt kon worden, in welk geval dat risico voor Afnemer is.

# Artikel 3 Kernafspraken

3.1 Deze overeenkomst omvat een nul op de meter (NOM) Renovatie van [aantal] woningen. De specificaties, kenmerken en kwaliteit van de woningen staan beschreven in de Beschrijvende Documenten, zoals uitgewerkt in *Prestatieformulering en -garantie* (bijlage 1), *Productspecificatie- en optielijst* (bijlage 2), Garantie aan huurder (bijlage 3) en Prestatie overzicht per adres (bijlage 4).

3.2 Deze overeenkomst omvat daarenboven Beheer- en Onderhoudswerkzaamheden volgens de specificaties in de Beschrijvende Documenten, zoals genoemd in artikel 3.6. en hieronder schematisch weergegeven (Dienstenpakketten Onderhoud en Technisch beheer) en nader uitgewerkt in Bijlage 6 en 7:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ● afgenomen X niet afgenomen | **NoM prestaties** | **Interieur** | **Buiten de woningen** |
| NOM-installaties | NOM-schil | Interieur KeukenBadkamerToilet | Interieur Overig | Alg. ruimten | Terrein |
| **Onderhoud:** |  |  |  |  |  |  |
| * Planmatig, preventief
 |  |  |  |  |  |  |
| * Planmatig, vervangingen
 |  |  |  |  |  |  |
| * Reparatieverzoeken
 |  |  |  |  |  |  |
| * Mutatieonderhoud
 |  |  |  |  |  |  |
| **Technisch beheer** |  |  |  |  |  |  |
| Monitoring energieprestaties | X |  |  |  |  |  |

*[Partijen vullen hier gezamenlijk in wat van toepassing is]*

3.3 Afnemer verbindt zich om de Woning of de Woningen in het Complex volgens de planning als opgenomen in *Planning* (Bijlage 14) feitelijk ter beschikking te stellen aan Aanbieder, teneinde deze vervolgens overeenkomstig de voorwaarden van deze overeenkomst weer van Aanbieder afgeleverd te krijgen als duurzaam gerenoveerde woning(en) volgens de Beschrijvende Documenten. Dit proces wordt hierna aangeduid met “de Renovatie”. Wordt de woning of worden de Woningen door voor rekening van Afnemer komende omstandigheden later aan Aanbieder ter beschikking gesteld dan tussen partijen is afgesproken, dan treden Afnemer en Aanbieder in overleg over een nieuwe planning en vergoedt Afnemer de kosten van de vertraging aan Aanbieder door betaling van een bedrag van [bedrag] euro per woning per dag.

3.4 Aanbieder renoveert de (NOM) Woningen goed en deugdelijk volgens de planning en de Beschrijvende Documenten en met inachtneming van de bij het sluiten van de overeenkomst daarvoor geldende voorschriften en/of wet- en regelgeving van de overheden en nutsbedrijven, waarna Afnemer van Aanbieder de woningen afgeleverd zal krijgen.

3.5 Aanbieder verbindt zich om de Woning of het Complex na de Renovatie gedurende een periode van @ jaar[[1]](#footnote-1) op het kwaliteitsniveau te houden als beschreven in de in artikel 3.1 genoemde bijlagen, hierna te noemen “de Beheer- en Onderhoudsperiode”, opdat Afnemer zich jegens zijn huurders kan verbinden tot deze Prestatieformulering en -garantie zoals opgenomen in Garantie aan de huurder (Modelbepalingen op te nemen in de huurovereenkomst) (bijlage 3) en *Prestatie EPV per adres* (bijlage 4)..

3.6 De Beheer – en Onderhoudsperiode gaat voor het gehele Complex in bij het Aflevermoment van de [*kiezen (1)* eerste *of (2)* laatste] Woning in de Renovatie. *[Optioneel: Afnemer en Aanbieder maken afspraken over een gefaseerde aanvang van de Beheer- en Onderhoudsperiode].*

3.7 De Nieuwbouw en de Beheer- en Onderhoudsperiode zullen te allen tijde moeten voldoen aan de, van deze overeenkomst deel uitmakende, bijlagen zoals genoemd in artikel 12, hierna te noemen “de Beschrijvende Documenten”.

