



antares

# Limburgse corporaties: leveringscontracten en garanties bij nom/epv

Ric Leenders

3 november 2016

# Nieuwbouw NOM met EPV



- ✿ Antares heeft plannen voor nieuwbouw NOM met EPV (2017)
- ✿ Zoektocht naar voorbeeldcontracten en garanties
- ✿ Collega-corporaties in Limburg met dezelfde vraagstelling
- ✿ Stroomversnelling mooie voorbeelden, echter voldoen niet geheel(\*):
  - Sluiten niet aan bij tekst van besluit EPV
  - Bieden garanties voor huurders maar onvoldoende garanties voor corporaties
  - Voorzien niet in heldere onderhoudsregeling
  - Monitoring ontbreekt
  - Financiële garantie m.b.t. het wegvallen EPV ontbreekt
  - Risico saldering niet geregeld

\* bron VBTM

# Oprichting werkgroep NOM

weller



maasvallei



# Uitgangspunten van de werkgroep

- 🌸 Gezamenlijk belangen delen
- 🌸 Thema NOM / EPV bij nieuwbouw
- 🌸 Samen kennis opdoen, brengen en halen
- 🌸 Resultaten kunnen gedeeld worden
- 🌸 Relevante onderwerpen
  - Contractvorming met uitvoerende partijen
  - Kwaliteit prestatie woning en installaties
  - Garanties
  - EPV-overeenkomst met de huurder
  - Verplichting tot monitoren en informeren
  - Aansprakelijkheden

# Monitoringsverplichting (\*)



- ✿ De warmtevraag van de woning (isolatiewaarde van de woning)
- ✿ De door de woning op te wekken hoeveelheid duurzame energie voor ruimteverwarming en warm tapwater
- ✿ De door de woning op te wekken hoeveelheid duurzame gebruiksgebonden energie
- ✿ Gemiddelde klimaatomstandigheden
- ✿ Gemiddelde energieverbruik waarop de EPV is gebaseerd
- ✿ De gevolgen voor het energieverbruik indien van het gemiddelde wordt afgeweken

\* bron VBTM

# Informatieplicht (\*)



- ☀ De daadwerkelijk opgewekte hoeveelheid energie voor warmte en warm tapwater
- ☀ De daadwerkelijk opgewekte hoeveelheid gebruiksgebonden energie
- ☀ De door de huurder daadwerkelijk gebruikte energie voor warmte, warm tapwater en gebruiksgebonden energie
- ☀ Verhuurder aansprakelijk voor verstrekken van deze informatie
- ☀ Dus verhuurder is aansprakelijk!

\* bron VBTM

# Er kan veel misgaan! (\*)

- ✿ De huurder gebruikt meer energie dan de woning opwekt
- ✿ De technische installaties functioneren niet goed
- ✿ De monitoring is onvoldoende
- ✿ Onderhoudskosten hoger dan voorzien
- ✿ Onvoorziene prijsdaling olieprijsen
- ✿ Saldering komt te vervallen

\* bron VBTM

# Wie draagt welke risico's?



- ✿ Corporatie levert de woning + kwaliteit en is verantwoordelijk
- ✿ Uitgangspunt hierin is dat de uitvoerende partij ontwerpt en realiseert (incl. installaties)
- ✿ De risico's van de corporatie doorzetten naar de uitvoerende partij
- ✿ Logischerwijs behoren verantwoordelijkheid en bevoegdheid in één hand te zitten
- ✿ Uitvoerende partij levert garanties, maar bepaalt dan ook in grote lijnen het concept, toe te passen materialen en installaties **en** verwacht dan ook het onderhoud te kunnen doen
- ✿ Uitdaging voor de corporaties in relatie tot standaard proces dagelijks onderhoud



# Vorming contracten en garantiestelling

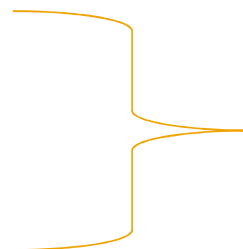


🌸 Oriëntatie in de markt over manier van aanpak en keuze begeleidende partij

🌸 VBTM gekozen

🌸 Resultaten:

- Model turn-key-overeenkomst project met nom/epv
- Model monitoringsplan
- EPV-overeenkomst
- Model huurcontract, inclusief Energie-Prestatie-Vergoeding



**VBTM**  
ADVOCATEN

🌸 Niet over 1 nacht ijs

- Bedrijfsjuristen
- Uitvoerende partijen

🌸 Status definitief concept; iedere corporatie kan zelf maatwerk maken

🌸 ***En Toen?***

# Aedes vraagt om resultaat te delen



- ✿ Uitgangspunt was immers kennis delen
- ✿ Deze voorbeelden kunnen fungeren als basis praatstuk
- ✿ Dynamisch en voor verbetering vatbaar
- ✿ I.o.m. Aedes is uiteindelijk doel: eindresultaat beschikbaar voor alle leden van Aedes
- ✿ E.a.

# Hoe gaat de werkgroep verder?

- ✿ Verdere sessies in het kader van NOM/EPV:
  - Businesscases, bedrijfswaarde, marktwaarde etc.
  - Stimuleren en maatwerk op bewonersbegeleiding
  - Implementeren naar beheersfase
  - Delen van resultaten en doorontwikkelingen
- ✿ Nieuwe ontwikkelingen en innovaties op gebied duurzaamheid