**AANVULLENDE OVEREENKOMST**

**Supplement behorende bij de huurovereenkomst sportaccommodaties met ingangsdatum <………..>**

**ONDERGETEKENDEN:**

De Gemeente Zaltbommel, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ing. M.J.G. Maas, hoofd van de afdeling Realisatie en Beheer van deze gemeente hierna te noemen: **“Verhuurder”**,

en

**<naam huurder>** kantoorhoudende aan de <adres, postcode, plaats>, te dezen ingevolge het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam>, hierna te noemen: **“Huurder”**

gezamenlijk aan te duiden als **“Partijen”**,

**IN AANMERKING NEMENDE, DAT:**

1. Verhuurder <pand> aan <adres>, verhuurt aan Huurder;
2. Partijen hiertoe een huurcontract (hierna te noemen “Huurcontract”) hebben afgesloten;
3. Verhuurder bezig is - in combinatie met haar verplichtingen voor onderhoud - haar vastgoed te verduurzamen met als doel de CO2-uitstoot te verminderen. Voor de te verduurzamen panden is per pand een onderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten in een energiemaatwerkrapport d.d. <datum> bijlage A (hierna: Maatwerkrapport) zijn opgenomen, welk rapport onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst; Verhuurder combineert het moment van verduurzamen van het gebouw met het uitvoeren van het onderhoud.
4. Huurder eveneens een belang heeft bij de verduurzaming van het gehuurde pand aangezien het hierdoor bijdraagt aan een maatschappelijk doel en het comfort mogelijk zal verbeteren.
5. Volgens het Activiteitenbesluit Milieubeheer artikel 2.15 Huurder verplicht is zelf uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen op het gebied van gebruik van het gebouw welke binnen 5 jaar worden terugverdiend.
6. De afspraken die Partijen in onderhavige overeenkomst maken Huurder niet ontslaan van de verplichting onder E.
7. Partijen aanvullende afspraken inzake de verduurzaming van het gehuurde pand vastleggen in de onderhavige aanvullende overeenkomst (hierna te noemen “Aanvullende Overeenkomst”).
8. In het Maatwerkrapport genoemde werkzaamheden kunnen in de voorbereidingsfase op onderdelen aangepast worden op basis van concrete offertes en opgevraagde besparingsgetallen en dat als gevolg daarvan het terug te verdienen bedrag kan wijzigen.
9. In dat geval wordt uitgegaan van het bedrag van de concrete offerte en een reële inschatting van het besparingsbedrag.

**PARTIJEN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

**Artikel 1 Investering in duurzaamheidsmaatregelen**

1. Verhuurder wenst samen met Huurder het Pand aan de <adres> te <plaats> te verduurzamen overeenkomstig het Maatwerkrapport volgens de aan de overeenkomst toegevoegde “Lijst Energiebesparende Maatregelen Zaltbommel van <datum> (hierna te noemen “bijlage B”).
2. Verhuurder draagt zorg voor de gehele initiële investering van de in bijlage B bedoelde werkzaamheden uit het Maatwerkrapport bij een terugverdientijd van maatregelen tot <aantal> jaren. De terugverdientijd wordt bepaald door de gehele investering, verminderd met voor deze maatregel door Verhuurder opgenomen budget in het gemeentelijk Gebouwenbeheerplan, te delen door de jaarlijkse reductie van het energiegebruik.
3. Indien Huurder zelf investeert in energiebesparende maatregelen is vooraf toestemming nodig van de Verhuurder. Verhuurder en Huurder sluiten een overeenkomst met afspraken over bijvoorbeeld de vergoeding van deze investeringen door Verhuurder bij beëindiging van de huurovereenkomst.

**Artikel 2 Reductie energieverbruik**

1. De in artikel 1.1 genoemde investering levert voor Huurder een reductie op van het jaarlijkse energieverbruik welke door Huurder jaarlijks wordt overgedragen aan Verhuurder. Voor verrekening van over te dragen reductie door Huurder wordt gewerkt met voorschot vooraf en verrekening achteraf.
2. Het voorschot of bijdrage wordt vastgesteld per maatregel volgens óf het advies uit het Maatwerkrapport volgens bijlage B of monitoring.
3. Bij verrekening achteraf voor maatregelen over gasverwarming wordt de reductie gecorrigeerd op gewogen (zon) graaddagen als volgt berekend:

Over de periode van 3 jaar vooraf aan het jaar dat de maatregel is genomen, wordt het verbruik in m3 gas afgezet tegen het aantal graaddagen over deze periode (te noemen factor(vóór). Het verschil tussen de factor(vóór) en de factor(na) na de genomen maatregel wordt vastgelegd in factor(reken) in bijlage B. Door de factor(reken) te vermenigvuldigen met het aantal graaddagen en de gemiddelde totale gasprijs per m3 (inclusief opslagen en leveringen) van het betreffende jaar waarop de bijdrage Huurder betrekking heeft, ontstaat het met het voorschot te verrekenen bedrag.

1. Waar geen sprake is van maatregelen op verwarming wordt waar mogelijk het voorschot gecorrigeerd op gegevens van monitoring van de energieopbrengst. Waar dit niet te monitoren is, bijvoorbeeld bij ledverlichting, wordt verrekend op basis van een reële inschatting van het besparingsbedrag.
2. De bijdrage Huurder als gevolg van de reductie van het energieverbruik wordt volgens artikel 2-jaarlijks vastgesteld incl. btw in een brief naar huurder.

