

CONCEPT

MODELOVEREENKOMST  
VOOR UITVOERING, ONDERHOUD EN VERVANGING  
VAN MAATREGELEN VOOR VERDUURZAMING VAN WONINGEN

Tussen

[ **WONINGEIGENAAR** ]

en

[ **SERVICEPROVIDER** ]

Document behorende bij de aanbesteding  
Concessie Verduurzaming grondgebonden woningen op basis van kwalitatief recht

Gebruik van dit modelcontract of hieruit afgeleide versies is niet toegestaan zonder notificatie van Economic Board Utrecht, [stef.roell@economicboardutrecht.nl](mailto:stef.roell@economicboardutrecht.nl)

Economic Board Utrecht hecht waarde aan zorgvuldig gebruik van dit contract, of afgeleide versies, en de inbedding ervan in de maatschappelijke context. Wil deze contractsvorm daadwerkelijk kunnen bijdragen aan de gewenste schaalbaarheid in de markt van woningverduurzaming, is het essentieel dat bij toepassing ervan de (lange termijn) belangen van alle betrokken stakeholders optimaal worden gediend. Economic Board Utrecht pleit ervoor en werkt eraan om deze nieuwe verduurzamingsdiensten op basis van het kwalitatief recht in samenhang met een vorm van sturing te ontwikkelen (bijvoorbeeld via keurmerken, waarborgfondsen, ...). Een gefaseerde ontwikkeling en invoering middels pilots en parallelle inbedding in landelijke ontwikkeltrajecten, is hiervoor een gewenste route.

De pilot die in Amersfoort zal worden uitgevoerd binnen de Concessie Verduurzaming grondgebonden woningen op basis van kwalitatief recht, zal mede worden gebaseerd op dit (nu nog concept) modelcontract i.c.m. het programma van eisen voor de propositie die de serviceprovider aan eigenaar-bewoner doet. In de dialoofase zal hierover nog nader worden gesproken met geselecteerde marktpartijen.

*Disclaimer: hoewel met de grootst mogelijke zorg samengesteld, wordt door Economic Board Utrecht, gemeente Amersfoort en andere betrokken partijen niet ingestaan voor eventuele schade die voort zou kunnen vloeien uit toepassing van dit (concept) (model) contract.*

## Overeenkomst

### Inhoudsopgave

Artikel 1	Begrippen .....	2
Artikel 2	Doel van de Overeenkomst en uitgangspunten.....	3
Artikel 3	Duur van de Overeenkomst .....	4
Artikel 4	Uitvoering van de Werkzaamheden.....	4
Artikel 5	Prestatiegarantie / <b>Optioneel: besparingsgarantie</b> .....	5
Artikel 6	Vergoeding .....	5
Artikel 7	Informatieverstrekking.....	6
Artikel 8	Medewerking Werkzaamheden .....	6
Artikel 9	Onderhoud door Eigenaar .....	7
Artikel 10	Installaties .....	7
Artikel 11	Monitoring en verificatie.....	8
Artikel 12	Facturering en betaling .....	8
Artikel 13	Kwalitatief recht ex artikel 6:251 BW.....	9
Artikel 14	Aansprakelijkheid en vrijwaring .....	9
Artikel 15	Gronden voor ontbinding .....	10
Artikel 16	Overdracht .....	11
Artikel 17	Forum- en rechtskeuze.....	12
Artikel 18	Slotbepalingen.....	12
Artikel 19	Bijlagen .....	13

Bijlage 1: Opbouw Vergoeding

Bijlage 2: Energie- en Onderhoudshandboek

## ONDERGETEKENDEN

De eigenaar van de woning aan het adres [ ADRES ], thans de heer/mevrouw [ NAAM ], geboren op [ DATUM ], te [ PLAATS ], met paspoortnummer [ NUMMER ], hierna te noemen: **“de Eigenaar”**;

en

[ STATUTAIRE NAAM UITVOERDER ], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [ NAAM ], statutair gevestigd te [ PLAATS ] en kantoorhoudende te [ PLAATS ], aan het adres [ ADRES ], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [ NUMMER ], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [ NAAM ], hierna te noemen: **“de Serviceprovider”**;

hierna gezamenlijk ook aangeduid als: **"Partijen"** en ieder afzonderlijk: **"Partij"**;