3.8 Partijen realiseren zich dat de duur van deze overeenkomst met zich meebrengt, dat de afspraken in de Beheer- en Onderhoudsperiode een dynamisch karakter hebben, in die zin dat weliswaar volstrekte overeenstemming tussen partijen bestaat over de geest van die afspraken en datgene wat beoogd wordt, maar dat naar de letter van de afspraken in de loop van de Beheer- en Onderhoudsperiode (ver)nieuwe(nde) ontwikkelingen met zich mee zullen brengen dat de uitvoering van de afspraken gewijzigd wordt om slimmere, betere, minder kostbare, efficiëntere en meer effectieve oplossingen toe te passen. Partijen spreken daarom af dat de Beschrijvende Documenten gedurende de Beheer- en Onderhoudsperiode zullen meegroeien met de eisen van de tijd. De verwachting is dat verdere ontwikkeling van materialen en technieken dit mogelijk maakt. In gezamenlijk overleg zal tussen partijen nader overeen worden gekomen en vervolgens schriftelijk worden vastgelegd of, en zo ja op welke manier, de Beschrijvende Documenten worden aangepast en wat de eventuele financiële-, juridische of anderszins consequenties daarvan zijn.

3.9 Voor het op het overeengekomen kwaliteitsniveau houden van de Woning of het Complex zoals bedoeld in artikel 3.5 zal Aanbieder indien dit is overeengekomen alle noodzakelijke beheer- en onderhoudswerkzaamheden verrichten zoals aangegeven in het in artikel 3.2 opgenomen schema. De kosten voor het uitvoeren van de voornoemde werkzaamheden worden geacht te zijn inbegrepen in de prijs zoals vastgelegd in artikel 4.3, met uitzondering van:

a. kosten van werkzaamheden die op het moment van planvorming redelijkerwijs niet te voorzien waren;

 b. overmachtssituaties waaronder mede, doch niet uitsluitend, begrepen brand, explosie,

 natuurrampen of terreurdaden;

 c. kosten voor werkzaamheden als gevolg van vandalisme en/of oneigenlijk gebruik van de woning;

d. kosten van werkzaamheden die vallen onder het huurdersonderhoud (Besluit kleine herstellingen of enige daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling);

e. kosten van mutatieonderhoud, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk is bepaald dat het mutatieonderhoud in de prijs zoals bedoeld in artikel 4.3 is opgenomen.

Voor de werkzaamheden als bedoeld onder letters a tot en met e zullen partijen aanvullende schriftelijke afspraken maken, op te nemen in Bijlage 6 en 7.

# Artikel 4 Prijs en betalingsregeling

4.1 Voor het uitvoeren van de Renovatie, zoals opgenomen in Artikel 3.2, onder ‘NOM prestaties’, hebben partijen een Productprijs afgesproken van in totaal € @,- per Woning, exclusief Btw, all-in, voor het gehele Complex in totaal € @,- exclusief Btw, all-in, prijs vast.

Voor het uitvoeren van de met de Renovatie samenhangende bijkomende werkzaamheden, zoals opgenomen in artikel 3.2, onder ‘Interieur’ en ‘Buiten de woning’, zijn kosten gemoeid. Voor deze werkzaamheden en Samenhangende bijkomende kosten hebben partijen een prijs in aanvulling op de Productprijs afgesproken van € @,- per Woning, exclusief Btw, all-in, voor het gehele Complex in totaal € @,- exclusief Btw, all-in, prijsvast.

.

