

# Renovatie en nieuwbouw met garantie op (energie)prestaties

## Werken met het vernieuwde model Afnameovereenkomst

– Mr. S. van Hooft, J. van der Loop en ing. S. Verduijn<sup>1</sup>

### 1. Klimaatdoelstellingen

**A**ls alles volgens plan verloopt stoten we in Nederland in 2050 zo'n 95% minder koolstofdioxide (CO<sub>2</sub>) uit dan in 1990. Ook de commissie-Remkes adviseert in haar onlangs verschenen rapport onder meer om maatregelen voor daling van stikstofuitstoot te nemen door energieneutraal bouwen<sup>2</sup>. Innovatieve bouwers die in de afgelopen jaren voorsorteerden op deze nieuwe realiteit, hebben inmiddels een scala aan aardgasvrije nieuwbouw- en renovatieconcepten ontwikkeld. Deze marktpartijen zijn het erover eens dat de techniek in feite geen bottleneck is. Veel belangrijker is de omslag in het denken die de sector als geheel moet gaan maken: we gaan voortaan sturen op meetbare energiestatistiek van woningen. Want alleen door de daadwerkelijke energiestatistiek van woningen te meten, weten we of we op koers liggen wat betreft CO<sub>2</sub> uitstoot die we als meetbare prestatie hebben gekozen. Dat vraagt om innovatie, durf en daadkracht.

In dit kader is een energiestatistiekcontract ontwikkeld: een Afnameovereenkomst voor zeer energiezuinige woningen, aangeduid als Nul-op-de-Meter (NOM). In dit artikel bespreken wij die Afnameovereenkomst. In de afgelopen jaren zijn diverse programma's gestart om de innovatie, nodig voor de energietransitie, aan te jagen. Zoals Energiesprong en het daaruit voortgekomen initiatief Vereniging De Stroomversnelling, dat in 2013 ontstond door een samenwerking van zes corporaties en vier bouwers en waarbij later meer partijen

aansloten, waaronder ook gemeenten en toeleveranciers. Deze initiatieven bundelden krachten om zich te richten op een aantal 'cruciale kantelpunten' die nodig waren om de energietransitie in de gebouwde omgeving tot stand te laten komen. Een van deze kantelpunten was een ander contractueel kader<sup>3</sup>. Een prestatiegarantiecontract dat ervoor kon zorgen dat de geldstromen die als gevolg van de Energieprestatievergoeding (EPV) vrijkwamen ook gerechtvaardigd waren.

In dit artikel bespreken wij eerst het verloop van het ontstaan van de Afnameovereenkomst. Wij leggen vervolgens uit dat dit model prestaties als uitgangspunt heeft. Daarna komen de voornaamste redenen en randvoorwaarden aan bod om te kiezen voor deze contractvorm. Wij zetten dan de Afnameovereenkomst in het perspectief van andere contractvormen en duiden daarna de bijzondere aard ervan. Aan de orde komen verder kwaliteitsborging aspecten, een uitzetting van een aantal onderdelen van de Afnameovereenkomst en wij sluiten af met aanbevelingen.

### 2. Ontstaansgeschiedenis model Afnameovereenkomst

**D**e bij de Stroomversnelling betrokken woningcorporaties en bouwbedrijven ('bouwers') hebben in de afgelopen jaren NOM woningen gerealiseerd op basis van een aantal bijzondere uitgangspunten: samenwerking tussen opdrachtgevers en bouwers op lange termijn en in opvolgende renovatieprojecten (en later ook nieuwbouw); een businesscase op basis van 40 jaar levensduur (verlenging) met een vastgesteld (minimaal) rendement voor opdrachtgevers en bouwers, afname van door de bouwers ontwikkelde bouw- en installatie concepten en (renovatie)producten op basis van een contractmodel met prestatiegarantie: inclusief langjarige instand-

<sup>1</sup> Susan van Hooft is vastgoedjurist, José van der Loop is consultant en procesbegeleider energietransitie en Simon Verduijn is consultant vastgoed en energietransitie. De auteurs waren betrokken bij het opstellen van de model Afnameovereenkomst.

<sup>2</sup> Zie het eerste advies van het Adviescollege Stikstofproblematiek (Commissie Remkes) 'Niet alles kan': <<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/09/25/kamerbrief-bij-aanbieding-eerste-advies-adviescollege-stikstofproblematiek>>.

<sup>3</sup> Zie ook de bijdrage in TBR 2019/158.

houding door beheer en onderhoud, met garantie op (energie)prestaties én monitoring van die prestaties.