### IN AANMERKING NEMENDE DAT;

- de Eigenaar heeft de woning aan het adres [ ADRES ] in eigendom;
- de Eigenaar ten aanzien van zijn woning energiebesparende dan wel energieleverende maatregelen en voorzieningen wil treffen respectievelijk aanbrengen teneinde zijn woning te verduurzamen;
- de Eigenaar deze maatregelen en voorzieningen wenst te doen verwezenlijken zonder de daartoe benodigde investeringen zelf te financieren;
- de Serviceprovider een onderneming is, die zich toelegt op het realiseren, beheren en onderhouden van energiebesparende oplossingen;
- de Serviceprovider zich in staat en bereid heeft verklaard de door Eigenaar gewenste energiebesparende/-leverende maatregelen en voorzieningen te verwezenlijken, te beheren en te onderhouden;
- Partijen overeenstemming hebben bereikt over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de energiebesparende en energieleverende investeringen zullen worden gerealiseerd;
- Partijen mede in het licht van het voorgaande de uitdrukkelijke intentie hebben om met deze overeenkomst kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek in het leven te roepen, opdat de energiebesparende en energieleverende investeringen alsook de daar tegenoverstaande vergoeding een gebouwgebonden (en zodoende geen persoonsgebonden) karakter hebben;
- Partijen hun afspraken ter zake willen vastleggen in deze overeenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

## Artikel 1 Begrippen

- 1 In de Overeenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de daarbij behorende Bijlagen, hebben onderstaande begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Deze definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

**Besparingsgarantie:** de door de Serviceprovider afgegeven garantie dat de energiekosten van de woning binnen een door de Serviceprovider aangegeven termijn lager zullen liggen dan de Referentiekosten.

**Energie- en Onderhoudshandboek:** het als bijlage bij de Overeenkomst behorende document, waarin onder meer de Werkzaamheden, de daarbij te volgen procedures en productprestaties zijn omschreven.

**Energiebesparende maatregelen:** het realiseren en aanbrengen van installaties, apparatuur, het treffen van bouwkundige ingrepen en overige voorzieningen gericht op de verduurzaming van de Woning waarvoor de Serviceprovider volgens de Overeenkomst verantwoordelijk is.

**Installaties:** de installaties en apparatuur met toebehoren, zoals vastgelegd in het Energie en Onderhoudshandboek, die de Serviceprovider op grond van de Overeenkomst zal aanbrengen in de Woning.

**Meetinrichting:** de door de Serviceprovider in de Woning te plaatsen meetopstelling voor het meten en registreren van de prestaties van de Installaties.

**Overeenkomst:** deze overeenkomst, inclusief alle bijlagen.

**Preventief Onderhoud:** het uitvoeren van inspecties, controles en onderhoudswerkzaamheden gericht op het voorkomen van storingen en het in goede conditie houden van de Installaties.

**Productiegarantie:** de door de Serviceprovider afgegeven garantie dat de Installaties gedurende de looptijd van de Overeenkomst naar behoren zullen functioneren.

**Referentiekosten:** de energiekosten zoals opgenomen in bijlage 2, ten opzichte waarvan de energiebesparingen als gevolg van de Energiebesparende maatregelen worden gemeten.

<b>Storingsonderhoud:</b>	het verhelpen van ongewenste onderbrekingen in de werking van de Installaties, als omschreven in [ ] van het Energie- en Onderhoudshandboek.
<b>Vergoeding:</b>	de voor de Werkzaamheden door de Eigenaar conform artikel 7 van de Overeenkomst aan de Serviceprovider te betalen vooraf vastgestelde vaste vergoeding.
<b>Vervangingsonderhoud:</b>	het vervangen van (onderdelen van) de Installaties zonder wijziging in functionaliteit, omvang of capaciteit. Dit gebeurt planmatig of als gevolg van storingen of gebreken.
<b>Werkzaamheden:</b>	het treffen van de Energiebesparende maatregelen, de onderhouds- en beheerswerkzaamheden (bestaande uit: het Preventief Onderhoud, het Storingsonderhoud en het Vervangingsonderhoud) en het monitoren van de prestaties van de Installaties, zoals nader bepaald en omschreven in het Energie- en Onderhoudshandboek.
<b>de Woning:</b>	het vastgoedobject aan het adres [ ADRES ].

