

MODELCONTRACT EPB-VERSLAGGEVER

Tussen de ondergetekenden:

**De AANGIFTEPLICHTIGE (SHM)**

Rechtspersoon

Naam

Maatschappelijke zetel

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n)

Naam

Adres

Hierna genoemd de ‘aangifteplichtige’

EN

**De EPB-VERSLAGGEVER**

Natuurlijk persoon

Naam

Adres

Rechtspersoon

Naam

Maatschappelijke zetel

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n)

Naam

Adres

Geregistreerd bij het Vlaams Energieagentschap (VEA) met code …….

Hierna genoemd de ‘verslaggever’

**Voor het BOUWPROJECT:**

Referentienummer bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW):

Omschrijving:

Ligging:

Wordt het onderstaande overeengekomen:

## Artikel 1 - Opdracht

* 1. De aangifteplichtige geeft aan de verslaggever de opdracht om de EPB-aangifte op te maken conform:
* de bepalingen van het Energiedecreet van 8 mei 2009, het Energiebesluit van 19 november 2010 en de latere wijzigingen.
* de specifieke strengere EPB-eisen van de aangifteplichtige en/of de VMSW, omschreven in de bijlage[[1]](#footnote-2). Deze bijlage is aangehecht aan deze overeenkomst om er integraal deel van uit te maken.  
  1. De verslaggever brengt advies uit, bij het uitwerken van het voorontwerp en in alle volgende stadia van het bouwproject, om de vooropgestelde EPB-prestaties te optimaliseren. Hij zal op uitnodiging van de aangifteplichtige of de architect ook aanwezig zijn op belangrijke vergaderingen.
  2. Voor het inrekenen van bouwknopen wordt gekozen voor *(TE BEPALEN IN OVERLEG MET SHM)* [[2]](#footnote-3):
* Optie A, gedetailleerde methode waarbij alle bouwknopen geëvalueerd worden volgens een gevalideerde numerieke berekening.
* Optie B, methode van EPB–aanvaarde bouwknopen; niet EPB-aanvaarde bouwknopen worden ingerekend met de waarde bij ontstentenis of worden geëvalueerd volgens een gevalideerde numerieke berekening.

## Artikel 2 - Verplichtingen van de aangifteplichtige

De aangifteplichtige verbindt zich ertoe:

* 1. de verslaggever tijdig alle nodige gegevens te bezorgen zodat deze advies kan uitbrengen in de verschillende fasen van het bouwproces, de EPB-eisen kan controleren en uiteindelijk een EPB-aangifte kan opstellen conform de uitgevoerde werken. Deze gegevens zijn onder meer: de plannen, details bouwknopen en bestekken, de inschrijving/offerte van de aannemer, de technische fiches ... Deze lijst is niet exhaustief;
  2. in zijn overeenkomsten met de verschillende bouwpartners erop toe te zien dat deze partners de verslaggever de nodige informatie bezorgen en dat zij instaan voor de juistheid ervan;
  3. de verslaggever op de hoogte te brengen van alle wijzigingen die gebeuren tijdens het ontwerp en/of de uitvoering;
  4. de verslaggever toe te laten de werf en de omgeving te betreden om de nodige controles uit te voeren;
  5. de verslaggever binnen de 7 kalenderdagen op de hoogte te brengen van de ingebruikname of de voorlopige oplevering van de woningen;
  6. ten laatste een maand na de voorlopige oplevering alle gegevens over te maken aan de verslaggever zodat deze voldoende tijd heeft om de aangifte op te maken;
  7. de ondertekende startverklaring, de EPB-aangifte en alle bewijsdocumenten te archiveren en bij te houden voor een periode van 10 jaar na het indienen van de aangifte.

## Artikel 3 - Verplichtingen van de EPB-verslaggever

De verslaggever staat in voor:

* 1. de invoer van de data in het EPB-softwarepakket aangereikt door de Vlaamse overheid; dit gebeurt zo gedetailleerd mogelijk: voor het voorontwerp worden de eisen en specificaties als voorzien in het bestek ingevoerd;
  2. het nazicht van de EPB-prestaties in de fasen voorontwerp, uitvoeringsdossier en basisaanbesteding en het afleveren van de EPB-berekening en het elektronische EPB-bestand aan de aangifteplichtige; de verslaggever geeft hierbij advies om de EPB-prestaties te optimaliseren; als de EPB-prestaties de gestelde eisen niet halen, zal hij voorstellen doen om alsnog te voldoen en controleert hij de EPB-prestaties op basis van de extra maatregelen[[3]](#footnote-4); de verslaggever levert deze nazichten tijdig af, in coördinatie met de architect en volgens het procedureverloop van de VMSW;
  3. het afleveren van de nodige informatie aan de ventilatieverslaggever en overleg met de ventilatieverslaggever;
  4. het tijdig elektronisch indienen van de startverklaring in de energieprestatiedatabank;
  5. het ter ondertekening voorleggen van de papieren versie van de elektronisch ingediende startverklaring aan de aangifteplichtige en de architect; de verslaggever bezorgt de aangifteplichtige een kopie en houdt dit document 3 jaar lang bij;
  6. adviesverlening en nazicht van de EPB-prestaties als er tijdens de werken wijzigingen gebeuren tegenover het aannemingscontract. Dit gaat zowel over de wijzigingen die een positieve invloed kunnen hebben op de EPB-prestaties als de wijzigingen met een mogelijke negatieve invloed hierop.
  7. de opmaak en het tijdig elektronisch indienen van de definitieve EPB-aangifte in de energieprestatiedatabank, op basis van de as-builtplannen en de feitelijke toestand waarin het gebouw zich bevindt; de aangifteplichtige bezorgt de verslaggever hiervoor tijdig de nodige gegevens;
  8. het bezorgen van de papieren ondertekende versie van de EPB-aangifte en het elektronische EPB-bestand aan de aangifteplichtige;
  9. het bezorgen van het energieprestatiecertificaat ‘bouw’ per woning, als dit geldt;
  10. de archivering en het bijhouden van de ondertekende EPB-aangifte en alle bewijsdocumenten voor een periode van 5 jaar na het indienen van de aangifte.

## Artikel 4 - Erelonen

4.1 Het ereloon wordt als volgt bepaald *(TE BEPALEN IN OVERLEG MET SHM)[[4]](#footnote-5)*:

* Nieuwbouw/herbouw/ontmanteling:
  + … euro, forfaitper wooneenheid (eventueel op te splitsen per type).
  + … euro, per bouwknoop die geëvalueerd wordt volgens een gevalideerde numerieke berekening (niet te vermenigvuldigen met het aantal betrokken woningen).
  + … euro, forfait per wooneenheid (eventueel op te splitsen per type), bouwknopen inbegrepen.
  + … euro, forfait voor de volledige opdracht, bouwknopen inbegrepen.
* Verbouwing:
  + … euro, forfait per wooneenheid (eventueel op te splitsen per type).
  + … euro, forfait voor de volledige opdracht.

Hierin zijn alle directe en indirecte kosten inbegrepen (inclusief verplaatsingen).

4.2 Dit ereloon is vorderbaar als volgt *(TE BEPALEN IN OVERLEG MET SHM*):

* 40% na het overhandigen van de voorafberekening en het bijhorende elektronische EPB-bestand bij het voorontwerp en de aanvaarding hiervan door de aangifteplichtige,
* 40% bij goedkeuring van het uitvoeringsdossier door de aangifteplichtige of ten laatste 120 dagen na het overhandigen van de laatste voorafberekening en het bijhorende elektronische EPB-bestand,
* 20% na het beëindigen van de opdracht, zoals vermeld in artikel 6.

### 4.3 Verificatie- en betalingstermijn[[5]](#footnote-6)

M*aak een keuze tussen optie a) of optie b). Schrap hierbij de optie die u* ***niet*** *wilt: optie a) verificatietermijn van 30 dagen met betalingstermijn van 30 dagen of optie b) géén verificatietermijn, en betalingstermijn van 30 dagen.*

1. De aangifteplichtige beschikt over een verificatietermijn van 30 dagen.   
   De verslaggever dient vooraf aan elke factuur een lijst van gepresteerde diensten in, die een overzicht biedt van de gefactureerde prestaties.  
     
   De lijst van gepresteerde diensten geldt als schuldvordering. Zodra de aangifteplichtige de lijst van gepresteerde diensten ontvangt, beschikt ze over een verificatietermijn van 30 dagen.  
     
   Na goedkeuring van deze lijst mag de factuur worden ingediend. De verslaggever beschikt over een termijn van vijf dagen om de factuur in te dienen voor het goedgekeurde bedrag.  
     
   De betaling gebeurt binnen een betalingstermijn van 30 dagen vanaf de beëindiging van de bovenvermelde verificatie, voor zover de aangifteplichtige beschikt over de regelmatig opgemaakte factuur *””*
2. Er is geen verificatietermijn.  
   De factuur geldt als schuldvordering. De betaling gebeurt binnen een termijn van 30 dagen na de ontvangstdatum van de factuur.

