**AANVULLENDE OVEREENKOMST**

**Behorende bij het <huurcontract/bruikleenovereenkomst> met ingangsdatum <……..>**

**ONDERGETEKENDEN:**

De **Gemeente Breda**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw L. de Vries, hoofd afdeling Vastgoedbeheer, daartoe bevoegd krachtens volmacht als bedoeld in schema B van "Het Algemeen Mandaatbesluit Breda 2019", vastgesteld door het college d.d. 15 januari 2019, in werking getreden op 24 januari 2019, en handelend op basis van de aan het afdelingshoofd verstrekte volmacht tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst

hierna te noemen: **“Verhuurder”**,

en

**<naam huurder>** statutairgevestigd te <plaats>, ingeschreven in het handelsregister onder nummer < > en kantoorhoudende aan de <adres>, te dezen ingevolge het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door <functie>, <naam> <geboortedatum> <geboorteplaats>, hierna te noemen: **“Huurder”**

gezamenlijk aan te duiden als ‘Partijen’,

**IN AANMERKING NEMENDE, DAT:**

1. Verhuurder een pand aan <adres> verhuurt aan Huurder;
2. Partijen hiertoe een huurcontract (hierna te noemen “Huurcontract”) met ingangsdatum <datum> met elkaar hebben afgesloten;
3. Verhuurder bezig is 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 maatwerkrapport zijn opgenomen (hierna: Maatwerkrapport d.d. <……>), welk rapport onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst;
4. Huurder eveneens een belang heeft bij de verduurzaming van het gehuurde pand aangezien hierdoor het energieverbruik zal verlagen en het comfort mogelijk zal verbeteren;
5. Volgens het Activiteitenbesluit Milieubeheer artikel 2.15 Huurder verplicht is maatregelen welke binnen 5 jaar worden terugverdiend zelf uit te voeren;
6. De afspraken die Partijen in onderhavige overeenkomst maken Huurder niet ontslaan van deze 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 een bedrag is genoemd wat jaarlijks terugverdiend kan worden middels een besparing op het energieverbruik.
9. Het in de engineeringsfase zeer wel mogelijk is dat de in het Maatwerkrapport genoemde werkzaamheden op onderdelen worden aangepast en dat als gevolg daarvan het terug te verdienen bedrag wijzigt.
10. De Aanvullende Overeenkomst in dat geval zal worden aangepast.;

Bij aanpassing allonge na uitvoering/engineeringsfase:

* H, I en J vervangen voor:
	+ Op <datum> door Partijen reeds een aanvullende overeenkomst is ondertekend voor de verduurzaming van <adres>;
	+ Bij de nadere uitwerking van de maatregelen zijn <reden wijziging> waardoor het noodzakelijk is de Aanvullende Overeenkomst op onderdelen te wijzigen
	+ Onderhavige overeenkomst in de plaats treedt van de op <datum> tussen Partijen gesloten aanvullende overeenkomst.

**PARTIJEN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

Bij aanpassing allonge na uitvoering/engineeringsfase:

Extra artikel invoegen:

**Artikel 1 Vervallen Aanvullende Overeenkomst <datum>**

De afspraken in onderhavige Aanvullende Overeenkomst komen in de plaats van de eerder gesloten Aanvullende Overeenkomst van <datum>, welke laatste – na ondertekening van onderhavige Aanvullende Overeenkomst- van rechtswege is vervallen.

Let op: doortelling aanpassen, ook de verwijzingen in de artikelen.

**Artikel 1 Investering in duurzaamheidsmaatregelen**

1. Verhuurder investeert in verduurzaming van het Pand aan <adres> overeenkomstig het maatregelenpakket <“……..”> opgenomen in het aan deze Aanvullende Overeenkomst toegevoegd Maatwerkrapport. De investering behelst een bedrag van <€ ……………,-> incl. BTW.
2. Een bedrag van <€ ……,-> incl. BTW kan terug verdiend worden middels een besparing op het energieverbruik en daarmee de energiefactuur.
3. Verhuurder draagt zorg voor de gehele initiële investering van de in artikel 1.1 bedoelde werkzaamheden uit het Maatwerkrapport, ook wanneer het maatregelen betreft die op grond van het Activiteitenbesluit Milieubeheer voor rekening komen van Huurder.

Bij aanpassing allonge na uitvoering/engineeringsfase (meestal): bedragen weghalen. Door veranderingen en het bijleggen van tekorten zegt dit vaak niet veel meer.

