



## Systeemgegevens

Projectnaam:	
Projectnummer:	
Contractnummer:	
Datum:	

Bouwnummer:	
Huur per maand (€):	
Koopsom systeem (€):	
(Bij koop) onderhoudstarief per maand na jaar (€):	
Prijspeil huur en onderhoudstarief:	

*Bovenvermelde bedragen zijn exclusief €  
per maand voor bronbeheer en -monitoring*

## HUUROVEREENKOMST

met koopmogelijkheid

Warmtepomp, boiler en bron

Appartementen

### DE ONDERGETEKENDEN:

**Klimaatgarant Exploitatie**, handelsnaam van

Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten BV, KvK 56279620,

kantoorhoudende te 3115 HB Schiedam, Admiraal de Ruyterstraat 2, hierna te noemen: "KG"

en


wonende te

straat en huisnr:	
postcode:	
plaats:	
telefoonnummer:	
email:	

hierna te noemen: "Gebruiker"

Bouwnummer	
In het project	

Waar in deze overeenkomst gesproken wordt over "Partijen", worden daarmee KG en Gebruiker gezamenlijk aangeduid.

### PARTIJEN NEMEN IN AANMERKING DAT

- A. Gebruiker een Woning in eigendom heeft verkregen of zal verkrijgen waarin onder meer het Systeem wordt aangebracht waarmee Gebruiker kan verwarmen, koelen en water kan verwarmen;
- B. KG eigenaar is van deze installaties en ten behoeve van haar is of wordt daarvoor een recht van opstal gevestigd;
- C. Partijen nadere afspraken wensen te maken over de rechten en plichten die Partijen over en weer jegens elkaar hebben en deze afspraken in een overeenkomst vast wensen te leggen,

### EN KOMEN ALS VOLGT OVEREEN

Deze overeenkomst heeft tot doel om KG tegenover Gebruiker te verplichten het ongestoorde gebruik te verschaffen van het Systeem gedurende een periode van 25 (vijfentwintig) jaren; waartegenover de Gebruiker zich tegenover KG verplicht voor dat gebruik van het Systeem maandelijks bij vooruitbetaling aan KG een geldelijke vergoeding te betalen.



## Begripsbepalingen

Bron	Een stelsel van leidingen ten behoeve van warmte- en koude opslag in de bodem, voor, naast, achter of onder het Gebouw waarin het Systeem is geïnstalleerd
Gebouw	Het appartementengebouw waar de Woning van Gebruiker een onderdeel van is
Gebruiker	Eigenaar van de Woning waarin het Systeem is opgesteld
Overeenkomst	Deze huurovereenkomst
Systeem	De combinatie van (het onverdeeld deel van) de Bron en het Warmtepompsysteem met de leidingen ertussen
Verwarmingsinstallatie	De Vloerverwarming en het Warmtepompsysteem tezamen
Vloerverwarming	Het in de Woning van Gebruiker aanwezige vloerverwarmingssysteem bestaande uit onder meer vloerslangen en verdelers
Warmtepompsysteem	Het warm water voorraadvat (boiler) en de warmtepomp, aangesloten op onder meer de Vloerverwarming in de Woning.
Woning	Een appartementsrecht in het Gebouw waarin het Systeem is geïnstalleerd