4.2 De in deze overeenkomst genoemde bedragen zijn, tenzij anders aangegeven, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De Aanbieder is daarbij verantwoordelijk voor de toepassing van het juiste percentage voor de desbetreffende werkzaamheden op het moment van ondertekenen van deze overeenkomst. Wijzigingen in de hoogte van btw-percentages worden doorgevoerd in de prijs conform de daarbij gebruikelijk van overheidswege aangegeven overgangsregelingen.

4.3 Betaling van de Renovatie vindt plaats in termijnen volgens de opgenomen Termijn- en Betalingsregeling (bijlage 13), die gebaseerd is op betaling van volledig behaalde prestaties en afgeronde werkzaamheden.

4.4 Voor iedere termijn van het verschuldigde bedrag zendt de Aanbieder een termijnfactuur aan Afnemer met een betalingstermijn van vier weken. De door Afnemer aan Aanbieder verschuldigde omzetbelasting wordt afzonderlijk vermeld.

4.5 **[Facultatief]** Ter zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst met betrekking tot de Renovatie stelt Afnemer ten behoeve van Aanbieder binnen veertien (14) dagen na de sluiting van deze overeenkomst een “on demand bankgarantiegarantie/ concerngarantie” tot een bedrag van € [@]

4.6 Tenzij daarover tussen partijen andere afspraken zijn gemaakt zal Aanbieder zorg dragen voor een ontvankelijke aanvraag van de omgevingsvergunning voor de Renovatie. De daaruit voortvloeiende leges komen voor rekening van Afnemer. Beide partijen spannen zich in om de vergunning te verkrijgen.

4.7 Voor het uitvoeren van de Beheer- en Onderhoudswerkzaamheden, indien en voor zover deze werkzaamheden aan Aanbieder zijn opgedragen zoals bedoeld in artikel 3.2, hebben partijen voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst overeenstemming bereikt over het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) inclusief de begroting voor de Beheer en Onderhoudsperiode bedoeld in artikel 3.4 (bijlage 6). De totale onderhoudskosten voor deze periode worden bepaald op € [@],- exclusief btw, all in per Woning. Dit bedrag wordt betaald in de vorm van een gedifferentieerde vergoeding per jaar overeenkomstig (de berekeningsmethodiek opgenomen in) de Termijn- en Betalingsregeling (bijlage 13) en wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van [@]. Aanbieder verplicht zich om bij het einde van de Beheer en Onderhoudsperiode dit bedrag niet te hebben overschreden. Partijen aanvaarden over en weer een inspanningsverplichting om met behoud van kwaliteit tot kostenbesparingen te komen, gelijkelijk te verdelen over Afnemer en Aanbieder..

4.8 Op de in dit artikel bedoelde termijn- en betalingsregeling, voor zover het de uitvoering van de Beheer- en Onderhoudswerkzaamheden betreft, is de regeling ketenaansprakelijkheid, opgenomen in de Algemene leveringsvoorwaarden (bijlage 10) [*kiezen (1)* wel *of (2)* niet] van toepassing. Indien dat wel het geval is, is in de Termijn- en Betalingsregeling (bijlage 13) vermeld welk percentage op de G-rekening wordt gestort. Ook wordt in dat geval de Btw verlegd en geeft de Termijn- en Betalingsregeling (bijlage 10) inzicht in de daarmee gemoeide Btw-bedragen.

4.9 De overeengekomen vergoeding voor de Beheer- en Onderhoudsperiode is gebaseerd op een mutatiegraad van @%, indien en voor zover ook het mutatieonderhoud is opgedragen. In geval de daadwerkelijke mutatiegraad afwijkt van dit percentage, dan zullen partijen in overleg treden over de eventuele consequenties daarvan voor de voornoemde vergoeding en deze consequenties indien aan de orde nader schriftelijk vastleggen.

# Artikel 5 Algemene leveringsvoorwaarden

5.1 De Algemene leveringsvoorwaarden, die als Bijlage 10 bij deze overeenkomst zijn opgenomen, zijn van toepassing op deze overeenkomst.