Dit initiatief heeft uiteindelijk geresulteerd in de Energieprestatievergoeding in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Via die EPV<sup>4</sup> bestaat nu de mogelijkheid om naast huurinkomsten en servicekosten ook geldstromen uit vermeden energiekosten in te zetten als dekking voor investeringen in het verduurzamen van gebouwen. De EPV is gekoppeld aan specifieke kwaliteitseisen. Als eerste de netto warmtevraag (energiezuinigheid) van de woning en ten tweede de duurzaam opgewekte energie<sup>5</sup> die periodiek aangetoond en daarom voortdurend gemeten moet worden. In de model Afnameovereenkomst vormen de eisen vanuit de EPV het kader voor de overeen te komen prestatiegarantie.

Sinds 2014 is ervaring opgedaan met deze model Afnameovereenkomst in renovatieprojecten; eerst in een aantal pilots van beperkte omvang. Daarna in projecten met grotere woningvolumes. Daaruit zijn lessen getrokken. Aedes (brancheorganisatie voor woningcorporaties) en Bouwend Nederland hebben dit model in 2018/2019 met de Stroomversnelling verbeterd om het geschikt te maken voor gebruik door alle opdrachtgevers en marktpartijen in de (woning)bouw. Deze vernieuwde Afnameovereenkomst is 27 juni jl. op de TU Delft gepresenteerd<sup>6</sup>. Het model is geschikt voor het vastleggen van afspraken in projecten waarbij partijen op lange termijn op (energie)prestaties sturen met garantie op die prestaties. Het model Afnameovereenkomst met bijlagen is te vinden via de websites van Energielinq<sup>7</sup>, Bouwend Nederland<sup>8</sup> en Aedes<sup>9</sup>, zowel in een versie voor nieuwbouw als renovatie van NOM woningen. Zie verder figuur 4 in paragraaf 'Uiteenzetting Afnameovereenkomst'.

### 3. Prestaties als uitgangspunt

CO<sub>2</sub> uitstoot vertaalt zich in de gebouwde omgeving vooral naar energieprestaties. Aangevuld met comfortprestaties, want wanneer gebouwen beter geïsoleerd raken worden andere aspecten ook belangrijk om het verblijfscomfort te waarborgen.

Startpunt bij de Afnameovereenkomst is daarom het denken in energie- en comfortprestaties en niet in bouwkundige of andere technische oplossingen. Hiermee wordt het fenomeen prestatiegerichte werken geïntroduceerd, dat betekent anders werken in projecten met de nodige invloed op organisatie beleid, rollen en standaard werkwijzen.

De ontwikkeling van de NOM woningen en het prestatiegerichte werken resulteerde in onderstaande samenhang van vier bouwstenen: prestaties, monitoring, garanties en kwaliteitsborging. Dit is weergegeven in figuur 2.

Sturen op deze prestaties betekent dat de focus van de gebouweigenaar ligt op het resultaat (in deze een gerenoveerd of nieuw duurzaam zeer energiezuinig gebouw), en niet zozeer op hoe dat resultaat verkregen wordt. Prestatiecontracten zijn niet nieuw. In de GWW sector maken overheidsopdrachtgevers gebruik van prestatiecontracten op basis van UAV-GC 2005. In de woningbouw maken woningcorporaties gebruik van contracten gericht op resultaatgericht samenwerken (RGS) waarbij kritische proces indicatoren (KPI) worden overeengekomen, die gemonitord en periodiek geëvalueerd worden. Waarom is de Afnameovereenkomst dan wel vernieuwend? Nieuw is het *meten* van energie- en gerelateerde prestaties voor de woningbouw, door de aanbieder van het bouwproduct, die ook langjarig voor beheer en onderhoud zal gaan zorgen, en garantie op die prestaties.

De aanbieder van een nieuw of gerenoveerd gebouw moet aantonen dat de met hem gecontracteerde (energie)prestaties van het gebouw ook daadwerkelijk geleverd worden. Hij kan niet slechts een beroep doen op een correcte uitvoering van (onderdelen van) het werk. Het is de verantwoordelijkheid van de aanbieder om de overeengekomen prestaties integraal te leveren. Die verantwoordelijkheid kan de aanbieder ook op zich nemen, omdat hij al in de ontwikkelfase zeggenschap heeft over ontwikkeling, ontwerp en uitvoering van zijn bouw- en installatieproducten en zeggenschap krijgt over het beheer daarvan.

### 4. Wat zijn de voornaamste redenen en voorwaarden om te kiezen voor deze contractvorm?

Dat de aanbieder de overeengekomen prestaties garandeert, is een belangrijke reden om voor contractvorm van de Afnameovereenkomst te kiezen. Daarbij is de bewijslast omgekeerd: de aanbieder moet aantonen dat het niet behalen van gegarandeerde prestaties niet aan hem is toe te rekenen. Omdat de aanbieder zeggenschap heeft over zijn product en de prestaties die het moet leveren, kan hij die prestaties garanderen. Uitgangspunt daarbij is dat de aanbieder ook voor minimaal tien jaar

4 <<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/bestaande-bouw/energieprestatievergoeding>>.