## Artikel 1 Samenstelling en eigendom van het Systeem

- 1.1 Het Systeem bestaat uit de volgende (aan elkaar geschakelde en met elkaar samenwerkende) componenten:
  - IthoDaalderop bodemwarmtepomp met warm water voorraadvat (boiler);
  - Onverdeeld aandeel in de Bron waarop de Woning is aangesloten.
- 1.2 KG draagt er zorg voor dat bij oplevering van de Woning aan Gebruiker het Systeem aanwezig is en in werking is gesteld en de goede en deugdelijke werking van het Systeem is gecontroleerd.
- 1.3 Het Systeem is eigendom van KG. Voor de warmtepomp en de boiler wordt ten behoeve van KG een opstalrecht gevestigd dat wordt opgenomen in de leveringsakte waarbij de Woning aan Gebruiker wordt geleverd. Dit opstalrecht wordt gevestigd op de aan Gebruiker te leveren Woning. KG is eigenaar van de tot de Bron behorende leidingen op grond van het bepaalde in artikel 5:20 lid 2 BW Burgerlijk Wetboek. Voor de Bron zal voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten ten behoeve van KG een opstalrecht worden gevestigd. Dit opstalrecht is gevestigd op het perceel grond met Gebouw dat in appartementsrechten is gesplitst. Gebruiker erkent dat het Systeem geen bestanddeel van de Woning wordt, noch dat het Systeem door natrekking eigendom wordt van de eigenaar van de Woning.
- 1.4 KG verhuurt hierbij het Systeem aan Gebruiker, gelijk Gebruiker deze hierbij van KG huurt.
- 1.5 Gebruiker is niet bevoegd het Systeem door te verhuren, onder te verhuren, te verkopen of op andere wijze te vervreemden of te verpanden of op andere wijze te bezwaren.

## Artikel 2 Aanvang en duur van deze Overeenkomst

- 2.1 Deze Overeenkomst gaat in op de dag dat de Woning aan Gebruiker wordt opgeleverd en wordt aangegaan voor de duur van 25 jaar, te rekenen vanaf de dag van oplevering, onverminderd het hierna in artikel 7.1 bepaalde ten aanzien van eventuele voortzetting van de Overeenkomst.



## Artikel 3 Vergoeding en betaling

- 3.1 De huurprijs voor het Systeem bedraagt € \_\_\_\_\_ per maand, prijspeil \_\_\_\_\_ en is verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de Woning aan Gebruiker wordt opgeleverd. De huurprijs dient voorafgaand aan iedere nieuwe maand te zijn voldaan. Over de huurprijs is geen BTW verschuldigd.
- 3.2 Via de Vereniging van Eigenaren van het Gebouw brengt KG € \_\_\_\_\_ per warmtepomp per maand, prijspeil \_\_\_\_\_, in rekening voor het beheer, onderhoud en monitoren van de Bron.
- 3.3 De huurprijs is gebaseerd op automatische incasso van een door Gebruiker op te geven rekening. Via de machtiging op de laatste pagina van deze Overeenkomst geeft Gebruiker aan gebruik te maken van deze mogelijkheid. Indien Gebruiker deze machtiging niet verleent en de termijnen zelf maandelijks wenst te voldoen, zal KG aan Gebruiker iedere maand een factuur sturen en wordt de huurprijs met € 5,- per maand verhoogd.
- 3.3 De huurprijs wordt op 1 januari van ieder kalenderjaar geïndexeerd conform de Consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens, 2015= 100 of, wanneer deze index niet meer wordt gepubliceerd, de laatste meest vergelijkbare prijsindex.
- 3.4 Alle genoemde bedragen in deze Overeenkomst zijn inclusief BTW, voor zover de BTW van toepassing is.

