

## Algemene voorwaarden voor de verhuur van (warmtepomp)systemen – versie 6 januari 2025

### Artikel 1 – definities

De volgende definities worden gehanteerd:

**Binneninstallatie:** het in elke Woning aanwezige vloerverwarmingssysteem met hoofdthermostaat, die onderdeel uitmaakt van de Woning en verbonden is met de Duurzame Energievoorziening en uitdrukkelijk geen onderdeel uitmaakt van de Duurzame Energievoorziening. De Woningeigenaar van een Woning is ook eigenaar van de Binneninstallatie.

**CPI:** de Consumenten Prijs Index (alle huishoudens) zoals vastgesteld door het CBS (basisjaar,=2015 =100);

**Woningeigenaar:** de huidige Woningeigenaar dan wel diens rechtsopvolger(s) in de gerechtigdheid tot een Woning;

**Duurzame Energievoorziening:** de installatie zoals omschreven in de Huurovereenkomst.

**Huurovereenkomst:** de huurovereenkomst tussen INNAX en de Woningeigenaar ten aanzien van de Duurzame Energievoorziening;

**Huurprijs:** de kosten, per maand te betalen, voor de huur van de Duurzame Energievoorziening;

**INNAX:** de te Veenendaal gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: INNAX duurzame energie B.V., kantoorhoudende te 3903 AD Veenendaal, Industrielaan 34, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 09120785, dan wel een van haar groepsvennootschappen;

**Looptijd:** de duur van de huurovereenkomst die is vermeld in de Huurovereenkomst;

**Oplevering:** het moment waarop Duurzame Energievoorziening wordt opgeleverd;

**Opstalrecht:** het te vestigen zelfstandige recht van opstal voor een bepaalde duur, te weten de looptijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Woning voor het mogen hebben, houden, onderhouden en verbeteren van de Duurzame Energievoorziening, zoals opgenomen in de opstalvoorwaarden die als bijlage bij de Huurovereenkomst worden verstrekt;

**Partijen:** Woningeigenaar en Verhuurder;

**Storing:** een door INNAX niet aangekondigde onderbreking van de warmtelevering of functioneren van de duurzame energie installatie.

**Uitgangspuntendocument:** het document “Uitgangspunten & demarcatie” dat aan de Huurovereenkomst is gehecht als bijlage, waarin is omschreven wat de overeengekomen kwaliteitsniveaus van de te leveren goederen en diensten door Exploitant zijn, alsmede eisen waaraan de Woningeigenaar moet voldoen om veilig gebruik te kunnen maken van de door de Exploitant geleverde toestellen;

**Verhuurder:** INNAX zoals hiervoor omschreven;

**Woning:** De woning van Woningeigenaar.

## **Artikel 2 – huurprijs, vastrecht en service(kosten)**

- 2.1.** Partijen zijn van mening dat op de Huurovereenkomst het bepaalde in de warmtewet niet van toepassing is. Voor zover de warmtewet van toepassing is en de Woningeigenaar claimt toepassing van de warmtewet dan zullen partijen het maximale vastrecht voor de levering van warmte in rekening brengen en het restantbedrag als huur van de warmtepomp en boiler vat in rekening brengen.
- 2.2.** De Huurprijs alsmede de hierna vermelde bedragen worden jaarlijks op 1 januari van ieder kalenderjaar, voor het eerst met ingang van het jaar volgend op het jaar waarin de huurovereenkomst is tot stand gekomen, geïndexeerd met de CPI van de maand september van het jaar daaraan voorafgaand. Wanneer deze index niet meer wordt gepubliceerd, treedt de meest vergelijkbare prijsindex daarvoor in de plaats.
- 2.3.** Bij gebreke van tijdige betaling van de Huurprijs is de Woningeigenaar automatisch, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist, in verzuim. Verhuurder is dan gerechtigd tot opschorting van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst door afsluiting van de Duurzame Energievoorziening en tot ontbinding van de Huurovereenkomst. Tevens is een gevolg van het verzuim dat de Woningeigenaar een vergoeding verschuldigd is voor buitengerechtelijke incassokosten. Ingeval het verzuim van Woningeigenaar mocht hebben geleid tot afsluiting en daarna – na voldoening van de achterstallige bedragen – de Duurzame Energievoorziening weer opnieuw moet worden aangesloten, zijn ook de kosten van die her aansluiting voor rekening van Woningeigenaar. Die kosten bedragen ten minste € 99,17 te vermeerderen met het percentage van de verschuldigde BTW (thans 21 %), derhalve in totaal € 120,- en vermeerderd met de CPI indexering.