5.2 Eventuele door partijen zelf (gebruikelijk) gehanteerde voorwaarden missen uitdrukkelijk toepassing.

# Artikel 6 Uitvoering Renovatie en einde Beheer- en Onderhoudsperiode

6.1 De Renovatie wordt uitgevoerd volgens de Planning ( Bijlage 14). De Renovatie zal starten @ weken nadat de overeenkomst op grond van artikel 9 niet meer ontbonden kan worden. Per Woning mag de Renovatie nimmer langer in beslag nemen dan @ kalenderdagen. Voor iedere kalenderdag dat de Renovatie langer in beslag neemt, is Aanbieder aan Afnemer een boete verschuldigd van € [@}, met dien verstande dat geen boete verschuldigd zal zijn over dagen waarop de Renovatie langer duurt als gevolg van omstandigheden die niet aan Aanbieder zijn toe te rekenen.

6.2 Bij het Aflevermoment, conform de Planning (bijlage 14), stelt Afnemer vast of de Renovatie goed is uitgevoerd. Dat wil zeggen: goed en deugdelijk conform de beschrijving in alle bij deze afnameovereenkomst horende Bijlagen. De Afnemer tekent bij deze vaststelling voor acceptatie, nadat aan de hand van een visuele inspectie is vastgesteld dat de Renovatie alle elementen bevat zoals afgesproken. Dit om te voorkomen dat na het Aflevermoment en verhuur aan de eindgebruikers nog werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, die de huurder kunnen aantasten in zijn huurgenot. De acceptatie heeft geen gevolgen voor de in artikel 7 bedoelde garanties. Indien Afnemer niet accepteert, wordt door Afnemer aan Aanbieder binnen [@] dagen schriftelijk medegedeeld welke tekortkomingen de reden van onthouding van acceptatie zijn geweest. De Aanbieder krijgt vervolgens [@] dagen de gelegenheid om de tekortkomingen weg te nemen zodat acceptatie kan plaatsvinden. Als dag van Aflevering wordt aangemerkt de dag waarop de acceptatie van de Woningen door Afnemer is getekend.

6.3 Bij het einde van de Beheer en Onderhoudsperiode van de Woningen stelt Afnemer vast of het beheer en onderhoud door Aanbieder goed is uitgevoerd, dat wil zeggen: conform de beschrijving in de Bijlagen, en goed en deugdelijk. Afnemer tekent bij deze vaststelling voor acceptatie. Indien Afnemer tekortkomingen constateert, krijgt Aanbieder vervolgens @ dagen de gelegenheid om deze tekortkomingen weg. Acceptatie doet de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud na afloop van de Beheer en Onderhoudsperiode van Aanbieder naar Afnemer overgaan. Na Acceptatie is Aanbieder niet meer aansprakelijk voor eventuele tekortkomingen in het uitgevoerde werk, behoudens op grond van fabrieksgaranties die in het kader van de uitvoering van het beheer en onderhoud aan Aanbieder zijn gegeven en behoudens het geval waarin sprake is van een verborgen gebrek in het uitgevoerde werk voor zover deze aanspraken op grond van de wet jegens Aanbieder kunnen worden ingeroepen. De aanspraak op grond van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk indien deze niet is ingesteld binnen @ jaar na Acceptatie..

# Artikel 7 Prestatiegarantie

7.1.1 Aanbieder garandeert aan Afnemer dat de uitvoering van de Renovatie voldoet aan de Beschrijvende Documenten. Daartoe draagt Aanbieder zorg voor het (doen) opstellen en bij het Aflevermoment aan Afnemer ter beschikking stellen van de Rapportage Netto Warmtevraag (volgens BRL 9500-05 en ISSO 82.5), die vereist wordt teneinde een EPV in rekening te mogen brengen (bijlage 5).