**Artikel 3 Bijdrage Huurder**

1. De in artikel 2 genoemde bijdrage wordt jaarlijks in één termijn door Huurder aan Verhuurder betaald of verrekend en wel te weten voor 1 april na het betreffende jaar waarop de bijdrage betrekking heeft.

**Artikel 4 Wijzigingen maatregelen**

In de voorbereidingsfase zal definitief bepaald worden welke maatregelen uitgevoerd gaan worden. Indien een maatregel uit het Maatwerkrapport niet uitvoerbaar is of prijstechnisch niet haalbaar is, bijvoorbeeld doordat de constructie van het pand het niet toelaat of de bouwprijzen te hard stijgen, zal de maatregel komen te vervallen en kan een vervangende maatregel worden getroffen. Hierover vindt afstemming plaats. Als dat van toepassing is worden conform artikelen 1, 2 en 3 investering, reductie energieverbruik en bijdrage Huurder aangepast en schriftelijk vastgelegd in aangepaste bijlage B.

**Artikel 5 Looptijd/einddatum overeenkomst**

1. Deze Aanvullende Overeenkomst heeft een looptijd van <aantal> jaar, ingaande op de datum van oplevering van de werkzaamheden als bedoeld in artikel 1.1 waarna hij van rechtswege eindigt.
2. Deze Aanvullende Overeenkomst is gekoppeld aan het Huurcontract.
3. Indien het Huurcontract waaraan deze Aanvullende Overeenkomst is gekoppeld eerder wordt beëindigd of ontbonden dan de in artikel 5.1 genoemde einddatum, eindigt de Aanvullende Overeenkomst gelijktijdig met het Huurcontract. De schuld wordt voor verrekend voor 1 april na het betreffende jaar waarop de bijdrage betrekking heeft.
4. Wanneer Partijen een nieuwe huurovereenkomst met elkaar aangaan voor het gehuurde pand, wordt de Aanvullende Overeenkomst wederom van toepassing verklaard of worden de afspraken uit de Aanvullende Overeenkomst verwerkt in de nieuwe huurovereenkomst.

**Artikel 6 Bijstelling bijdrage**

Indien de bijdrage Huurder volgens artikel 3 gedurende een periode van drie jaar minimaal <procent> afwijkt van de daadwerkelijke en aangetoonde energiebesparing, dan wordt de oorzaak hiervan door partijen gezamenlijk onderzocht. Op reële gronden kan bijstelling vanaf het lopende 4e jaar plaats vinden. Als de afwijking toe te wijzen is aan een meer of minder grote reductie op het energieverbruik dan de berekeningen vooraf aangaven, wordt de bijdrage van de Huurder bijgesteld, rekening houdend met de afgesproken marge van 25% vanaf het 4e jaar. Indien de minder grote reductie te wijten is aan het aanbrengen van extra door de Huurder toegevoegde installaties of een ander gebruik van het pand waardoor meer energie wordt verbruikt, dan zal de bijdrage van de Huurder niet bijgesteld worden. In afwijkende niet hier benoemde situaties zal op reële gronden in overleg besproken worden of de bijdrage wordt aangepast.

**Artikel 7 Aanleveren verbruikscijfers**

Huurder levert jaarlijks en voor de jaren 2017, 2018 en 2019 aan Verhuurder de verbruikte KWh elektra en m3 gas aan, door het versturen van een kopie jaarrekening. Verhuurder maakt deze gegevens anoniem en gebruikt deze gegevens voor eventuele bijstelling van de bijdrage Huurder en monitoringsdoeleinden.

**Artikel 8 Rangregeling**

Naast het bepaalde in deze Aanvullende Overeenkomst blijft hetgeen door Partijen is afgesproken in het huurcontract, onverminderd van kracht, tenzij in deze Aanvullende Overeenkomst anders is bepaald. In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in deze Aanvullende Overeenkomst enerzijds en het bepaalde in het huurcontract anderzijds, prevaleert het bepaalde in deze Aanvullende Overeenkomst.

**Artikel 9 Wijzigingen in overeenkomst en geschillen**

1. Wijzigingen kunnen door Partijen gezamenlijk slechts schriftelijk worden overeengekomen.
2. In geval van een geschil gaan Partijen in overleg om gezamenlijk te zoeken naar een reële oplossing van het geschil.
3. Mocht enige bepaling in deze Aanvullende Overeenkomst nietig of vernietigbaar zijn vanwege strijd met (Europese) wet en regelgeving, dan tast dat de geldigheid van de overige bepalingen in deze Aanvullende Overeenkomst niet aan. Partijen treden in overleg over alternatieve bepalingen die voor wat betreft inhoud, strekking, bereik en doelstelling zoveel mogelijk met de nietige of vernietigbare bepalingen overeenkomen, passend binnen (Europese) wet en regelgeving, waarna de Aanvullende Overeenkomst zal worden gewijzigd.

Aldus overeengekomen en getekend te

ZALTBOMMEL d.d. 2020 d.d. 2020

Namens Verhuurder Namens Huurder

ing. M.J.G. Maas <naam>

hoofd afdeling Realisatie en Beheer <functie>

Gemeente Zaltbommel <naam bedrijf huurder>

Bijlage A: Energie maatwerkrapport d.d. <datum> (reeds in bezit Huurder)

Bijlage B: Lijst Energiebesparende Maatregelen Zaltbommel van 2 maart 2020.