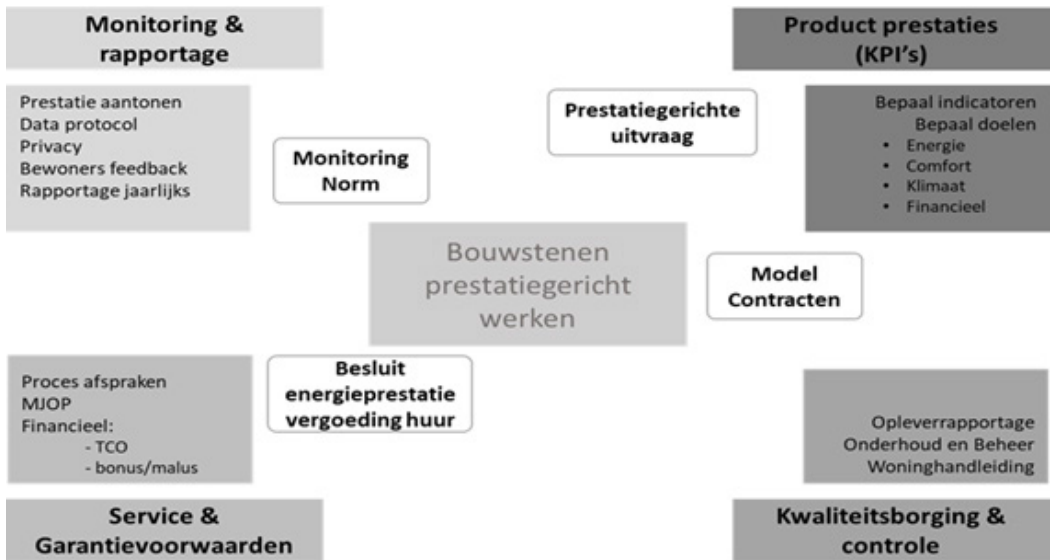
5 Hernieuwbare energie voor gemiddeld gebruik van de woning.

6 <<https://stroomversnelling.nl/evenement/hoe-contracteer-je-de-energieprestatie/>>.

7 <<https://energielinq.stroomversnelling.nl/algemeen/modelcontract-afnameovereenkomst-renovatie-nieuwbouw/>>.

8 <<https://www.bouwendnederland.nl/modelcontracten/13148294/afnameovereenkomst>>.

9 <<https://www.aedes.nl/artikelen/bouwen-en-energie/opdrachtgeverschap/bouwcontracten/nieuwe-afnameovereenkomst-nom.html>>.



Figuur 2 - Samenhang van het systeem prestatiegarantie als bedoeld in de Afnameovereenkomst

onderhoud uitvoert. Zo niet, dan is de aanbieder slechts gehouden tot garantie indien de afnemer kan aantonen dat onderhoud is uitgevoerd volgens door de aanbieder opgegeven specificaties en richtlijnen (garantie- en servicevoorwaarden). Het garanderen van prestaties in dit model gaat dus veel verder dan de gebruikelijke productgaranties op onderdelen (dak, hang- en sluitwerk of warmtepomp, etc.) waar standaard bouwcontracten en -voorwaarden vanuit gaan.<sup>10</sup> Garanties op onderdelen verschillen naar inhoud en duur en kunnen slechts voor het betreffende onderdeel worden ingeroepen. Met dergelijke garanties garandeert de aanbieder geen (energie)prestaties op gebouwniveau.

**B**ij projecten met een hoge energieambitie wil de afnemer (vaak een woningcorporatie) ook de extra geldstroom (EPV) als inkomstenbron gewaarborgd zien. Het periodiek inzichtelijk maken van de (energie)prestaties van het gebouw aan de huurder/bewoner is daarbij een vereiste. Dit model is daarop ingericht. Het model gebruiken voor andere gebouwen dan woningen is ook goed mogelijk, daarvoor zijn beperkte aanpassingen nodig.<sup>11</sup>

**V**óór het gebruik van de Afnameovereenkomst moet een gebouweigenaar/opdrachtgever nagaan of hij een marktpartij voor renovatie of nieuwbouw wil betrekken, die een 'kant en klaar' toepasbaar concept en product voor hem beschikbaar heeft, dat tot de gewenste prestaties en projectresultaat kan leiden. Daarbij zijn prestaties op

het gebied van energie in dit model leidend. De vraagspecificatie kan ook ruimte bieden voor andere prestaties. In de mogelijkheid voor uitvoering van bijkomende werkzaamheden, die niet van (sturen op) gebouwprestaties uitgaan, is in dit model ook voorzien, zodat die toegevoegd kunnen worden aan de opdracht, als de opdrachtgever dit voor (de gebruiker van) het project nodig vindt, bijvoorbeeld voor het interieur of buitenterrein.

