**AFNAMEOVEREENKOMST** COMPLEX/WONING @ TE @

**PARTIJEN**

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

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

Gezamenlijk ook te noemen “partijen”.

**OVERWEGENDE DAT**

- huurprijswetgeving vanaf 1 september 2016 de mogelijkheid biedt voor bedrijfsmatige woningeigenaren meer investeringsruimte te creëren door naast huurinkomsten ook geldstromen uit energiekosten in te kunnen zetten;

- het inzetten van die geldstromen uit energiekosten mogelijk wordt door het in rekening brengen van een energieprestatievergoeding aan huurders, waartegenover staat dat aan diezelfde huurders contractueel garanties moeten worden geboden ten aanzien van energieverbruik en opwekking;

- de “vertaling” van die ontwikkeling in termen van concept- en productontwikkeling, uitvoering en exploitatie een gezamenlijke inspanning heeft gevraagd van alle betrokken disciplines in de vastgoedsector;

* partijen gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor de realisatie van comfortabele woningen met tevreden huidige en toekomstige bewoners;

- *[optioneel voor wie naar de algemene ontwikkeling wil verwijzen, anders hier de concrete parameters en uitgangspunten in de businesscase* *benoemen* *en de volgende overweging schrappen]* de condities en randvoorwaarden waaronder dat is gebeurd goed kenbaar zijn uit de zogeheten “Samenwerkingsovereenkomst De Stroomversnelling” en “Convenant van partners in het netwerk van de Stroomversnelling”, beide van 19 juni 2013;

- de ontwikkeling uiteindelijk heeft geleid tot een standaardisering van afspraken, zowel ten aanzien van uit te voeren renovatiewerkzaamheden als voor technisch beheer en onderhoud voor een aantal jaren na afloop van de renovatie, dit laatste in een variëteit aan te kiezen Dienstenpakketten zoals genoemd in artikel 2.2;

- de Afnemer aan de Leverancier wil opdragen om @ woningen in de @ te @ binnen de kaders van de bedoelde standaardafspraken te renoveren, te onderhouden en te beheren;

- partijen hun afspraken daarover onderling willen formaliseren, mede ter volledige vervanging van alle afspraken die partijen eventueel tot op heden ten aanzien van de voornoemde woningen hebben gemaakt;

- daarin 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 de Afnemer eigenaar c.q. appartementsgerechtigde is dan wel wordt (bij gestapelde bouw inclusief algemene ruimten), éénn en ander zoals nader beschreven in de in artikel 2.6a genoemde Productspecificatielijst.

**Artikel 2 Kernafspraken**

2.1 Deze overeenkomst omvat een Nul op de Meter renovatie volgens de specificaties in de Beschrijvende Documenten, zoals genoemd in artikel 2.6. Schematisch weergegeven omvat deze overeenkomst het volgende voor de Renovatie:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  afgenomen  X niet afgenomen | **NoM prestaties** | | **Interieur** | | **Buiten de woningen** | |
| NOM-installaties | NOM-schil | Interieur KBT | Interieur Overig | Alg. ruimten | Terrein |
| **Renovatie** |  |  |  |  |  |  |

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

2.2 Deze overeenkomst omvat onderhouds- en beheersactiviteiten volgens de specificaties in de Beschrijvende Documenten, zoals genoemd in artikel 2.6. Schematisch weergegeven omvat deze overeenkomst het volgende voor Dienstenpakketten Onderhoud en Technisch beheer:

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

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

2.3 De Afnemer verbindt zich om de Woning of de Woningen in het Complex volgens de planning als opgenomen in Bijlage 7 feitelijk ter beschikking te stellen aan de Leverancier, teneinde deze vervolgens overeenkomstig de voorwaarden van deze overeenkomst weer van de Leverancier afgeleverd te krijgen als duurzaam gerenoveerde woning(en). Dit proces wordt hierna aangeduid met “de Renovatie”.

2.4 De Leverancier verbindt zich om de Woning of het Complex na de Renovatie gedurende een periode van @ jaar op het kwaliteitsniveau te houden als beschreven in de in artikel 2.6.a genoemde Productspecificatielijst en de in artikel 2.6.b bedoelde Prestatieformulering, hierna te noemen “de Beheer- en Onderhoudsperiode”.