## **Artikel 3 – eigendom, contractovername en kettingbeding**

- 3.1.** De Duurzame Energievoorziening is en blijft eigendom van Verhuurder of diens rechtsopvolgers. De Woningeigenaar erkent dat de Duurzame Energievoorziening door plaatsing in de Woning geen bestanddeel van de Woning wordt, noch de Duurzame Energievoorziening door natrekking eigendom wordt van de Woningeigenaar van de Woning. Voor zover bij de levering van de Woning aan de Woningeigenaar geen opstalrecht is gevestigd ten behoeve van Verhuurder zal Woningeigenaar op het eerste verzoek van Verhuurder medewerking verlenen aan de vestiging van een opstalrecht waarbij Verhuurder wordt gerechtigd tot het hebben en houden van de Duurzame Energievoorziening.

- 3.2.** Woningeigenaar is niet bevoegd de Duurzame Energievoorziening door te verhuren, onder te verhuren, te verkopen, te verpanden of op andere wijze te vervreemden of te bezwaren.
- 3.3.** Woningeigenaar dient bij verkoop van de Woning de Duurzame Energievoorziening, zolang als deze krachtens lid 1 van dit artikel eigendom is van Verhuurder, uitdrukkelijk buiten de eigendomsoverdracht van de Woning te houden. Woningeigenaar is voorts jegens Verhuurder verplicht om er voor zorg te dragen dat:
- a. de Huurovereenkomst bij elke (gehele of gedeeltelijke) vervreemding van de Woning door zijn rechtsopvolgers middels contractsovername (in de zin van artikel 6:159 BW) wordt overgenomen, en
  - b. bij elke (gehele of gedeeltelijke) vervreemding van de Woning aan zijn rechtsopvolgers de verplichting (als kettingbeding in de notariële akte waarbij de vervreemding plaatsvindt) opgelegd wordt om de Huurovereenkomst bij een opvolgende overdracht van de Woning aan een dan opvolgende rechtsopvolger op te leggen en er middels contractsovername (in de zin van artikel 6:159 BW) voor zorg te dragen dat de dan nieuwe Woningeigenaar als partij bij de Huurovereenkomst de plaats van de overdragende Woningeigenaar overneemt, en die verplichting tot contractsovername telkens in opvolgende overdrachten van de Woning op te leggen als verplichting op de dan opvolgende Woningeigenaar door middel van een overeenkomstig kettingbeding. Verhuurder kan aan Woningeigenaar voorafgaand aan de vervreemding in kwestie schriftelijk goedkeuring verlenen om het kettingbeding niet op te nemen.

Indien Woningeigenaar tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijfduizend euro (€ 5.000,00) voor iedere overtreding, onverminderd het recht van Verhuurder op nakoming van de verplichtingen van Woningeigenaar en vergoeding van de schade die het gevolg van de niet-nakoming is. Verhuurder geeft hierbij haar toestemming bij voorbaat als bedoeld in artikel 6:159 lid 2 BW juncto 6:156 lid 1 BW voor de hiervoor bedoelde contractsovernemingen.

#### **Artikel 4 – verplichting Woningeigenaar ten aanzien van de woningthermostaat**

- 4.1.** De hoofdthermostaat, onderdeel uitmakende van de Binneninstallatie, die de temperatuur in de woonkamer meet, is eigendom van Woningeigenaar. Het is Woningeigenaar niet toegestaan om deze thermostaat te verwijderen. Woningeigenaar is verplicht om deze thermostaat goed te laten functioneren en daartoe voor haar rekening de benodigde reparaties, vervanging daaronder begrepen, te laten uitvoeren. Woningeigenaar is verplicht om reparaties aan en/of vervanging van de hoofdthermostaat alleen door een door erkende leverancier en monteur te laten verrichten.