**E**r is bij of voorafgaand aan de Afnameovereenkomst geen sprake van ontwerp(advies)opdrachten aan een architect. Marktpartijen hebben steeds vaker eigen bouwconcepten en -producten ontwikkeld en ontworpen, die innovatief zijn en direct in bouwprojecten toegepast kunnen worden; daarbij moet het concept of product alleen nog op maat worden gemaakt. Er is echter geen sprake van een ontwerptraject dat een opdrachtgever met zijn adviseurs en de bouwer doorloopt. Het concept of product is door marktpartijen ontwikkeld, vormgegeven, getest op kwaliteit, veiligheid en goede werking en algemeen toepasbaar voor de woningen of andere bouwwerken waarvoor het ontworpen en gemaakt is. De renovatie of nieuwbouw kan in korte tijd op locatie uitgevoerd worden.

**D**e opdrachtgever kiest een product dat past bij zijn vastgoed (portefeuillewensen) en zijn ambities en dat de opties biedt die hij zoekt. Belangrijk is daarbij te beseffen dat de invloed van de gebouweigenaar als opdrachtgever op het maak- en uitvoeringsproces beperkt is. Zoals aangegeven gaat prestatiebesturing en de Afnameovereenkomst uit van een 'kant en klaar' product, dat de opdrachtgever niet op detailniveau kan aanpassen, noch kan hij in detail sturen op de service- en prestatiege-

<sup>10</sup> Zoals bijvoorbeeld garantieregelingen van SWK of Woningborg.

<sup>11</sup> Het model kan met beperkte aanpassingen voor niet-woningbouwprojecten worden gebruikt. Het model is toegepast bij renovaties van basisscholen. Zie het programma Scholen vol Energie op <www.greendealscholen.nl>.

ranties tijdens de gebruiksfase van het gebouw. Als opdrachtgever specificeert de gebouweigenaar dus met name *wat* hij aan prestaties en (overige) kwaliteit vraagt en niet of nauwelijks *hoe* die gerealiseerd worden. Er is dus geen sprake van een gedetailleerde beschrijving van de werkwijze (bestek) van renovatie of nieuwbouw. Er is wel een technische beschrijving van het eindproduct, eventueel met een beschrijving van toegepaste materialen. Die beschrijving geeft niet perse inzicht in de uitvoeringsmethode en deze kan niet (alsnog) afgedwongen worden op grond van de overeenkomst. Betrokkenheid bij de realisatie van de renovatie of nieuwbouw en beheer en onderhoud in de vorm van directievoering of vergaand toezicht past daarom niet bij prestatie-sturing. Uitgangspunt is dat er sprake is van kwaliteitsborging door de aanbieder en beperkte controle door de afnemer op het uitvoeringsproces (dat voor een groot deel in een fabriek zal plaatsvinden); na acceptatie en aflevering van de renovatie of nieuwbouw middels een rapport inclusief vaststelling van de netto warmtevraag conform BRL 9500-00 en -05 vindt gedurende de gehele instandhouding periode monitoring van (energie) prestaties plaats door dataregistratie van continue metingen. Daarnaast wordt vóór aflevering een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld en afgestemd met de afnemer en vindt gedurende de gehele beheer- en onderhoudsperiode periodiek rapportage, overleg en zo nodig aanpassing van het MJOP plaats. Het doel is immers om een continue prestatie- en minimaal kwaliteitsniveau van het gebouw te garanderen, waarbij de aanbieder bepaalt hoe hij dat (financieel) het meest efficiënt kan doen binnen de overeengekomen prijs.

Belangrijk is dat voor een langjarige contractuele relatie waarmee prestaties, service en garantie beoogd worden, er tussen contractpartijen, en alle medewerkers die tijdens de lange beheer- en onderhoudsperiode betrokken (zullen) zijn, verbinding en vertrouwen moet zijn. De Afnameovereenkomst bevat een aantal bepalingen die onderkennen dat zich in die periode nieuwe ontwikkelingen kunnen voordoen, waarover de gebouweigenaar en de aanbieder *cs.* het overleg steeds zullen aangaan om zo nodig aanpassingen in het (proces van) beheer- en onderhoud met elkaar door te voeren. Wat de concrete impact van nieuwe technologische ontwikkelingen en veranderende wetgeving zal zijn op het (gebruik van het) gebouw op lange termijn kunnen afnemer en aanbieder namelijk niet voorzien. Daarover moeten zij in de toekomst overleg plegen.

Wij noemen verder nog als randvoorwaarden voor succesvolle toepassing van de Afnameovereenkomst:

- Prestatiegericht denken en werken vereist de inzet van medewerkers die deze denk- en werkwijze begrijpen en daar achter staan. Belangrijk is dat zij gefaciliteerd worden.