## Artikel 2 Doel van de Overeenkomst en uitgangspunten

- 1 Het doel van de Overeenkomst is om de Woning te verduurzamen door middel van het realiseren van energiebesparende dan wel energieleverende voorzieningen, zonder dat de Eigenaar de daartoe vereiste investeringen zelf hoeft te financieren. De Serviceprovider verricht de Werkzaamheden gericht op de verduurzaming van de Woning. De Eigenaar betaalt voor de uitvoering van de Werkzaamheden een vooraf vastgestelde vaste vergoeding aan de Serviceprovider. Het fonds [ NAAM ] voorziet krachtens separate overeenkomst in de financieringsbehoefte van de Serviceprovider.
- 2 Partijen gaan met deze Overeenkomst een duurzame langdurige rechtsverhouding aan, die niet persoons- maar objectgebonden is. Partijen beogen zodoende een rechtsverhouding in het leven te roepen waarin de Woning centraal staat, ongeacht de eigenaar van de Woning. Dit betekent dat bij vervreemding van de Woning de nieuwe eigenaar van de Woning aanspraak maakt op de verplichtingen van de Serviceprovider voortvloeiende uit de Overeenkomst, terwijl de nieuwe eigenaar van de Woning de verplichtingen ingevolge de Overeenkomst eveneens onverkort overneemt. Eén en ander met toepassing van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 3 Duur van de Overeenkomst**

- 1 De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van [ X ] jaar.
- 2 Tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst door middel van opzegging is niet mogelijk.
- 3 In afwijking van het voorgaande lid is de Eigenaar gerechtigd de Overeenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van [ x ] maanden en na betaling van het door de Serviceprovider vastgestelde geldbedrag zoals opgenomen in bijlage 1. De Serviceprovider verschaft de Eigenaar inzicht in de wijze waarop het aangeboden geldbedrag is berekend.
- 4 Partijen doen afstand van hun recht ontbinding van de Overeenkomst ingevolge artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te vorderen of te bewerkstelligen, behoudens en voor zover anders in de Overeenkomst is bepaald.
- 5 Ingeval van vervreemding van de Woning gaan alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst van rechtswege over op de opvolgend eigenaar van de Woning en blijft de Overeenkomst zodoende onverkort en onverminderd in stand.

### **Artikel 4 Uitvoering van de Werkzaamheden**

- 1 De Serviceprovider draagt zorg voor uitvoering van de Werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in het Energie- en Onderhoudsboek.
- 2 De Eigenaar draagt zorg voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen of andere toestemmingsvereisten hoe ook genaamd van overheidswege, die noodzakelijk zijn voor het bouwen c.q. plaatsen van de Installaties en het treffen van overige Energiebesparende maatregelen. De Serviceprovider verschaft de Eigenaar de gegevens en bescheiden die nodig zijn om te voldoen aan de indieningsvereisten voor de aanvraag, indien en voor zover de Eigenaar daarover niet zelf kan beschikken.
- 3 De Serviceprovider is verantwoordelijk voor alle overige vergunningen, ontheffingen en toestemmingsvereisten van overheidswege.
- 4 De Serviceprovider voert de Werkzaamheden uit conform de geldende wet- en regelgeving c.q. normen en standaarden waaronder doch niet uitsluitend op het gebied van bouwkwaliteit, milieu en arbeidsomstandigheden.
- 5 De Eigenaar vrijwaart de Serviceprovider zowel in als buiten rechte tegen vorderingen, claims en/of handhavingsprocedures van overheidsorganen die verband houden met (het ontbreken van) vergunningen, ontheffingen en andere toestemmingsvereisten van overheidswege waarvoor de Eigenaar ingevolge het tweede lid verantwoordelijk is.

- 6 Met het oog op de realisatie en de instandhouding van de Installaties, dient de Serviceprovider voor aanvang van de uitvoering van de Werkzaamheden te beschikken over een passende CAR- en WA-verzekering.
- 7 De Serviceprovider is gerechtigd derden in te schakelen voor de uitvoering van de Werkzaamheden, zonder dat voorafgaande toestemming van de Eigenaar daartoe is vereist.