## **Artikel 5 – verplichtingen Verhuurder**

- 5.1.** Alle kosten voor vervanging van een warmtepompsysteem of een of meer onderdelen daarvan als de Duurzame Energievoorziening defect is, zijn voor rekening van Verhuurder. Indien echter blijkt dat een defect door onjuist gebruik of door molest is veroorzaakt, zijn alle genoemde kosten voor rekening van Woningeigenaar. De kosten van herstel vanwege onbevoegd uitgevoerde reparaties aan de Duurzame Energievoorziening en/of MFT-hoofdthermostaat, Storingen aan de warmwatervoorziening, tengevolge van niet tijdig bijvullen van de Binneninstallatie zijn voor rekening van Woningeigenaar.
- 5.2.** Indien door oorzaken van buitenaf zoals molest, brand, onderbreking van de bronbeleving, stroomuitval, beschadiging van de Duurzame Energievoorziening door welke oorzaak dan ook, de Duurzame Energievoorziening tijdelijk niet kan functioneren is Verhuurder in zo'n geval niet gehouden om binnen de in het Uitgangspuntgendocument genoemde responstijden de Duurzame Energievoorziening weer in bedrijf te krijgen. Wel rust op Verhuurder de verplichting om zo spoedig mogelijk de oude situatie te herstellen.

## **Artikel 6 – binneninstallatie**

- 6.1.** De Woningeigenaar zal de Binneninstallatie regelmatig controleren op waterdruk en de Binneninstallatie, indien nodig, bijvullen en ontluichten. Het uitvallen van de Duurzame Energievoorziening doordat Woningeigenaar dit onderhoud aan de Binneninstallatie niet verricht, komt voor rekening van Woningeigenaar.
- 6.2.** Het koeleffect en verwarmingseffect zijn afhankelijk van de gekozen vloerafwerking. De Woningeigenaar is verantwoordelijk voor de gekozen vloerafwerking en kan Verhuurder niet aanspreken op een minder goede werking van het systeem door het gebruik van verkeerde vloerafwerking. Steenachtige vloeren geven voor de werking van de vloerwarming de beste resultaten. Houten vloerafwerking, marmoleum en vloerbedekking zijn toegestaan, mits deze voldoen aan de eisen welke de leverancier van de Binneninstallatie daaraan stelt.

## **Artikel 7 – verplichtingen Woningeigenaar**

- 7.1.** Woningeigenaar zal de Duurzame Energievoorziening (laten) gebruiken in overeenstemming met de bij de oplevering van de Woning door Verhuurder verstrekte gebruiksinstructies.
- 7.2.** Het niet-gebruiken van de Duurzame Energievoorziening, levert geen reden voor opheffing dan wel opschorting van de betalingsverplichting op. Onder niet gebruiken wordt mede verstaan het niet kunnen gebruiken van de Duurzame Energievoorziening indien de elektriciteitslevering om wat voor reden dan ook is onderbroken of gestaakt, tenzij dat door Verhuurder of door Verhuurder ingeschakelde derden wordt veroorzaakt.
- 7.3.** Woningeigenaar zal de Duurzame Energievoorziening, met inbegrip van de leidingen, aansluitingen en aftakkingen, voor servicedoeleinden goed bereikbaar houden. Indien extra werkzaamheden ontstaan om de Duurzame Energievoorziening bereikbaar te maken, worden de extra kosten hiervan aan de Woningeigenaar doorbelast.

