

Artikel

Samenwerking en de Afnameovereenkomst

label: bouwbreed  358

Op de TU-Delft werd onlangs het vernieuwde model-Afnameovereenkomst gepresenteerd. Het model richt zich op woningen en de zich in die woningen bevindende installaties. Tijdens de presentatie van het model werd benadrukt dat het contract alleen een succes kan worden als partijen goed samenwerken. Wat zegt het contract echter zelf over samenwerking?



Even wennen is hoe partijen worden aangeduid. Het contract spreekt niet over opdrachtgever en aannemer, maar over Afnemer en Aanbieder. De overeenkomst, die tot stand is gekomen onder verantwoordelijkheid van de Stroomversnelling met medewerking van Aedes en Bouwend Nederland, telt 13 pagina's maar krijgt vooral een flink volume door de 17 bijlagen die bij het contract horen. Toch moeten partijen zich niet laten afschrikken door deze hoeveelheid. Een goede samenwerking is juist gebaat bij duidelijk vastgelegde afspraken. Een duidelijke overeenkomst is bovendien ook noodzakelijk. De Afnameovereenkomst gaat er immers van uit dat de aanbieder gedurende 10 jaar garandeert dat de nieuwbouw

op het punt van binnenmilieu, comfort en energie, zal blijven voldoen aan de afgesproken prestaties. Afspraken voor zo'n lange periode leg je niet even vast op één A-viertje. Als het aankomt op samenwerking vallen twee aspecten in het bijzonder op. Het belang van de bewoner en de roep om enige flexibiliteit.

Ook de bewoner

Al in de 'overwegingen' aan het begin van het model valt te lezen dat "partijen gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor de realisatie van comfortabele energiezuinige woningen, die voldoende energie opwekken teneinde daarmee te voorzien in de (gemiddelde) energiebehoefte, met tevreden bewoners". Bij deze gezamenlijke verantwoordelijkheid, zien we dus niet alleen de Aanbieder en de Afnemer terug, maar ook de bewoner.

Die bewoner, die op zich geen partij is bij deze Afnameovereenkomst, is een zeer belangrijke factor voor het succes van het contract. In bijlage 3 is dit goed terug te lezen. Daarin staat dat de huurder van de verhuurder een energiebundel afneemt tegen betaling van een energieprestatievergoeding waarbij hij recht heeft op bepaalde prestatiegaranties. De Aanbieder garandeert richting de Afnemer deze prestaties die als verhuurder dus deze prestaties weer garandeert richting de huurder. Om adequaat invulling te kunnen geven aan deze garantieverplichting dient de Aanbieder wel over bepaalde informatie van de huurder te beschikken, bijvoorbeeld over zijn 'energie-gedrag'.

Monitoringprotocol

Hoe dat in zijn werk gaat, wordt uitgebreid beschreven in het Monitoringprotocol (bijlage 8). Omdat het daarbij wel gaat om persoonsgegevens en de huurder hier dus toestemming voor moet geven is in bijlage 9 een uitgebreide verwerkersovereenkomst opgenomen, die regelt dat de Aanbieder de nodige gegevens mag verzamelen maar met die gegevens zeer vertrouwelijk en zorgvuldig moet omgaan. Voor het succes van het contract is dus ook de betrokkenheid van de bewoner, die 'het product' uiteindelijk gebruikt, van groot belang.

Juridisch betekent samenwerken niet alleen dat partijen zich aan de gemaakte afspraken houden, maar ook dat zij rekening houden met elkaars redelijke belangen. Dat laatste is heel belangrijk, want verwacht mag worden dat tijdens zo'n lange samenwerkingsperiode, technologieën op het gebied van duurzaamheid en circulariteit elkaar in hoog tempo opvolgen. Partijen moet daar iets mee. Om die reden wijst artikel 7.1 van de Afnameovereenkomst erop dat afspraken een dynamisch karakter hebben "in die zin dat weliswaar volstreekte overeenstemming tussen partijen bestaat over de geest van die afspraken en datgene wat beoogd wordt, maar dat naar de letter van de afspraken in de loop van de Beheer- en Onderhoudsperiode (ver)nieuwe(nde) ontwikkelingen met zich mee kunnen brengen, dat de uitvoering van de afspraken gewijzigd wordt om slimmere, betere, minder kostbare, efficiëntere en meer effectieve oplossingen toe te passen ...".

Glazen bol

Om dezelfde reden regelt bijlage 7 die gaat over 'procesafspraken technisch beheer en onderhoud' dat "partijen zich over en weer realiseren dat bij lang lopende contracten als deze op enig moment onvoorziene situaties kunnen ontstaan, die alleen in goede banen kunnen worden geleid met een gezamenlijke praktische oplossingsbereidheid". Voor een goede samenwerking zijn dit belangrijke bepalingen. Partijen beschikken nu eenmaal niet over een glazen bol en dus moet de grondhouding zijn dat zodra zich nieuwe relevante ontwikkelingen voordoen partijen in overleg treden om gestructureerd en in een open debat in beeld te brengen wat de beste oplossing is.

Als het gaat om samenwerking vraagt de Afnameovereenkomst net ietsje meer dan wat wij bij andere bouwcontracten gewend zijn. Toch zal de echte wil om samen het grotere doel te bereiken uit partijen zelf moeten komen, het terugdringen van CO2 en tevreden bewoners.

Edwin van Dijk, advocaat bij Construct Advocaten

Laatste update: 22 jul 2019

Vakmedianet. Auteursrecht voorbehouden.

Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: **Algemene Voorwaarden** en **Privacy en Cookie beleid**

Vakmedianet gebruikt cookies om bepaalde voorkeuren te onthouden en af te stemmen op uw vakmatige interesse.

Meer informatie over het gebruik van cookies