## Artikel 4 Verplichtingen van KG

- 4.1 Bij gebruik van het Systeem in overeenstemming met de gebruikshandleidingen garandeert KG aan Gebruiker het deugdelijk functioneren van het Systeem gedurende de duur van de Overeenkomst.
- 4.2 KG zal het deugdelijk functioneren van het Systeem op afstand monitoren teneinde zo nodig tijdig maatregelen te kunnen nemen om het deugdelijk functioneren te bestendigen. De daarmee verzamelde gegevens zijn nodig voor de zorgvuldige uitoefening van alle rechten en verplichtingen onder deze Overeenkomst en worden door KG slechts gebruikt voor die zorgvuldige uitoefening en kunnen daartoe verstrekt worden aan derden die werken in opdracht van KG. Aan deze derden wordt door KG geheimhouding opgelegd met betrekking tot deze gegevens en KG zal bij het verstrekken van de gegevens bedingen dat de derden de gegevens slechts gebruiken om de rechten en verplichtingen (of een deel daarvan) onder deze Overeenkomst zorgvuldig uit te oefenen namens KG. De gegevens zullen na beëindiging van deze Overeenkomst niet langer worden bewaard dan nodig is voor de afhandeling van rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst. Gebruiker geeft hierbij expliciet toestemming voor het bepaalde in dit artikel.
- 4.3 In geval van storingen draagt KG zorg dat binnen 24 uur gereageerd wordt op een melding, die zij hetzij via haar monitoring systeem ontvangt hetzij van Gebruiker per telefoon. Indien nodig is binnen 24 uur na ontvangst van de storingsmelding een deskundige monteur ter plaatse om de storing te verhelpen.
- 4.4 Alle kosten voor reparaties, onderhoud en vervanging van defecte onderdelen/apparaten zijn voor rekening van KG, tenzij blijkt dat het defect door onjuist gebruik of door molest is veroorzaakt. Ook de kosten van herstel van onbevoegd uitgevoerde reparaties aan het Systeem worden bij Gebruiker in rekening gebracht. Onbevoegd betekent in dit verband reparaties aan het Systeem uitgevoerd door een partij die niet namens KG of met toestemming van KG de reparatie heeft uitgevoerd.
- 4.5 Werkzaamheden in de Woning door KG worden zo veel mogelijk gelijktijdig uitgevoerd. Gebruiker krijgt voor aanvang van de werkzaamheden een datum en een tijdblok door, waarop de Woning toegankelijk dient te zijn.
- 4.6 Indien door overmacht of door van buitenaf komend onheil, het Systeem tijdelijk niet kan functioneren is KG niet gehouden aan de bepaling van Artikel 4.3 om binnen 24 uur van het Systeem monteur ter plaatse te hebben. Wel rust op KG de verplichting om, voor zover het niet buiten haar macht ligt, zo spoedig mogelijk de oude situatie te herstellen.