* Verhuurder investeert in verduurzaming van het Pand aan <adres> overeenkomstig het maatregelenpakket <“……..”> opgenomen in het aan deze Aanvullende Overeenkomst toegevoegd Maatwerkrapport.
* Dit kan deels terug verdiend worden middels een besparing op het energieverbruik en daarmee de energiefactuur.
* Verhuurder draagt zorg voor de gehele initiële investering van de in artikel 1.1 bedoelde werkzaamheden uit het Maatwerkrapport, ook wanneer het maatregelen betreft die op grond van het Activiteitenbesluit Milieubeheer voor rekening komen van Huurder.

**Artikel 2 Reductie energieverbruik**

1. De in artikel 1.1 genoemde investering levert voor Huurder een reductie op van het jaarlijkse energieverbruik. Deze reductie is becijferd op <…%> van het elektraverbruik en <…%> van het gasverbruik. Dit is gebaseerd op het jaarverbruik van het gehuurde gebouw omgerekend naar een gemiddeld klimaatjaar. Het referentie verbruik is voor elektra is <…………. kWh> en voor gas is <……………… m²>.
2. De besparing als gevolg van deze reductie van het energieverbruik bedraagt <€ …………,-> excl. BTW en <€ …………,-> incl. BTW per jaar.

**Artikel 3 Bijdrage Huurder**

1. Huurder en Verhuurder komen hierbij overeen dat Huurder <……%> van de in artikel 2.2 genoemde besparing, te weten <€ ……….,-> <excl. BTW of incl. BTW> per jaar, aan Verhuurder betaalt als vergoeding voor de door verhuurder gepleegde investeringen in duurzaamheid in de in artikel 1.1 genoemde accommodatie. De overige <…%> komt ten gunste van de Huurder en geldt tevens om mogelijke marges in de berekende besparing en de daaruit voortvloeiende bijdrage op te vangen.
2. De in artikel 3.1 genoemde bijdrage wordt <jaarlijks> op <datum> voor het eerst per <datum> met <1/2>% geïndexeerd.
3. De in artikel 3.1 genoemde bijdrage wordt jaarlijks in één termijn door Huurder aan Verhuurder betaald en wel te weten voor <datum> van het dan lopende kalenderjaar.
4. De betaling van de eerste termijn (de jaarlijkse bijdrage), is verschuldigd vanaf 6 maanden na de opleverdatum van de werkzaamheden.

**Artikel 4 Wijzigingen maatregelen**

In de engineeringsfase 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 of zal een vervangende maatregel worden getroffen. Hierover vindt afstemming plaats. Na uitvoering van de maatregelen zullen de artikelen 1, 2 en 3 van deze Aanvullende Overeenkomst hierop aangepast worden.

Bij aanpassing allonge na uitvoering/engineeringsfase:

Dit artikel vervalt.

Let op doortelling artikelen

**Artikel 5 Looptijd/einddatum overeenkomst**

1. Deze Aanvullende Overeenkomst heeft een looptijd van <20/10> jaar, ingaande op de datum van oplevering van de werkzaamheden als bedoeld in artikel 1.1 waarna hij van rechtswege eindigt.
2. 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.
3. Wanneer Partijen vóór de in artikel 5.1 genoemde einddatum 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 het energieverbruik, gedurende een periode van drie jaar, niet is gereduceerd met ten minste 75% van de in artikel 2.1 genoemde hoeveelheden dan wordt de oorzaak hiervan door partijen gezamenlijk onderzocht. Als de afwijking toe te wijzen is aan een 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%. 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, dan zal de bijdrage van de huurder niet bijgesteld worden.

**Artikel 7 Aanleveren verbruikscijfers**

Huurder levert jaarlijks aan Verhuurder de verbruikte Kwh elektra, m3 gas en aardwarmte aan, door het versturen van een kopie jaarrekening.

**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 de huurcontract anderzijds, prevaleert het bepaalde in deze Aanvullende Overeenkomst.

**Artikel 9 Wijzigingen in overeenkomst**

1. Wijzigingen kunnen door Partijen gezamenlijk slechts schriftelijk worden overeengekomen.
2. 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 opgemaakt, per bladzijde geparafeerd en ondertekend te Breda op <datum>

**Namens Verhuurder Namens Huurder**

Mw. Drs. L. de Vries <naam>

Hoofd Vastgoedbeheer <functie>

Gemeente Breda <naam bedrijf huurder>