## **Artikel 5 Productgarantie / **Optioneel: besparingsgarantie****

- 1 De Serviceprovider verschafft aan de Eigenaar een Productgarantie, inhoudende dat de Installaties gedurende de duur van de Overeenkomst naar behoren functioneren en zodoende voldoen aan hun prestatieniveau, zoals vastgelegd in het Energie- en Onderhoudshandboek.
- 2 **Optioneel:** De Serviceprovider verschafft aan de Eigenaar daarenboven een Besparingsgarantie, inhoudende dat de energiekosten van de Woning binnen een periode van [ X ] na ingebruikname van de Installaties lager zullen liggen dan de Referentiekosten.
- 3 De prestatiegarantie **Optioneel: en besparingsgarantie** als bedoeld in het eerste lid vervalt indien:
  - aan de Installaties in strijd met de Overeenkomst werkzaamheden zijn verricht of wijzigingen zijn aangebracht anders dan door de Service Provider;
  - de Installaties zijn beschadigd vanwege feiten en omstandigheden die niet zijn toe te rekenen aan de Serviceprovider en naar verkeersopvatting binnen de risicosfeer van de Eigenaar vallen;
  - de Installaties of overige Energiebesparende maatregelen niet optimaal kunnen functioneren als gevolg van bouwkundige ingrepen, apparatuur, installaties en overige maatregelen en voorzieningen ten aanzien van de Woning, die in eigen beheer door de Eigenaar zijn verricht of verwezenlijkt.

De overeengekomen garantie herleeft weer nadat mitigerende maatregelen zijn getroffen. Indien en voor zover deze mitigerende maatregelen zijn getroffen door de Serviceprovider, worden de kosten daarvan op de Eigenaar verhaald.

## **Artikel 6 Vergoeding**

- 1 De Eigenaar is aan de Serviceprovider een vaste maandelijkse Vergoeding verschuldigd conform het betalingsschema opgenomen in bijlage 1 bij de Overeenkomst. In bijlage 1 behorende bij de Overeenkomst wordt ter informatie inzicht geboden in de opbouw van de Vergoeding.
- 2 Wijzigingen in de financierings-, onderhouds- en beheerkosten kunnen niet leiden tot aanpassing van de Vergoeding , behoudens en voor zover anders in de Overeenkomst is bepaald.
- 3 Bij een stijging van de onderhouds- en beheerkosten als gevolg van een slechte staat van onderhoud van de Woning als bedoeld in artikel 9 van de Overeenkomst is de Serviceprovider gerechtigd de

Vergoeding te verhogen. Het betalingschema zoals opgenomen in bijlage 1 zal dienovereenkomstig worden aangepast.

- 4 Verhoging van de Vergoeding is mogelijk door toename van de Werkzaamheden. Partijen zullen hiertoe een schriftelijke wijziging op de Overeenkomst overeenkomen.

## **Artikel 7 Informatieverstrekking**

- 1 De Serviceprovider zal de Eigenaar periodiek duidelijk en inzichtelijk informeren over het functioneren van de Installaties en overige Energiebesparende maatregelen. **Optioneel: en energiebesparingen van de Woning.**
- 2 Voor zover de Serviceprovider daar niet zelf over beschikt, verschaft de Eigenaar aan de Serviceprovider de gegevens die noodzakelijk zijn voor het vaststellen van de geleverde en afgenomen hoeveelheid energie dan wel gegevens die anderszins van belang kunnen zijn voor de berekening en vaststelling van het functioneren en de prestaties van de Installaties en Energiebesparende maatregelen. Zulks onverminderd het recht van de Serviceprovider om de Woning c.q. de Installaties te inspecteren om deze gegevens zelf vast te stellen.
- 3 De Eigenaar dient de Serviceprovider zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van alle gegevens, voorvallen en wijzigingen in omstandigheden die voor de uitvoering van de Overeenkomst en/of de werking en functionaliteit van de Installaties en overige Energiebesparende maatregelen van belang kunnen zijn, waaronder door de Eigenaar waargenomen of vermoede schade, gebreken of onregelmatigheden aan de Woning en de Installaties en verbouwing of wijziging van de Woning.
- 4 Met ondertekening van de Overeenkomst gaat de Eigenaar ermee akkoord dat zijn gegevens op geanonimiseerde basis kunnen worden gedeeld met derden voor onderzoeks- en voorlichtingsdoeleinden die niet direct samenhangen met de uitvoering van de Overeenkomst, voor zover de toepasselijke regelgeving ter zake, waaronder de Algemene verordening gegevensbescherming zulks toelaat.

## **Artikel 8 Medewerking Werkzaamheden**

- 1 Ingeval de Werkzaamheden nopen tot een bezoek aan de Woning door de Serviceprovider en/of de door hem aangewezen partijen of personen, zullen Partijen hiertoe een afspraak maken, waarna de Eigenaar verplicht is zijn medewerking te verlenen aan een goede uitoefening van de Werkzaamheden.
- 2 Met ondertekening van de Overeenkomst stemt de Eigenaar ermee in dat de Serviceprovider en/of door hem aangewezen partijen of personen in het voorkomende geval op afstand de Werkzaamheden uitvoeren, zoals het (online) uitlezen, bijstellen, updaten en/of anderszins bewerken van de Installaties.