## Artikel 5 Gebruiksvoorwaarden en -bepalingen

- 5.1 Gebruiker zal het Systeem gebruiken in overeenstemming met de bij het Systeem behorende gebruikshandleidingen. Het niet gebruiken van het Systeem, levert geen reden voor opheffing dan wel opschorting van de betalingsverplichting op. Onder niet-gebruiken wordt mede verstaan het niet kunnen gebruiken van het Systeem om reden dat de elektriciteitslevering door de elektriciteitsleverancier van Gebruiker is onderbroken of gestaakt.
- 5.2 Gebruiker zal de Vloerverwarming regelmatig controleren op voldoende waterdruk en, indien nodig, bijvullen en ontluchten overeenkomstig de bij het Systeem behorende gebruikshandleidingen. Het herstellen van storingen aan het Systeem, veroorzaakt doordat Gebruiker deze handelingen niet verricht, komt voor rekening van Gebruiker.
- 5.3 Gebruiker zal het Systeem voor service en onderhoud goed bereikbaar houden. De situatie bij oplevering van de Woning wordt daarbij als uitgangspunt gehanteerd, evenals het gestelde in de installatievoorschriften van de onderdelen van het Systeem. Indien extra werkzaamheden ontstaan om het Systeem bereikbaar te maken, worden de extra kosten hiervan aan Gebruiker doorbelast.
- 5.4 Gebruiker zal de monteurs van de door KG daartoe aangewezen onderhoudsbedrijven gedurende werkdagen tussen 08.00 uur en 17.00 uur toegang verschaffen tot het Systeem. KG zal Gebruiker tijdig informeren op welke dag en tijdstip de monteurs voor die werkzaamheden toegang tot de woning nodig hebben. Gebruiker mag monteurs verzoeken zich te legitimeren en mag monteurs zonder geldige legitimatie de toegang tot de Woning en het Systeem ontzeggen.
- 5.5 Gebruiker zal het Systeem in ongeschonden staat houden. Mocht het Systeem beschadigd raken, dan dient dit onmiddellijk aan KG te worden gemeld om verdere schade te beperken.
- 5.6 Het is Gebruiker niet toegestaan het Systeem te verplaatsen of weg te nemen. Ook het doen van aanpassingen of wijzigingen aan het Systeem en de daarmee verbonden installatie is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van KG niet toegestaan. Indien de gevraagde aanpassingen geen risico vormen voor het deugdelijk functioneren van het Systeem, zal KG deze toestemming niet weigeren. Bij gebleken aanpassingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van KG, is KG gerechtigd om de installatie voor rekening en risico van Gebruiker in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Tevens vervallen dan de garanties uit deze Overeenkomst. Alle aanpassingen en wijzigingen die KG heeft goedgekeurd, mogen slechts door een door KG goedgekeurd bedrijf worden uitgevoerd. De kosten van wijziging en aanpassingen, die door Gebruiker zijn verzocht, komen voor rekening van Gebruiker.
- 5.7 Gebruiker zal verhuizing of wijziging van zijn persoonlijke gegevens, zoals in deze Overeenkomst zijn vermeld, onmiddellijk en schriftelijk aan KG doorgeven.
- 5.8 Het koeffect en verwarmingseffect zijn afhankelijk van de gekozen vloerafwerking. Gebruiker is verantwoordelijk voor de gekozen vloerafwerking en kan KG niet aanspreken op een minder goede werking van het Warmtepompsysteem als gevolg van het gebruik van een niet-geschikte vloerafwerking. Steenachtige vloeren geven de beste resultaten. Houten vloerafwerking, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat, mits deze voldoen aan de eisen welke door de leverancier van de Vloerverwarming worden gesteld en een maximale isolatiewaarde hebben van  $R_c = 0,09$ .
- 5.9 Gebruiker is verplicht jegens KG om deze Overeenkomst bij overdracht van de Woning (inclusief perceel en toebehoren) of een deel daarvan (al dan niet na splitsing) aan een nieuwe Gebruiker op te leggen en er voor zorg te dragen dat de nieuwe Gebruiker als partij bij de Overeenkomst de plaats van Gebruiker overneemt (indien het gaat om overdracht van de Woning) of naast Gebruiker toetreedt als partij bij de Overeenkomst (indien het gaat om overdracht van een deel van de Woning), zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete gelijk aan de boekwaarde zoals genoemd onder Artikel 8.2 ten behoeve van KG, onverminderd de bevoegdheid voor KG om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.

## Artikel 6 Niet van toepassing



## **Artikel 7 (Tussentijdse) beëindiging**

- 7.1 Indien na afloop van deze Overeenkomst geen nieuwe overeenkomst wordt gesloten, zal KG zorg dragen voor afkoppelen en afvoer van het Systeem en het opheffen van het recht van opstal. Gebruiker zal echter vanaf één maand voor afloop van de Overeenkomst tot het einde van deze Overeenkomst in de gelegenheid zijn en worden gesteld om het Systeem tegen de koopsom genoemd onder Artikel 8.2 te kopen of deze Huurovereenkomst voort te zetten met behoud van de rechten en plichten die Partijen over en weer jegens elkaar hebben.
- 7.2 Indien Gebruiker, na hiertoe schriftelijk tweemaal te zijn aangemaand, in gebreke blijft de huurprijs te betalen, kan het Systeem worden afgesloten. Het afsluiten van het Systeem schort de verplichting tot doorbetaling van de maandelijkse huurprijs niet op. Het afsluiten gebeurt alleen indien dit binnen de wettelijke kaders is toegestaan. Ingeval Gebruiker gedurende een aaneengesloten periode van drie maanden na ontvangst van een schriftelijke sommatie in gebreke blijft de huurprijs te betalen, is Gebruiker de toekomstige huurtermijnen over de resterende periode van deze Overeenkomst ineens verschuldigd met een maximum van de koopsom zoals genoemd onder Artikel 8.2 en heeft KG het recht de Overeenkomst voor het overige te ontbinden, onverminderd het recht van KG om in plaats hiervan, na ommekomst van deze drie maanden het Systeem te verwijderen. De ontbinding ingevolge dit artikel geschiedt met een termijn van vijf dagen, de dag waarop KG de ontbindingsbrief heeft verzonden niet meegerekend, om Gebruiker in staat te stellen alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
- 7.3 In het geval KG in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt, heeft Gebruiker ipso facto de bevoegdheid alle op hem rustende verbintenissen uit de Overeenkomst tegenover KG onmiddellijk op te schorten. Gebruiker kan de Overeenkomst uitsluitend beëindigen door het uitoefenen van de Koopoptie van Artikel 8.2 of door gerechtelijke tussenkomst.

