

LEESWIJZER

Vooraf

Voor u ligt de “Afnameovereenkomst”. Wat is dit voor overeenkomst? De naam impliceert dat sprake is van een “Afnemer” die van een “Leverancier” 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 wel voor de samenhang en verbondenheid die deze onderdelen vormen. Het gaat om 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 die renovatie omvat en datgene wat na de renovatie gebeurt.

Meer dan woningverbetering

Woningrenovatie is het herstellen en wanneer nodig gedeeltelijk vernieuwen van een bestaande woning, waardoor de woning weer bruikbaar wordt naar de huidige maatstaven en normen. Maar hier gebeurt iets extra's, namelijk in de eerste plaats de woning 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, dan zal de energiemeter op nul kunnen blijven staan. Vandaar de aanduiding “NOM” hetgeen staat voor nul-op-de-meter.

En na de ingreep?

Anders dan bij standaard renovatieprojecten neemt in dit geval de Leverancier (het bouwbedrijf) in beginsel geen afscheid van het project zodra het is

opgeleverd. De Afnameovereenkomst biedt de mogelijkheid af te spreken dat de Leverancier gedurende een reeks van jaren het beheer van de installaties en het onderhoud van de woning op zich neemt. Gedurende die beheer- en onderhoudsperiode garandeert de Leverancier 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 onder de 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, 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 de Afnameovereenkomst, enige jaren geleden ontwikkeld door een aantal bouwbedrijven en woningcorporaties (onder de naam Stroomversnelling), 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 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 met hun juristen hiertoe het voortouw genomen door een werkgroep in te richten die een aantal artikelen heeft verduidelijkt. Aansluitend is ook samengewerkt met de werkgroep van Stroomversnelling om te komen tot deze breed gedragen Afnameovereenkomst. De nu ontwikkelde Afnameovereenkomst is gebaseerd op de eerder door de Stroomversnelling ontwikkelde modelovereenkomst.

Deze modelovereenkomst van Stroomversnelling is door de werkgroep op onderdelen aangepast, maar het gedachtegoed en de principes zijn grotendeels hetzelfde gebleven. De werkgroep (Aedes en BNL) heeft zich overigens beperkt tot de Afnameovereenkomst, de algemene voorwaarden en de begrippenlijst. De andere bijlagen van de eerdere overeenkomsten zijn niet aangepast. De Afnameovereenkomst inclusief alle bijlage is beschikbaar via de website [Energielinq](#). Mocht dat wenselijk zijn, dan zullen ook deze in de toekomst nog tegen het licht gehouden worden.

(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.

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 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: Leverancier in plaats van bouwer, en Afnemer in plaats van (verhuurder) opdrachtgever. 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 Leverancier ontwikkelt een concept voor de renovatie waarbij met tal van maatregelen de gerenoveerde woning heel weinig energie zal vragen. Daarnaast is onderdeel van de renovatie dat de gerenoveerde woning voorzien

wordt van verschillende installaties die energie opwekken. Uitgangspunt is dat de opgewekte energie voldoende is om de energievraag te bedienen. Een dergelijke renovatie is niet altijd mogelijk. Eerst moet bij een concreet project worden nagegaan of het concept van de Leverancier tot het gewenste resultaat kan leiden. Is dat het geval en worden partijen het eens over de te sluiten overeenkomst, dan verklaart de Leverancier zich verantwoordelijk voor de prestaties van de woning tijdens het gebruik. De Leverancier blijft daarom ook in de gebruiksfase van de woning betrokken (in tegenstelling tot gebruikelijke beëindiging van zijn betrokkenheid na oplevering). Dit vraagt nadere uitwerking onder welke voorwaarden dit gebeurt.