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

2.6 De Renovatie en de Beheer- en Onderhoudsperiode zullen te allen tijde moeten voldoen aan de volgende, van deze overeenkomst deel uitmakende, bijlagen, hierna te noemen “de Beschrijvende Documenten”:

a. Productspecificatielijst (Bijlage 3);

b. Prestatieformulering (Bijlage 4);

c. Monitoringprotocol en Bewerkersovereenkomst (Bijlage 5);

d. Procesafspraken Technisch Beheer en Onderhoud (Bijlage 6);

e. Gedragscode Omgaan met Huurders (Bijlage 10);

De Leverancier kan binnen de grenzen van de kaders in de Beschrijvende Documenten en deze overeenkomst zelf bepalen waar, wanneer en hoe de Renovatie en de Beheer- en Onderhoudsperiode worden uitgevoerd.

2.7 Deze overeenkomst vormt vooral ook een kader, waarbinnen op het gebied van energieprestaties garanties worden geboden aan (de) huurder(s) in de Woning of het Complex. Daarom geldt te allen tijde en boven alles, dat bij de uitvoering van deze overeenkomst richting huurder(s) waargemaakt moet worden wat is opgenomen onder het kopje “Wat mag u verwachten?” in het aanhangsel op de huurovereenkomst, dat is bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze overeenkomst.

2.8 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 en volgens de procesafspraken in Bijlage 6 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 de consequenties daarvan zijn.

2.9 Voor het op het overeengekomen kwaliteitsniveau houden van de Woning of het Complex zoals bedoeld in artikel 2.4 zal de Leverancier alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden verrichten zoals aangegeven in het in artikel 2.2 opgenomen schema.

De kosten voor het uitvoeren van de voornoemde werkzaamheden worden geacht te zijn inbegrepen in de prijs zoals vastgelegd in artikel 3.3, met uitzondering van:

a. kosten van werkzaamheden die op het moment van planvorming redelijkerwijs niet te voorzien waren (zoals gebreken in de fundering);

b. kosten voor werkzaamheden als gevolg van overmachtsituaties zoals brand, explosie, natuurrampen of terreurdaden;

c. kosten voor werkzaamheden als gevolg van vandalisme of oneigenlijk gebruik;

d. kosten van werkzaamheden die vallen onder het Besluit kleine herstellingen of enige daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling (voor rekening van de huurder) en worden uitgevoerd op verzoek van de huurder;

e. kosten van werkzaamheden die vallen onder het Besluit kleine herstellingen of enige daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling (voor rekening van de huurder) en worden uitgevoerd bij mutatie.

Voor de werkzaamheden als bedoeld onder letters a tot en met c zullen partijen, per voorkomende situatie, aanvullende schriftelijke afspraken maken, binnen de context, geest en strekking van deze overeenkomst. [*kiezen 1* De werkzaamheden als bedoeld onder letter d zullen door de Leverancier rechtstreeks aan de huurder in rekening worden gebracht, voor zover niet gedekt door een onderhoudsabonnement. Kosten die ten laste van het onderhoudsabonnement kunnen worden gebracht, zullen worden verrekend met de Afnemer. Kosten voor de werkzaamheden als bedoeld onder letter e worden in rekening gebracht bij de Afnemer, die deze vervolgens als eigen verantwoordelijkheid verrekent met de vertrekkende huurder (eindnota). *of 2* De werkzaamheden als bedoeld onder letter d en e worden in rekening gebracht bij de Afnemer, die deze vervolgens als eigen verantwoordelijkheid verrekent met de huurder.]

**Artikel 3 Kernweergave afspraken, prijs en betalingsregeling**

3.1 Voor het uitvoeren van de Renovatie, zoals opgenomen in artikel 2.1, hebben partijen een Productprijs afgesproken van in totaal € @,- per Woning, inclusief Btw, all-in, voor het gehele Complex in totaal € @,- inclusief Btw, all-in, prijsvast en te betalen volgens de als Bijlage 8 opgenomen termijnregeling.