## **Artikel 8 Koopoptie**

- 8.1 KG verleent aan Gebruiker, die zulks voor zich aanneemt, het recht om het Systeem van KG te kopen. De koopoptie komt toe aan Gebruiker en diens rechtsopvolgers. Indien Gebruiker van deze koopoptie gebruik wenst te maken, zal hij KG daarvan in kennis moeten stellen. Bij ontvangst van deze kennisgeving door KG komt tussen KG en Gebruiker een koopovereenkomst tot stand op grond waarvan KG aan Gebruiker dient te leveren:
- het opstalrecht voor de warmtepomp en de boiler,
  - een onverdeeld aandeel in het opstalrecht voor de Bron waarop de Woning is aangesloten en
  - een onverdeeld aandeel in de tot die Bron behorende leidingen
- 8.2 De koopsom van het Systeem wordt als volgt berekend. De aanvangswaarde van het Systeem bedraagt € \_\_\_\_\_. Bij uitoefening van de voornoemde koopoptie bedraagt de koopsom de aanvangswaarde minus een vermindering van 4 % per geheel verlopen jaar, met een minimum van € 2.500,-. Het eerste jaar vangt aan op de datum van aanvang van deze Overeenkomst, het tweede jaar vangt aan op dezelfde datum een jaar later en zo voort.
- 8.3 Na ontvangst van de betaling van het bedrag van de koopoptie door KG zoals bepaald in artikel 8.2 eindigt deze Overeenkomst, voor zover deze Overeenkomst niet blijft voortbestaan overeenkomstig artikel 8.4.
- 8.4 In geval van gebruikmaking van deze koopoptie behoudt Gebruiker alle rechten op onderhoud, productgarantie en energieggarantie, onder de voorwaarden van artikelen 4, 5, en 6, voor een periode van 5 jaar gerekend vanaf de ingangsdatum zoals gedefinieerd in artikel 2.1. De artikelen 9 en 10 blijven van overeenkomstige toepassing. Na deze periode kan met KG een onderhouds- en monitoring overeenkomst worden gesloten onder vergelijkbare voorwaarden.



## Artikel 9 Aansprakelijkheid van KG

9.1 KG is enkel aansprakelijk voor schade indien de wet daarvoor een grondslag biedt. Indien een monteur van KG of een medewerker van een door KG aangewezen hulppersoon schade veroorzaakt in de woning is KG uitsluitend aansprakelijk indien de schade onmiddellijk schriftelijk onder insluiting van (een afschrift van) de werkbom aan KG wordt gemeld.

## Artikel 10 Vernietigbaarheid, toepasselijk recht en forumkeuze

- 10.1 Indien een bepaling van de Overeenkomst nietig of onverbindend mocht blijken te zijn, blijven Partijen gebonden aan de overige bepalingen uit de Overeenkomst. Partijen vervangen de nietige of onverbindende bepaling door een bepaling die wel verbindend is en waarvan de strekking en de gevolgen zo veel mogelijk dezelfde zijn als die van de te vervangen bepaling.
- 10.2 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 10.3 Alle geschillen die voortvloeien uit deze Overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegd rechter te Rotterdam.