## **Artikel 9 Onderhoud door Eigenaar**

- 1 De Eigenaar is gehouden de Woning in goede staat van onderhoud te houden.
- 2 De Eigenaar dient ten behoeve van de Woning een naar discretie van de Serviceprovider deugdelijke opstalverzekering af te sluiten, althans te hebben afgesloten.
- 3 De Eigenaar draagt ervoor zorg dat de staat van de Woning niet in relevante mate verslechtert tijdens de looptijd van de Overeenkomst. De staat van de Woning wordt bij het aangaan van de Overeenkomst door Partijen vastgelegd.
- 4 De Serviceprovider zal met redenen omkleed de Eigenaar schriftelijk berichten ingeval naar zijn oordeel sprake is van een slechte staat van onderhoud van de Woning die een negatief effect kan hebben op de werking en functionaliteit van de Installaties en overige Energiebesparende maatregelen dan wel anderszins nadelig van invloed kan zijn op de uitvoering van de Werkzaamheden. De Serviceprovider deelt de Eigenaar mede welke concrete maatregelen moeten worden getroffen om de negatieve effecten op de werking en functionaliteit van de Installaties en Energiebesparende maatregelen weg te nemen.
- 5 Indien de Eigenaar niet binnen een redelijke termijn de door de Serviceprovider aangegeven concrete maatregelen treft, is de Serviceprovider gerechtigd de extra onderhouds- en beheerkosten - die hier direct aan toe zijn te rekenen - in rekening te brengen en zodoende de Vergoeding dienovereenkomstig te verhogen respectievelijk het betalingschema zoals opgenomen in bijlage 1 van de Overeenkomst te wijzigen.

## **Artikel 10 Installaties**

- 1 De Serviceprovider is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en werking van onderdelen en bestanddelen van de Woning die niet door hemzelf zijn aangebracht.
- 2 Tijdens de looptijd van de Overeenkomst mogen de Installaties uitsluitend door de Serviceprovider en/of een door hem aangewezen partij/persoon worden beheerd, onderhouden, gecontroleerd, vervangen en verplaatst, een en ander na voorafgaande mededeling aan en zoveel als redelijkerwijs mogelijk in overleg met de Eigenaar.
- 3 Het verplaatsen en/of vervangen van de Installaties is voor rekening van de Eigenaar indien:
  - dit geschiedt op zijn verzoek;
  - dit het gevolg is van zijn handelen of nalaten dan wel het handelen of nalaten van derden waarvoor de Serviceprovider geen verantwoordelijkheid draagt;
  - dit het gevolg is van werkzaamheden aan de Installaties door derden anders dan de Serviceprovider of door de Serviceprovider aangewezen partijen/personen.
- 4 De Eigenaar is verplicht al het redelijkerwijs mogelijke te doen om schade aan de Installaties te voorkomen.

- 5 De Installaties blijven eigendom van de Serviceprovider.

#### **Artikel 11 Monitoring en verificatie**

- 1 De Serviceprovider is verplicht een Meetinrichting aan te brengen, te beheren en te onderhouden. De Meetinrichting is geschikt voor het genereren van gegevens die inzicht bieden in het functioneren van de Installaties en overige Energiebesparende maatregelen.
- 2 De door middel van de in lid 1 van dit artikel bedoelde Meetinrichting verkregen meetgegevens zijn bindend voor beide partijen.
- 3 De Eigenaar draagt er zorg voor dat de Meetinrichting steeds goed bereikbaar is en goed kan worden af- en/of uitgelezen. Voorts dient hij de Meetinrichting te beschermen tegen beschadigingen en in het voorkomende geval tegen verbreking van de verzegeling.
- 4 Bij twijfel over de juistheid van de meting kunnen zowel de Eigenaar als de Serviceprovider verlangen dat de Meetinrichting wordt onderzocht. De Serviceprovider deelt de Eigenaar, zoveel mogelijk vooraf, mee wanneer dit onderzoek zal plaatsvinden en/of wanneer de Meetinrichting voor onderzoek zal worden weggenomen. De Serviceprovider stelt de Eigenaar op de hoogte van de onderzoeksmogelijkheden en van de kosten van het onderzoek. Het onderzoek wordt door de Serviceprovider verricht, tenzij de Eigenaar een onderzoek door een andere daartoe deskundig te achten instantie verlangt. De Eigenaar is gerechtigd bij het onderzoek aanwezig te zijn of zich te doen vertegenwoordigen.
- 5 De kosten van het onderzoek van de Meetinrichting zijn voor rekening van degene op wiens verzoek het onderzoek wordt verricht.
- 6 Indien uit het onderzoek blijkt dat de Meetinrichting ondeugdelijk functioneert komen de kosten van het onderzoek ten laste van de Serviceprovider en dient de Serviceprovider de Meetinrichting te herstellen of te vervangen.