- Prestatiegericht denken en werken moet ook doorgaan bij de bedrijfsonderdelen of partners van de aanbieder die beheer en onderhoud gaan uitvoeren na de renovatie/nieuwbouw; zij moeten al betrokken worden tijdens de voorbereiding daarvan. Dit vergt aandacht (proces- en contractmanagement).

De Afnameovereenkomst zelf en de bijlage algemene voorwaarden zijn beperkt in omvang, de opstellers hebben niet beoogd om rechten en verplichtingen van partijen tot in detail uit te werken. Bij de invulling van (de bijlagen van) de overeenkomst - en uitleg daarvan tijdens de looptijd - staat wat ons betreft voorop dat, binnen het kader van de te garanderen (energie)prestaties, het nieuwe of gerenoveerde, duurzame gebouw gebruikt kan blijven worden voor de functie of activiteit waarvoor het bedoeld is: comfortabel wonen, goed onderwijs of goede zorg, et cetera, binnen de financiële kaders. Daarop zijn de prestaties en moeten de monitorings-, beheer- en onderhoudsactiviteiten worden gericht.

## 5. De Afnameovereenkomst in het perspectief van andere contractvormen

De traditionele samenwerkingsvormen in de bouw gaan uit van afgebakende werkgebieden (processen). Het ontwerp, de realisatie en het beheer en onderhoud worden als afzonderlijke taken gezien en uitgevoerd of slechts beperkt geïntegreerd. Het bouwteam is een samenwerkings- en contractvorm in de bouw, waarbij de bouwer zijn uitvoerings- en kostendeskundigheid tijdens de ontwerpfasen inbrengt. De verantwoordelijkheid voor het initiatief en uitwerking van het ontwerp van het werk ligt bij voornoemde contractvormen (hoofdzakelijk) bij de opdrachtgever, die voor de uitvoering bij de opdrachtnemer; meerjarig onderhoud maakt in beginsel geen deel uit van de aannemingsovereenkomst, die (na het bouwteam) wordt gesloten, vaak op basis van de UAV 2012.<sup>12</sup>

De meest bekende geïntegreerde contractvoorwaarden zijn de UAV-GC 2005. In de bijbehorende Model Basisovereenkomst maakt de opdrachtgever een keuze of hij enkel verantwoordelijk is voor zijn (functionele) programma van eisen en de gehele uitwerking van het ontwerp aan de opdrachtnemer overlaat, of dat hij eveneens een voorlopig c.q. definitief ontwerp voorschrijft, en de opdrachtnemer alleen verantwoordelijk maakt voor het (definitief en) uitvoeringsontwerp. Ook maakt de opdrachtgever hierin de keuze om na uitvoering van het werk wel of geen meerjarig onderhoud aan

<sup>12</sup> Het platform Duurzaam Gebouwd heeft in 2019 een (ver)nieuw(de) modelovereenkomst voor een klassiek bouwteam (UAV) en voor een modern bouwteam (UAV-GC) gepubliceerd. Zie <[www.duurzaamgebouwd.nl](http://www.duurzaamgebouwd.nl)>.

de opdrachtnemer op te dragen: dit maakt in het Model geen integraal onderdeel uit van de overeenkomst.

Voor de levering van een 'sleutelklaar' gebouw kan een opdrachtgever met een bouwer een turnkey (koop)overeenkomst sluiten. Wij doelen hiermee op een overeenkomst met een verantwoordelijkheids- en risicoverdeling tussen partijen op basis van een (functioneel) programma van eisen van de opdrachtgever - niet met een gedetailleerde (bestek)omschrijving van het opleveringsniveau van het werk. Na turnkey oplevering neemt de opdrachtgever het gebouw in gebruik en in beheer en sluit hij na oplevering diverse contracten af voor installatie- en bouwkundig onderhoud.

Verder bestaan nog 'innovatieve' (Publiek Private Samenwerkings-) contracten als DBFM(O)<sup>13</sup> en het samenwerkings- en contractmodel 'alliantie'. De eerste contractvorm integreert bouwprocesfasen van begin tot eind; de tweede gaat uit van één gezamenlijke projectorganisatie die verantwoordelijk is voor ontwerp en realisatie van het project, waarbij projectrisico's in de alliantie worden ondergebracht en winst en verlies volgens een bepaalde sleutel tussen de contractpartijen worden verdeeld. Meerjarig onderhoud wordt niet integraal overeengekomen. Wij kennen geen projecten in de woningbouw op basis van deze twee contractvormen.