## Artikel 11 Overige bepalingen

- 11.1 KG is bevoegd om de rechtsverhouding, die zij uit hoofde van deze overeenkomst heeft, over te dragen aan een derde. Gebruiker verleent hierbij bij voorbaat zijn medewerking aan een dergelijke overdracht.
- 11.2 De bedragen in deze Overeenkomst zijn inclusief BTW voor zover BTW van toepassing is. De volgende tarieven zijn daarbij gehanteerd in de koopsom : 21% voor de Bron en het Warmtepompsysteem. De huurprijs is vrijgesteld van BTW. Eventuele wijzigingen in de BTW voor datum oplevering Woning zal verwerkt worden in de koopsom.

Aldus overeengekomen:

Datum: \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_

KG

Gebruiker

Handtekening

Handtekening(en)

Doorlopende machtiging	SEPA
Naam	Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten B.V.
Adres	Admiraal de Ruyterstraat 2, 3115 HB Schiedam, Nederland
Incassant ID	NL09ZZZ562796200000
Kenmerk machtiging	—
Door ondertekening van dit onderdeel van het formulier geeft u toestemming aan Klimaatgarant Exploitatie doorlopende incasso-opdrachten te sturen naar uw bank om een bedrag van uw rekening af te schrijven wegens de huur van het Systeem en uw bank om doorlopend een bedrag van uw rekening af te schrijven overeenkomstig de opdracht van Klimaatgarant Exploitatie. Als u het niet eens bent met deze afschrijving kunt u deze laten terugboeken. Neem hiervoor binnen 56 kalenderdagen na afschrijving contact op met uw bank. Vraag uw bank naar de voorwaarden.	
Naam	
Adres	
Postcode en woonplaats	
Rekeningnummer IBAN	
Datum en plaats	
Handtekening voor automatische incasso	



Klimaatgarant Exploitatie  
Admiraal de Ruyterstraat 2  
3115 HB Schiedam

Projectnaam:	
Projectnummer:	
Contractnummer:	

Geachte heer, mevrouw,

Tussen Klimaatgarant Exploitatie en u is een huurovereenkomst afgesloten voor de huur van een in die overeenkomst beschreven Systeem. In de huurovereenkomst is ook de mogelijkheid om het Systeem te kopen opgenomen. Door ondertekening van dit formulier (de koopovereenkomst) geeft u aan gebruik te maken van deze mogelijkheid. U ontvangt dan een factuur van Klimaatgarant Exploitatie voor de koopsom van het Systeem. Na ontvangst van de betaling is het Systeem uw eigendom is de garantie van kracht zoals beschreven in artikel 8.4 van de huurovereenkomst. Bij aanschaf van het systeem tijdens de bouw geschiedt de facturatie in twee gelijke termijnen: één bij de start van de bouw en één voor oplevering.

De koopsom bedraagt € \_\_\_\_\_

Dit is de aanvangswaarde conform artikel 8 van de huurovereenkomst. Bij aanschaf van het Systeem na oplevering van de Woning wordt de koopsom berekend conform artikel 8.2.. De koopsom is inclusief BTW voor zover BTW van toepassing is. De volgende tarieven zijn daarbij gehanteerd in de koopsom: 21% voor de Bron en het Warmtepompsysteem. Eventuele wijzigingen in de BTW voor datum oplevering Woning zullen verwerkt worden in de koopsom.

Bij deze koopsom is het all-in onderhoud conform artikel 4 tot en met 6 van de huurovereenkomst gedurende een periode van \_\_\_\_ jaar na de eerste oplevering van de woning inbegrepen. Na deze periode kunt u een all-in onderhoudsovereenkomst afsluiten voor € \_\_\_\_\_ per maand, prijspeil \_\_\_\_\_.

## KOOPOVEREENKOMST

Hierbij delen wij u mee gebruik te maken van de mogelijkheid het Systeem te kopen.

Datum \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_

Naam: \_\_\_\_\_

Handtekening voor koop van het Systeem:

Naam: \_\_\_\_\_

Handtekening voor koop van het Systeem:

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

*Wij beslissen later of we de all-in onderhoudsovereenkomst afsluiten.*