#### **Artikel 12 Facturering en betaling**

- 1 De Eigenaar zal de aan de Serviceprovider verschuldigde bedragen voldoen door middel van automatische bankincasso. De Eigenaar zal daartoe aan de Serviceprovider de vereiste machtiging verlenen.
- 2 De Eigenaar is niet gerechtigd bij wijze van uitoefening van zijn opschortingsrecht, de betalingen aan de Serviceprovider te staken.
- 3 Partijen zullen met het oog op het verkrijgen van een executoriale titel voor de geldvorderingen van de Serviceprovider op de Eigenaar, binnen de mogelijkheden van deze overeenkomst, een

zogenoemde schuldbekentenis bij een door de Serviceprovider te kiezen notaris te laten vastleggen. Zulks op kosten van de Eigenaar.

#### **Artikel 13 Kwalitatief recht ex artikel 6:251 BW**

- 1 Partijen erkennen met ondertekening van de Overeenkomst dat de aanspraken die de Eigenaar ingevolge de Overeenkomst kan doen gelden in verband met de uitvoering van de Werkzaamheden, in een zodanig verband staat met de Woning, dat de Eigenaar slechts belang heeft bij de uitvoering van de Werkzaamheden, zolang hij de Woning behoudt.
- 2 Partijen kwalificeren de aanspraken die de Eigenaar ingevolge de Overeenkomst kan doen gelden in verband met de uitvoering van de Werkzaamheden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 BW. Partijen zullen het kwalitatieve recht (doen) inschrijven in de openbare registers.
- 3 Partijen onderkennen met ondertekening van de Overeenkomst dat voor het kwalitatieve recht, als bedoeld in het eerste lid, een tegenprestatie is overeengekomen in de zin van artikel 6:251 lid 2 BW, bestaande uit de (betalings)verplichtingen van de Eigenaar voortvloeiende uit deze Overeenkomst, welke tegenprestatie overgaat op elk opvolgend eigenaar van de Woning.

#### **Artikel 14 Aansprakelijkheid en vrijwaring**

- 1 De Serviceprovider is jegens de Eigenaar aansprakelijk:
  - a. indien er sprake is van een toerekenbare tekortkoming en
  - b. de Eigenaar de Serviceprovider schriftelijk in gebreke heeft gesteld en daarbij de Serviceprovider heeft gesommeerd om de gevolgen van de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen en
  - c. De Serviceprovider aan deze sommatie niet of niet tijdig heeft voldaan.
- 2 Indien de Serviceprovider bij de uitvoering van de Overeenkomst gebruik maakt van een andere persoon of partij, dan is de Serviceprovider op gelijke wijze aansprakelijk als voor zijn eigen tekortkomingen, tenzij de andere persoon of partij door de Eigenaar is voorgeschreven.
- 3 Indien de Serviceprovider op grond van dit artikel aansprakelijk is, dan is zij gehouden tot vergoeding van de door Eigenaar dientengevolge geleden, directe schade.
- 4 Tot de directe schade behoren in geen geval: bedrijfsschade, gevolgschade, schade door bedrijfsstagnatie, schade als gevolg van aanspraken van derden op de Eigenaar, vertragingsschade, en gederfde winst, verlies van omzet en imagoschade.
- 5 Indien een door de Eigenaar voorgeschreven of ingeschakelde persoon of partij niet, niet tijdig of niet deugdelijk presteert en de Serviceprovider als gevolg daarvan niet in staat is haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst jegens de Eigenaar na te komen, is geen sprake van een toerekenbare

tekortkoming aan de zijde van de Serviceprovider en dan is de Serviceprovider dus evenmin aansprakelijk voor enige schade die ontstaat als gevolg daarvan.