7.1.2 Aanbieder garandeert voorts dat de Renovatie op het punt van binnenmilieu, comfort en energie, gedurende 10 jaar na aflevering zal blijven voldoen aan de prestaties, zoals opgenomen in Prestatieformulering en -garantie (bijlage 1) en Prestatie EPV per adres (bijlage 4), onder de voorwaarde dat Afnemer het onderhoud laat uitvoeren door Aanbieder zoals beschreven in artikel 3.2 en er monitoring plaatsvindt conform Monitoringsprotocol (bijlage 8). Indien Afnemer onderhoud niet laat uitvoeren door Aanbieder, is Aanbieder slechts gehouden tot voornoemde garantie indien Afnemer kan aantonen het onderhoud is uitgevoerd volgens door Aanbieder opgegeven specificaties en richtlijnen (garantie- en servicevoorwaarden).

7.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 7.1 garandeert Aanbieder aan Afnemer dat de Woning gedurende de Beheer- en Onderhouds-periode de prestaties blijft leveren, zoals vastgelegd in de Prestatieformulering en -garantie (bijlage 1), zodat Afnemer deze garantie van Aanbieder kan doorleggen aan de huurders, hetgeen is vastgelegd in Garantie aan de huurder (bijlage 3 en 4).

7.3 De garanties als bedoeld in voorgaande leden gelden alleen voor zover de huurder een Woning gebruikt volgens de huurovereenkomst, met name waar het de eigen verantwoordelijkheid van de huurder betreft ten aanzien van energiegebruik en het volgen van de Woonhandleiding (bijlage 16) en gebruiksaanwijzingen én ook overigens geen sprake is van één van de situaties als bedoeld in artikel 3.9 letters a tot en met e, indien het uitvoeren van het mutatieonderhoud niet in de prijs als bedoeld in artikel 4 is opgenomen.

7.4 Een geldig beroep door Afnemer op het bepaalde in artikel 7.1 betreft altijd een dusdanig kosteloos herstel van werk of vervanging van producten/installaties/bouwstoffen, dat weer volledig en volwaardig aan de Prestatieformulering en -garantie (bijlage 1) wordt voldaan.

7.5 Indien de huurder moet (bij)betalen aan de energieleverancier als gevolg van gebreken of tekortkomingen aan het gehuurde, die aan Aanbieder zijn toe te rekenen of voor zijn risico komen, en Afnemer daarvoor door de huurder aansprakelijk is gesteld, is Aanbieder verplicht tot vergoeding van deze (extra) energiekosten aan Afnemer. Het staat Aanbieder vrij hiervan betalingsbewijs te verlangen. Indien Afnemer geen EPV aan de huurder in rekening kan brengen, dan wel reeds ten onrechte in rekening heeft gebracht, als gevolg van gebreken of tekortkomingen die aan Aanbieder zijn toe te rekenen of voor zijn risico komen, is Aanbieder verplicht tot vergoeding van de gederfde EPV dan wel de aan de huurders te restitueren EPV aan Afnemer. Als geen EPV meer in rekening kan worden gebracht als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, die na de datum van deze Afnameovereenkomst in werking treedt, komen de gevolgen daarvan voor rekening van Afnemer.

7.6 De garanties bedoeld in artikel 7.1 en 7.2 zijn niet van toepassing als het niet voldoen aan de betreffende garantie is te wijten aan een omstandigheid die niet aan Aanbieder is toe te rekenen. De bewijslast dat een van de garanties in artikel 7.1 en/of 7.2 niet van toepassing is, berust bij Aanbieder.

# Artikel 8 Aansprakelijkheid Aanbieder gedurende Beheer- en Onderhoudsperiode

8. 1. Gedurende de Beheer- en Onderhoudsperiode is Aanbieder aansprakelijk voor directe schade als gevolg van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van het bepaalde in deze overeenkomst.