### Voor onvoorziene werken worden de prestaties gehonoreerd volgens hieronder vermelde barema’s

* architecten, ingenieurs 95 euro/uur
* tekenaars en aanverwante prestaties 50 euro/uur
* tekstverwerking en administratieve taken 40 euro/uur

Deze uurprijzen omvatten alle kosten, ook de afgelegde kilometers bij verplaatsingen. De verplaatsingstijd wordt als prestatietijd vergoed.

Jaarlijks, per 1 januari en dit vanaf 1 januari 2014, worden de uurprijzen geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Basisindex januari 2013: 120,00. Alle bedragen zijn exclusief btw.

## Artikel 5 - Verantwoordelijkheid van de verslaggever

* 1. De verslaggever erkent uitdrukkelijk dat zijn verantwoordelijkheid niet overgedragen wordt door het nazicht dat de aangifteplichtige, de architect(en) van het bouwproject of de VMSW uitoefent. Dat nazicht is alleen algemeen: het gaat over het naleven van de bepalingen van de VMSW en over de algemene kwaliteit en de kostprijs der werken. Het is dus absoluut geen volledige controle van de gegevens van de EPB-aangifte.
  2. De verslaggever is verantwoordelijk voor de suggesties die hij aanvaardt van de VMSW, van de aangifteplichtige of van de architect.
  3. De verslaggever is verantwoordelijk voor alle door hem aanvaarde systemen die de inschrijvers bij een overheidsopdracht voorstellen.
  4. Hij is ertoe gehouden deze voorstellen grondig te onderzoeken alvorens ze te aanvaarden of te verwerpen. Hij moet altijd zijn beslissing in een gedetailleerde nota, gericht aan de aangifteplichtige, verantwoorden.
  5. De verslaggever kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor een foutieve aangifte als die voortvloeit uit niet te controleren verkeerde en/of gemanipuleerde gegevens die andere bouwpartners opzettelijk aanreikten.

## Artikel 6 - Einde van de opdracht

* 1. De opdracht van de verslaggever eindigt na het afleveren van de ondertekende papieren EPB-aangifte, het elektronische EPB-bestand en – als dit geldt – de energieprestatiecertificaten ‘bouw’ aan de aangifteplichtige.

## Artikel 7 - Vroegtijdige beëindiging van de opdracht

* 1. Als de verslaggever - zonder geldige reden - ervan afziet een opdracht die hij aanvaardde, verder te zetten, heeft hij alleen recht op het ereloon dat hem voor de geleverde prestaties verschuldigd is. De aangifteplichtige kan hierop eventueel een schadevergoeding inhouden, omdat hij een hoger ereloon moet betalen aan de verslaggever die de opdracht moet voltooien.
  2. De aangifteplichtige kan, ongeacht alle andere rechten en zonder enige schadevergoeding, dit contract beëindigen in de hieronder opgesomde gevallen a) t.e.m. e). Hierbij zijn de erelonen voor goedgekeurde geleverde prestaties verschuldigd, na eventuele inhoudingen op het ereloon.

1. als de verslaggever zijn verplichtingen niet nakomt of als de door hem opgestelde documenten fouten of vergissingen bevatten die deze documenten onbruikbaar maken;
2. als het voor de verslaggever onmogelijk is de in het onderhavige contract voorziene prestaties te leveren, behoudens gevallen van overmacht, zoals ziekte of een ongeval, die arbeidsongeschiktheid met zich meebrengen;
3. wanneer de verslaggever onvermogend wordt;
4. als de verslaggever de voorgeschreven termijnen na ingebrekestelling niet naleeft;
5. als de verslaggever zijn beroepsactiviteit stopzet zonder de aangifteplichtige een door hem aanvaarde opvolger voor te stellen.  
   1. Ziekten en ongevallen die voor arbeidsongeschiktheid zorgen, beschouwen we als gevallen van overmacht voor zover de verslaggever de aangifteplichtige hierover informeert zodra dit gebeurt.

Aangifteplichtige en verslaggever kunnen het contract beëindigen bij overmacht, nl. bij ziekte of ongeval waardoor de verslaggever onmogelijk het contract verder kan uitvoeren. Dan betaalt de aangifteplichtige het ereloon voor het bestelde deel of meer, als de verslaggever bewijzen voorlegt.