- 6 Voor vergoeding van andere schade dan in dit Artikel genoemd, is de Serviceprovider slechts aansprakelijk indien en voor zover de tekortkoming te wijten is aan opzet of grove onzorgvuldigheid van de Serviceprovider.
- 7 De door de Serviceprovider te vergoeden schade is per [tekortkoming/jaar] beperkt tot een bedrag gelijk aan de Vergoeding op jaarbasis met een maximum van €[ BEDRAG ].
- 8 Binnen éérentwintig (21) kalenderdagen na de datum waarop de Eigenaar een gebrek in de prestatie van de Serviceprovider en/of de daarmee gemoeide schade heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken, dient de Eigenaar bij de Serviceprovider terzake schriftelijk te protesteren. Indien Eigenaar niet binnen deze periode heeft geprotesteerd, kan de Eigenaar geen beroep meer doen op het gebrek in de door de Serviceprovider geleverde prestatie en de daaruit voortvloeiende aansprakelijkheid.
- 9 Het vorderingsrecht uit hoofde van een toerekenbare tekortkoming vervalt door verloop van één (1) jaar na het schriftelijke protest als bedoeld in het vorige lid.
- 10 Bij schade aan de Installaties en/of de Meetinrichting, welke is ontstaan door toedoen van de Eigenaar is de Eigenaar verplicht deze schade te vergoeden. Herstel van de Installaties en/of de Meetinrichting zullen op kosten van de Eigenaar worden uitgevoerd door de Serviceprovider .
- 11 De Eigenaar is in overeenstemming met het wettelijk aansprakelijkheidsregime aansprakelijk voor alle directe schade welke de Serviceprovider mocht lijden als gevolg van of in verband met het niet (geheel) of gebrekkig nakomen door de Eigenaar van haar ingevolge deze Overeenkomst bestaande verplichtingen.
- 12 De Serviceprovider vrijwaart de Eigenaar tegen aanspraken van derden wegens een door Serviceprovider toerekenbaar veroorzaakte inbreuk op intellectuele eigendomsrechten.

#### **Artikel 15 Ontbindende voorwaarde en Gronden voor ontbinding**

- 1 De Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de Serviceprovider op uiterlijk [ DATUM ], of zoveel later als Partijen nader overeenkomen, niet beschikt over passende financiering ten behoeve van de uitvoering van de Werkzaamheden.
- 2 De Serviceprovider is gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden indien:
  - de Eigenaar ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst;
  - de Eigenaar de beschikkingsmacht over zijn vermogen is verloren;
  - de Eigenaar een verzoek doet om de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hen van toepassing te verklaren, dan wel dat de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem van toepassing is verklaard.

- 3 De Eigenaar is gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden indien de Serviceprovider, ook na deugdelijke schriftelijke ingebrekestelling, tekort schiet in de nakoming van wezenlijke verplichtingen ingevolge de Overeenkomst.
- 4 Zowel de Serviceprovider als de Eigenaar zijn gerechtigd te Overeenkomst te ontbinden indien de Eigenaar niet voor [ DATUM ] beschikt over de vereiste vergunningen, ontheffingen en/of toestemmingsvereisten van overheidswege hoe ook genaamd, die noodzakelijk zijn voor de plaatsing van de Installaties en uitvoering van overige Energiebesparende maatregelen.
- 5 De door de Eigenaar voor de ontbinding van de Overeenkomst verrichte betalingen blijven onverkort verschuldigd en kunnen niet ongedaan worden gemaakt. Verschuldigde doch nog niet voldane Vergoedingen worden per direct opeisbaar.