Vergelijken wij op hoofdlijnen de Afnameovereenkomst met bovenstaande contractvormen dan wijkt de Afnameovereenkomst daarvan af door het ontbreken van een ontwerpfasen en ontwerpopdracht door de opdrachtgever aan een architect of technisch adviseur of bouwer, omdat de aanbieder zijn eigen (energie)concept/bouwproduct levert en voor de afnemer op maat maakt. Daarnaast is meerjarig onderhoud een integraal onderdeel van de Afnameovereenkomst; dit bevordert een gebouw- en contractbenadering op basis van totale eigenaarslasten (Total Cost of Ownership) en duurzaamheid. Wij noemden al de garantie op (energie)prestaties op gebouwniveau (en komen hier nog op terug). Met een turnkey koopovereenkomst heeft de Afnameovereenkomst gemeen dat een ontwerpdracht ontbreekt. Hij heeft met DBFM(O) gemeen dat deze meerjarig onderhoud omvat c.q. sturen op (meetbare) prestaties kan omvatten maar deze contractvorm wijkt af ten aanzien van ontwerp en financiering.

## 6. Overeenkomst van bijzondere aard

De leeswijzer<sup>14</sup> bij het modelcontract geeft aan dat de Afnameovereenkomst een wat vreemde eend in de bijt met standaard bouwcontracten is. Deze bevat namelijk elementen van: een aannemingsovereenkomst, een geïntegreerde overeenkomst, een 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. De opstellers hebben gekozen voor woorden die niet direct associatie oproepen met traditionele contractvormen maar wel met het leveren van een, na een snelle (aan- of ver)bouw en installatie, voor gebruik gereed product. Daarom is 'nieuwe taal' gebruikt en wordt niet meer gesproken van opdrachtgevers en opdrachtnemers, aannemers of leveranciers, maar van Afnemers en Aanbieders.

De Afnameovereenkomst is dus een overeenkomst van eigen aard: 'sui generis'. Bij uitleg daarvan kunnen aanknopingspunten gezocht worden in het Burgerlijk Wetboek<sup>15</sup>. De keuze voor geschillenbeslechting - in laatste instantie - sluit daarbij aan: de bevoegde Rechtbank of (mits overeengekomen) de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland.

## 7. Kwaliteitsborging

De Eerste Kamer heeft op 14 mei 2019 de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen aangenomen.<sup>16</sup> Deze wet beoogt de kwaliteit van een gebouw en het bouwproces- en toezicht te verbeteren. Onder meer door een grootschalige wijziging van vergunningverlening, de introductie van een privaat toezichtstelsel met kwaliteitsborgers en de verruiming van de aansprakelijkheid van de aannemer ten opzichte van particuliere en professionele opdrachtgevers. Aan art. 7:758 BW wordt een vierde lid toegevoegd waardoor de aannemer aansprakelijk is voor bij oplevering niet ontdekte gebreken. De aannemer dient dan te bewijzen dat die gebreken hem niet zijn toe te rekenen, bijvoorbeeld in geval van onvoldoende onderhoud en/of onderdeelkundig gebruik. Deze regeling zou eraan moeten bijdragen dat de bouwer (meer dan voorheen) ernaar streeft om goed werk bij oplevering af te leveren om nadien discussies met zijn opdrachtgever te voorkomen. De Afnameovereenkomst gaat verder en legt beheer en onderhoud bij de aanbieder voor een lange periode. In de Afnameovereenkomst

<sup>14</sup> <<https://energielinq.stroomversnelling.nl/wp-content/uploads/2019/07/Leeswijzer-Afnameovereenkomst-Renovatie-Nieuwbouw.pdf>>.

<sup>15</sup> Zoals in boek 7, titel 1: Koop en titel 12: Aanneming van werk.

<sup>16</sup> Invoering is voorzien in 2021: <<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/plannen-kabinet-voor-meer-toezicht-in-de-bouw>>.

<sup>13</sup> Design Build Maintain Finance (Operate).



Figuur 3 - Samenvatting kwaliteitsborging EPV - huurwet- en regelgeving

ligt de aansprakelijkheid en bewijslast bij (verborgen) gebreken na aflevering, die ervoor zorgen dat gebouwprestaties haperen, bij de aanbieder.

In bijlage 5 bij de Afnameovereenkomst is opgenomen: Afmelding EPV externe kwaliteitsborging die vereist is om de EPV in rekening te kunnen brengen. Afmelding kan pas gebeuren als is aangetoond dat met het product van de aanbieder de gevraagde energieprestaties<sup>17</sup> daadwerkelijk zijn behaald. Figuur 3 laat zien hoe dit in regelgeving is verankerd.

## 8. Uiteenzetting Afnameovereenkomst

De Afnameovereenkomst is gericht op partijen die een vergaande prestatiegarantie met elkaar willen afspreken en de verantwoordelijkheid voor het ontwerp van het product bij de aanbieder willen onderbrengen. Deze moet de door de afnemer geformuleerde gewenste prestaties zo uitwerken en de renovatie of nieuwbouw zo uitvoeren, dat de woning aan die prestaties voldoet - en blijft voldoen. Voor de formulering van de prestaties (bijlage 1 bij de overeenkomst) is de afnemer verantwoordelijk.

