

Huurovereenkomst inzake de individuele Duurzame Energievoorziening ten behoeve van uw Woning (**bouwnummer X**) in het project Wierdesingel te Almere Haven

BES Groene Energietechnieken B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te 3981 AZ Bunnik, Runnenburg 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 74664336, ten deze vertegenwoordigd door de heer W. Otter, hierna te noemen "ESCO",

en:

de heer/mevrouw ..,

huidige adres

emailadres

telefoonnummer

de heer/mevrouw ..,

huidige adres

emailadres

telefoonnummer

bouwnummer (indien bekend nieuw adres),

hierna te noemen "Huurder",

die ten bewijze van instemming met deze Huurovereenkomst de Huurovereenkomst, gelijktijdig met het aangaan van de koop- aannemingsovereenkomst tussen Huurder en Ontwikkelaar ter zake de Woning heeft ondertekend.

Overwegingen:

- a. De in deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven begrippen zijn gedefinieerd in de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden;
- b. De Huurder heeft met heeft met Reinbouw B.V., hierna te noemen "Ontwikkelaar", een koop- en/of aannemingsovereenkomst gesloten voor een Woning in het project "Leemwierdesingel" te Almere Haven (hierna: het "**Project**");
- c. ESCO realiseert ten behoeve van de door Huurder gekochte Woning in het Project een Duurzame Energievoorziening voor de opwekking van Warmte, Koude, Warmte ten behoeve van warm tapwater en elektriciteit (afkomstig van PV-installaties die van de Duurzame Energievoorziening deel uitmaken). Huurder heeft op **DATUM**, gelijktijdig met de koop van de woning gekozen om de Duurzame Energievoorziening van ESCO te huren;
- d. De Duurzame Energievoorziening is en blijft eigendom van ESCO, tenzij Huurder gedurende de huurperiode besluit om, alsnog, over te gaan tot koop van de Duurzame Energievoorziening. Voor het in, op en onder de betreffende percelen, Woningen en overige gebouwen in het Project in eigendom kunnen hebben van de Duurzame Energievoorziening wordt ten behoeve van ESCO een opstalrecht gevestigd door de partij die de grond voor de Woning/Voorziening verkoopt en levert aan Huurder, te weten de Ontwikkelaar;
- e. Ten behoeve van de Instandhouding van de Duurzame Energievoorziening door ESCO en ten behoeve van Huurder wordt tevens een erfdienstbaarheid gevestigd door de partij die de grond voor de Woning/Voorziening verkoopt en levert aan Huurder, te weten de Ontwikkelaar;
- f. De aard van het opstalrecht en de erfdienstbaarheid zullen nader omschreven worden in de notariële akte van levering behorende bij de koopovereenkomst voor de Woning van de Huurder;

- g. In deze Overeenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder ESCO de Duurzame Energievoorziening aan Huurder verhuurt;

Komen als volgt overeen:

1. Op deze Overeenkomst zijn de als bijlage 1 aangehechte “Algemene Voorwaarden Huurovereenkomst Individuele Duurzame Energievoorziening BAM” van toepassing inclusief de toegevoegde bijlagen (hierna en hiervoor: “**Algemene Voorwaarden**”). De Huurder verklaart de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen.
2. ESCO (als verhuurder) en de Huurder gaan ten aanzien van de Duurzame Energievoorziening een huurovereenkomst aan. ESCO verzorgt de verhuur van, het Onderhoud aan en de Instandhouding van de Duurzame Energievoorziening, conform het bepaalde in deze Overeenkomst met Algemene Voorwaarden. Deze huurovereenkomst heeft een looptijd van 30 jaar, tenzij er sprake is van tussentijdse beëindiging zoals beschreven in artikel 6 van deze overeenkomst. De Duurzame Energievoorziening bestaat uit:
 - a. Warmtepomp installatie:
 - i. Warmtepomp: NIBE F1255 of gelijkwaardig
 - ii. Boilervat capaciteit: circa 180 liter
 - iii. Type bodemwarmtewisselaar; Gesloten lussen
 - iv. Temperatuur warmtapwater: >57°C,
 - v. Lage Temperatuur Verwarming: aanvoertemperatuur maximaal 35° C;
 - vi. Hoge Temperatuur Koeling: aanvoertemperatuur minimaal 18° C;
 - vii. De warmtepomp heeft een “Gelijkwaardigheidsverklaring opwekkingsrendement tapwaterwarmtepomp” ten behoeve van de NEN-norm 7120:2011, alsmede een “Gelijkwaardigheidsverklaring opwekkingsrendement warmtepomp” ten behoeve van NEN-norm 7120:2011.
 - b. PV installatie:
 - i. PV panelen: minimaal 360 Wp per paneel
 - ii. Aantal PV panelen: 7 PV panelen
 - iii. PV omvormer: stringomvormer 1 fase
 - iv. Type zonnepaneel: monokristallijn
 - v. Type onderconstructie: platdak
3. Huurder betaalt, vanaf de bouwkundige oplevering van de Woning en de gelijktijdige ingebruikname van de Duurzame Energievoorziening aan ESCO een maandelijkse vergoeding van € 104,85 (incl. btw, prijspeil 2021).
4. De maandelijkse vergoeding wordt ieder jaar, op 1 januari, geïndexeerd conform de Consumenten Prijs Index (CPI) 2015=100 zoals vastgesteld door het CBS. De peildatum voor herberekening is de maand oktober van het voorgaande contractjaar. De gewijzigde vergoeding wordt vastgesteld door de geldende vergoeding te vermenigvuldigen met navolgende factor:

$$(\text{index1} - \text{index2}) / \text{index2} * 100 \%$$

Waarin:

index1 = indexcijfer oktober van huidige contractjaar

index2 = indexcijfer oktober van voorgaande contractjaar

Betaling vindt plaats door middel van een automatische incasso. Indien Huurder geen automatische incasso wil en in plaats hiervan kiest voor betaling via een maandelijkse acceptgiro is er een toeslag van de daadwerkelijk gemaakte administratie kosten, maar minimaal € 2,50 per maand (jaarlijks geïndexeerd).

5. Voor zover elektriciteit niet wordt/is opgewekt door de PV Installatie zijn de extra kosten voor het verbruik van elektriciteit door de Duurzame Energievoorziening, alsmede de overige kosten voor het verbruik van elektriciteit in de Woning niet in de vergoeding begrepen en komen deze voor rekening van de Huurder. Huurder zal voor deze kosten separaat een rekening ontvangen van het energiebedrijf waarvan Huurder de extra benodigde elektriciteit geleverd krijgt.
6. Er worden steeds meer elektriciteitsopwekkers - zoals zonnepanelen - aangesloten op het elektriciteitsnet. Deze zonnepanelen leveren, indien er meer wordt geproduceerd dan door u wordt verbruikt, het meerdere aan het elektriciteitsnet. Om goed in te kunnen spelen op de energiestromen, hebben de beheerders van het Nederlandse elektriciteitsnet inzicht nodig in deze elektriciteitsopwekkers. Het tijdig registreren draagt bij aan de betrouwbaarheid van het elektriciteitsnet. Daarnaast is het registreren van de elektriciteitsopwekker wettelijk verplicht volgens de Europese en Nederlandse wet- en regelgeving. De Huurder is verantwoordelijk voor deze registratie, welke dient te geschieden via www.energieleveren.nl
7. ESCO draagt, zolang Huurder de Duurzame Energievoorziening huurt, zorg voor de Instandhouding van de Duurzame Energievoorziening gedurende de looptijd van 30 jaar van deze overeenkomst, ingaande bij ingebruikname van de Duurzame Energievoorziening.
8. De Huurder is ontheven van haar verplichtingen uit de Huurovereenkomst indien en zodra:
(1) sprake is van vervreemding (notarieel transport) van de Woning aan een Opvolgende Huurder; en
(2) de Huurder ervoor heeft gezorgd dat de rechten en verplichtingen van de Huurder uit de Huurovereenkomst door middel van contractsovername zijn overgegaan op de Opvolgende Huurder.

De Huurder zal de contractsovername schriftelijk, conform als bijlage 4 aangehecht model "Contract overname" aan ESCO meedelen. Vanaf de contractsovername wordt de Opvolgende Huurder aangemerkt als Huurder in de zin van de Huurovereenkomst en deze Algemene Voorwaarden.

9. Tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst is alleen mogelijk in de gevallen genoemd in artikel 16 van de Algemene Voorwaarden tegen betaling van de (resterende) koopsom, zoals opgenomen in artikel 8. In geval van tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst (binnen 2 jaar na ingebruikname van de Duurzame Energievoorziening) garandeert ESCO dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en installaties, onder redelijkerwijs te voorzien externe omstandigheden deugdelijk zijn en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd gedurende de resterende periode. De duur van de garantie is beperkt tot 2 jaar ingaande na ingebruikname van de Energievoorziening. Na ommekomst van deze termijn van 2 jaar is ESCO niet meer aansprakelijk voor eventuele tekortkomingen. Buiten de garantie vallen: (a) gebreken en schade die het gevolg zijn van niet op juiste wijze onderhouden van het Binneninstallatie; (b) gebreken en schade als gevolg van niet normaal gebruik of gebruik niet overeenkomstig de bestemming van de Duurzame Energievoorziening; (c) esthetische kwesties; (d) overige gebreken en schade waarvan ESCO aantoont dat deze niet aan haar is/zijn toe te rekenen.
10. De revisietekening(en) van de Duurzame Energievoorziening worden bij oplevering van de Duurzame Energievoorziening aan de Huurder ter beschikking gesteld. Hierop is aangegeven waar de Bodemwarmtewisselaar en de leidingen vanaf de Warmtepomp naar de Bodemwarmtewisselaar zich bevinden. Zowel indien de Duurzame Energievoorziening van Huurder is aangebracht onder de Woning als op het perceel van Huurder voor/achter/rondom de Woning leidt dit tot beperkingen van het gebruik van het perceel/kruipruimte. Ter plaatse van de Bodemwarmtewisselaar en de leidingen van de Bodemwarmtewisselaar naar de Warmtepomp in het perceel, welke op circa 80cm onder maaiveld aangebracht zijn, dient de nodige voorzorgsmaatregelen te worden getroffen om schade, bijvoorbeeld maar niet limitatief als gevolg van: graafwerkzaamheden, fundatie, tuinpalen, wortels van bomen, et cetera, aan de bodemwarmtewisselaar en de leidingen te voorkomen. Schade aan de bodemwarmtewisselaar en de leidingen als gevolg van het niet

treffen van de nodige voorzorgsmaatregelen komt voor rekening van Huurder.