- 7.4. Verhuurder heeft het recht om op de minst bezwarende wijze tussen 08.00 uur en 20.00 uur en bij dringende noodzaak ook buiten deze tijden, de Woning (en indien de Woning een appartement betreft, het appartementencomplex) te betreden voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel, vernieuwing en vervanging van de Duurzame Energievoorziening, geheel dan wel gedeeltelijk, een en ander onder de volgende voorwaarden en bepalingen:
- a. van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de Verhuurder dan wel haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers; zij hebben toegang met alle daartoe benodigde vervoermiddelen, materialen en werktuigen;
  - b. het is aan de hiervoor in sub a vermelde personen niet toegestaan zich langer dan nodig is op te houden in de Woning (en het appartementencomplex);
  - c. schade die ten gevolge van het gebruik maken van de Woning (en het appartementencomplex) door de hiervoor in sub a vermelde personen ontstaat aan de Woning (en het appartementencomplex) dient door de Verhuurder op de eerste (1ste) aanschrijving van de Woningeigenaar binnen een redelijke termijn te worden hersteld;
  - d. de in dit artikel 8.4 vermelde rechten gelden – behoudens calamiteiten – uitsluitend voor Verhuurder nadat de Verhuurder voorafgaand terzake een afspraak heeft gemaakt met de Woningeigenaar.
- 7.5. Woningeigenaar dient zich ter zake van de Duurzame Energievoorziening redelijkerwijze als een verantwoord persoon en zorgvuldig te gedragen en alles te doen wat nodig is om (voorzienbare) schade aan de warmtepompsystemen te voorkomen. Mocht de Duurzame Energievoorziening beschadigd raken en/of gebreken dan wel onregelmatigheden vertonen, dan dient Woningeigenaar dit onverwijld aan Verhuurder te melden om verdere schade te beperken.
- 7.6. Het is Woningeigenaar niet toegestaan de Duurzame Energievoorziening te verplaatsen of weg te nemen. Ook het doen van aanpassingen of wijzigingen aan de Duurzame Energievoorziening en de daarmee verbonden Binneninstallatie is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan. Indien de gevraagde aanpassingen geen risico vormen voor de goede werking van de Duurzame Energievoorziening, zal Verhuurder deze toestemming niet weigeren. Bij gebleken aanpassingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder, is Verhuurder gerechtigd om de Binneninstallatie voor rekening en risico van de Woningeigenaar in de oorspronkelijke staat terug te (laten) brengen. De kosten daarvan komen voor rekening van Woningeigenaar.
- 7.7. De Woningeigenaar zal verhuizing of wijziging van haar gegevens, welke in de Huurovereenkomst zijn vermeld, alsmede de persoonlijke gegevens van haar koper(s) of eventuele huurders van de Woning, waaronder verhuizing of wijziging van de persoonlijke gegevens van de eventuele huurder(s) van de Woning onverwijld aan Verhuurder doorgeven.
- 7.8. Woningeigenaar is zich ervan bewust dat aansluiting van apparatuur aan de Duurzame Energievoorziening alleen mag met schriftelijke instemming van de Verhuurder.

## **Artikel 8 – overlijden Woningeigenaar**

Indien de Woningeigenaar een natuurlijk persoon is, blijft In het geval van zijn overlijden deze Huurovereenkomst volledig van kracht en is/zijn de erfgena(a)m(en), in zijn/hun hoedanigheid van rechtsopvolger(s) van de overleden Woningeigenaar, tevens rechtsopvolger van de rechten en verplichtingen ingevolge deze Huurovereenkomst, tenzij deze Huurovereenkomst voordien reeds was opgezegd of op andere grond was beëindigd.

## **Artikel 9 – wijziging aan de ruimte**

Het is Woningeigenaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder de ruimte waarin de Duurzame Energievoorziening staat te wijzigen waardoor het veilig gebruik van de Duurzame Energievoorziening naar het oordeel van Verhuurder in gevaar kan komen.

## **Artikel 10 – (tussentijdse) beëindiging van de Huurovereenkomst**

10.1. Ingeval de Woningeigenaar toerekenbaar tekortkomt in de nakoming van haar verplichtingen die voortvloeien uit de Huurovereenkomst en na schriftelijke ingebrekestelling door Verhuurder gedurende een aaneengesloten periode van drie maanden in gebreke blijft, is Verhuurder gerechtigd deze Huurovereenkomst tussentijds te ontbinden, onverminderd het bepaalde in artikel 6:265 lid 1 BW.