#### **Artikel 16 Overdracht**

- 1 Partijen zijn zich ervan bewust dat bij vervreemding van de Woning door de Eigenaar alle rechten en verplichtingen ingevolge de Overeenkomst, ten titel van kwalitatieve rechten en daarvoor overeengekomen tegenprestaties, overgaan op de verkrijger van de Woning. De Eigenaar zal bij vervreemding van de Woning de (toekomstige) verkrijger hiervan op de hoogte stellen en hem voorzien van de meest actuele overeenkomst (inclusief bijlagen) met de Serviceprovider.
- 2 De Eigenaar zal zijn rechtsverhouding tot de Serviceprovider, dat wil zeggen al zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, worden overdragen aan de verkrijger van het eigendom van de Woning en het bestaan respectievelijk de overgang van het kwalitatief recht inclusief tegenprestatie, zoals in deze overeenkomst is vastgelegd, uitdrukkelijk opnemen in de koopovereenkomst met de verkrijger alsmede in de notariële leveringsakte betreffende de Woning.
- 3 De Eigenaar bericht de Service Provider onverwijld schriftelijk van de voorgenomen overdracht van de woning en zal de conceptkoopovereenkomst met de verkrijger voorleggen aan de Serviceprovider.
- 4 De Eigenaar verstrekt aan de Service Provider een afschrift van de schriftelijke verklaring van de verkrijger dat hij de overgang van het kwalitatief recht inclusief tegenprestatie (als bedoeld in artikel 13 van deze overeenkomst) aanvaardt. Het evenbedoelde afschrift dient vóór de levering van de woning aan de Service Provider te worden verstrekt.
- 5 De Serviceprovider geeft bij voorbaat zijn toestemming tot een schuldovername aan de verkrijger van de Woning.
- 6 Bij niet of niet tijdige nakoming van de verplichtingen van de Eigenaar zoals vermeld en beschreven in de leden 1, 2, 3 en 4 van dit artikel is de Eigenaar een direct opeisbare boete verschuldigd van € [ BEDRAG ] ten gunste van de Serviceprovider, met de bevoegdheid voor de Serviceprovider daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Eigenaar te vorderen.

- 7 Indien de verkrijger van de Woning aan de Eigenaar een verklaring richt dat hij de overgang van het kwalitatief recht niet aanvaardt, en de Eigenaar desondanks meewerkt aan de (ver)koop respectievelijk levering van de Woning, verbeurt de Eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete van €[ **BEDRAG** ] en blijft de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de Vergoeding, ook na beëindiging van de Overeenkomst.
- 8 Voor het geval van (gedeeltelijke) overdracht van de onderneming van de Serviceprovider geeft de Eigenaar met ondertekening van de Overeenkomst bij voorbaat en onherroepelijk toestemming tot overdracht van zijn rechtsverhouding met de Serviceprovider aan een derde.
- 9 De Eigenaar geeft met ondertekening van de Overeenkomst voorts bij voorbaat onherroepelijke toestemming tot cessie en/of verpanding van (de vorderingen voortvloeiende uit) de Overeenkomst.

#### **Artikel 17 Kettingbeding**

- 1 De verplichtingen ex artikel 16 van deze overeenkomst gelden niet slechts voor de Eigenaar maar ook voor zijn opvolgers in de eigendom van de Woning en dienen bij iedere overdracht bij wijze van kettingbeding aan de verkrijger te worden opgelegd.
- 2 Bij niet-nakoming van het eerste lid is de Eigenaar of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van € [ **BEDRAG** ] ten gunste van de Serviceprovider, met de blijvende bevoegdheid van de Serviceprovider om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Eigenaar of diens verkrijger te vorderen.

#### **Artikel 18 Forum- en rechtskeuze**

- 1 Op de Overeenkomst en alle nadere overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. daarmee samenhangen is Nederlands recht van toepassing.
- 2 Alle geschillen met betrekking tot de Overeenkomst kunnen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter bij de Rechtbank Midden-Nederland.

#### **Artikel 19 Slotbepalingen**

- 1 De rechtsverhouding tussen Partijen met betrekking tot de overeengekomen Werkzaamheden wordt gevormd door de Overeenkomst, het Energie- en Onderhoudshandboek en eventuele schriftelijk overeengekomen wijzigingen en aanvullingen hierop.
- 2 Indien een bepaling van de Overeenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst niet aan. In plaats van de niet verbindende

bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet- verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

- 3 De uit de Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar.
- 4 Het nalaten van een Partij om enige actie te nemen waartoe die Partij krachtens de Overeenkomst gerechtigd is, zal niet worden uitgelegd als het doen van afstand van recht.
- 5 De meest recente datum waarop een Partij de Overeenkomst heeft ondertekend geldt als datum van ondertekening van de Overeenkomst.

## Artikel 20 Bijlagen

De volgende Bijlagen maken integraal deel uit van de Overeenkomst

Bijlage 1: Opbouw Vergoeding / Afkoopsom / **Optioneel: Referentiekosten**

Bijlage 2: Energie- en Onderhoudshandboek

[•]

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te .....

d.d. ....

**Eigenaar**

**Serviceprovider**

.....(Naam)

.....(Naam)

BIJLAGE 1

OPBOUW VERGOEDING

AFKOOPSOM ALS BEDOELD IN ARTIKEL 3, LID 3

**OPTIONEEL: REFERENTIEKOSTEN**

CONCEPT

BIJLAGE 2

ENERGIE- EN ONDERHOUDSHANDBOEK

CONCEPT