De Afnameovereenkomst is het juridische hoofddocument met de kernafspraken tussen de ge-

bouweigenaar en de aanbieder over de uit te voeren renovatie of nieuwbouw en de daaropvolgende afgesproken periode waarin de aanbieder ook het beheer en onderhoud uitvoert. Figuur 4 geeft een totaaloverzicht van alle bijlagen, die met het hoofddocument een geheel vormen, opgedeeld in vier aandachtsgebieden.

## 9. Structuur Afnameovereenkomst

De Prestatieformulering en -garantie beschrijven de NOM-prestaties van de woning. 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 die accepteert, om te kijken of bepaalde deelproducten inderdaad gebruikt zijn. Datzelfde geldt vervolgens voor de tekeningen; zij moeten houvast bieden om te weten hoe het uiterlijk van de woning (exterieur en eventueel interieur) eruit gaat zien. De optielijst bevat keuzes die de aanbieder aan de afnemer aanbiedt om het concept af te stemmen op de concrete wensen van de afnemer.

De beschrijving in de optielijst (eventueel aangevuld met tekeningen) bij de Prestatieformulering en -garantie, moet zo ingevuld worden dat beide contractpartijen (en de huurder of gebruiker van het gebouw) weten wat zij mogen verwach-

<sup>17</sup> Door vaststelling van de netto warmtevraag bij aflevering van het gebouw, via het zogenaamde 'as built' dossier inclusief bewijslast (zie ook hoofdstuk 4 ISSO 82.5).

<b>AFNAME OVEREENKOMST</b> 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 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	<b>PRODUCT, GARANTIE &amp; PRESTATIE</b> Bijlage 1: Prestatieformulering en -garantie Bijlage 2: Productspecificatielijst Bijlage 3: Garantie aan de Huurder Bijlage 4: Prestatie EPV per adres
	<b>GARANTIEVOORWAARDEN &amp; KWALITEITSCONTROLE</b> Bijlage 5: Afmelding EPV externe kwaliteitsborging Bijlage 6: Service en garantievoorwaarden (inclusief MJOP) Bijlage 7: Procesafspraken technisch beheer en onderhoud Bijlage 8: Monitoringsprotocol Bijlage 9: Verwerkerovereenkomst
	<b>ALGEMEEN</b> Bijlage 10: Algemene Leveringsvoorwaarden Bijlage 11: Definitielijst Bijlage 12: Gedragscode omgaan met huurders
	<b>SPECIFIEK</b> Bijlage 13: Termijn- en betalingsregeling Bijlage 14: Planning Realisatiefase Bijlage 15: Tekeningen Bijlage 16: Woonhandleiding Bijlage 17: (facultatief) Specificatie werkzaamheden bodem / geschiktheid woningen

Figuur 4 - Structuur van de Afnameovereenkomst, opgedeeld in vier aandachtsgebieden

ten. De Prestatieformulering en -garantie en de Productspecificatielijst met optielijst geeft aan de afnemer, samen met het verouwen dat hij in de kennis en kunde van zijn aanbieder heeft, antwoord op de 'traditionele' vraag van de opdrachtgever: hoe weet ik dat ik de (bouwkundige) kwaliteit krijg die ik voor ogen heb?

De (integrale) garantie die de aanbieder moet geven aan de afnemer, ten behoeve van zijn huurders<sup>18</sup>/gebruikers, op de gevraagde (energie)prestaties van het gebouw wordt slechts summier toegelicht in de leeswijzer bij de Afnameovereenkomst. Uit bijlage 1 Prestatieformulering en -garantie moet blijken welke prestaties het gebouw levert én onder welke condities deze gegarandeerd worden, zodat de afnemer weet wat hij krijgt en wat hij zijn huurders/gebruikers kan voorhouden. In die bijlage is een prestatiegarantietabel opgenomen met diverse omschreven prestaties en de bijbehorende normering, bijvoorbeeld:

Onderdeel	Eis	Eenheid	Bewijslast
Minimaal haalbare ruimtetemperatuur verblijfsruimtes (woonkamer, keuken en slaapkamers) en badkamer	20	°C	Berekening conform ISSO 51

Bovendien liggen er belangrijke randvoorwaarden in vast: de condities, waaronder de aanbieder de door hem te verrichten prestaties garandeert. Deze zijn:

- Conform Besluit energieprestatievergoeding huur: BWBR0038456
- Onderhoud van de Woning vindt plaats overeenkomstig de aanwijzingen in de Service en Garantievoorwaarden inclusief MJOP (Bijlage 6)
- Afnemer (en huurder van de Afnemer) gebruiken de Woning conform de aanwijzingen in Woonhandleiding (Bijlage 16)
- Monitoring wordt uitgevoerd zoals vastgelegd in Monitoringsprotocol (Bijlage 8)

Naast de in deze bijlage opgenomen garanties op thema's als energie, warmte en warm tapwater, omvat deze ook een aantal meer installatietechnische- en bouwkundige garanties, die tot doel hebben: voorkoming van oververhitting in de zomer, voorkoming van tocht, goede ventilatie, voldoende daglicht en geluidsisolatie (met gesloten ramen en deuren).