3.2 Voor het uitvoeren van de met de Renovatie samenhangende bijkomende werkzaamheden, zoals opgenomen in artikel 2.1, zijn kosten gemoeid. Voor deze werkzaamheden hebben partijen een prijs in aanvulling op de Productprijs afgesproken van € @,- per Woning, inclusief Btw, all-in, voor het gehele Complex in totaal € @,- inclusief Btw, all-in, prijsvast en te betalen volgens de als Bijlage 8 opgenomen termijnregeling.

3.3 Voor het uitvoeren van de Beheer- en Onderhoudswerkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 2.2, hebben partijen overeenstemming over een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) voor de gehele exploitatieperiode van 40 jaar. De gemiddelde onderhoudskosten gedurende deze periode worden geraamd op € @,- inclusief Btw, all in per Woning per jaar.

Op basis van deze MJOP is voor de Beheer- en onderhoudsperiode zoals vastgelegd in artikel 2.4 een vergoeding per jaar overeengekomen van € @ per woning, per jaar (inclusief Btw, all-in, prijspeil @). Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig art. 3.4. Betaling van de vergoeding vindt plaats uiterlijk @ van het betreffende onderhoudsjaar.

3.4 Bij een indexering als bedoeld in artikel 3.3 wordt de desbetreffende vergoeding jaarlijks per 1 @ geïndexeerd conform @, voor het eerst op *@.*

3.5 Op de in dit artikel bedoelde termijn- en betalingsregeling is de in artikel VI (regeling ketenaansprakelijkheid) van de algemene leveringsvoorwaarden (Bijlage 2) [*kiezen (1)* wel *of (2)* niet] van toepassing. Indien dat wel het geval is, is in bijlage 8 vermeld welk percentage op de G- rekening wordt gestort. Ook wordt dan de Btw verlegd en geeft bijlage 8 inzicht in de daarmee gemoeide Btw-bedragen.

3.6 De in deze overeenkomst genoemde bedragen zijn, tenzij anders aangegeven, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De Leverancier 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.

3.7 De overeengekomen vergoeding voor de Beheer- en Onderhoudsperiode is gebaseerd op een mutatiegraad van 5%, overeenkomstig de uitgangspunten in bijlage D bij de samenwerkingsovereenkomst d.d. 19 juni 2013, partijen genoegzaam bekend. 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*.[ PM bij partijen die geen partij zijn bij de genoemde samenwerkingsovereenkomst kan dit anders liggen].*

**Artikel 4 Algemene leveringsvoorwaarden**

4.1 De algemene leveringsvoorwaarden, die als Bijlage 2 bij deze overeenkomst zijn opgenomen, zijn van toepassing op deze overeenkomst.

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

**Artikel 5 Uitvoering Renovatie en afname**

5.1 De Renovatie wordt uitgevoerd volgens de planning die is opgenomen als Bijlage 7. Per Woning mag de Renovatie nimmer langer in beslag nemen dan @ kalenderdagen. Na uitvoering neemt de Afnemer de desbetreffende Woning(en) weer af van de Leverancier.

5.2 Bij de afname (hierna te noemen “het Aflevermoment”) van een Woning bepaalt de Afnemer (indien aan de orde in overleg met de betrokken huurder) door visuele inspectie of de uitgevoerde Renovatie alle elementen bevat zoals afgesproken, dit om te voorkomen dat na het Aflevermoment nog werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, die de huurder kunnen aantasten in zijn huurgenot. Het is geen kwalitatieve controle en heeft geen effect op de in artikel 6 bedoelde garanties.

**Artikel 6 Garantie**

6.1 De Leverancier garandeert aan de Afnemer dat de uitvoering van de Renovatie voldoet aan de Beschrijvende Documenten.

6.2 Leverancier garandeert aan Afnemer gedurende [*kiezen (1)* 40 *of (2)* 25] jaren na het Aflevermoment van een Woning, dat:

1. de Woning de prestaties levert zoals vastgelegd in de Prestatieformulering (Bijlage 4);
2. de garantie zoals verwoord in artikel 2.7, die de Afnemer op haar beurt overeenkomt met de huurder over een Woning, wordt waargemaakt.