Bij ontbinding van de Huurovereenkomst zal Verhuurder het Opstalrecht opzeggen overeenkomstig de Opstalvoorwaarden. Verhuurder zal bij het einde van de Huurovereenkomst de Duurzame Energievoorziening achter laten. Verhuurder heeft bij beëindiging van de Huurovereenkomst en het Opstalrecht recht op een vergoeding overeenkomstig de Opstalvoorwaarden.

10.2. De Woningeigenaar kan deze Huurovereenkomst ontbinden indien en voor zover de Verhuurder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen op grond van deze Huurovereenkomst en de opstalvoorwaarden die als bijlage bij de Huurovereenkomst overeen zijn gekomen. Bij tussentijdse ontbinding van de Huurovereenkomst kan de Woningeigenaar het Opstalrecht opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 lid 3 en verder van de opstalvoorwaarden. Verhuurder is bij het tussentijdse einde van de Huurovereenkomst niet gerechtigd de Duurzame Energievoorziening weg te nemen. Verhuurder heeft bij beëindiging van de Huurovereenkomst en het Opstalrecht recht op een vergoeding overeenkomstig de Opstalvoorwaarden.

10.3. De ontbinding ingevolge artikel 10.1 of 10.2 kan niet eerder plaatshebben dan na schriftelijke ingebrekestelling waarbij een termijn van een maand wordt gegeven waarbinnen Woningeigenaar respectievelijk Verhuurder alsnog aan de verplichtingen kan voldoen.

## Artikel 11 – Overname van de Duurzame Energievoorziening

- 11.1. De Woningeigenaar is gedurende de looptijd van deze Huurovereenkomst bevoegd om de Duurzame Energievoorziening van Verhuurder te kopen tegen de (geïndexeerde) vergoeding die is weergegeven in de bijlagen behorend bij de Huurovereenkomst, minus een afschrijving (zie huurovereenkomst voor het percentage/jaar), echter met een minimumbedrag conform de bijlagen exclusief belastingen en exclusief kosten koper, bijvoorbeeld notariskosten, indien voor de levering van de Duurzame Energievoorziening een notariële overdracht vereist zou zijn. De in de bijlage vermelde vergoeding c.q. bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde belastingen per prijspeil 1 januari 2022 en worden jaarlijks op 1 januari van ieder kalenderjaar geïndexeerd met de Consumentenprijsindices (CPI) alle huishoudens (2015 = 100) van de maand september van het jaar daaraan voorafgaand. Wanneer deze index niet meer wordt gepubliceerd, treedt de meest vergelijkbare prijsindex daarvoor in de plaats.
- 11.2. Na ontvangst van de vergoeding door Verhuurder en levering van de Duurzame Energievoorziening aan de Woningeigenaar komt aan deze Huurovereenkomst automatisch een einde en zijn de Partijen terzake daarvan over en weer finaal gekwet. Alsdan zullen alle partijen meewerken aan beëindiging van het Opstalrecht op verzoek van en op kosten van de Woningeigenaar.
- 11.3. Drie maanden voor de einddatum van deze Huurovereenkomst treden Verhuurder en Woningeigenaar in contact over de gevolgen van de beëindiging van deze Huurovereenkomst, waarbij de Woningeigenaar de keuze heeft om hetzij;
- met Verhuurder een nieuwe overeenkomst af te sluiten indien Verhuurder ook een nieuwe overeenkomst wil aanbieden tegen alsdan door Verhuurder kenbaar te maken voorwaarden; of
  - de Woningeigenaar de Verhuurder in de gelegenheid stelt de Duurzame Energievoorziening voor het einde van de looptijd van de huur, op een in onderling overleg te bepalen datum, weg te nemen; of
  - de Woningeigenaar deze wegneming voor het einde van de looptijd van de huur wenst te voorkomen door de Duurzame Energievoorziening te kopen tegen 0% van de vergoeding die is weergegeven in de bijlagen behorend bij de Huurovereenkomst. De betaling van vorenbedoeld bedrag zal plaatsvinden op de laatste dag van de looptijd van deze Huurovereenkomst.
- De Woningeigenaar zal zijn keuze tussen a., b. of c. uiterlijk vier weken voor de einddatum van deze Huurovereenkomst schriftelijk aan Verhuurder kenbaar maken.
- 11.4. Het bepaalde in artikel 7.4 van deze Algemene Voorwaarden is bij verwijdering van de Duurzame Energievoorziening van overeenkomstige toepassing.