In de Productspecificatie- en optielijst (bijlage 2) vindt nog een nadere invulling plaats van diverse opties, onder meer: 'Prestatiegarantie van meer dan 10 jaar met uitgewerkte condities voor onderhoud, wonen en monitoring', bijvoorbeeld voor 20, 30 of 40 jaar. Andere voorbeelden zijn: 'keuken' en 'bodemsanering'.

In de Afnameovereenkomst is de prestatiegarantie geregeld in art.7. Onder de hierboven genoemde randvoorwaarden geldt dat een beroep van de afnemer op de garantie altijd een dusdanig kosteloos herstel van werk of vervanging van producten/installaties/bouwstoffen betreft, dat weer volledig en volwaardig aan de Prestatieformulering en -garantie wordt voldaan (lid 4). De bewijslast dat de garantie niet van toepassing is berust bij de aanbieder.

<sup>18</sup> Bij renovatie (woningverbetering) moet de verhuurder aan de huurder een redelijk voorstel voor renovatie doen: art. 7:220 BW.

der (lid 7).<sup>19</sup> Deze garantieregeling op niveau van bouwprestaties is, als eerder opgemerkt, wezenlijk anders dan de reguliere garantie- en aansprakelijkheidsregelingen bij gebreken, die uitgaan van garanties op losse onderdelen van het werk, met beperkte omvang en duur.

Het is belangrijk de Afnameovereenkomst en alle bijlagen onderling goed op elkaar af te stemmen. In de bijlagen horen geen beperkende voorwaarden of uitsluitingen (van garantie/aansprakelijkheid) thuis die afbreuk doen aan de in artikel 7 opgenomen te verstrekken prestatiegarantie. Dat kunnen zijn (te) lange onderzoeks- of reactietermijnen voor herstel in de service- en garantievoorwaarden. Het 'weer' volledig en volwaardig voldoen aan prestatie-eisen moet zo spoedig mogelijk en binnen een redelijke termijn plaatsvinden. De afnemer of gebruiker moet daarvoor tijdig informatie over haperende prestaties of gebreken verstrekken en zorgen dat de aanbieder tijdig toegang tot het gebouw voor herstel krijgt.

Vóór de start van de renovatie of nieuwbouw moet helder zijn of de woningen en/of de bodem geschikt zijn voor de NOM ingrepen. Afnemer en aanbieder kunnen overeenkomen om onderzoek

naar de (bodem)geschiktheid te (laten) doen, zodat voor beide partijen duidelijk is wat het financiële restrisico is. Art. 2 van de Afnameovereenkomst geeft diverse opties.

## 10. Tot slot

Wij gaven toelichting op enkele belangrijke aspecten van de vernieuwde Afnameovereenkomst voor nieuwbouw of renovatie tot zeer energiezuinige (NOM) woningen. Met name op de vraag naar (energie)prestaties op gebouwniveau die gegarandeerd worden. Daarbij kwamen verschillen met andere contractvormen aan de orde en hebben wij leerpunten verwerkt uit onze ervaringen met de toepassing van de Afnameovereenkomst in de praktijk. Dit model is in de optiek van de auteurs een adequaat instrument om bij te dragen aan de verduurzaming in de (woning)bouw door de energievraag van gebouwen te verlagen en de energieprestaties te meten, zodat we weten welke vermindering van CO<sub>2</sub> uitstoot wordt gerealiseerd. Het denken en werken op basis van prestaties vinden wij dé sleutel om samen de uitdagingen van het Klimaatakkoord aan te gaan. Wij hopen dat deze Afnameovereenkomst daaraan bijdraagt!

<sup>19</sup> In art. 13 van de Model Basisovereenkomst UAV-GC 2005 is de mogelijkheid opgenomen om voor bepaalde onderdelen van het werk, bij gebreken of tekortkomingen daarin, die na de oplevering van het werk aan het licht komen of na afloop van de meerjarige onderhoudsperiode hersteld moeten worden, de bewijslast om te draaien. In het geval volgens artikel 2 van de Basisovereenkomst geen meerjarig onderhoud is opgedragen, zal de opdrachtnemer nauwelijks op de hoogte zijn van hoe de opdrachtgever het bouwwerk gebruikt en terughoudend zijn met garanties.