11. Eén jaar voor het einde van de Looptijd zullen Partijen overleggen over verlenging van deze Overeenkomst. Bij het einde van de Looptijd zal aan de Huurder de mogelijkheid worden geboden om de Duurzame Energievoorziening te kopen tegen betaling van een koopsom als weergegeven in artikel 12 van deze overeenkomst. Als de Huurder besluit om bij het einde van de Overeenkomst de Duurzame Energievoorziening te kopen, zal - na betaling door Huurder van al hetgeen door hem is verschuldigd uit hoofde van de Overeenkomst (waaronder de koopsom bij einde Looptijd) - het opstalrecht van ESCO eindigen en het eigendom van de Duurzame Energievoorziening worden overgedragen aan Huurder. Als bij het einde van de Overeenkomst de Huurder besluit om de Duurzame Energievoorziening niet te kopen, heeft ESCO het recht de Duurzame Energievoorziening te verwijderen.
12. In onderstaande tabel is de koopsom bij einde Overeenkomst per jaar gegeven voor 30 jaar.

Eventuele schade geleden door een tekortkoming van ESCO of de Huurder kan verrekend worden in de koopsom. Indien de partijen het niet eens zijn over het schadebedrag wordt hiervoor een onafhankelijke derde partij ingeschakeld.

Tabel 1 Koopsom per woning incl. BTW (eerste 10 jaar), prijspeil 2021.

Afkoopsom per woning

Tariefgroep	
Jaar	
1	€ 21.044
2	€ 19.945
3	€ 18.847
4	€ 17.748
5	€ 16.650
6	€ 15.552
7	€ 14.453
8	€ 13.355
9	€ 12.257
10	€ 11.158

De koopsom na verloop van de volledige Looptijd van 30 jaar bedraagt € 600,- incl. BTW.

13. Bij het einde van de overeenkomst zal ESCO, indien Huurder aan alle verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan, zal ESCO het opstalrecht en de erfdienstbaarheid beëindigen. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en eventuele andere kosten zijn voor rekening van de Huurder.
14. Deze Overeenkomst is gekoppeld aan de koop- en/of de aannemingsovereenkomst voor de Woning die Huurder reeds eerder heeft ondertekend, in die zin dat ontbinding, het niet tot stand komen op grond van opschortende voorwaarden of beëindiging van de ene overeenkomst, leidt tot ontbinding, het niet tot stand komen of beëindiging van de andere overeenkomsten, ongeacht welke partij zich daarop beroept. Deze Overeenkomst valt niet onder de Woningborg of SWK garantie- en waarborgregeling en dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar jegens Huurder op grond van de onderhavige Overeenkomst en de daarin opgenomen, door ESCO jegens de Huurder te verrichte prestaties. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de benodigde goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zijn verkregen en onherroepelijk zijn geworden.

15. De hieronder genoemde bijlagen bij deze overeenkomst maken onverbrekelijk onderdeel uit van deze overeenkomst, waarbij het bepaalde in de overeenkomst boven een bijlage gaat. Tussen de bijlagen onderling is geen rangorde.
 - a. bijlage 1: Aangehechte “Algemene Voorwaarden Huurovereenkomst Individuele Duurzame Energievoorziening”;
 - d. bijlage 2: Demarcatie Duurzame Energievoorziening;
 - e. bijlage 3: Onderhoud en storingen, serviceniveau, vragen en klachten.
 - f. bijlage 4: Formulier contract overneming

16. De overwegingen aan het begin van deze Overeenkomst maken onverkort deel uit van deze Overeenkomst.

17. ESCO gaat dan wel heeft de rechten voortvloeiende uit de Overeenkomst en de opbrengsten daaruit verpand aan haar financier. Financier heeft tevens een instapmogelijkheid op de Overeenkomst bedongen. Dit houdt in dat de financier het recht heeft de volledige rechtsverhouding van ESCO uit hoofde van de Overeenkomst, over te nemen op basis van contractsoverneming dan wel een nieuwe overeenkomst onder dezelfde voorwaarden als de bestaande Overeenkomst met u te sluiten. Verbruiker zal, op eerste verzoek van de financier, medewerking verlenen aan en instemmen met een contractsoverneming door de financier of een door haar aan te wijzen derde partij dan wel zal Verbruiker medewerking verlenen aan en instemmen met het sluiten van een nieuwe overeenkomst onder dezelfde voorwaarden als de bestaande Overeenkomst met de financier dan wel een door haar aan te wijzen derde partij. Dit beding heeft te gelden als een om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW ten behoeve van de financier.

Aldus overeengekomen:

Huurder

.....

Naam:

Plaats:

Datum:.....