8.2 Onder directe schade wordt mede begrepen, de schade ten gevolge van leegstand, het ter beschikking stellen van wisselwoningen alsmede schade ten gevolge van gehonoreerde aanspraken van huurders tot huurvermindering ex artikel 7:207 BW en schadevergoeding ex artikel 7:208 BW c.q. artikel 7:220 lid 1 BW alsmede artikel 7:220 lid 5 BW dat van overeenkomstige toepassing wordt verklaard indien en voorzover bij de tijdelijke verhuizing een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten aan de huurder verschuldigd is. Onder directe schade wordt ook begrepen de te maken kosten voor de noodzakelijke aanpassingen aan de in het kader van deze overeenkomst gerealiseerde Nieuwbouw zodat de woningen voldoen aan de ten tijde van het aangaan van deze Afnameovereenkomst door de overheid gestelde eisen, opdat door Afnemer aan zijn huurders de voor de woning geldende energieprestatievergoeding gevraagd mag worden.

8.3 Aanbieder is niet aansprakelijk voor indirecte- of gevolgschade.

8.4 Aanbieder is tot aan de einddatum van de Afnameovereenkomst aansprakelijk voor directe schade aan het Complex of een Woning, voor directe schade aan met het Complex of een Woning in verband staande werken van Afnemer en voor directe schade aan andere eigendommen van Afnemer of huurders van Afnemer, voor zover deze door de werkzaamheden ter uitvoering van de Afnameovereenkomst is toegebracht en te wijten is aan de schuld van Aanbieder, diens gemachtigden of hulppersonen, of aan een oorzaak die krachtens de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt. Wanneer de schade wordt toegebracht tijdens werkzaamheden in een lege Woning, dan ligt de bewijslast dat de desbetreffende schade hem niet kan worden toegerekend bij Aanbieder, mits de woning door partijen voorafgaand aan de werkzaamheden is opgenomen.

8.5 De aansprakelijkheid van Aanbieder onder deze overeenkomst is gemaximeerd tot @ EUR per geval en @ EUR per jaar.

# Artikel 9 Looptijd van deze overeenkomst, ontbindende voorwaarden, ontbinding

9.1 Deze overeenkomst eindigt na afloop van de in artikel 3.5 overeengekomen Beheer- en Onderhoudsperiode, met dien verstande dat partijen gehouden worden om bij de beëindiging van deze overeenkomst aan de nog lopende verplichtingen te voldoen.

9.2 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde, dat uiterlijk @ [*datum toetsmoment, onderling af te stemmen]*:

a. de instemming te hebben met de Renovatie van minimaal 70% van de huurders in het

Complex en de termijn van 8 weken na mededeling van het resultaat van de huurdersraadpleging aan alle huurders van het complex is verstreken, zonder dat in die periode een uitspraak van de Rechtbank is gevraagd om een oordeel te geven over de redelijkheid van het Renovatievoorstel en ander indien de Renovatie in bewoonde staat wordt uitgevoerd;

b. voor de Renovatie een onherroepelijke omgevingsvergunning of andere noodzakelijke onherroepelijke overheidsgoedkeuringen te verkrijgen;

c. goedkeuring te krijgen van de RvC van Afnemer voor de investeringsbeslissing

 d. en/of @;

9.3 Op een in het vorige lid bedoelde ontbindende voorwaarde kan slechts door een partij een beroep worden gedaan tot vier weken na de in lid 2 bedoelde datum.

9.4 Indien als gevolg van het bepaalde in lid 2 van dit artikel geen overeenkomst tot stand komt brengen partijen elkaar geen enkele vergoeding in rekening.

óf

9.4 Indien als gevolg van het bepaalde in lid 2 van dit artikel geen overeenkomst tot stand komt heeft Aanbieder recht op vergoeding van de vooraf naar aard gespecificeerde (voorbereidings)werkzaamheden tot een maximum van € @ EUR, welke vergoeding niet eerder opeisbaar wordt dan nadat de Aanbieder de Afnemer een deugdelijk onderbouwde specificatie van deze kosten heeft verstrekt.