## **Artikel 12 – aansprakelijkheid**

Verhuurder is niet aansprakelijk voor gevolgschade. Voor directe schade is Verhuurder alleen dan aansprakelijk indien die schade het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van Verhuurder. Indien een monteur van Verhuurder of een door Verhuurder ingehuurde medewerker schade veroorzaakt in de Woning is Verhuurder uitsluitend aansprakelijk indien de schade schriftelijk op de werkbond wordt vermeld of anderszins door Woningeigenaar eenduidig wordt aangetoond, en de schade een drempelbedrag van € 50,00 te boven gaat, met dien verstande dat bij een schade van boven de € 50,00 ook het drempelbedrag wordt vergoed. De schade dient vervolgens hersteld te worden door een bedrijf dat door Verhuurder geaccepteerd wordt, en dat haar factuur uitreikt aan Verhuurder.

## **Artikel 13 – Toepasselijk recht**

Op de Huurovereenkomst, de daarbij horende bijlagen en op deze Algemene Voorwaarden is Nederlands recht van toepassing.

## **Artikel 14 – Indeplaatsstelling**

- 14.1. Verhuurder is niet bevoegd de rechten en verplichtingen uit deze Huurovereenkomst over te dragen aan een derde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Woningeigenaar. Deze toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.
- 14.2. In verband met de noodzaak tot financiering van de Duurzame Energievoorziening door Verhuurder, stemt Woningeigenaar bij voorbaat ermee in dat een financier:
- a. een eerste recht van pand verkrijgt op de huur voor de Duurzame Energievoorziening en op de overige rechten van Verhuurder die uit deze Huurovereenkomst voortvloeien; en
  - b. een eerste recht van hypotheek verkrijgt op het Opstalrecht recht gevende op de Duurzame Energievoorziening; en
  - c. de rechten uitoefent als bedoeld in art 14.1.

## **Artikel 15 - Wijzigingen van de voorwaarden**

- 15.1. Deze algemene voorwaarden en de op grond daarvan van toepassing zijnde voorschriften en regelingen kunnen door het bedrijf eenzijdig worden gewijzigd. Wijzigingen van de voorwaarden worden tenminste tien kalenderdagen vóór inwerkingtreding bekend gemaakt. Bekendmaking vindt plaats door middel van een persoonlijke kennisgeving of door middel van een algemene kennisgeving geplaatst op de internetsite van het bedrijf.
- 15.2. Wijzigingen gelden ook ten aanzien van reeds bestaande overeenkomsten. Indien een aanvrager en/of gebruiker een wijziging niet wenst te accepteren, kan hij de overeenkomst opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van deze algemene voorwaarden.



## **Artikel 16 – Bijzondere bepalingen**

- 16.1. Na afloop van de Looptijd gaat de installatie, in de staat waarin die zich dan bevindt, om niet over aan de Woningeigenaar. Alle verantwoordelijkheden omtrent onderhoud, beheer, vervanging zijn vanaf dan voor rekening van de Woningeigenaar. Er wordt geen garantie verleend op de Duurzame Energievoorziening.
- 16.2. Voor het geval of het verhuurder haar rechten en verplichtingen uit de Huurovereenkomst aan een derde dient of wenst over te dragen, verleent Woningeigenaar hierbij bij voorbaat zijn toestemming.