6.3 Beide garanties als genoemd in artikel 6.2 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 handleidingen en gebruiksaanwijzingen én ook overigens geen sprake is van één van de situaties als bedoeld in artikel 2.9 letters a tot en met c.

6.4 De garantie als genoemd onder a) in artikel 6.2 geldt alleen wanneer het daarvoor benodigde onderhoud wordt opgedragen aan Leverancier of door andere partijen wordt uitgevoerd overeenkomstig de garantiebepalingen van de Leverancier.

6.5 Een geldig beroep door de Afnemer op het bepaalde in artikel 6.1 betreft altijd een dusdanig herstel van werk of vervanging van producten/installaties/bouwstoffen, zodat weer volledig en volwaardig aan de Prestatieformulering en wat is opgenomen onder de kopjes “Voorwaarden” en ”Uitgangspunten voor garantie” in het aanhangsel op de huurovereenkomst wordt voldaan.

6.6 Indien de huurder moet betalen aan de energieleverancier als gevolg van gebreken of tekortkomingen die aan de Leverancier zijn toe te rekenen of voor zijn risico komen, dan is de Leverancier verplicht tot vergoeding van deze extra energiekosten;

Indien de Afnemer geen Energieprestatievergoeding aan de huurder in rekening kan brengen als gevolg van gebreken of tekortkomingen die aan de Leverancier zijn toe te rekenen of voor zijn risico komen, dan is de Leverancier verplicht tot vergoeding van de gederfde Energieprestatievergoeding.

6.7 De bewijslast dat een van de garanties artikel 6.1 en/of 6.2 niet van toepassing is, berust bij de Leverancier.

**Artikel 7 Looptijd van deze overeenkomst/ Ontbindende voorwaarden**

7.1 Deze overeenkomst eindigt wanneer partijen aan al hun verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan.

7.2 Iedere partij kan deze overeenkomst met onmiddellijke ingang per aangetekende brief ontbinden, wanneer het niet lukt om uiterlijk @ [*datum toetsmoment, onderling af te stemmen]*:

a. de instemming met de Renovatie te hebben van @% van de huurders in het Complex;

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

c. en/ of @;

7.3 Bij een ontbinding als bedoeld in lid 2 van dit artikel brengen partijen elkaar geen enkele vergoeding in rekening. *[PM andere afscheidsregelingen zijn ook mogelijk]*

7.4 Partijen zijn ieder gerechtigd deze overeenkomst per aangetekende brief met onmiddellijke ingang te beëindigen, wanneer aan de andere partij (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend dan wel de andere partij in staat van faillissement komt te verkeren.

*[Optioneel: Afspraken over het verstrekken van zekerheid(stelling) ter zake nakoming van deze overeenkomst]*

#### Artikel 8 Onvoorziene omstandigheden

8.1 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 de rechter op de voet van de alsdan geldende wettelijke regeling in het Burgerlijk Wetboek te vragen de gevolgen van deze overeenkomst te wijzigen dan wel deze geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

#### Artikel 9 Bijzondere bepalingen

9.1 *Optioneel: ruimte voor specifieke onderlinge (aanvullende) afspraken tussen Afnemer en Leverancier.*

#### Artikel 10 Bijlagen / Definities

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

a. *Bijlage 1* Aanhangsel huurovereenkomst (huurdersgarantie)

b. *Bijlage 2* Algemene leveringsvoorwaarden

c. *Bijlage 3* Productspecificatielijst

d. *Bijlage 4* Prestatieformulering

e. *Bijlage 5* Monitoringprotocol en Bewerkersovereenkomst

f. *Bijlage 6* Procesafspraken Technisch Beheer en Onderhoud

g. *Bijlage 7* Planning

h. *Bijlage 8* Termijn- en betalingsregeling

i. *Bijlage 9* Definitielijst

j. *Bijlage 10* Gedragscode omgaan met huurders

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 en (c) lager genummerde bijlage gaat voor hoger genummerde bijlage, waarbij (a) prevaleert boven (b) en (c) en (b) prevaleert boven (c).

Aldus in tweevoud overeengekomen op @

……………… ……………..

Afnemer Leverancier