De Afnemer is de verhuurder die zijn woningen wil 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 Leverancier en dat is een kant-en-klaar product. Daarom kan de afnemer op detailniveau het product niet aanpassen, noch in detail sturen op de service- en prestatiegaranties tijdens de gebruiksfase. Van een bestek of van directievoering door of namens de opdrachtgever is dan ook geen sprake. Als dat wel aan de orde zou zijn, dan wordt immers de verhouding anders – de verantwoordelijkheid verschuift – 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 Leverancier 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 woningen, die, als de aanleiding zich daartoe aandient, op tamelijk eenvoudige wijze naar echte 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 energieprestatievergoeding (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 renovatie product bij de bouwer (Leverancier) willen onderbrengen. Het gaat er dus om dat bij de Leverancier de verantwoordelijkheid ligt om de door de Afnemer geformuleerde gewenste prestaties zo uit te werken en de renovatie zo uit te voeren, dat de woning aan die prestaties voldoet. Voor de formulering van die prestaties is de Afnemer verantwoordelijk.

Juridische vastlegging van het concept in vier elementen

Uitgaande van de afname van een 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 vast in vier elementen:

- Prestatieformulering en -garantie
- Productspecificatie
- Monitoringsprotocol
- 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 renovatie ("de Renovatie") en de daaropvolgende afgesproken periode waarin de bouwer ook het beheer en onderhoud uitvoert (de Beheer- en Onderhoudsperiode").

Dan is er de productspecificatie, een commercieel-technische omschrijving van de woning. De Afnemer zal deze productspecificatie 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.

De prestaties van de woning moeten niet alleen bij oplevering maar ook tijdens de beheer- en onderhoudsperiode voldoen aan hetgeen door de leverancier gegarandeerd is. Daarom is ook 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. Vanzelfsprekend zal bij het vormgeven van het monitoringsprotocol aan de eisen op het gebied van privacy van de huurders op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming voldaan moeten worden.

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

Standaard bij elke renovatie is dat er een optielijst is (productspecificatielijst), die keuzes bevat die de Leverancier aanbiedt aan de Afnemer om het concept te 'customizen'. Dat is ook het geval bij een nul-op-de-meter renovatie. 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 de verwachting is.

Artikelsgewijze toelichting

Daar waar het relevant is geacht wordt hieronder een toelichting gegeven op een aantal artikelen uit de Afnameovereenkomst.

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.

Artikelen 3.4 en 3.5

Artikel 3.4 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. 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 3.5 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 4.3

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, gelijkmatig te verdelen over Afnemer en Leverancier.”* 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 Leverancier”) zal in dat geval aldus dienen te worden gelezen.

Artikel 4.4

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 6.1

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 nieuwbouwprojecten 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 aansprakelijkheid voor het verborgen gebreken termijn 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 Leverancier 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 8.2

Omdat Artikel 8.1 bepaalt dat in geval van toerekenbaar tekortschieten van de Leverancier, 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 Leverancier van de door de corporatie misgelopen EPV. Daarbij is ook opgenomen, dat de Leverancier 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 Leverancier 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 Leverancier vergoed. Dit alles vanzelfsprekend ervan uitgaande, dat de Leverancier er niet in slaagt om aan te tonen dat het euvel aan een ander dan de Leverancier toegerekend moet worden.

Omdat de aansprakelijkheid is beperkt tot directe schade is er geen aansprakelijkheid voor gedeelde 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 9.2 sub b

Voor de Renovatie zal de omgevingsvergunning of andere noodzakelijke onherroepelijke overheidsgoedkeuring met medewerking van de Afnemer (voor wat betreft de tenaamstelling) door de Leverancier worden aangevraagd, die daartoe een inspanningsverplichting heeft en gehouden is tijdig een ontvankelijke vergunningsaanvraag in te dienen. 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 9.4

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 Leverancier geen of nauwelijks kosten zullen zijn gemaakt. Maar dit ligt natuurlijk anders wanneer een eventuele ontbinding zich niet meteen zal voordoen en de Leverancier in de tussentijd wel substantiële voorbereidende werkzaamheden moet verrichten.