* 1. De verslaggever mag veronderstellen dat de aangifteplichtige afziet van de uitvoering van de bestelde opdrachten, als deze de opdrachten niet goedkeurt en/of start of ze niet op normale wijze verderzet binnen een termijn van drie jaar vanaf de ondertekeningsdatum van onderhavige overeenkomst. In dat geval wordt de onderhavige overeenkomst opgezegd voor het niet uitgevoerde deel en kan de verslaggever aanspraak maken op de hierna bepaalde erelonen en schadevergoeding. Dan betaalt de aangifteplichtige het ereloon voor het bestelde deel en een schadevergoeding ten bedrage van 50% van het ereloon voor de andere taken die voorzien waren voor het volgende deel van hun opdracht of meer, als de verslaggever bewijzen voorlegt.
  2. In de gevallen van punt 7.1, 7.2 en 7.3 mag de aangifteplichtige de documenten en plannen na afrekening zonder bijkomende vergoeding gebruiken om te voorzien in het gebreke blijven van de verslaggever, die afziet van alle eigendomsrechten op deze documenten.
  3. Bij opschorting of beëindiging van zijn opdracht zal de verslaggever het Vlaams Energieagentschap hiervan verwittigen.
  4. De verslaggever kan zijn opdracht beëindigen, zonder afbreuk te doen aan zijn recht op schadevergoeding, als de aangifteplichtige hem belemmert in het vervullen van zijn opdracht door niet de nodige gegevens te bezorgen, te weigeren de documenten te ondertekenen of door de toegang tot de werf te ontzeggen.

## Artikel 8 - Boetes

8.1. Als de verslaggever de wettelijk vastgelegde termijnen niet eerbiedigt, zal hij na een aangetekende ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd zijn van …… euro per kalenderdag vertraging. Een uitzondering hierop is overmacht. De verschuldigde schadevergoeding kan niet meer bedragen dan 10% van het totale ereloon voor de opdracht.

## Artikel 9 - Verzekeringen

9.1. De verslaggever verzekert zijn beroepsaansprakelijkheid.

De verzekering van de beroepsaansprakelijkheid zal uitwerking behouden voor een periode van tien jaar vanaf de voorlopige oplevering der werken. Op eenvoudige vraag van de aangifteplichtige moet de verslaggever een attest van deze verzekering voorleggen.

9.2. De verzekeringspremie is inbegrepen in het ereloon, betaald aan de verslaggever.

## Artikel 10 - Eigendomsrecht

10.1. De resultaten van de intellectuele prestaties zijn eigendom van de verslaggever. De aangifteplichtige kan ze gebruiken voor de doeleinden die het voorwerp uitmaken van deze overeenkomst en mits bronvermelding. De aangifteplichtige en de VMSW hebben het recht om projectgegevens te gebruiken voor eigen statistieken en publicaties mits bronvermelding.

## Artikel 11 - Geschillen

11.1. Elk geschil dat tussen de partijen ontstaat door de interpretatie of de uitvoering van onderhavig contract, wordt voorgelegd aan de rechtbanken van het arrondissement van de maatschappelijke zetel van de aangifteplichtige.

Opgemaakt

te …………………………………………………………………………………………………………………………………………

op ……………………… in twee exemplaren.

Elke partij verklaart zijn exemplaar ontvangen te hebben.

Voor de aangifteplichtige Voor de EPB-verslaggever

Naam: Naam:

Functie: Functie:

Handtekening: Handtekening:

**KOPIE OVER TE MAKEN AAN DE VMSW**

1. Noot 1: in de artikels 1.1, 1.3, 4.1, 4.2, 4,3 en 8.1 moet u keuzes maken, in overleg met de SHM. In deze artikels vult u aan en/of schrapt u waar dit nodig is.
2. Noot 2: een digitale kopie van het ondertekende contract bezorgt u aan de afdeling Projectrealisatie van de VMSW, dienst studies bouw, via [energieprestatie@vmsw.be](mailto:energieprestatie@vmsw.be).

1. Schrappen wat niet geldt. Als u de bijlage toevoegt, moet u alle pagina’s paraferen en onderaan ondertekenen. [↑](#footnote-ref-2)
2. Schrappen wat niet past in 1.3. Geldt er geen E-peil-eis (bijv. enkel verbouwing), dan moet u geen bouwknopen inrekenen. [↑](#footnote-ref-3)
3. Om een toelating tot aanbesteding te verkrijgen van de VMSW, moet uit het verslag van de EPB-verslaggever blijken dat het project met de specificaties voorzien in het bestek voldoet aan de opgelegde EPB-eisen. [↑](#footnote-ref-4)
4. Aanvullen en/of schrappen wat niet past in 4.1. [↑](#footnote-ref-5)
5. Aanvullen en/of schrappen wat niet past in 4.3. [↑](#footnote-ref-6)