9.5 Partijen zijn ieder gerechtigd deze overeenkomst per aangetekende brief met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder dat de opzeggende partij gehouden is tot enige vorm van schadevergoeding, wanneer aan de andere partij (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend dan wel de andere partij in staat van faillissement komt te verkeren.

# Artikel 10 Onvoorziene omstandigheden

10.1 Indien een partij meent dat sprake is van onvoorziene omstandigheden, waardoor van haar in alle redelijkheid niet langer ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst kan worden verlangd, dan treden partijen in overleg over de condities van een eventuele aanpassing of beëindiging van deze overeenkomst. Slaagt dat overleg niet, dan staat het de desbetreffende partij vrij zich tot de rechter te wenden.

# Artikel 11 Geschillenbeslechting

11.1 Partijen zullen trachten om geschillen naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst op te lossen met behulp van mediation overeenkomstig het reglement van de Mediator Federatie Nederland  (voorheen de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam), zoals dat luidt op de dag van ondertekening van deze overeenkomst.

11.2 Indien het onmogelijk is gebleken een geschil op te lossen met behulp van mediation, waaronder zal zijn begrepen het geval waarin een partij per aangetekende brief aan de andere partij heeft laten weten het geschil niet door mediation te willen oplossen, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde Rechtbank, tenzij partijen zijn overeengekomen of overeenkomen dat een c.q. het geschil wordt beslecht door de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland.

11.3 Indien partijen kiezen voor arbitrage als bedoeld in het vorige lid bestaat het scheidsgerecht steeds uit drie leden van de Raad, onder wie een buitengewoon lid die als voorzitter van het scheidsgerecht zal optreden.

# Artikel 12 Bijlagen

12.1 Van deze overeenkomst maken de volgende bijlagen onverbrekelijk onderdeel uit:

|  |
| --- |
| **Product, garantie & prestatie** |
| a. | *Bijlage 1* | Prestatieformulering en –garantie |
| b. | *Bijlage 2* | Productspecificatie- en optielijst |
| c. | *Bijlage 3* | Garantie aan de huurder (Modelbepalingen op te nemen in de huurovereenkomst) |
| d. | *Bijlage 4* | Prestatie overzicht EPV per adres |
| **Garantie- & servicevoorwaarden & kwaliteitscontrole** |
| e. | *Bijlage 5* | Afmelding externe kwaliteitsborging EPV  |
| f. | *Bijlage 6* | Service- en garantievoorwaarden + (MJOP)  |
| g. | *Bijlage 7* | Procesafspraken technisch beheer en onderhoud |
| h. | *Bijlage 8* | Monitoringsprotocol |
| i. | *Bijlage 9* | Verwerkersovereenkomst |
| **Algemeen** |
| j. | *Bijlage 10* | Algemene leveringsvoorwaarden  |
| k. | *Bijlage 11* | Definitielijst |
| l. | *Bijlage 12* | Gedragscode omgaan met huurders |
| **Project specifiek** |
| m. | *Bijlage 13* | Termijn- en betalingsregeling |
| n. | *Bijlage 14* | Planning |
| o. | *Bijlage 15* | Tekeningen |
| p. | *Bijlage 16* | Woon handleiding |
| q | *Bijlage 17* | [Facultatief] Specificatie van de uit te voeren werkzaamheden teneinde de woningen geschikt te maken voor NOM & EPV. |

 Bij tegenstrijdigheden tussen een bijlage en de inhoud van deze overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst. Bij tegenstrijdigheden tussen bijlagen onderling geldt (a) nieuw gaat voor oud en (b) specifiek gaat voor algemeen, waarbij (a) prevaleert boven (b).

Aldus in tweevoud overeengekomen op @

……………… ……………..

Afnemer Aanbieder

1. Hier geldt een minimumtermijn van 10 jaar aangezien de garantie als bedoeld in artikel 7.1 tevens voor 10 jaar wordt afgegeven door Aanbieder. [↑](#footnote-ref-1)